



## ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

### Referat oppstartsmøte

#### Detaljregulering for Vippha

**Saksnummer:** 20/4816  
**Møtedato:** 30.04.2020  
**Sted:** Vippha, Nedenes  
**Tid:** 12:00 – 13:30

#### MØTEDELTAKERE

|                         |                                                     |                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Forslagsstiller:</b> | Navn:<br>Morten Jørgensen<br>Bjørn Magne Grut Olsen | Firma:<br>Vippha Utvikling AS |
| <b>Konsulent:</b>       | Navn:<br>Lisbet R. Zeiffert                         | Firma:<br>Stærk og CO AS      |
| <b>Fra kommunen:</b>    | Klara Malene Bjørkli                                | Planavdelingen, saksbehandler |
| <b>Referat sendes:</b>  | Møtedeltakere<br>Involverte interne instanser       |                               |

### Organisering av oppstartsmøte

I forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeidet for Vippha er det blitt avholdt oppstartsmøte.

Det ble først avholdt internt oppstartsmøte i kommunen uke 16. Tilbakemelding på planarbeidet fra de interne instansene er innarbeidet i dette referatet.

### Øvrige opplysninger

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.



## 2. AVKLARINGER ETTER § 2

### Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Det legges foreløpig opp til lovpålagte medvirkningsprosesser med oppstart og høring. Som vanlig legges det opp til en befaring ved førstegangsbehandling der naboene har mulighet til å stille spørsmål til utbygger og fremme sine synspunkt til politikerne.

Samfunnssikkerhet omtales gjennom ROS-analysen.

### Konsekvensutredning

Nei, forslaget er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.

### Andre utredninger om bestemte tema

Støy

### Felles behandling etter pbl § 12-15

Det er ikke aktuelt med felles behandling slik saken nå vurderes.

### Hva kommunen kan bidra med i prosessen

### Behov for dialogsmøter

Møte før innsending, eventuelt et felles møte med vegvesenet dersom det blir problematikk knyttet til adkomsten.

### Overordnet fremdriftsplan

#### Kontaktpersoner

Vippa Utvikling AS v/Bjørn Magne Grut  
Tlf: 97 12 96 77  
e-post: [bmg@online.no](mailto:bmg@online.no)

Stærk & co as v/Lisbet R. Zeiffert  
Tlf.: 90 93 66 20  
e-post: [lrz@staerk.no](mailto:lrz@staerk.no)

Arendal kommune v/Klara Malene Bjørkli  
Tlf: 481 30 598  
e-post: [klara.malene.bjorkli@arendal.kommune.no](mailto:klara.malene.bjorkli@arendal.kommune.no)

### Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter § 12-8

Nei

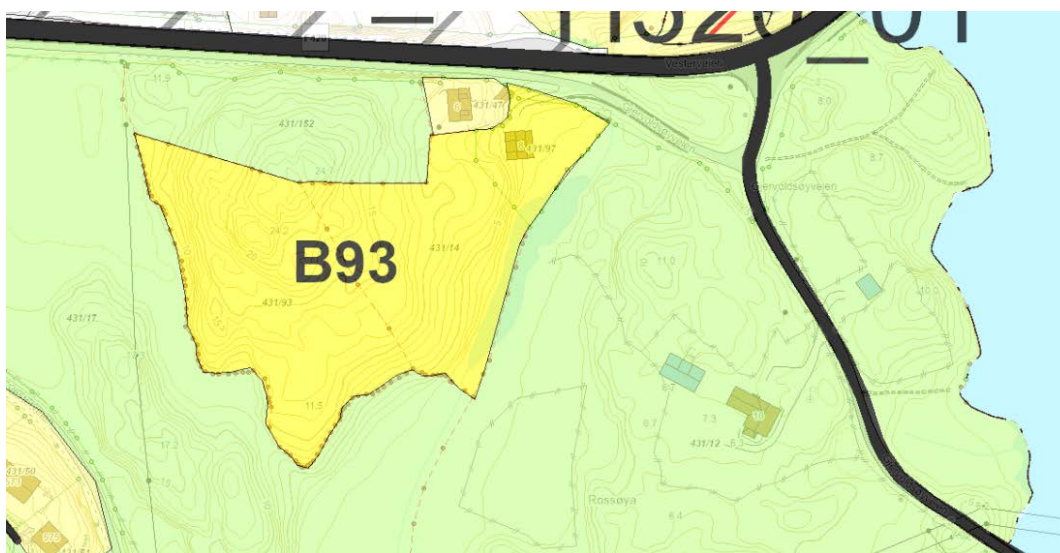
### Vurdering av fagkyndighet

Stærk & co utarbeider og leverer alt unntatt støyanalysen. Denne bestilles av annet firma.

### 3. TEMA

#### Overordna planer

Kommuneplan 2019 – 2029: Foreslått planområde er i all hovedsak avsatt til fremtidig byggeområde (B93). Planavgrensningen inkluderer område for eksisterende GS-veg langs med fylkesveg 420 Vesterveien fra avkjørselen til Gjervoldsøy er inkludert i planområde for å kunne tilrettelegge for ny adkomstveg til planområde samt eksisterende bolig på gnr./bnr. 431/97. Dette arealet, samt alle tilgrensende områder, er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. *Kartutsnitt:*



I vedlegg 1 til kommuneplanens bestemmelser foreligger konsekvensutredningen og vurderingen av byggeområde B93. Den skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslaget.

Gjeldende reguleringsplan: Foreslåtte utbyggingsområde omfattes i sin helhet av bebyggelsesplan for Nedenes felt A av 19.06.91. Eiendommen gnr./bnr. 431/97 er regulert til boligformål mens de to andre eiendommene er regulert til landbruksformål.

#### Barn og unges interesser

Ved utarbeidelse av planforslaget skal gjeldende bestemmelser i Kommuneplanen 2019 for uteareal for opphold, lek og rekreasjon legges til grunn;

<https://www.arendal.kommune.no/Handlers/fh.ashx?MId1=657&FilId=402>

#### Sosial infrastruktur

##### Skole:

Reguleringsplanen ligger i Nedenes skolekrets, men relativt langt fra skolen. Litt avhengig av hvordan av/påkjøringen blir vil det være ca 2 km. til skolen. Dette medfører at det er i grenseland for om elever på 1. trinn må bruke skolebuss. Attraktiviteten for familier med skolebarn er noe mindre når avstanden er over 1 km, men fremdeles ikke så langt unna at det er uaktuelt.

Nedenes skole har de siste årene økt mye i elevtall de siste årene og er en av få skoler som ser ut til å holde et høyt elevtall de neste 10 årene også selv med den store elevtallsnedgangen som kommer i kommunen.

Det er flere andre store utbyggingsplaner også i skolekretsen og bla. Påskedalsheia har en sett at er attraktiv for barnefamilier/eneboliger.

Kapasiteten på skolen er vil nok være OK frem i tid når dette kan stå klart.

#### Barnehage:

I relativt kort avstand er det 2 barnehager. Den nærmeste er Vippha FUS barnehage som vil ligge i umiddelbar nærhet til utbyggingsområdet. Barnehagen er privat. Ikke så langt unna ligger også Natvigheia Barnehage som også er privat. Kapasiteten på barnehage i dette området bør være god med disse to tett på.

#### Offentlig servicetilbud og kollektiv:

Det er lite offentlig servicetilbud i området og det er også lite annet i umiddelbarnærhet. Nærmeste knutepunkt vil være Nedenes hvor det er butikker og planlagt utbygging. I den andre retningen er His nærmeste knutepunkt. Utbyggingsområdet ligger langs kollektivaksen hvor det er hyppige avganger i begge retninger, men altså et lite stykke fra knutepunktene.

Barnehage og skole har ikke noen spesielle innvendinger, men beliggenheten i forhold til sosial infrastruktur, handel og skole vil være slik at det vil være noe usikkert hvilke kjøpergruppe som det bør tilrettelegges mest for. Tilgang på kollektiv og nærhet til barnehage er pluss.

### **Brann**

#### *TEK 17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap*

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats.

Byggverk skal tilrettelegges slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes.

Det forutsettes småhusbebyggelse med slokkevannskapasitet minst 1200 liter per minutt.

Dersom annen bebyggelse enn småhusbebyggelse, må det slokkevannskapasiteten minst være 3000 liter per minutt, fordelt på to uttak.

#### **Avstandskrav for brannvesenets kjøretøy**

|                                          |                                        |
|------------------------------------------|----------------------------------------|
| Biloppstillingsplass for lift (bredde)   | 7 meter                                |
| Biloppstillingsplass for lift (lengde)   | 10 meter                               |
| Maks avstand fra lift til bygningsfasade | 10 meter                               |
| Stigning, maks                           | 1:8 (12,5 %)                           |
| Fri kjørehøyde, minst                    | 4 meter                                |
| Fri kjørebredde, minst                   | 3,5 meter                              |
| Svingradius (ytterkant vei)              | 13 meter                               |
| Akseltrykk                               | 10 tonn                                |
| Boggitrykk                               | 16 tonn                                |
| Punktbelastning støtteben                | 19 tonn (belastningsflate 60cm x 60cm) |

### **Friluftsliv**

Området er ikke registrert som en del av et område i bruk. Det er likevel viktig å huske på at Nedenes er presset hva gjelder gjenværende skogsområder. Mindre tiltak som snarveier kan bidra til muligheter for små ettermiddagsrunder.

### **Trafikksikkerhet**

Angående trafikksikkerhet forventes det at kommuneplanens føringer om at det ikke tillates økt bruk av motorisert kjøretøy på eksisterende gang- og sykkelveg, og at ny atkomstveg til boligfeltet skjer via Gjervoldsøyveien.

Området tilhører Nedenes skolekrets og det er litt over 2 km til skolen. Skoleveien vil være langs Vesterveien til Natvigveien, hvor det er gang- og sykkelveg frem til Elveveien. Herfra

må man gå ca 150 meter uten fortau, før man igjen får gang- og sykkelveg helt frem til skolen. Elveveien har fartsgrense 30 km/t. Skolevegen anses som trygg.

### **Teknisk infrastruktur**

Spillvann: Spillvann fra nytt boligfelt føres mot KP Vippra (431/96). KP har kapasitet til avløpsmengden som genereres av 15 nye boenheter. Tilkoblingspunkt eksisterende spillvannsnett på sørsiden av Vesterveien kan evt. benyttes. Tilkobling utføres ved selvføll.

Overvann: overvann fra nytt felt føres til vannvei øst for nytt boligfelt. Det må sikres at det ikke føres overvann ned på landbruksareal.

Jf. gjeldende bestemmelser i kommuneplanen skal det sammen med planforslaget ligge ved rammeplan for VA og overvann.

Vei: må ha godkjent stigningsforhold og vendehammer for renovasjonsbil. Forutsetter at planforslaget legger frem tilstrekkelige tekniske tegninger av planlagte vegformål.

Angående veg holder Arendal kommune på med revisjon av vegnormen. Utgangspunktet er å ta i bruk Kristiansand kommune sin gjeldene vegnorm. Saksbehandler ønsker at forslagsstiller legger til grunn kravene til Kristiansand kommune ved planlegging av veg inn til område.

Renovasjon: Angående hensyn for håndtering av husholdningsavfall forutsettes det at de generelle kravene i kommunens forskrift om husholdningsavfall av 01.05.2017 overholdes ved utarbeidelse av planforslaget. Evt. nedgravd avfallsanlegg kan diskuteres, dersom Agder Renovasjon har behov for slik løsning mht. fritidsbebyggelse ute på Gjervoldsøy. Dette får vi komme tilbake til, etter at sak er luftet med Agder Renovasjon.

### **Landskap**

Foreslåtte utbyggingsområde ligger mellom allerede bebygde områder. Terrenget i området er småkupert, og landskapsrommene små. Det stilles krav til god terrengtilpassing av bebyggelsen, der terrenginngrep reduseres mest mulig. Deler av området må avsettes til grønnstrukturformål, noe som vil være med på å dempe landskapsvirkningen. Vedlagt planforslaget må det følge med terrengsnitt som viser eksisterende terreng opp mot planlagt terreng og ny bebyggelse. Saksbehandler oppfordrer også forslagsstiller til å legge ved 3D-modell av planlagt utbygging.

### **Strandsonevern**

Planområdet omfatter areal langs kanalen som skiller utbyggingsområdet fra Rossøya. Buffersone må ivaretas i fbm. reguleringsplanlegging.

### **ROS**

Det må gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen og denne må bli tatt inn i planbeskrivelsen

### **Krav til oppstartsmeldingen**

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Agder og Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

Planinitiativ, kunngjøringskart og referat fra oppstartsmøte skal være vedlagt oversendelsesbrevet til alle berørte parter.

Klara Malene Bjørkli

Saksbehandler  
Referent

Dato: 11.05.2020

*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)

### 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*