



## Referat oppstartsmøte

### Detaljregulering for del av gnr/bnr 38/21, Myra (alt. Myra nærsenter)

**Saksnummer:** 19/4337  
**Møtedato:** 26.04.2019  
**Sted:** Arendal rådhus, 5. etg.  
**Tid:** 09:00 – 10:30

#### MØTEDELTAKERE

|                         |                        |                               |
|-------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>Forslagsstiller:</b> | Cato Dippner           | Dippner AS                    |
| <b>Konsulent:</b>       | Turid Hagelia Korshavn | Stærk & co                    |
| <b>Fra kommunen:</b>    | Gidske Houge           | Planavdelingen, saksbehandler |
| <b>Referat sendes:</b>  | Møtedeltakere          |                               |

*Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er forslagsstiller ansvarlig for er tilstrekkelig utredet ved innsending av endelig planforslag til kommunen. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.*

#### Informasjon om planen

Forslag til navn på planen: Del av gnr/bnr 38/21, Myra

Spørsmål fra kommunen: Er det mulig å finne et «lettere» navn? Spørsmålet ble diskutert på møtet, og alternativet «Myra nærsenter» kom opp som et aktuelt navn på planen.

Forslagsstillerens intensjoner/planide: Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for nærbutikk og muligheter for leiligheter samt servicefunksjoner som eks. frisør, blomsterbutikk, apotek. Det tilstrebes å legge til rette for en sosial møteplass som en del av planleggingen. Hybelleiligheter/mindre leiligheter er aktuelt pga. kort vei til Sam Eyde videregående skole. Det planlegges tilrettelagt for en mindre nærbutikk med en grunnflate på rundt 900 m<sup>2</sup>. Det skal videre vurderes leiligheter i inntil to etasjer over butikken.

Det er usikkert om det skal etableres hybler eller «vanlige» leiligheter. Planarbeidet må avklare dette før førstegangsbehandling da det vil stilles andre krav til «vanlige» boliger, f.eks. på lekeplass. Det var også spørsmål på møtet om det kan etableres kontor i området. Kommunen ønsker ikke rene kontor-bedrifter utenfor sentrum og de større lokalsentrene, jf. næringsplanen. Men noen kontor-plasser vil være mulig å få til dersom dette er aktuelt.

Tidligere sakshistorikk: Kom inn som kombinert byggeområde ved revisjon av kommuneplan 2013-2023. Tidligere område med LNF- spredt bebyggelse.

Planens avgrensning:



## AVKLARINGER ETTER § 2

### Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, med kunngjøring om oppstart og offentlig ettersyn. Dersom det er ønskelig stiller saksbehandler og konsulent opp på regionalt planforum møte. Dersom det er aktuelt med informasjonsmøte stiller også tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. På nåværende tidspunkt sees ikke behovet for et slikt møte.

Det ble i møtet poengtert viktigheten av å ha tidlig kontakt med naboer i området. Dette gjøres best ved direkte kontakt fra utbygger, gjerne før oppstartsmeldingen kommer i posten.

Krav om ROS analyse følger av pbl.

### Konsekvensutredning

Nei, planinitiativet er i tråd med overordna planer.

### Andre utredninger om bestemte tema

Støy må utredes grunnet nærhet til fylkesvei.

### Felles behandling etter pbl § 12-15

Nei

|                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Hva kommunen kan bidra med i prosessen</b></p> <p>Ingen spesielle behov ble nevnt på møtet.</p>                                                                                                                |
| <p><b>Behov for dialogsmøter</b></p> <p>Det avtales et møte før innsending for å avklare spørsmålet om hybler / vanlige boliger og andre eventuelle spørsmål som har dukket opp.</p>                                 |
| <p><b>Overordnet fremdriftsplan</b></p> <p>Kunngjøring uke 18</p> <p>Førstegangsbehandling august / september (før valget)</p> <p>Andregangsbehandling før jul (avhengig av merknader og behov for endringer).</p>   |
| <p><b>Kontaktpersoner</b></p> <p>Kommunen: Gidske Houge 37 01 37 60</p> <p>Utbygger: Cato Dippner 980 16 929</p> <p>Konsulent: Turid Hagelia Korshavn: 930 96 282</p>                                                |
| <p><b>Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter § 12-8</b></p> <p>Nei</p>                                                                                                                                        |
| <p><b>Vurdering av fagkyndighet</b></p> <p>Stærk &amp; co leverer plandokumentene (plankart, bestemmelser og beskrivelse) og er kompetente til dette. Støy-rapport leveres fra Sinus eller annen støy-konsulent.</p> |

| TEMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Overordna planer</b></p> <p>Kommuneplan 2013-2023: Kombinert byggeområde (KO 35). Førings fra behandlingen: <i>Det skal tilrettelegges for høy utnyttelse med terrassehus.</i></p> <p>Kommunedelplan for Myra Bråstad (2008): LNF-spredd bolig</p> <p>Reguleringsplan for Myra Bråstad (1982): Jordbruk / landbruk (L1)</p> <p>Føringen i gjeldende kommuneplan ble tatt opp til diskusjon i et tidligere møte 6. februar. Det er for utbygger ikke aktuelt med utbygging av terrassehus. Kommunen mener også at dette vil gi mindre attraktive leiligheter da området ligger nordvendt inn mot trafikkert vei.</p> <p>Forslag til ny kommuneplan 2019-2029: Kombinert byggeområde (KO35). Førings: <i>Det åpnes for formålene bolig, tjenesteyting og forretning.</i></p> |
| <p><b>Klima</b></p> <p>Parkeringskrav for bil må vurderes i planarbeidet ut fra formålene som foreslås i planen. Her vil spørsmålet om hybler eller vanlige leiligheter være sentralt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Det må settes krav til sykkelparkering (minstekrav i KP). Sykkelparkering for kunder bør være utendørs. Det bør etableres plass til varesykel. Sykkelparkering for beboere bør være innendørs.

Det er ikke aktuelt å kreve etablering av nye snarveier til bebyggelse bak, men det bør være en direkte kobling mellom området og Østensbuveien (til gangfeltet). Tenk at en del vil gå fra parkeringen ved Sam Eyde – viktig at de har en god passasje bort til inngangsdør for butikken. Det ble lagt fram skisser på møtet som viste en god løsning på denne utfordringen.

Ved etablering av boliger bør det tilrettelegges for lading (både sykkel og bil).

Det er ikke aktuelt å kreve en mobilitetsplan.

Det er ikke aktuelt å kreve en utredning av energi.

### **Sosial infrastruktur**

Det er kort vei til skole, barnehage og kollektiv (selv om bussen ikke går hyppig).

### **Teknisk infrastruktur**

Vann: Det er nok vann i området – 50 l/s

Avløp: Ok i området

Håndtering av overflatevann: Temaet må omtales i planbeskrivelsen. Se nye bestemmelser i ny KP. Det er i dag et problem med overvann fra Romstølen mot idrettsanlegget. Dette må ikke forverres ytterligere. På møtet ble det sett på at overvannet i dag følger terrenget og renner under veien nord for planområdet og til en forsenkning i terrenget på jorden. Det sees nærmere på hvor vannet går herifra.

Renovasjon: Renovasjon for husholdning må løses på egen tomt. Det er muligheter for å regulere sammen med renovasjon for næringsdelen.

Veg: Dette er en privatveg i dag, og det bør den forbli gitt den beskrevne bruken. Plassering av avkjørsel bør hensynta allerede regulert avkjørsel nord for planområdet (ovenfor vegen) og eksisterende avkjørsel til nabotomt (nr. 87). Det er mer gunstig med god avstand mellom avkjørslene. På møtet ble det diskutert å ha to avkjørsler til området, en for forretning og en for boligene. Det må sees nærmere på disse løsningene med tanke på sikt, stigning og avstand mellom avkjørslene.

Trafikksikkerhet: Trygg skolevei er allerede etablert. Bør tenke på utformingen av parkeringsplassen. Sørge for noe areal mellom biloppstillingsplass og veggiv for å sikre trygg gangadkomst (se punkt over om klima).

Brannteknisk: Følger standard krav.

### **Sosiale forhold / møteplasser**

Krav til felles utomhusareal: Egen skjermet plass til beboere.

Det er positivt at det etableres hybler til elever på den videregående skolen – sjekk ut med fylkeskommunen angående behov.

Det er positivt med dagligvare for lokalbefolkning og elever / besøkende.

**Universell utforming/TEK 17**

Ingen spesielle krav stilles fra kommunen sin side, følger kravene i TEK 17. Ved bygging av tre etasjer blir det krav om heis og tilgjengelige leiligheter. På møtet ble det diskutert mulighet for å komme direkte inn på taket med adkomst for boligene. Det vil da ikke være et krav om heis etter forskriften.

**Folkehelse**

Det utredes for støy mtp. boliger og nærhet til fylkesveien. Støyrapporten vi vise hvor langt støysonen strekker seg inn på området, og behov for skjerming av uteplasser og vinkling av bebyggelse for å sikre stille side.

**Barn og unges interesser**

Krav til lekeplass: Store plasser dekkes av Sam Eyde, sykkelparken og lekeplasser på Romstølen. Det vil ved etablering av boliger være behov for egen lekeplass. Satses det på hybler / studentboliger vil kravet være mer knyttet til etablering av en møteplass, men ikke krav til lekeplass for da det er lite sannsynlig at småbarn vil bo her. Eventuelle behov dekkes da i nærmiljøet.

På møtet ble arealkrav diskutert. Ved 12 enheter vil kravet være 300 m<sup>2</sup> for boliger i tettbygde områder (25 m<sup>2</sup> per enhet). Dette kan løses ved å ha noe areal på taket og noe areal som er felles for beboere og handlende. Kommunen mener dette vil være en god løsning som også sikrer sosiale møteplasser.

**Familieboliger**

Satses det på hybelleiligheter vil det ikke være aktuelt med stort fokus på barn, selv om det er nært til barneskole. Ønskes det leiligheter kan området også være aktuelt for barn / mindre familier.

**Landskap**

Området ligger inntil terreng / kolle i sør. For å få nok utbyggingsareal er det ønske fra utbygger å spreng seg inn i terrenget. Det blir da viktig å sikre nok høyde i bygget for både å skjerme skjæringen, samt å sikre gode nok solforhold for beboere. Kommunen støtter planinitiativet med tanken på to boligetasjer over forretningsetasjen, samt planer om beplantning ved skjæringen.

**Friluftsliv**

Kommunen kjenner ikke til at området er i bruk som rekreasjonsområder

**Biologisk mangfold**

Ingen registreringer kjent for kommunen.

**Sjø og vassdrag**

Ikke aktuelt tema.

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kulturminner og kulturmiljø</b><br>Ingen registreringer kjent for kommunen.                                                                                                                                                                                                |
| <b>Landbruk</b><br>Ikke aktuelt tema                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Forurensning</b><br>Ikke aktuelt tema                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ROS</b><br>Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3. Kommunen kjenner ikke til særskilte tema som bør sees på.                                                                                                                                                            |
| <b>Eiendomsforhold</b><br>Gnr/bnr 38/21 eies av Inge Myhren. Utbygger har avtale med Myhren.                                                                                                                                                                                  |
| <b>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav</b><br>Etablering av snarvei inn fra gangveien<br>Administrasjonen er på det nåværende stadiet usikre på om det vil være krav om etablering av et visst antall leiligheter samtidig som butikken. Dette kan en komme tilbake til senere. |
| <b>Utbyggingsavtale</b><br>Det planlegges ikke offentlig anlegg                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Krav til oppstartsmeldingen</b><br>Beskrivende tekst om formål med planarbeidet<br>Kart med planavgrensning. Kartet skal være påført gnr/bnr.<br>Referat fra oppstartsmøte skal være vedlagt.                                                                              |
| <b>Annet:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Gidske Hauge

Saksbehandler  
Referent

26. april 2019  
Dato

*Utgifter i forbindelse med "Melding om oppstart" må forslagsstiller dekke.  
Det samme gjelder utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f. eks.  
støyvurderinger, undersøkelser av forurensset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l.,  
uavhengig av når disse utføres.*

## Overordna plan og styringsverktøy

*Listen er sist oppdatert 10.02.2017*

### Planstrategi for Arendal kommune 2015-2019

### Regional areal- og transportplan (ATP) (under arbeid)

### Kommuneplanen 2013 – 2023

- Samfunnsdelen – Varm-Stolt-Utadvendt  
[Kommuneplan 2011- 2021 \(PDF, 7 MB\)](#)
- Vedtatt plankart (08.10.14)  
[Plankart - revidert 8. oktober 2014 \(PDF, 8 MB\)](#)
- Vedtatte bestemmelser (30.10.14)  
[Reviderte bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2013-2023 \(PDF, 670 kB\)](#)

### Kommunedelplaner – areal

- Kommunedelplan for Barbu (2007)
- Kommunedelplan Myra – Bråstad (2009)
- [Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Arendal](#) (2011)
- Kommunedelplan E18 Tvedestrand – Arendal (2012)

### Temaplaner

<https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kommuneplan-planer-og-styringsdokumenter/kommunedelplaner/>

- [Kommunedelplan for bevaring](#) (2003)
- [Grønnstruktur - kommunedelplan](#) (2005)
- Helse- og levekårsplan 2015-2030
- Klima- og energiplan (2007)
- Landbruk tiltaksplan 2014-2017
- [Barnehage- og skolebruksplan \(PDF, 16 MB\)](#)
- Småbåthavner 2010-2020 - kommunedelplan
- Sti- og løypeplan (2009)
- Tidlig innsats - for bedre levekår 2023 - kommunedelplan
- Trafikksikkerhet – kommunedelplan (2009)

### Tekniske planer

- [Vann, avløp og renovasjon - planer - Arendal kommune](#) (2014-2023)



- [Kommunens VA-norm](#)
- [Forskrift om avfall for Arendal, Froland og Grimstad kommuner.](#)
- [Veinorm for Arendal kommune \(PDF, 77 kB\)](#)

## **Behandlingsgebyr**

[Plansaker - priser](#)

## **Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer**

- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
- *Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995)*
- *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)*
- *Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene (2009)*
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)*

## **Generell informasjon**

### **Planmateriale**

*Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3. 12 ukers fristen for saksbehandling anses ikke som påbegynt før det innsendte planforslaget er fullstendig.*

*Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister".*

[http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften-.html?id=570324.](http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften-.html?id=570324)

*Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.*

### **Plangebyr**

*Det må betales gebyr for følgende i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ:*

- *Oppstartsmøte*
- *Førstegangsbehandling*