

Havstadhalvøya

Referat fra oppstartsmøte

Møtedato: 29.05.2024
Sted: Arendal rådhus
Tid: kl. 09.00 – 10.30
Referent: Nora Moberg

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Finn Bjørn Rørvik	T.C. Knudsen AS
Konsulent:	Kristine Pedersen-Rise	Stærk & co as
Fra kommunen:	Kristin Fløystad Nora Moberg	Planavdelingen, leder Planavdelingen, saksbehandler
Referat sendes	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.

Navn på plan: Halvøya	
Plantype: Detaljreguleringsplan	
Eiendom (gnr./bnr.): gnr./bnr. 508/75, 76, 84, 85, 86, 131, 194, 195	
Plan-ID: xx	
Saks nr.: PLAN- 24/00536	
Plankonsulent: Stærk & co as v/ Kristine Pedersen-Rise	
E-postadresse: kpr@staerk.no	
Forslagsstiller: T.C. Knudsen AS v/ Finn Bjørn Rørvik	
E-postadresse: fbrorvik@gmail.com	
Kommunens saksbehandler: Nora Moberg	
E-postadresse: nora.moberg@arendal.kommune.no	
Møtested: Arendal kultur- og rådhus	Møtedato: 29. 5. 2024

1. Initiativtaker presenterer sitt forslag/ planinitiativet

Forslagsstiller har sendt inn planinitiativ i forkant av oppstartsmøte. Planinitiativet redegjør for intensjonen med planarbeidet og relevante opplysninger om situasjonen.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal ligge vedlagt melding om oppstart.

Forslagsstillers intensjoner/planide:

Planinitiativet skisserer en utbygging av 25- 30 nye boenheter i rekkehus eller små leilighetsbygg. Noen eldre hus tenkes bevart.

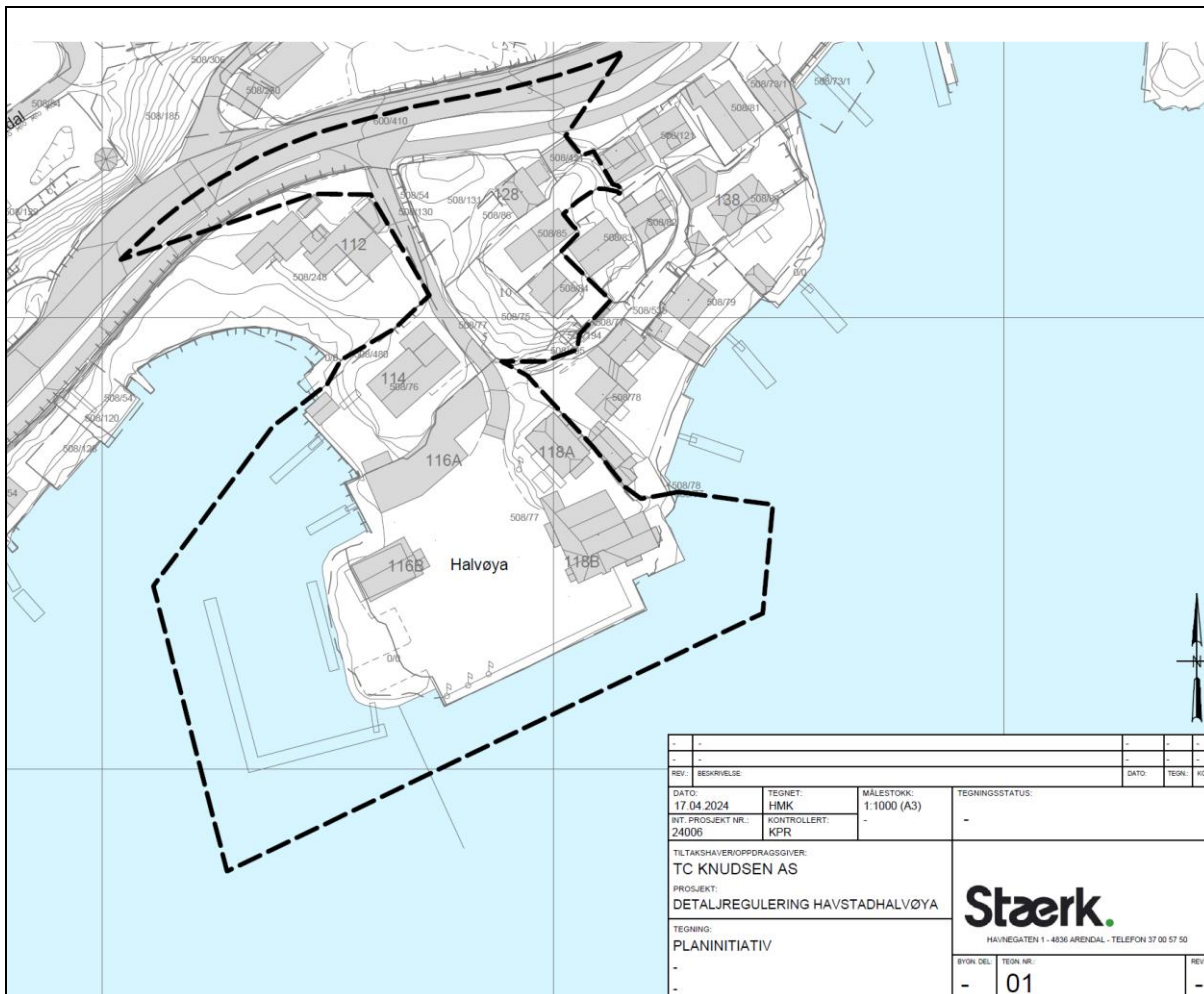
Tiltakshaver ønsker å fortette området som allerede er avsatt til eksisterende boligformål i gjeldende kommuneplan samtidig som næringsarealet på ytre del av halvøya ønskes transformert til boligformål og inngår i den samlede utviklingen av området som boligområde. Arealet planlegges bebygd med konsentrert småhusbebyggelse. Mesteparten av den eksisterende boligmassen ønskes bevart, men garasjeanlegg på 508/77 (Kystveien 116A) og bygget nær sjøen mot vest (Kystveien 116B), som tidligere stod på rutebilstasjonen og som nå brukes som et møtelokale, er i dårlig stand og vanskelig å gjenbruke, og ønskes derfor revet. Boligen på 508/85 er ombygd over årene og ønskes også revet.

Raet Kystlag leier i dag areal i Kystveien 118B (den gamle sjøbua). Det er ønskelig å beholde en mindre næringsdel (da tilpasset bomiljøet) på en del av området slik at det vil være mulighet for Kystlaget å fortsatt leie lokaler i området. Kystveien 118B, samt et areal rundt bygningen vil bli foreslått avsatt til kombinert formål bolig/næring.

Som en del av planprosessen vil det være aktuelt å se på muligheten for å utvide eksisterende småbåthavn slik at det kan tilbys båtplasser til de nye boenhetene samt sikre areal til småbåtanlegg ifb. næringsdelen.

De har avgrensa planområdet til de eiendommene de eier.

Planens avgrensning: Forslag til avgrensning



Tidligere sakshistorikk:

Transformasjon fra næringsformål til boligformål kom inn i kommuneplanen i forrige periode.

Det ble gitt føringer for videre planarbeid:

- Hensynssone kulturmiljø beholdes og vil gi føringer for arkitektur og tetthet.
- Allmennhetens tilgang til området må ivaretas i videre planarbeid. Brygger, badeplass, fiskeplass, utsiktsbenker osv.. er eksempler på gode tiltak for allmennheten.

2. Drøfting m. forslagsstiller om:

<p>Forholdet til overordna planer</p>	<p>Saksbehandler og fagleder</p>
<p>Kommuneplanen Foreslåtte arealbruk er i tråd med kommuneplanen</p> <p>Føringene som ble gitt da området ble tatt inn med boligformål må imøtekommes.</p>	

	Krav om konsekvensutredning: Utbyggingen er avklart på kommuneplannivå. Byggeplanene utløser ikke krav om konsekvensutredning.	
	Medvirkningsopplegg Kommunen gjør oppmerksom på at Statsforvalteren er nøye med at det blir foretatt medvirkning. Tiltakshaver meddeler at de ikke tenker noe utover det vanlige, men vil invitere naboene på et møte før de varsler oppstart. Det minnes om at det er interesseforeninger knyttet til trafikken på Kystveien; Folkestemme Kystveien: Trond Marius Gabrielsen Rosendal vel, eller Havstad Vel (må undersøkes) : Ståle Almenning	
	Planavgrensning Kommunens adm. ønsker at hele kulturmiljøet på «Halvøya» tas med. Det virker mest logisk. Ikke naturlig å avgrense midt inne i et kulturmiljø. Naboene får dermed en fordel, fordi det kan legges inn litt muligheter for utvidelser av egen bygningsmasse. Uten plan i området er det svært vanskelig å få dispensasjoner. Dette er et privat initiativ, slik at kommunen ikke har muligheter til direkte å kreve at hele halvøya tas med. Tiltakshaver meddeler at de i utgangspunktet ønsker å begrense seg til sine egne eiendommer. Det foreslås at det varsles m. hele kulturmiljøet, og evt. snevrer det inn etterpå hvis det ser ut til å bli konflikt.	
	Fagkyndighet/ erfaring Stærk & co as har lang erfaring med planlegging. De dekker flere fagområder, bla vann- veg og avløp.	
	Er det aktuelt å stoppe planinitiativet Nei	

3. Formidling fra de ulike faggruppene i kommunen

Det er avholdt internt oppstartsmøte dato 21. og 23. 5. 2024

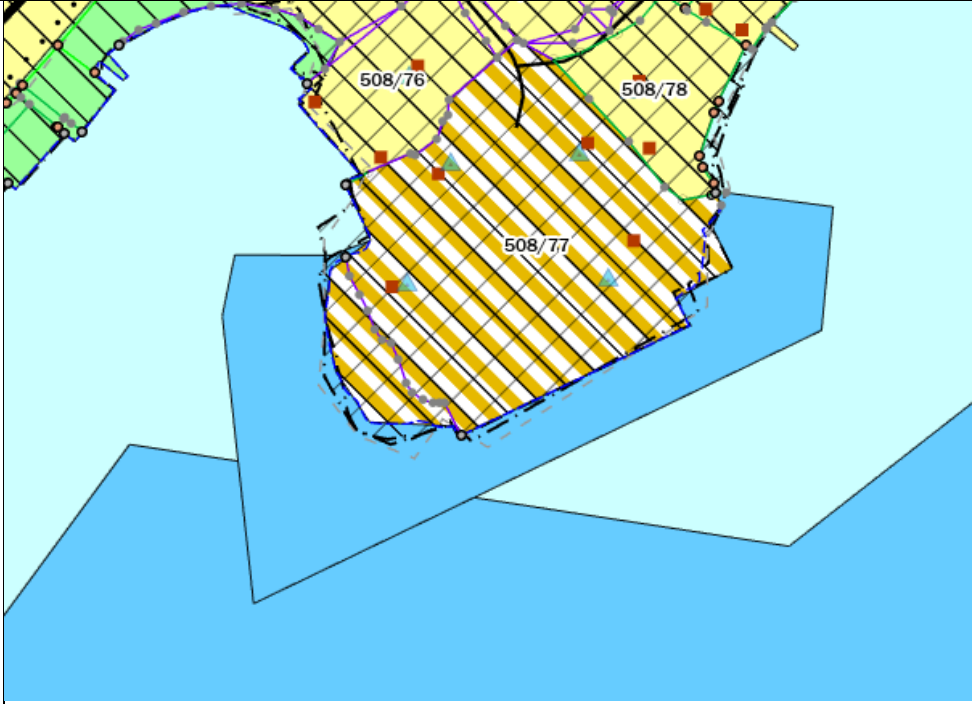
	Tema	Ansvarlig
1	Barn og unges interesser i planområdet Trafikksikkerheten må ivaretas. Det må vurderes om det skal reguleres inn et fortau opp til Kystveien. Hvis lekeplassen skal ligge langs sjøen, må den sikres godt med gjerde. Den bør ligge sentralt i bebyggelsen, men også på samme sted som uteoppholdsarealene er. <u>Kommentar:</u> Tas til etterretning	Julie Sundsdal Nærdal

2	<p>Kapasitet på skole og barnehage Det er god kapasitet på Birkenlund skole. De ønsker flere elever. Positivt at de planlegger for familieboliger, selv om dette vil bli en høy prisklasse. Skoleveien må være trygg.</p> <p><u>Kommentar:</u> Tas til orientering</p>	Karl Axel Moen
3	<p>Sosiale forhold Møteplassene må være tilrettelagt for møter mellom generasjoner. Det er krav til utarbeidelse av utomhusplan.</p> <p>Ved plassering av bygg og uteopphold må planlegger tenke på solforhold og vindretninger.</p>	Planavdelingen
4	<p>Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <u>Rammeplan for VA</u> Krav om VA- rammeplan</p> <p><u>Vann og avløp</u> På Halvøya er det flere hus som har direkte utslipp av avløp til sjø. Det er en fordel om disse kunne fått muligheten for påkopling nå. De vil få pålegg før eller seinere. Det må derfor legges til rette for muligheten for påkopling.</p> <p>Det betyr ingenting i forhold til kommunens muligheter for pålegg om husene er integrert i reguleringsplanen eller ikke.</p> <p>Ellers ligger både for vann og avløp klart for tilkopling i Kystveien. Brannvann kan/ må føres ned.</p> <p>Det vil bli behov for pumpestasjon i området. Den må reguleres inn, med tilstrekkelig adkomst mulighet.</p> <p><u>Håndtering av overflatevann</u> Ingen tiltak må stenge flomveier ned til sjøen.</p> <p><u>Renovasjon</u> Her må det legges inn en plan om nedgravd avfallsstasjon jfr vedlagt retningslinje.</p> <p>Stasjonen må ligge nede på det flate området da bilen må stå flatt ved tømning. Bilen må kunne snu og ha minimum 18 meter plass ved oppstilling. Bilen er 10 m og den må ha 4 m foran og bak for å komme til de ytterste containerne. Containerne trenger 20 m², 5 containere som er 2x2 meter.</p> <p><u>Veg</u> Det står i planinitiativet at adkomsten skal være etter kommunal veinorm, men det må heller stå etter gjeldende standarder, siden Kystveien er fylkeskommunal vei. Kystveien er veldig trafikkert, og de bør vurdere fortau langs den private veien ned til bebyggelsen. Siden bebyggelsen må ligge på kote 3 moh, får de god og akseptabel stigning på veien.</p>	<p>Asgeir Øybekk Sten Terje Jørgensen Senita Demirovic</p> <p>Hilde Hvoslef, Agder renovasjon</p> <p>Klaudia Haslund</p>

	<p>Nede i området må det være snumulighet for beredskap og renovasjon. Snøopplag eller -dump må også løses.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Utbygger sier at det allerede er lagt til rette for påkopling av vann og avløp oppe langs Kystvegen. De vil diskutere nærmere med kommunen om pumpestasjonen skal være privat, siden det vil legges til rette for at naboer kan kople seg på. Stærk & co vil undersøke nærmere om vann- og avløp, samt hvilke eiendommer der er som ikke har tilkopling til offentlig kloakk. De andre opplysningene som er gitt fra kommunalteknikk tas til etterretning.</p>	
5	<p>Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> • Krav til mobilitetsplan <p>Trafikk inn og ut av Havstadhavøya er krevende i dag. Kystveien er overbelastet – høyere ÅDT enn på E18. Det må innføres trafikkreduserende tiltak på Kystveien slik at den økte befolkningen på Havstadhavøya ikke fører til ytterligere trafikkøkning. Gang- og sykkelvei langs Kystveien må rustes kraftig opp, samt etablere f.eks miljøgate med 30 km/t og kantstopp for buss. Tiltak på Kystveien må komme før utbyggingen er ferdigstilt. Det må etableres trygg, innebygd sykkelparkering med gode lademuligheter og plass til sykkelvogner, for hele området.</p> <p>Utbygger må vurdere rekkefølgekrav i forhold til dette, i samråd med kommunen.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Utbygger synes det høres vanskelig ut med rekkefølgekrav. Kommunen vet heller ikke noe om når eller hvordan trafikken på Kystveien vil bli redusert. Det er jo masse trafikk på veien i dag, og også ned til Halvøya.</p> <p>Det bør stå litt mer om parkeringsdekning i planinitiativet. Det bør legges opp til så lav dekning som mulig fordi dette er nær bussholdeplass, skole og sentrum, og gode muligheter for å sykle eller gå til de fleste funksjoner.</p>	Ragnhild Hammer Innspill pr. e-post 3. mai 2024
6	<p>Trafikkforhold</p> <p>Trafikksikkerheten må ivaretas. Det er trygg skoleveg, med muligheter for å gå under veien og unngå å krysse. Her er det gjort forbedringer i forhold til trafikksikkerhet. Det er flere snarveier opp heia, men da må barna krysse Kystveien. Skolevei bør gå under Kystveien ved Havstادتunellen. Dette er absolutt tryggeste vei og det er ikke veldig mye lenger å gå denne veien.</p> <p>Siden Raet kystlag fortsatt skal være i området, må biltrafikken og parkering til diverse arrangementer tas i betraktning når plandokumentene utformes.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Utbygger har tenkt seg parkering for besøkende oppe ved Kystveien, der det likevel ikke kan bygges boliger pga støy.</p>	Hanne Goodwin
7	<p>Miljøfaglige forhold</p>	

	<p>Støyvurderinger må gjøres, siden det ligger så nær den veldig trafikkerte Kystveien.</p> <p>Det må vurderes hvilken påvirkning det direkte utslippet av kloakk i området vil få for de som skal bo her.</p> <p>Det må også bekreftes om tidligere tiders virksomhet kan ha forårsaket noe forurensning i grunnen.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Det har vært sagbruk her opprinnelig, og senere kull- og kokslager. Ingen kommentar til det øvrige.</p>	
8	<p>Universell utforming/TEK 17 Teknisk forskrift gjelder</p>	
9	<p>Friluftsliv</p> <p>Det må være tilstrekkelig uteoppholdsarealer.</p> <p>Uteområdene må reguleres til felles privat eierform, ikke offentlig. Strand der skissen viser kan antakelig bli vanskelig, og vil nok vaskes ut. I området går det fortsatt kloakk rett ut i sjøen, slik at badevannskvaliteten kan være dårlig.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Forslagsstiller vil revurdere badestrand, men vurdere en badeplass, f.eks. på en flytebrygge.</p>	Jann B. Nilsen
10	<p>Estetikk/byggeskikk</p> <p>Det er uheldig at det legges til rette for private brygger langs sjø, som vist i skissene. Det må være mulig å bevege seg langs sjøen hele veien for alle. Saltak av en eller annen slag blir best tilpasning til bebyggelsen langs hele Tromøysund, og særlig til bebyggelsen her på Halvøya og Havstadverven. Planavdelingen anbefaler at det brukes tre som bygningsmateriale, gjerne massivtre.</p> <p>Allmennhetens rett til ferdsel langs sjøen må sikres, og være brede nok. Det er viktig å beholde noe næringsaktivitet i området, en funksjon som tiltrekker seg folk, f. eks en kiosk eller marina.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Utbygger er ikke helt enig i løsninger på takform, og sier de gjerne vil ha takterrasser. Det er nok at det er tilpasset i forhold til det nye de skal bygge. Det tenkes ikke at alt skal være i tre, men at det kan brukes innslag av tre i fasadene. Brannskiller blir jo bl.a. en utfordring.</p>	Planavdelingen. 12-timen 6. mai
11	<p>Kulturminner og kulturmiljø</p> <p>Planområdet er del av et kulturmiljø. Det må tas hensyn til med tanke på utformingen. Historikk, kulturmiljø og kulturminner må omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>Det er registrert noen fortøyningspåler på østsiden av planområdet, som fortsatt må tas vare på.</p> <p>Kommunen kan bistå med forslag til generelle bevaringsbestemmelser, som selvsagt må tilpasses.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Utbygger synes ikke det er nødvendig å ta med hele Halvøya i planavgrensningen. De bekrefter at de kan skrive litt om historikken i planbeskrivelsen.</p>	Nora Moberg

12	<p>Sjø og vassdrag</p> <p>I utgangspunktet er det byggeforbud i 100 m-beltet. Det er byggegrense langs kystlinja i kommuneplanen. Adm. meddeler at det er uheldig med et forslag der det settes av til private brygger eller hager helt ut til sjøen. Det er et arealpolitisk mål at tilgangen til sjøen skal forbedres ved nye utbyggingsprosjekt og ikke øke privatiseringen.</p> <p><u>Vassdrag-vannressursloven:</u></p> <p>I henhold til vannforskriften skal paragraf 12 vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Temaet blir håndtert/omtalt i planbeskrivelsen.</p>	<p>Tverrfaglig</p> <p>Gidske Houge</p>
13	<p>Natur</p> <p>Planområdet er idag i stor grad en asfaltert og bebygd flate. I Naturbase og Artsdatabanken er det ikke gjort noen registreringer knyttet til biologisk mangfold eller særskilte naturverdier. Planinitiativet inneholder ikke informasjon om hvilke tiltak som er planlagt i sjø. Dette bør suppleres før varsel om oppstart sendes ut. Det er ofte mangelfulle kartlegginger av naturverdier i sjø, og dersom det planlegges tiltak i sjø må det gjøres undersøkelser av hva som finnes av marine naturverdier. Sjøområdet rett utenfor Havstadvøya er registrert som lokalt viktig gytefelt for torsk, og det må hensyntas ved eventuell utfylling eller utvidelse av småbåthavn. Det bør da også vurderes avbøtende tiltak som fremmer biologisk mangfold.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Forslagsstiller meddeler at det skal beskrives litt bedre hva de har tenkt å gjøre i sjø i planinitiativet før de varsler.</p>	<p>Gidske Houge</p>
14	<p>Havneforhold</p> <p>Redningsselskapet disponerte kaia her tidligere. Plangrensa må avgrensnes utenfor hovedfarleden i Trømøysund. Småbåthavna mot vest kan ikke utvides pga tilflottsretten for de bryggene som ligger innenfor. Det kan ikke bygges småbåthavn utover mot Tromøysund, men østover kan det være noen muligheter. Ny bebyggelse og brygger må anlegges på en måte som ikke risikerer skader fra båttrafikk.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Vi ser av kommuneplanen at et begrensa areal på alle sider av dagens havn er vist som småbåthavn. Arealet er smalt ut om Tromøysund, men det bør være mulig å fortøye 90 grader på havnefront. Mot øst blir det vanskelig pga naboene. Det må gjøres en avklaring med kommuneplanens arealdel og havnefogd i det videre arbeidet.</p>	<p>Rune Hvass</p>

 <p><i>Utsnitt av kommuneplanen- sjøområdet rundt havna er satt av til eksisterende småbåthavn.</i></p>	
<p>15 Utbyggingsavtale Arealene er private. Så lenge det ikke er snakk om anlegg som skal overtas av kommunen etter ferdigstillelse er det ikke behov for utbyggingsavtale.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Forslagsstiller ønsker å varsle det, slik at man kan se underveis om det blir behov. Det er særlig usikkerhet ang. pumpehuset.</p>	
<p>16 ROS</p> <p>Fare for flom, ekstremt høyvann og havnivåstigning er relevant i denne saken. Kan være forurensning etter tidligere tiders virksomhet. Det er opplyst om at det kan være rester av kull og koks i området. Det er forurensning fra eksisterende utlipp/ kloakk fra privatboliger, som går rett ut i sjøen. Problematikk rundt skipspåstøt må også vurderes.</p> <p><u>Kommentarer:</u> Tas til etterretning.</p>	<p>ROS-analyse skal inngå i planforslaget</p>

4. Kart

Grunnkart og matrikelopplysninger	Merknader
Digitalt grunnkart	Bestilles på kommunens hjemmeside: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/planbygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/

	Det er behov for oppmålinger	Det er sikre grenser I området. Det er ikke sikre grenser I området. Usikre grenser må være innmålt før planen sendes inn for behandling.
	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere	Bestilles på kommunens hjemmeside: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/

5. Komplette planforslag – krav til dokumentasjon

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.

Krav til planleveranse	Dokument	Kommentar
Plankart		
	Leveres i pdf- og sosiformat.	Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister".
Reguleringsbestemmelser		
	Leveres som eget dokument i pdf- og word-format.	Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser skal brukes.
Planbeskrivelse		
	ROS-analyse skal inngå i planbeskrivelsen	
	Leveres i pdf-format og i word-format	
Nødvendige illustrasjoner og modeller		
	Sol-skyggediagram	
	Snitt	
	3D-modell	
	Før/etter-situasjon	
	Detaljplan for vegger	
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill/merknader etc. som har betydning for vurdering av planforslaget		
	Støyanalyse	
	Arkeologiske undersøkelser	Hvis tiltak i sjø, kan det bli aktuelt at Norsk maritimt museum kommer for å dykke. Agder fylkeskommune

	Mobilitetsplan	
	Rammeplan for vann, avløp og overvann	Skal være godkjent av kommunalteknikk før vedtak av plan.
	Utomhusplan	
	Kopi av varslingsliste og varslingsbrev	
	Oppsummering av innsendte merknader med forslagsstillers kommentar	
	Innsendte merknader i originalformat	
	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess	

6. Utgifter og gebyr

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 forurenset grunn, geotekniske undersøkelser, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

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

- Oppstartsmøte
- Førstegangsbehandling

7. Bekreftelser

Opplysninger som kommer frem i de interne avklaringene skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslaget. Dersom det går lang tid mellom oppstartsmøtet og offentlig ettersyn, gjør planavdelingen oppmerksom på at det kan komme inn skjerpene regler i overordna planer, som da vil bli gjeldende til tross for at oppstartsmøtet refererer noe annet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

8. Overordna planer og styringsverktøy

Ethvert planforslag skal behandles etter de overordna føringer som gjelder når endelig forslag er sendt inn og skal til behandling første gang. Det gjelder både nasjonale, regionale og kommunale lover, forskrifter og retningslinjer. Forslagsstiller må sette seg inn i slike relevante føringer og er ansvarlig for å holde seg oppdatert på eventuelle endringer eller nye planer som trer i kraft i etterkant.

Alle kommunale planer og føringer er tilgjengelige på vår nettside:
www.arendal.kommune.no

Referent: Saksbehandler