

Referat oppstartsmøte

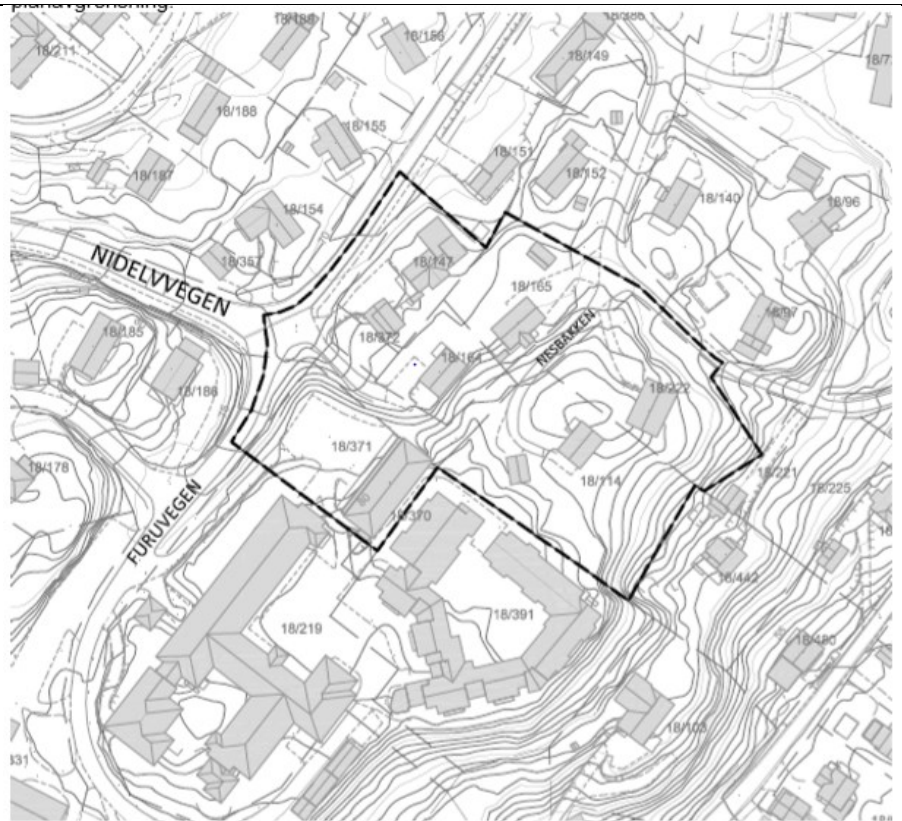
Detaljregulering

Plannummer:	123R3Det2
Saksnummer:	20/2346
Møtedato:	23.10.2020
MØTEDELTAKERE	
Forslagsstiller	Froland kommune V/Drift og eiendom Alise Slotta, Prosjektleder Sigurd Jensen Hans Jomås Bjørge Johansen
Konsulent	Stærk og co
Fra kommunen	Teknisk virksomhet: Ole Tom Ørnevik
Referat sendes	Fylkesmannen i Agder, Agder fylkeskommune, Froland kommune virksomheten for omsorg, Statens vegvesen, Froland kommune v/kommuneoverlegen, Funksjonshemmedes råd, Østre Agder brannvesen, eldrerådet v/Tore Nilsen.

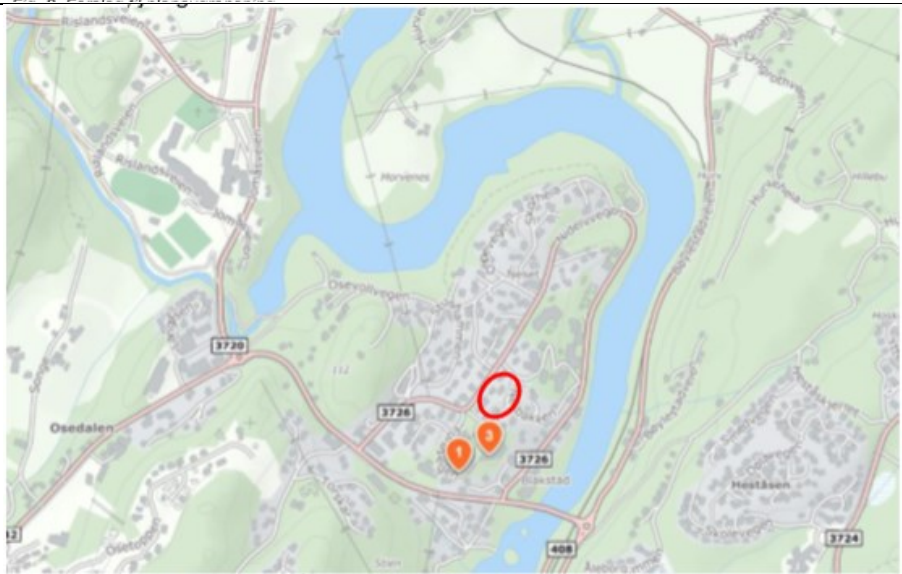
FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

Planideen:	Froland kommune har vedtatt bygging av nytt sykehjem. Det ble utarbeidet en lokaliseringsstudie i 2019, der tre alternative tomter ble vurdert. Det konkluderte med at nytt sykehjem skal bygges i tilknytting til eksisterende sykehjem ved Nidelvveien – Furuvegen. Det skal bygges nytt sykehjem med tilhørende fasiliteter som parkering for ansatte og besøkende, og tilhørende uteområder. Planområde er på ca. 12 daa og omfatter hele, eller deler av eiendommene gnr/bnr18/108, 114, 147, 164, 165, 222, 370, 371, 372. For å dekke behovet har man anslått at sykehjemmet må ha et bruttoareal på 5900 m² og videre anslått behovet til parkeringsplasser til 100 parkeringsplasser. Et av forutsetningene for byggingen av sykehjem er at det skal bygges parkeringsanlegg i underetasjen/kjeller. Utbyggingen skal følge tekniske forskrifter (TEK17) og husbankens krav for utforming av sykehjem og omsorgsboliger.
Plannavn: Bakgrunnsmateriale :	Nye Froland sykehjem på Neset Lokaliseringsstudie fra 2019.

Kartutsnitt:



Eventuelle skisser:

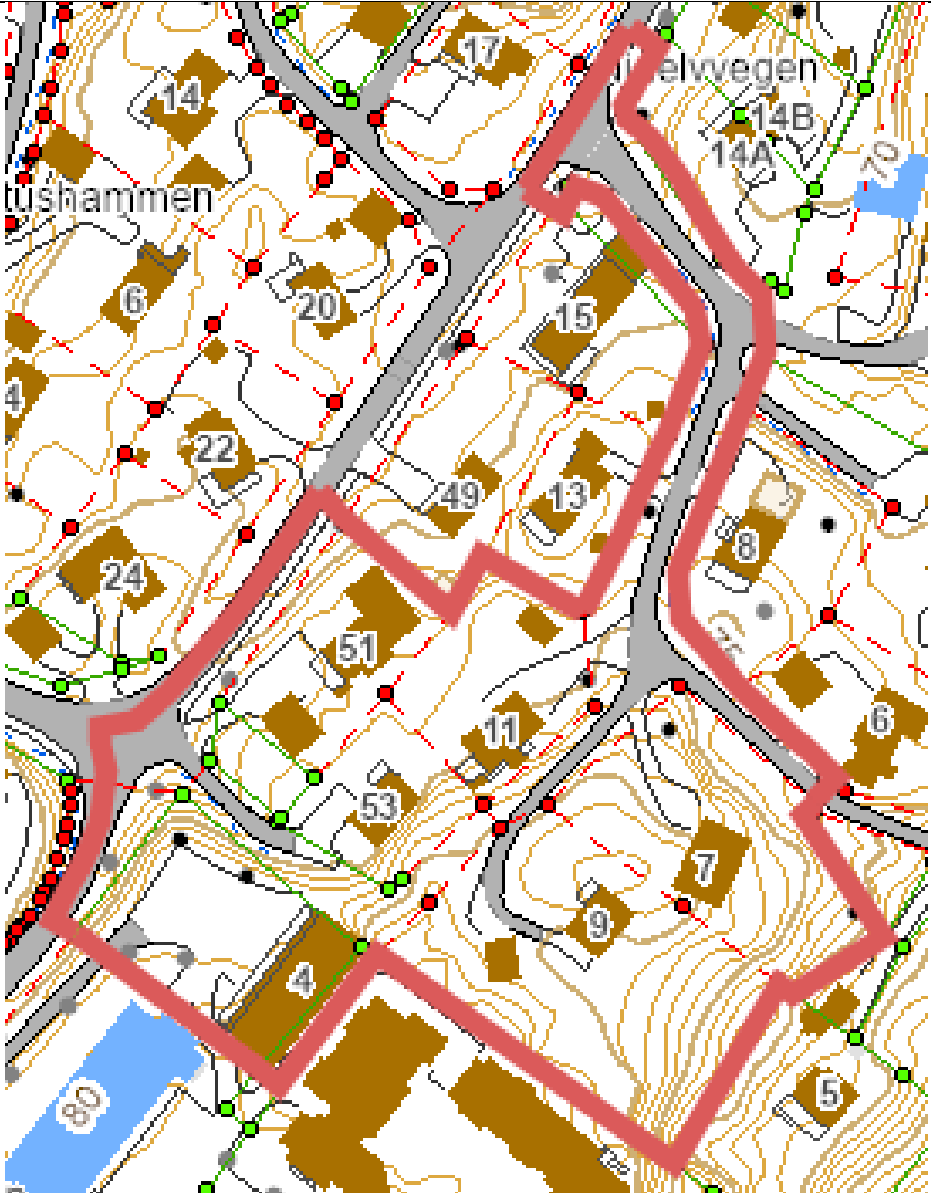


Reguleringsformål:
Hovedformål:
Antall m2 :

Helse/omsorg (Sosikode 1168)
Offentlig tjenesteyting
ca.12 daa

Kommunens TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planområdet:	Planforslaget er ikke i samsvar med overordnet plan kommuneplanen, eller gjeldende reguleringsplan. Med hensyn til den prosessen med lokalisering av sykehjem har gjennomgått, må det oppfattes at det er politisk avklart og innforstått med at område blir omregulert. Kommunen teknisk virksomhet forvaltningen ser for seg at det vil bli en adkomst (sekundær) fra Nesbakken. Forvaltningen ønsker derfor at planavgrensning omfattet Nesbakken fra sekundæradkomsten til sykehjemmet og i retning nordvest til Nesbakken tilknyttes Nidelvveien. Planprosessen vil avdekke om det vil bli stilt krav til endringer av veien som følge av nød vei for utrykningskjøretøy, eventuelt om det anlegges parkeringsplasser der, trafikkavvikling kjørende/gående. Kan det bli aktuelt å endre veiens bredde (tofelts)? kan det bli aktuelt å anlegge fortau? Gatelys? Det ble enighet om at planområdet skulle omfatte selve utbyggingsområde (som vist på forslaget til avgrensning) og veistrekket av Nesbakken til den møter Nidelvveien (se underliggende kartutsnitt).
---------------------	--

	
	Forvaltningen viste til kommuneplanens arealdel og retningslinjene for sentrumsformål; «<u>Utbygging bør baseres på sirkulær tankegang, miljøvennlige materialer og lav klimagassutslipp.</u>» Det er ønskelig med en videreføring av dette i planforslaget.
	Forvaltningen viste også til kommuneplanens arealdel og krav til parkeringsdekning for sentrumsformål. Det er ønskelig med en tilstrebes til dette kravet.
Tema Grønnstruktur og lekeplasser	Hovedsakelig vil formålet i planen være offentlig tjenesteyting og noe veiformål. Det overlates til arkitekten å prosjektere for en uteplass/sosial møteplass og tilstrebe for å få en usjenert solfylt plass fortrinnsvis plassert sør og/eller vestvendt innenfor planavgrensningen.
Kommunaltekniske anlegg	Driftsavdelingen opplyste at det er planlagt utskifting av VA-ledninger nærmere YX-stasjonen. Når dette er utført vil det kommunale anlegget kunne gi nok sløkkevann (50 l/s) til planlagt sykehjem. Overvannshåndtering vil bli ivaretatt i miljøplan.

	Det må prosjekteres for et større renovasjonsanlegg. Det kan være nedgravde renovasjonsdunker eller det kan være anlegg innenfor bygg. Allerede ved planstadiet må man legge opp til nødvendig sikkerhetsinstallasjoner.
Konsekvensutredning:	Forvaltningen konkluderer med at planforslaget ikke er av vesentlig virkning for samfunn eller miljø. Det kreves ikke konsekvensutredning for planendringen.
Risiko og sårbarhetsanalyse:	Må foreligge.
Mulige/sannsynlige Rekkefølgekrav	Bygget vil bli ivaretatt ved utstedelse av ferdigattest. Mulig rekkefølgekrav kan være anlagt uteplass/sosial møteplass og evt. Utbedret vei.
Prosess	Ordinær planprosess. Ser ikke behov for eget folkemøte. Eldrerådet og administrasjonen omsorg er representert i prosjektgruppen.
Illustrasjoner	Ikke spesielle krav til illustrasjoner
Konklusjon	Foreslår oppstart.

Ole Tom Ørnevik, 28.10.2020.
Referent

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 angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

VEDLEGG

OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY	Går litt inn på reguleringsplanen Del av Neset pl.id. 123R3DET1 (Nesbakken avkjørsel til Nidelvveien). Planforslaget overstyrer reguleringsplanen Neset pl.id. 123R3.
Kommuneplanens Arealdel	Formålet i kommuneplanen er ikke relevant. Men bestemmelser i kommuneplanen må følges.
Annet planarbeid i området	Ingen.
Aktuelle politiske Vedtak	Lokaliseringsstudie 2019
Rikspolitiske Retningslinjer	Samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93 Riks- og fylkesveger T-1057

GENERELL INFORMASJON

Planmateriale	Komplett planmateriale skal være i henhold til Teknisk virksomhets krav til detaljreguleringsplaner.
Kart	Nyeste grunnkart for området må brukes. Froland kommune har avtale med Arendal kommune vedrørende GIS tjenester. Bestilling kan rettes til Arendal kommune.
Oppstartsmelding	Avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes. Naboliste fås hos teknisk virksomhet v/oppmålingssjefen. Oppstart av planer skal legges ut på kommunens hjemmeside. Oppstartsvarsel sendes til postmottak@froland.kommune.no . Det varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtale. Forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsmeldingen.
Plangebyr	Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med en hver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn.