

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

[pbl § 12-8](#)

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal vurderes og relevante punkter fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn:	<i>Detaljregulering for Smørsund – Vesterled 15</i>
Arkivnummer:	19/9592
Saksbehandler:	Stefan Jonsson
Møtested:	Grimstad rådhus
Møtedato	29.10.2019

<u>Til stede fra forslagstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Geir Jonny Ringvoll	Stefan Jonsson
Lisbet Rake Zeiffert	Christine Tønnesen
Kasper Lorentzen	Hans Tveitereid
John Sigve Hellenen	
Eivind Buckner	

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Hensikten med reguleringen er:

Detaljregulere område med utgangspunkt i områdereguleringsplanen, dvs. med hovedformålene bolig/forretninger/kontor

Er planinitiativ innsendt på forhand?

ja

Er planinitiativets innhold ifølge kravene i forskrift?

ja

Vedlegg

- Planinitiativ for Smørsund – Vesterled 15, 02.10.2018
- Presentasjons material 28.10.2019

2. Tiltakshavere og grunneiere

<u>Tiltakshavere</u>	<u>Grunneiere</u>
Geir Jonny Ringvold - Vesterled 15 AS	200/34 Vesterled 15 AS
	200/1770 Vesterled 15 AS
	200/1475 Grimstad kommune
	202/420 Aust Agder fylkeskommune
	200/1845 Interiør Gården AS mfl.

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 22.01.2019

3. Planforutsetninger

3.1 Aktuell reguleringsplanform

[pbl §§ 12-1 og 12-2](#)

☒ Detaljregulering

☐ Områderegulering

Området berøres av/grenser inntil følgende vedtatte overordnede planer (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
	21.10.2019	Kommuneplan 2019-2031	Sentrumsformål
	27.10.2010	Kommunedelplan For Grimstad byomr.	Sentrumsformål
	08.06.2019	Areal- og transportplan	«kommunesenter»

Ny plan vil erstatte, helt eller delvis, følgende andre planer (regulerings- og bebyggelsesplaner m.m.):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
	29.10.2012	Områderegulering Grimstad sjønære arealer	Bolig/forretning/kontor Torg Annen veggrunn – grøntareal Kollektivholdeplass Kjøreveg, fortau osv.

3.2 Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Oddensenteret – endring av reguleringsplan [Link](#)

Ev. endring av Ytre odden NT4.1

ja

3.3 Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

ja

3.4 Krav om konsekvensutredning og program

Jf. [forskrift om konsekvensutredninger](#)

Omfattes planen av § 6: skal konsekvensutredes og ha program?

Kommentar: Planen unntas fra § 6 grunnet av at tiltaket er konsekvens utredet i forbindelse med områdereguleringa. Unntaket gjelder forutsatt at tiltaket er innenfor rammene i tidligere plan.

nei

Omfattes planen av § 8: skal konsekvensutredes dersom planen har vesentlige virkninger?

nei

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 22.01.2019

Er planmyndigheten og forslagstiller enige hvis kravet om konsekvensutredning utløses (jf. innsendt planinitiativ)?

ja

Planenheten og forslagstiller er enige i vurderingen at kravet om KU ikke utløses.

Utløses krav om konsekvensutredning - planmyndighetens stiling til om planen kan få vesentlige virkninger? Jf. [forskrift § 11](#)

nei

Krav om konsekvensutredning utløses ikke. Aktuelt tiltak er blitt konsekvensutredet i en tidligere plan (områderegulering sjønare arealer i Grimstad sentrum). Tiltaket vurderes være innenfor rammene i tidligere plan og unntas fra kravene i § 6 til forskrift om konsekvensutredninger

Kommer et program til konsekvensutredning bli laget?

nei

3.5 Vil ny plan utløse behov utbyggingsavtale?

[pbl § 17-1](#)

ja

Melding om oppstart for utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart av planarbeid anbefales.

3.6 Berører planforslaget usikre eller fiktive eiendomsgrenser?

nei

Kommentar: På grunnkartet: svart stipla linje = fiktiv grense, rød stipla linje = usikker grense. Kontakte [oppmålingsenheten](#) for å bestille kart- og oppmålingsforretning.

3.7 Finner kommunen at det er tilfredsstillende kartgrunnlag for det aktuelle området og formål?

[pbl § 2-1](#)

ja

Kommentar:

3.8 Planforslaget må forholde seg til følgende statlige planretningslinjer etter § 6-2 som tilsvarer Rikspolitiske retningslinjer etter PBL 85:

3.9 Planretningslinjer

[pbl §6-2](#)

X
X
X

[2018 - Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

[2014 - Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

[2011 - Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

3.10 Retningslinjer

[pbl § 34-2 tredje ledd](#)

☒	1995 - Barn og unges interesser i planleggingen
☐	1994 - Vernede vassdrag

3.10 Skal reguleringsspørsmålet vurderes i teknisk utvalg før behandling?

nei

Kommentar: Hvis ja, krav til dokumentasjon skal være på samme nivå som konsekvensutredning for kommuneplanen (jf. [§ 18 forskrift om konsekvensutredninger](#)).

4. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet

X	Kommuneplanens arealdel	Fyll inn evt. kommentarer § 1.2 bestemmelser som gjelder foran vedtatte reguleringsplanen (bl.a. parkering og lekeplasser).
X	Kommunedelplan for Grimstad byområde , inkl. kart og bestemmelser	Retninger og prinsipper er blitt videreført til områdereguleringen.
	Landbruksplan inkl. kart	
X	Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv inkl. kart	§ 3.2 landskap og vegetasjon. Tilstøtende kysti og turvei
X	Estetisk veileder	Retningslinjer gjelder som bestemmelser i kommuneplanen (§2.12) og områdereguleringen (§ 3.1).
X	Vegnormal for Grimstad kommune	
X	Forskrift om husholdningsavfall og retningslinjer for avfall	

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsling om oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Varselet skal inneholde:

Merknad:

5.1	Oversiktskart hvor planområdet er avmerket	Sendes alle
5.2	Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning	Sendes alle
5.3	Varselbrev som orienterer om: - hensikten med planarbeidet. Planenheten anbefaler at hvis forslagstiller avser at utfordre områdereguleringens høydebestemmelse skal dette tydelig fremgå av varlingen. - overordnet plan og gjellende plan - avgrensning av planområdet - vurdering og begrunnelse av om planer krever/ikke utløser krav om konsekvensutredning - saksgang	Sendes alle

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 22.01.2019

- hvilke muligheter det gis for på påvirke planen i planprosessen
- opplegg for aktiv medvirkning
- hvor det kan hentes mer informasjon

5.4 Oppstartsmeldingen annonseres i minst 1 lokalavis (Grimstad Adressetidende) Frist minimum 30 dager.

5.5 Fylkesmannens [sjekkliste for reguleringsplaner](#)

6. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Hovedtema	Hva som må utredes spesielt
Planavgrensning	Utvivelse planområde: Ta med regulert bussholdeplass på nordsiden av Vesterled (Fv. 420) Ta med hele bredden av Bark Silas vei for at ev. legge til rette for bedre kobling «torg» og parken på motsstående side. Mål ca. 50 meter fra Bark Silas vei in parken på sørsiden av Saulebrukt. Legg plangrensen her i varslingsfasen.
Planfaglige vurderinger	Se avsnitt 9.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
Miljøfaglige vurderinger	
Kulturlandskap og kulturminner	
Samfunnssikkerhet og beredskap	ROS-analyse Flom, se krav om minste nivå ferdig gulv (+ 3m Ev. Fylling og forurensing grunn
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og elders interesser	Funksjonskravene i kommuneplanen (2.8.2) kan vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelige offentlige lekeplasser ... Utbedring av eksisterende lekeplasser kan være en aktuell løsning.
Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Veinormen må følges eller avvik begrunnes. Status opprustning av Fv. 420 (Sid 38 områderegulering) vedr. bl.a. bussholdeplasser uklart.
Skolevei, skolekapasitet	Må alltid beskrives. Se vurdering i områdereguleringen og skolepakke 3.
Klima	
Kommuneplanens § 1.3	Skal alltid beskrives
Naturmangfoldloven §§ 8 -12	Må alltid beskrives
Mineralloven § 42	

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 22.01.2019

Andre kommentarer

7. Krav til dataleveranser:

Ved oppstartsmelding	Omriss SOS-fil	Annonse m/kartutsnitt PDF-fil	
	Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelse
Før 1.gangsbehandling	PDF-fil og SOS-fil	docx-fil (MS-word) og PDF-fil	PDF-fil
*Etter kommunestyrets vedtak og før annonsering	PDF-fil og .SOS-fil	docx-fil (MS-word)	PDF-fil

*NB! Etter kommunestyrets vedtak skal alle politiske vedtaksdatoer og saknummer påføres tittelfeltet.

8. Kommunaltekniske anlegg

Fyll inn evt. merknader: Avklares gjennom planarbeidet

Veg	Avklares gjennom planarbeidet
Vann	Avklares gjennom planarbeidet
Spill	Avklares gjennom planarbeidet
Overvann	Avklares gjennom planarbeidet
Renovasjon	Felles nedgravde avfallskontainerens kan dekke et stort område.
Annet	Angreppsveier og oppstillingsplasser for brannvesenet må klargjøres

9 Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Bakkeplan/kjellerplan

Hensikten med områdereguleringens bestemmelse «skall ha fortetninger på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg» er å sikre en urban miljø. Dette legger i seg opp til en diskusjon. Jf. interiørgården, der finnes forretninger i bakkeplan men allikevel er fasadene «lukkede». Konklusjonen blir at det er ikke bare av betydning hvor stor andel av fasadene som utgjøres av fortetninger. Av betydning er hva enn gjør med fasadene. Forslagstillers skisser viser forretninger i bakkeplan som blir det opp med boliger. Hensikten er å gi liv og variasjon til gaterommet. Planenheten vurderer at det er mulig å arbeide videre med den prinsippet. Forutsatt at:

- hoveddelen av fasadene mot gate og torv utgjøres av fortetninger.
- omsorg blir lagt på plassering og utforming av entreer og entrepartier
- omsorg ved utforming og materialvalg av fasade i bakkeplan.

Planenheten noterer at det finnes særkilde utfordringer med å få til gode boligmiljøer i bakkeplan i slike urbane miljøer. Men at det finnes flere mulige løsninger for å få det til på en god måte.

Parkering til boliger avses løses i kjeller. Hvilket er i følge med områdereguleringens bestemmelser. Parkeringskrav angis i kommuneplanen (Maks 1 p-plass/boenhet. Parkering til fortetningen foreslås delvis løses på bakkeplan. Parkering for næringsformål: maks 0,7 til 1,2 per 100m² eller etter særskilt vurdering (se § 2.9.5 i kommuneplanens arealdel). Parkering til fortetningen må bli utredet særskilt i dialog mer planenheten. Planenheten ønsker i første ledd at parkeringer løses på annet måte enn på bakkeplan. Planenhetens foreløpige vurdering er at hvis det ikke er mulig å løses på annet måte kan en begrenset del av bakkeplanet bli brukt for parkering.

Torget og øvrige utearealer

I områdereguleringen angis at de urbane kvaliteter enn ønsker bla karakteriser av tydelig skille mellom de private og offentlige. Planenheten vurderer at de skisser som presenteres ved møtet redegjøre for en god forståelse for denne prinsipp og inneholder mange gode elementer som kommer bidra positivt til den byde miljøet i Grimstad. Passende håndteringen av «grensen/skille» mellom boliger i første etasje og offentlige arealer får utredes videre innen planarbeidet.

Særskilt analyse av plassens kvalitet og utfordringer må til. Tenker enn sig et torg eller kanskje mer en snarvei og en plass eller noe annet? Ev. utfordre den regulerte formen på torvet (kan «stengt» mot nord «åpent» mot sør innebære en forbedring her)? Hva kan gjøres ved møtet mellom det nye torget og Interiørgården? Planenheten er bevisst om at ambisjonen om urbane miljøer (jf. områdereguleringens ambisjoner) gir urbane utfordringen som krever urbane løsninger. Urbane offentlige utearealer kan komme å romme mange funksjoner hvilket stiller særskilte krav på utforming og samarbeid.

Funksjonskrav til uteoppholds areal angis i kommuneplanens bestemmelse § 2.8.2. Kravene kan vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig offentlige lekeplasser, byrom og friområder i tilgrensende området. Analyse og vurdering blir nødvendig. F.eks. er det hensiktsmessig med lekeareal for alle aktuelle målgrupper innen planområdet? Finns tilfredsstillende lekeareal innen tilstøtende områder? Eller er det nødvendig med utbedring av eksisterende parkområde/lekeplasser i nærområdet?

Høyder, volumer og estetikk

Områdereguleringens bestemmelser om høyder har tatt utgangspunkt fra høyder på eksisterende bebyggelse og landskapsforhold. For aktuelt område gjelder maksimal gesims/mønehøyde +14 m og +17. Dette legger til rette for fire etasjer.

I områdereguleringen angis at: [...] Gundersholmen og områdene mot Grømbukt kan planlegges med høyere utnyttelse og mer moderne arkitektur [...] en andre deler av planområdet. Dette legge i seg opp for en stor frihet. At kombinere denne frihet med at også utfordra gjellende bestemmelse om høyder, mer enn i liten grad, kan får konsekvenser som områdereguleringen ikke har tatt høyde for. Hvis disse bestemmelsene utfordres, i stor grad, må de til en bredere diskusjon kring utviklingen av hele området og forholdet mellom den historiske byen og de sjønære arealene. Denne diskusjon må håndteres i redegjøres for i planforslaget. Bestemmelsene kring høyder kan utfordres og ev. aksepteres hvis det gir et totalt sett bedre løsninger. Ved en «mindre» utfordring er det rimelig å studere det enkelte bygget virkninger på nærområdet. Ved en «større» utfordring må det til en bredere analyse og diskusjon av virkninger og konsekvenser innen et større område.

Det kan være interessant å øke utnyttelse på andre måter enn på høyden. Ev. prøve en utvidelse av tomten innen arealet for torg resp. mot Odden senteret.

Planbeskrivelsen må oppfylle kraven i estetisk veileder og kommuneplanen arealdel vedrørende redegjørelse kring estetikk. Se § 3 til områdereguleringa:

«Det skal i detaljregulering redegjøres for planens intensjoner med hensyn til arkitektur og estetikk og hvordan dette er sikret i planen. Redegjørelsen skal inneholde vurdering av tiltakets estetiske sider i seg selv [...] og i forhold til omgivelsene [...]

Konklusjon

Får å oppnå områdeplanens intensjoner i stort og ambisjonen om urbane kvaliteter legger planenheten vekt ved at:

- *det tilrettelegges for forretninger i hoveddelen av bakkeplanet.*
- *entreer til fortettinger og boliger orienteres mot torget og Bark Silas vei.*
- *tydelige grense/skille mellom private og offentlige rom/arealer. Grense/skille med gode material som samspiller med urban karakter.*
- *fasader og entreer i bakkeplan få en god utforming i gode material.*

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 22.01.2019

- *det vet utforming tas hensyn at bygget kommer å oppleves på tre måter. 1. på avstand som en del av by fronten fra sjøen og tilstøtende parker. 2. av fortganger i strøket fra Grømbukt og historisk sentrum. 3. Som en del av byens entre fra fv. 420.*
- *Bestemmelsen om høyder kan utfordres og aksepteres hvis det totalt sett blir en bedre løsning uten uakseptable virkninger. Dette kommer dog innebære at det blir stillet særskilte krav på at beskrive og vise virkninger og konsekvenser.*

9.1 Mulig/sannsynlige rekkefølgekrav

[pbl § 12-7 nr. 10](#)

Opparbeidelse av torg og øvrige offentlige arealer

Vann og avløp

Adkomst

Ev. Uteoppholdsområdet for lek (se § 2.8.1 kommuneplanens arealdel)

Ev. Planting av trær mot Fv. 420 (se s. 43 beskrivelse til områdereguleringa)

Ev. Sanering av grunn

10. Forslagstillers foreløpige fremdriftsplan

Varsel om oppstart:

Oversendelse av planforslag til kommunen:

1.gangsbehandling antas å skje senest:

12 uker etter at **komplett** material foreligger

11. Bekreftelse

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen

Kommunen har opplyst om gjeldende [gebyrregulativ](#) for behandling av plansaker:

ja

Grunngebyr sendes i forbindelse med 1.gangsbehandling. Arealgebyr sendes etter vedtak i kommunestyret.

Faktura for behandlingsgebyr sendes til:

Navn/firma:	Vesterled 15 AS
Adresse:	Postboks 501
Postnummer og sted:	4898 Grimstad
Organisasjonsnummer:	922945136

12. Material utdelt på oppstartsmøtet

13. Øvrig

Fokus ved oppstartsmøtet vær presentasjon og drøfting forslagstillers illustrasjoner og planer.

Drøftingen konkluderes gjennom avsnitte 9 «kommunens foreløpige råd og vurderinger». Øvrige deler

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 22.01.2019

av referatet bli ikke gjennomgått ved møtet. Forslagstiller har tatt del av hele møtereferatets innhold for undertegnende.

Dato:	07.11.2019
Sted:	Rådhuset Grimstad kommune
Referent:	Stefan Jonsson
For forslagstiller:	Geir Jonny Ringvoll

Referatet er sent via e-post til møtedeltakerne