

Oppstartsmøte:**Møtedato:** 30.10.2023**Sted:** Arendal kultur- og rådhus**Tid:** kl. 10.00**Referent:** Nora Moberg**MØTEDELTAKERE**

Forslagsstiller:	Ole G. Ottersland Tone Anette Ottersland	O.G. Ottersland Eiendom
Konsulent:	Lisbeth Rake Zeiffert	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: Tyholmen Hotel	
Plantype: Detaljreguleringsplan	
Eiendom (gnr./bnr.): 501/748	
Plan-ID: xx	
Plankonsulent: Stærk & co as v/ Lisbeth Rake Zeiffert	
E-postadresse: lrz@staerk.no	
Forslagsstiller: Ole G. Ottersland	
E-postadresse: ole@ottersland.no	
Kommunens saksbehandler: Nora Moberg	
E-postadresse: nora.moberg@arendal.kommune.no	
Møtested: Arendal kultur- og rådhus	Møtedato: 30.10.2023

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:

Deres intensjoner er de samme som i den planendringen som ble opphevet av Statsforvalteren 12.04.2023.

Hovedformålet med detaljreguleringen er å legge til rette for mulighet for utvidelse av Tyholmen hotell i form av forlengelse av dagens to fløyer på nordsiden av hotellet, og noe utvidelse av karnappene mot sjøen. Det planlegges også å bygge inn renovasjonsdunkene på vestsiden av hotellet.

Det er valgt et nytt grep i forhold til planendringen, ved at man nå vil knytte parken mer til hotellet, og gata vil virke mer som en gågate.

Planens avgrensning:



Tidligere sakshistorikk:

Det vises til en planendring som var til behandling i 2022. Planendringen ble ikke akseptert av riksantikvaren, som påklagde kommunens vedtak. Statsforvalteren opphevet vedtaket 12.04.2023.

1. Drøfting m. forslagsstiller om:

<u>Forholdet til overordna planer</u> Riksantikvarens NB! register- nasjonale kulturmiljøinteresser	Saksbehandler og fagleder
<u>Medvirkningsopplegg</u> En prat m. kulturvernorg: Arendal historielag og fortidsminneforeningen. I møtet blir det avtalt at utbygger arrangerer et møte med Arendal historielag (Leder: Ellen Ledaal Gjertsen) og Fortidsminneforeningen lokallag Aust-Agder (leder: Torgrim Landsverk) Det anbefales at hele styret i foreningene inviteres. Arendal kommune v/ saksbehandler deltar.	
<u>Planavgrensning</u> Ok å få med det som er vist på foreslåtte kart, så tilbyggene kan sees i en sammenheng. Husk å få nok areal til renovasjonen på vestsiden.	
<u>Fagkyndighet/ erfaring</u> Det er valgt erfarne konsulenter.	
<u>Er det aktuelt å stoppe planinitiativet</u> Nei	

2. Formidling fra de ulike faggruppene i kommunen

Det er avholdt internt oppstartsmøte dato 25.10.2023, referatet er godkjent 27.10.2023

Tema	Ansvarlig
Barn og unges interesser i planområdet Hun har ingen innvendinger i forhold til lekeplassen på Teaterplassen. Siktforholdene må ivaretas, og det må være trygge overganger fra hotellet over mot lekeplassen. Utbygger mener det vil bli tryggere slik de har tenkt.	Julie Sundsdal Nærdal Barn- og unges representant
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <u>Vann</u> Det er bra slukkevannskapasitet i området. Kart viser at private ledninger ligger rundt bygget i dag. Det anbefales ikke å bygge over disse, men legge de om rundt bygget. <u>Håndtering av overflatevann</u> Kommunale overvannsledninger ligger svært nær plangrensen. Systemet er gammelt og må legges om. Tiltaket på hotellet utløser behov for omlegging. Kommunalteknikk har ikke denne strekningen i sine planer foreløpig.	Asgeir Øybekk Sten Terje Jørgensen Senita Demirovic

e-post fra Senita Demirovic, 26.10.2023:

Oversikt over kommunale ledninger finner du på figuren under. På det samme utsnittet vises det også private vann- og avløpsledninger til hotellet i den utstrekning vi har oversikt. Ledningens beliggenhet må likevel påvises.

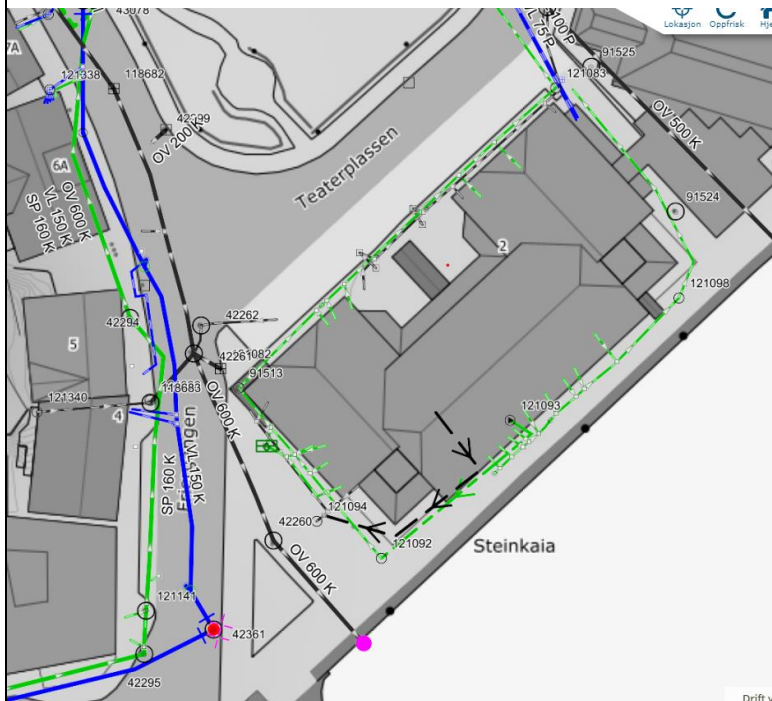
Tiltaket kommer i konflikt med både private og kommunale ledninger.

Generelt tillates det ikke varige konstruksjoner nærmere enn 4,5 m. Kommunal overvannsledning og kummer ligger tett inntil byggesonen. Dette gjør adkomst til ledningene ved eventuelle behov for reparasjon eller vedlikehold vanskelig/umulig. Det blir også en stor fare for at tilbygget blir skadet.

Kommunalteknikk vil derfor stille krav om kompenserende tiltak som beskytter overvannsledningen. Det skal etableres en kum ca 5 m nordvest fra hjørnet til planlagt tilbygg. Ledningen skal relines/strømperenoveres mellom den nye kummen og ut i sjø. Innvendig diameter på rehabilitert ledning skal være nærmest lik dagens diameter.

Kum og re-lining bekostes av utbygger.

Private ledninger må ivaretas. Tilgang til ledningene i fremtiden må sikres.



Rammeplan for VA

Det er ønskelig med en enkel VA- rammeplan som viser hvordan ledninger i nærheten skal ivaretas.

Ta nærmere kontakt med kommunalteknikk når dette skal løses.

<u>Renovasjon</u> Næringsavfall er privat. Det anbefales at dunkene bygges inne. Utbygger bekrefter at det skal bli innebygd, og at det må sprinkles. <u>Veg</u> Det er gjort avtaler om salg av parkeringsplasser som skal avvikles. (forutsatt at det løses planmessig) Se punktet under om trafikkforhold.	Vidar Engh – ikke tilstede
Klima Evt. klimakonsekvenser må beskrives i planbeskrivelsen. Det er unntak fra krav om mobilitetsplan.	
Trafikkforhold (fra saksfremlegget til planendringen som ble opphevet) Endringen er tatt opp flere ganger med kommunens trafikkavdeling, og en er kommet til enighet. Det er et mål å redusere gateparkering i sentrum mest mulig. Bakgrunnen for den tidligere nevnte opsjonsavtalen er at parkeringsplasser skal fjernes fra gatene i området. Jaktekaia er ikke lenger en parkeringsplass. Det er regulert inn fortau med bredde 1,5 m langs hotellets nordside. Fortauet skal være i nivå med veien, men ha et annet belegg. Med utvidelse av hotellet ut i gategrunn, blir det mindre rom for syklende og gående i et gatelegeme som også må ha nødvendig kjøring av biler og busser. Trafikksikkerheten utfordres.	Vidar Engh har uttalt seg i forbindelse med planendringen som ble opphevet av statsforvalteren.
Universell utforming/TEK 10 Universell tilrettelegging	
Kulturmiljø/ bymiljø Parken må beholdes. Blir skulpturen ved ferjekaia berørt? Viktig at renovasjonen blir bygd inne, da vil det innebære en forskjønning. Helheten i området må ivaretas siden dette er et kulturmiljø. Selve bygget har ingen bevaringsverdi, men ligger i et kulturmiljø. Planen vil innebære en oppstramming av krysset, og vil ikke forstyrre sikten fra bakenforliggende områder nevneverdig, etter hennes mening.	Sølvi Christensen
Landskapskonsekvenser Det er viktig å levere gode illustrasjoner, og å få frem hvordan det blir seende ut når man går i gata. Området er ganske utflytende og tiltakene vi medføre en oppstramming. Det er ganske store trær i parken, som kaster skygger. Det må vises at bygget ikke vil føre til at det blir trangere og mer skyggefullt. Siktlinje fra Friergangen må også vises.	Kristin Fløystad Planavdelingen

Estetikk/byggeskikk Skal man først bygge på dette bygget, må det bli som vist i illustrasjoner-bygge videre på bygningens egen geometri og utforming. Dette må bindes opp i bestemmelsene.	Planavdelingen
Kulturminner og kulturmiljø <u>Kulturminner og kulturmiljø:</u> Kulturmiljøet på Tyholmen er av nasjonal interesse, og det er viktig at videre forvaltning og utvikling skjer med hensyn til kulturmiljøinteressene. Saken vil bli vurdert opp imot de råd som er gitt fra riksantikvarens side i disse områdene. <u>Bevaringsverdig bebyggelse:</u> Tyholmen hotel er ikke bygd i den historiske konteksten, men det må tas hensyn til bebyggelsen rundt, og tilbygget må passe til bygningen i seg selv og området rundt.	Nora Moberg
Sjø Det er viktig at mest mulig av sikten ut til sjøen fra Friergangen mm beholdes. Hotellet har i dag gulv 1. etg. på kote 2,5.	Tverrfaglig
ROS I denne saken er spesielt overvannshåndtering, havnivåstigning og flomgrense relevant.	ROS-analyse skal inngå i planforslaget

2. Kart

Grunnkart og matrikelopplysninger		Merknader
	Digitalt grunnkart	Bestilles på kommunens hjemmeside: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-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. De har avtale med Arendal eiendom KF om eiendomsoverdragelse og grensejustering.
	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere	Bestilles på kommunens hjemmeside: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/

--	--	--

3. Komplet 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, eller legges ved som separat dokument	
	Leveres i pdf-format og i word-format	
Nødvendige illustrasjoner og modeller		
	Sol-skyggediagram	
	Snitt	
	3D-modell	
	Før/etter-situasjon	
	Detaljplan for veger	
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill/merknader etc. som har betydning for vurdering av planforslaget		
	Rammeplan for vann, avløp og overvann	
	Kopi av varslingsliste og varslingsbrev	
	Oppsummering av innsendte merknader med forslagsstillers kommentar	
	Innsendte merknader i originalformat	
	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess	

4. 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 forurensset 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

5. Bekreftelser

Opplysninger som fremkommer fra det interne oppstartsmøte 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 skjerpende 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.

6. 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