

Oppstartsmøte, forslag til detaljreguleringsplan for folkebad- Vindholmen:

Møtedato: 28.09.2022

Sted: Arendal kultur- og rådhus

Tid: kl. 09.00

Referent: Nora Moberg

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Bryggebyen- Vindholmen Eiendom AS	Tom Krusche Pedersen
Konsulent:	Lisbeth Rake Zeiffert	Stærk & Co AS
Fra kommunen:	Kristin Fløystad Nora Moberg	Planavdelingen, fagleder Planavdelingen, saksbehandler
Referat sendes	Møtedeltakere Referatet er sendt for supplering evt. rettinger fredag 30.09.22. (med frist innen tirsdag 4.10)	

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: Vindholmen- folkebad

Plantype: Detaljreguleringsplan

Eiendom (gnr./bnr.): xx

Plan-ID: xx

Saks nr.: 22/14115

Plankonsulent: Stærk & co as v/ Lisbet Rake Zeiffert	
E-postadresse: lrz@staerk.no	
Forslagsstiller: Bryggebyen- Vindholmen Eiendom AS v/ Tom Krusche Pedersen	
E-postadresse: Tom.Krusche@arendalfoss.no	
Kommunens saksbehandler: Nora Moberg	
E-postadresse: nora.moberg@arendal.kommune.no	
Møtested: Arendal kultur- og rådhus	Møtedato: 28.09.2022

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.

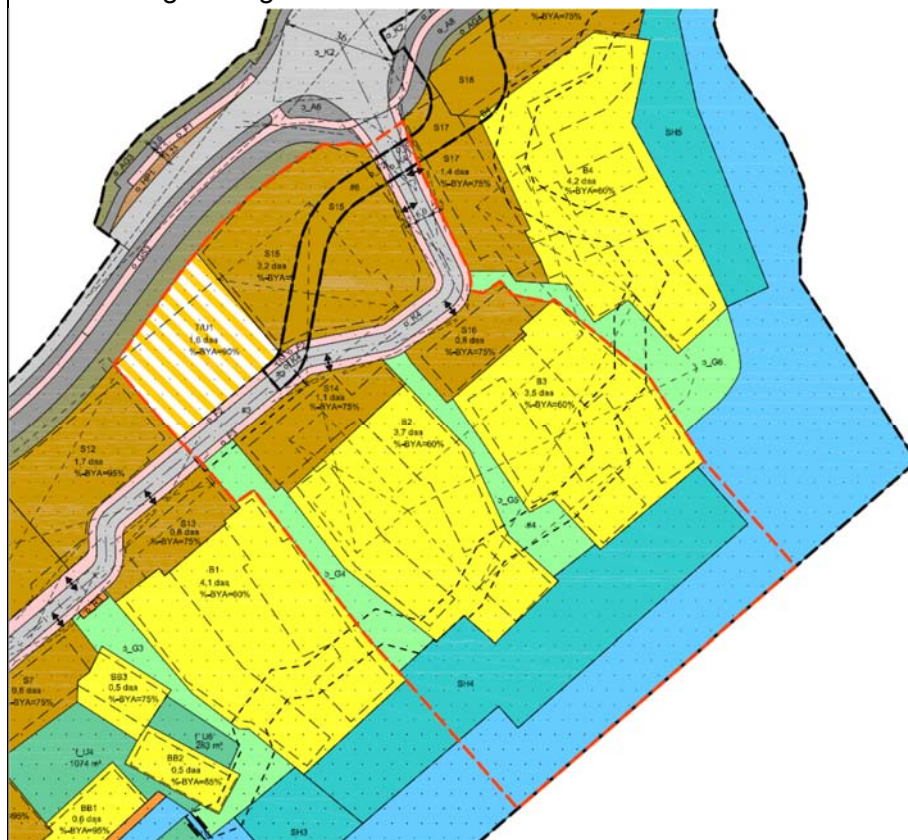
Forslagsstillers intensjoner/planide:

De har en avtale med kommunen om å bygge og drifte bygget i 30 år. Anlegget skal være attraktivt, ikke bare svømmebasseng. Det skal også være uteområder for lek og rekreasjon. Det vil også bli noe næring i forbindelse med anlegget. Det vurderes også om det kan være behov for hotell. Det er tett opp imot E-18, så å bygge et hotel kan være en riktig ting å gjøre. Et ferjeanløp vil kunne knytte sammen anlegget med sentrum. Fossekompaniet har utfordringer i forhold til leieavtaler som er gjort med NOV og Rykene Smith og Thommesen. De er bundet til 2026. Det er mulig at de velger å bare regulere folkebadet i første omgang.

Fremdrift: I avtalen med kommunen er det løfter om ferdig reguleringsplan i april. Planprosessen vil høyst sannsynlig ta lengre tid. Saksbehandler antyder at det tidligst kan foreligge vedtatt plan i siste bystyremøte før sommerferien. Folkebadet vil være en prioriteringssak for planavdelingen.

Planens avgrensning:

Foreslått avgrensing:



2. Drøfting m. forslagsstiller om:

Forholdet til overordna planer

Folkebad er ikke i tråd med områdereguleringsplanen. Planavdelingen er likevel kommet til at det kan fremmes en detaljert reguleringsplan som er i strid med overordnet plan.

Hovedforutsetningene hva gjelder tilgang til sjø, veiføring, kryssløsning, «kyststi» og byggehøyder bør videreføres. Byggehøyder kan likevel tilpasses ny bruk i planforslaget. Næring er i tråd med sentrumsformålet.

Rekkefølgekrav må videreføres. Det er lagt inn en midlertidig vei som brukes midlertidig.

Krav om konsekvensutredning

Diskutert i plangruppa da folkebad/ badeanlegg/ idrettsformål ikke er i tråd med områdereguleringsplanen. Hotell er eget formål under næringsformål.

Det blir ikke mer enn 15000kvm nytt bebygd areal. Området er klarert for utbygging, og idrettsformål utløser ikke krav om konsekvensutredning i seg selv.

Planavdelingen ser seg enig med vurderingen som fremgår av planinitiativet.

Medvirkningsopplegg

Foreldregrupper for skolene bør involveres i planarbeidet; Samarbeidsutvalget, FAU, AKFU (en repr. fra hver skole) eller liknende.

Elevene selv bør også involveres f.eks. i Ungdommens bystyre. Dette bør forskyves til offentlig ettersyn, da man vet litt mer om hvordan det blir. Det må lages et opplegg i samarbeid med kommunens saksbehandler og politisk sekretariat. Det er videre enighet om at medvirkning med små barn er lite hensiktsmessig.

Minner om at alle som nå har leilighet i Bryggebyen må varsles.

Planavgrensning

Det ble diskutert om hele krysset, inkludert rundkjøringen og bussholdeplassene bør inkluderes i oppstartskartet, da det kan bli behov for endringer eller oppdateringer. Problematikken er tatt opp i planavdelingen som mener det kan være formålstjenelig for å få vurdert ulike løsninger for elevtransport med busser. Et alternativ kan være å sette av elevene langs veien, og da kan det bli behov for endringer, f.eks. midtdeler eller utvidet areal for bussholdeplass.

Konsulentene mener den avgrensningen som er foreslått dekker de behovene de har. Den er grei og ferdig regulert. De savner en begrunnelse for anbefalingen om å ta det med.

Hvis det er plass til de funksjonene som skal løses innenfor foreslåtte avgrensning, eller ikke behov for mer areal for å vurdere ulike alternativer, trenger vi ikke å ha det med.

Ellers virker avgrensningene tilpasset områdereguleringsplanen på en grei måte slik at øvrige deler av områdereguleringsplanen kan gjennomføres.

Fagkyndighet/ erfaring

Stærk & Co as har lang erfaring med å utarbeide reguleringsplaner.

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet

Nei

3. Formidling fra de ulike faggruppene i kommunen, med evt. drøftinger og kommentarer fra møtedeltakerne

Det er avholdt interne oppstartsmøter 31.08.2022 og 15.09.2022. Noen har uttalt seg pr. e-post.

Tema	Kontaktperson
Barn og unges interesser i planområdet Trafikksikkerheten må ivaretas. Gang- og sykkelmulighetene bør bli sett i litt større sammenheng, eksempelvis hvordan Kystveien krysses for å komme til Enghaven.	Tone Worren

Dette har vært tatt opp tidligere, og vedrører ikke denne planen. Diskusjonen om overgang til Enghaven ble avsluttet i prosessen om områdereguleringsplanen. Det er krav om 1000 kvm til store barn/ ungdom innenfor foreslåtte planområde. (T/U1) Færre boliger, krav til arealer kan reduseres. Utbygger vurderer å innarbeide noe av det tiltenkte i nye uteoppholdsområder tilknyttet folkebadet. Planavdelingen nevner et eksempel på en løsning med å kombinere parkeringshus med uteopphold og aktivitet «konditaget» i København.	
Sosial infrastruktur I avtalen som er gjort om leie til skolesvømming ligger det en del forutsetninger. Dette må de vise at de kan løse for at avtalen kan gjennomføres. Kommunen skal selv frakte elevene og undervise dem. Det må reguleres bussoppstillingsplasser som gir muligheter for venting, den må være stor nok, og trafikksikkerheten må være godt ivaretatt. Under møtet ble det drøftet at det er viktig at både regulant og saksbehandler kjenner til avtalen. Avtalen kan ikke binde opp planprosessen, eller gå utover viktige planforutsetninger. Avtalen må ikke komme i veien for gode trafikkløsninger eller andre reguleringsmessige forhold som skal løses i løpet av planprosessen. Planforslaget vil bli sjekket opp mot avtalen når det kommer inn til behandling.	Øystein Neegaard, skolesjef
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <u>Vann og avløp</u> Vannmengde- behov må beregnes før de kan si hvor mye de kan tilby. Spillvann må beregnes. Anlegget må ikke påvirke renseprosessen på eksisterende anlegg eller andre problemer for ledningsnettet. <u>Håndtering av overflatevann</u> Flomveier må sikres <u>Rammeplan for VA</u> Det må lages en grundig rammeplan for VA- der behov av mengder og kapasitet går frem. Det er nytt anlegg på Vindholmen, men det er ikke ferdig. Badeanlegget må medføre at det blir ferdig, og rekkefølgekravet knytta til vei, vann og avløp må videreføres. <u>Veg</u> Trafikkanalyse må foreligge, enten som egen rapport eller en del av mobilitetsplanen. Parkeringsbehov må undersøkes/analyseres. «Kiss- and	Asgeir Øybekk Sten Terje Jørgensen Senita Demirovic

ride» må dimensjoneres for busser, eller det må lages eget område der busser kan snu. Rygging med busser må unngås.	Vidar Holmsen Engh
<u>Parkeringsdekning</u> Kommunen har ingen konkrete tall å vise til på dette området. Det må finnes liknende situasjoner med erfaringstall. Badet i Kristiansand ligger midt i sentrum, og er derfor vanskelig å sammenlikne med, siden det finnes andre parkeringsmuligheter i nærheten. Det vil ikke være tilfellet på Vindholmen.	Hanne Goodwin
<u>Brannteknisk</u> Bør være kjørbart adkomst rundt byggene- dersom det ikke tilrettelegges for dette, må det etableres kjørevei slik at slangeutlegg fra brannbil ikke overstiger 50 meter til noen del av bygningens fasader Bør være adkomst/tilrettelagt for oss til båthavn mtp. båtbrann Dersom behov for høydemateriell må det være oppstillingsplass for denne Nok kummer/hydranter (plassering av disse) Regner med at vannkapasiteten er ivaretatt.	Ingeborg Wormli Rømyr
Klima Lokalisering med tanke på mulighet for å gå/sykle/ta buss. <u>Mobilitetsplan</u> Det er en trafikkanalyse under arbeid for Kystveien. (basert på mobiltelefonregistreringer) Det må lages en analyse av trafikkmengden til anlegget- som legges til grunn for mobilitetsplanen. Det vil komme biltrafikk hit fra hele regionen, og anlegget vil være åpent både på dagtid og kveldstid. Det kommer busser i forbindelse med skolesvømming, og det må legges til rette for et godt system. Det må legges opp til parkering i parkeringshus, og ikke i friluft. Det må vurderes om planavgrensningen skal omfatte avkjørselen til Kystveien, og omlegging av krysset.	Ragnhild Hammer
Miljøfaglige forhold Vannutslipp må avklares.	Sten Terje Jørgensen
Universell utforming/TEK 17 Det må legges til rette for universell tilgjengelighet	
Natur og biologisk mangfold Det foreligger foreløpig ikke informasjon om anlegg ut i sjø, som kan berøre livet i sjøbunnen. Forholdet til natur ellers er avklart i områdereguleringsplanen. Det må tas nødvendig hensyn når det gjelder forurensning til sjø.	Gidske Houge

Kulturminner og kulturmiljø Forholdet til kulturverdiene på Vindholmen er avklart i områdereguleringsplanen.	Nora Moberg
Sjø og vassdrag Det er en forutsetning i hele områdereguleringsplanen at det skal være muligheter for alle til å komme til strandsonen. Dette prinsippet bør videreføres.	Tverrfaglig
Havneforhold Hvis det skal være bademuligheter i sjø, må området fysisk sperres av fra båttrafikken. Minstekrav er badebøyer. Det bør legges til rette for av- og påstigningsbrygge, og småbåtbrygge bør også vurderes. Utforming og størrelse må vurderes nøye. I tillegg er det ønskelig med en offentlig anløpsbrygge for ferjer/passasjerbåter. Brygger og badeområder må være adskilt, helst fysisk. Kystverket vil uttale seg om forholdet til trafikken i hovedled, f.eks i forhold til faren for skipspåstøt.	Rune Hvass
Utbyggingsavtale Det foreligger utbyggingsavtale for Vindholmen. Den må gjennomgås for å se om det er behov for endringer eller tillegg. Ellers er det gjort avtaler med Arendal fossekompani om leie av svømmehall til skolesvømming og idrettsaktiviteter. Bystyret sluttet seg til avtalen i møte 24.03.22.	Ingunn Kilen Thomassen (Jussnettverket) Ikke tilstede i møtet, har uttalt seg i en annen sammenheng.
ROS Risiko- og sårbarhets-analyse må inngå i planforslaget.	

4. 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	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 veger	
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill/merknader etc. som har betydning for vurdering av planforslaget		
	Støy- og støvanalyse	Dersom det blir endringer i forhold til vurderingene i analysene til områdereguleringsplanen
	Arkeologiske undersøkelser	Avklart i områdereguleringsplan
	Mobilitetsplan	
	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	

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 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

7. 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 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