



Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for del av Stoa, gnr/bnr 433/168

Møteinformasjon**Møtested:** Arendal kultur- og rådhus**Møtedato:** 08.05.2024**Plantype:** Detaljregulering**Eiendom (gnr./bnr.):** I forslag til planavgrensning reguleres i hovedsak gnr/bnr. 433/168. I tillegg reguleres deler av gnr/bnr. 433/96, 233 og 92. Foreslått planavgrensning omfatter også noe av Stoaveien (433/2) - kommunal, og Bryggeriveien (600/42) - fylkeskommunal.**Saksnummer P360 Plan & Build:** PLAN-24/00630**Saksnummer P360 online:** 24/6146**Deltakere:**

Fra plankonsulent: Kristine Pedersen-Rise, Stærk & co

Fra kommunen: Gidske Houge, planavdelingen

Andre: Are Skindlo (Mira Mare) og Asbjørn Sandås (Sandås anlegg)

Referent: Gidske Houge

Dato for godkjent referat:

Informasjon til planarbeidet**Plankonsulent:**E-postadresse: kpr@staerk.no**Forslagsstiller:**E-postadresse: are@skindlo.no**Fakturaadresse:**Stoaveien 16 Invest AS
c/o Mira Mare AS
Tollbodgaten 1, 4836 Arendal.
Merk med Are Skindlo.**Kommunens saksbehandler:**E-postadresse: gidske.houge@arendal.kommune.no

Planinitiativet

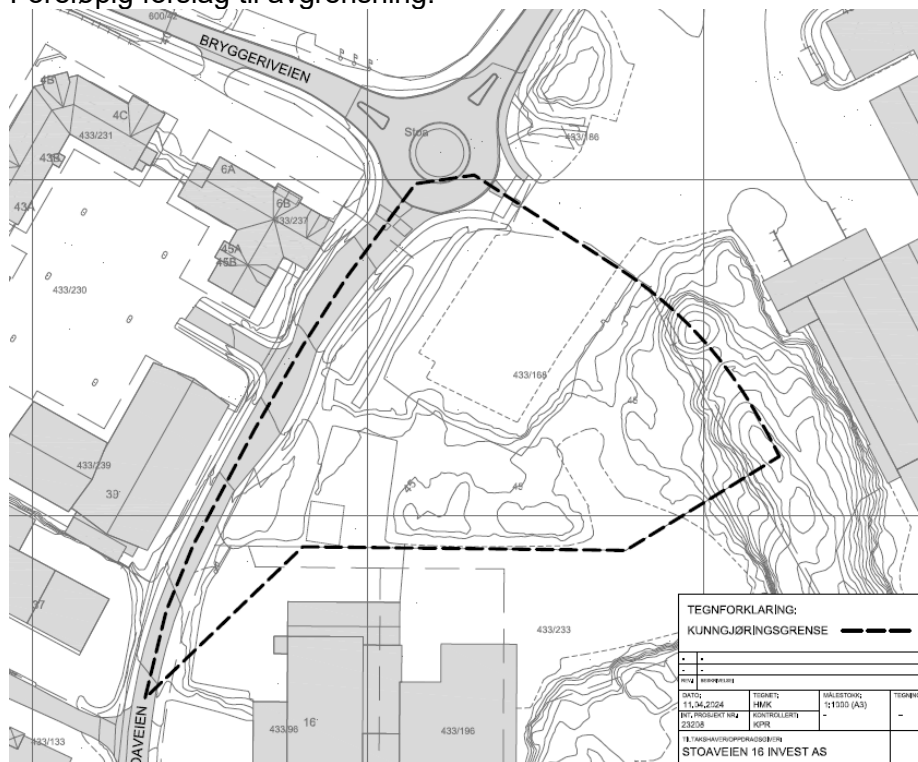
Forslagsstiller har sendt inn planinitiativ i forkant av oppstartsmøte. Planinitiativet redegjør for intensjonen med planarbeidet og relevante opplysninger om situasjonen. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal ligge vedlagt melding om oppstart. Under fremkommer de viktigste punktene fra planinitiativet:

Forslagsstillers intensjoner/planide:

Det er ønskelig å detaljregulere området til kombinert formål for forretning/kontor/lager/tjenesteyting. Areal til en mulig fremtidig tilførselsvei vil ikke bli en del av planområdet, men planen vil ta høyde for at det kan bli etablert tilførselsvei nordøst for planen og endelig avgrensning av planområdet vil sikre at det er tilstrekkelig areal til en slik veg utenfor planområdet.

Planens avgrensning:

Foreløpig forslag til avgrensning:



Tidligere sakshistorikk:

Konsulent og utbygger har tidligere vært i kontakt med fylkeskommunen og Nye Veier for å avklare forholdet til båndleggingssonen. Det er gitt klarsignal for at det er greit å regulere tomten, med det forbehold om at det holdes tilstrekkelig avstand til fremtidig veitrase. Det ble avholdt et formøte med kommunen 15. februar der disse skissene ble diskutert, samt forholdet til kjøpesenterplanen.

Internt oppstartsmøte

Saksbehandler har i forkant av oppstartsmøte avholdt internt (oppstartsmøte) med nødvendige fagansvarlige i kommunen. Dette er avholdt uten tilstedeværelse av plankonsulent eller forslagsstiller. Opplysninger fra det interne oppstartsmøte blir videreformidlet i det formelle oppstartsmøte med forslagsstiller.

Internt oppstartsmøte ble avholdt den 02.05.24.

Avklaringer etter § 2 og 3 etter “Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven”

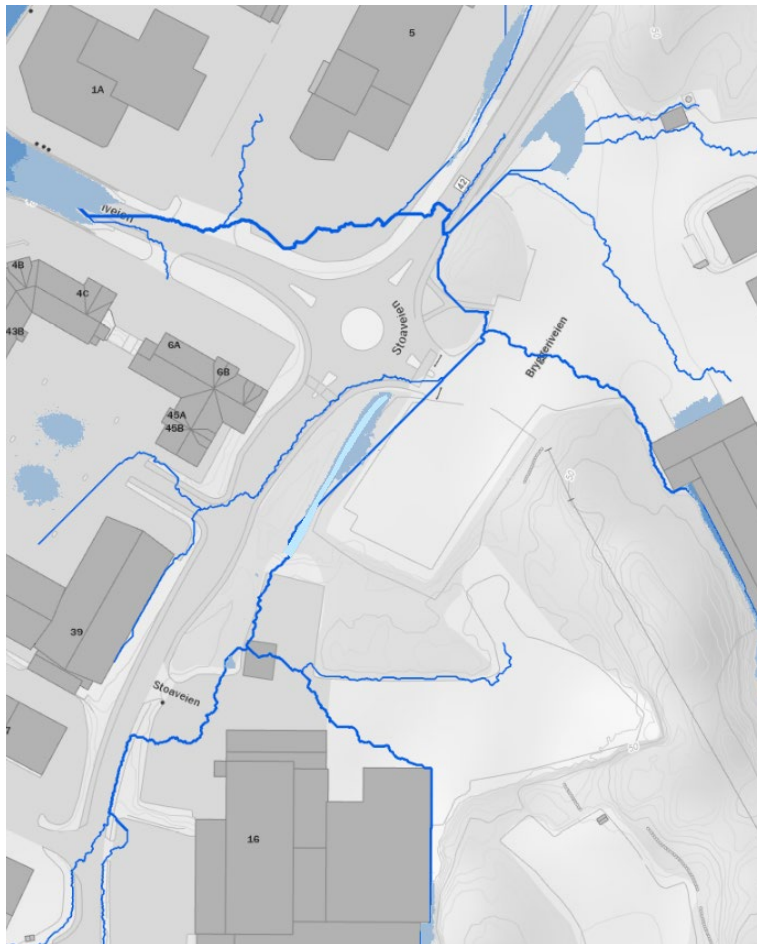
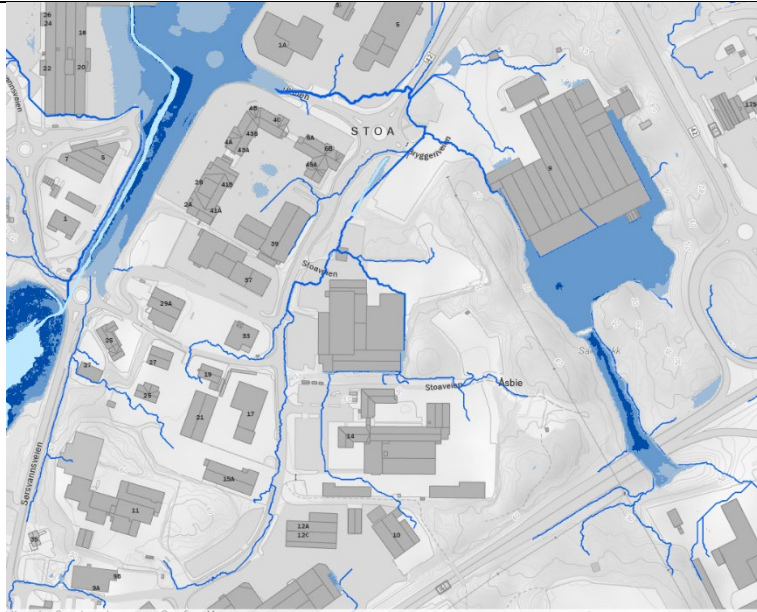
<p><u>§ 2a) Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet</u> Det legges ikke opp til særskilte medvirkningsprosesser utover standard krav i plan og bygningsloven. Utbygger er i dialog med naboer og veimyndigheter. Kommunen vil arrangere en felles befaring ved førstegangsbehandlingen.</p>
<p><u>§ 2b) Avklaring av konsekvensutredning (KU)</u> Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.</p>
<p><u>§ 2c) Andre utredninger om bestemte tema</u> Se oversikt over hva som forventes levert lengre ned i referatet.</p>
<p><u>§ 2d) Felles behandling etter pbl § 12-15</u> Ikke aktuelt.</p>
<p><u>§ 2e) Hva kommunen kan bidra med i prosessen:</u> Være med på eventuell dialog med overordna myndigheter om reguleringsformål.</p>
<p><u>§ 2f) Behov for dialogmøter:</u> Gjennomgang av innkomne merknader til oppstart: Før formell innsending av planforslag: Når saksbehandler har gått gjennom planforslaget: Etter høring og offentlig ettersyn: Før 2.gangsbehandling:</p> <p>Ved behov bes det om møter. Det er fint med et møte før innsending av planforslaget.</p>
<p><u>§ 2g) Overordnet fremdriftsplan</u> Oppstart av planarbeid: I løpet av mai. Komplett planforslag innsendes kommunen for behandling: I løpet av høsten. Vedtatt plan: I løpet av første halvår 2025.</p>
<p><u>§ 2i) Er det aktuelt for kommunen å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8</u> Nei</p>
<p><u>§ 3. Foreligger det punkter med stor vesentlig uenighet mellom forslagsstiller og kommunen som gjenstår å avklares?</u> Nei</p>
<p><u>§ 3. Vurdering av fagkyndighet til ansvarlig plankonsulent</u> Stærk & co vurderes å ha tilstrekkelig fagkyndighet for å utarbeide reguleringsplanen inkludert fagrapporter. Mobilitetsplan hentes eventuelt inn fra andre.</p>

Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

Følgende tema må belyses/redegjøres for i planforslaget	Supplerende kommentarer
<p>Om intensjonen med planen Om ønskede formål:</p> <ul style="list-style-type: none">- Forretning: Kjøpesenterplanen er under revisjon, men området ligger per dags dato ikke i definert handelsone. Gitt omgivelsene mener kommunen at det vil være ok med plasskrevende varer her, eks. bilforretning. Kommunen ønsker ikke at det etableres dagligvare eller andre type «pose-handel».- Kontor: Kommunen ønsker ikke større kontorvirksomheter på Stoa.- Lager: Kommunen mener området egner seg til lager.- Tjenesteyting: Kommunen ønsker ikke virksomheter med stor publikumstilstrømning på Stoa. På denne tomte mener vi heller ikke at det passer med boliger (omsorgsboliger). Det kan likevel være ok med virksomheter som det finnes flere av spredt rundt om i kommunen som dyrlege, legekontor eller treningssenter. Her må det nevnes spesifikt i bestemmelsene hva som er tillat.	<p>Utbygger ønsker mulighet for handel, tenker bilforretning, dagligvare eller butikk som elkjøp etc.</p> <p>Planforslaget må ta inn over seg den nye regionale planen for handel som forventes vedtatt over sommeren.</p> <p>Utbygger ønsker også mulighet for større kontorvirksomhet.</p> <p>Mtp. tjenesteyting er utbygger enig med kommunen.</p> <p>Hva som er tenkt utdypes mer i oppstartsvarselet slik at myndigheter kan uttale seg konkret, og en avdekker konfliktområder.</p>
<p>Overordnede planer Hoveddelen av planområder er i kommuneplanens arealdel avsatt til eksisterende næringsvirksomhet. Av planlagt bruk er kun kontor og lager i tråd med næringsformålet. Forretning og tjenesteyting har ikke hjemmel i kommuneplanen. Området der det er planlagt adkomst er avsatt til kombinert bebyggelse med forretning, kontor og industri (KBA54).</p> <p>Store deler av planområdet omfattes av kommunedelplaner for E18 Dørdal-Grimstad med tilhørende båndleggingssone. Området er båndlagt fordi det er planlagt en kobling fra rundkjøringen ved Bryggeriveien til E18, med planlagt ny veitrase sør for bryggeriet. Dette forholdet er avklart med Nye Veier og fylkeskommunen i forkant av oppstartsmøtet.</p>	

<p>Området inngår i reguleringsplan for Stoa næringsområde nordre og søndre del (24.08.2000). Hoveddelen av planområdet er regulert til industri. En stripe av kollen i øst er regulert til parkbelte med fareområde høyspenningsanlegg.</p> <p>Området omfattes også av regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (kjøpesenterplanen) fra 2015. Stoa er her definert som et regionalt handelsområde, men selve planområdet ligger utenfor den avgrensede sonen og omfattes da av en byggegrense for handel mot E18. Etter gjeldende regional plan er det derfor ikke åpnet for forretning innenfor planområdet. Regional plan er under revisjon, og er for tiden på høring. Det er derfor sannsynlig at den regionale planen er endret i løpet av arbeidet med denne reguleringsplanen.</p>	
<p>Barn og unges interesser Området er delvis tatt i bruk som parkeringsplass og lager, og er ikke i bruk til barn og unges lek. Det er ikke behov for at det tilrettelegges for barn og unge.</p>	
<p>Sosial infrastruktur Ikke relevant tema.</p>	
<p>Sosiale forhold Det er ikke krav i kommuneplanen om opparbeidelse av møteplasser ved næringsdrift. Det er likevel å anbefale at det opparbeides et område til bruk av ansatte og eventuelle gjester. Et slikt område bør legges vekk fra tekniske innretninger som luftingsanlegg etc.</p>	<p>Utbygger ønsker å ha et fint uteområde, men fleksibel plan. Ønsker å ha dette i bestemmelsene, og ikke tegne opp i plankartet.</p>
<p>Teknisk infrastruktur</p> <p>Vann: Ok med vannmengde. Det går en kommunal vannledning gjennom området, dette er hoved forsyningen til Stoa. Ledningen går i bore-hull i nordre del av området. Ledningen må enten flyttes eller en må la være å bygge på ledningen. Det kan ikke bygges over ledningen eller gjøres terrenginngrep der. Dette må prosjekteres i detalj i planarbeidet.</p> <p>Avløp: Tilstrekkelig kapasitet.</p> <p>Overvann: Det er et søkk i området i dag som drenerer overvann som kommer fra sør. Kommunale overvannsledninger som tar overvannet videre, er små og underdimensjonert. Det må lages en god VA-rammeplan som også beskriver håndtering av overvann. Kommunen foretrekker åpne løsninger for overvann. Dette kan også være et positivt element mtp. blågrønn faktor.</p>	<p>Utbygger tenker i utgangspunktet å unngå å bygge inntil eller oppå ledningen. Ledningen sammenfaller også i stor grad med fremtidig vei og byggegrense til denne.</p>



Kommunen er usikre på grunnforholdene i området. Dersom man fyller opp tunge masser på bløte grunnforhold, kan de presse opp masser andre steder. Dette vil gi en risiko for eksisterende ledninger.

Renovasjon: Egen avtale for næringsavfall.

<p>Veg og trafikkforhold Etter kommuneplanens bestemmelser er det en byggegrense på minst 7 meter fra asfaltkant på kommunal vei, men viktig at arealet er bredt nok til at det sikrer funksjonen for overvann. Avstanden regnes ut fra ytterste veikant, dvs. fortauet.</p> <p>Med tanke på trafikksikkerhet er det viktig at det reguleres tilstrekkelig sikt i avkjøringen. Veistandard i området vurderes som tilfredsstillende da det er etablert fortau.</p>	
<p>Klima Det er etablert holdeplass for buss på utsiden av planområdet, men etter det kommunen kjenner til benyttes ikke denne. Nærmeste aktive holdeplass er ved Sørsvannsveien, ca. 270 meter fra planområdet. Det er etablert fortau langs Stoaveien som strekker seg hele veien fram til holdeplassen. Selve kollektivdekningen i området regnes som ok.</p> <p>Ved regulering av næringsområder og forretningsareal med mer enn 50 ansatte eller med areal større enn 1 000 m² BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan. Krav om innhold står i kommuneplanens bestemmelser. Parkeringskrav til sykkel og bil må vurderes ut fra mobilitetsplanen.</p> <p>Kommunen ber at utbygger vurderer etablering av solcelleanlegg på tak/vegger/parkering, og at bygget konstrueres slik at det muliggjør en fremtidig etablering av slikt anlegg.</p>	
<p>Universell utforming/TEK 17 Arbeidsbygning bygges med universell utforming. Området er relativt flatt slik at adkomst skal være mulig å få til med tilfredsstillende stigning.</p>	
<p>Miljøfaglige forhold Det er ikke registrert forurenset grunn i området.</p> <p>Ut fra formålet er det ikke vurdert at det er behov for utredning av støy og luftkvalitet.</p>	
<p>Landskap og estetikk Stoa er et lite homogent område med mange forskjellige typer næringsvirksomheter. Det er også store forskjeller i hvordan terreng og vegetasjon er ivarettatt. Kommunen forventer at det tas utgangspunkt i gode planleggingsprinsipper, og at det ikke vises til andre dårlige eksempler i nærområdene for å rettferdiggjøre en videre uheldig utvikling. Kommunen forventer at det tas hensyn til at planområdet inneholder naturlig terreng, og at utbyggingen tilpasses dette. Blant annet bør den store ryggen i øst ligge slik den gjør i dag. Ved en eventuell fremtidig realisering av kobling mot E18 ville denne gå tapt, men fram til det ønsker kommunen å unngå en uheldig skjæring.</p>	<p>Det planlegges ikke inngrep i ryggen der fremtidig vei er planlagt.</p>
<p>Natur og miljø Området er ikke kartlagt etter MI-metoden. I Naturbase er det ikke registrert viktige naturtyper i eller i nærheten av planområdet. I Artskart er det ikke registrert trua arter i eller i nærheten av planområdet.</p> <p>Området er delvis opparbeidet som parkeringsplass / lagerplass. I området rundt den asfalterte plassen er det mange større trær og</p>	<p>For utbygger er det viktig med innsyn fra rundkjøringa. Fra Stoaveien er det ikke viktig, så her kan det stå igjen trær.</p>

annen vegetasjon. Kommunen ønsker at de store trærne mot fylkesveien bevares da de vil utgjøre et naturlig vegetasjonsbelte. I planarbeidet må det gjøres en faglig vurdering av hvilke trær som skal bevares. Kommunen peker på at særlig eik er fra et naturperspektiv viktig å ta vare på.	Det opplyses om at det nylig er hogd under høyspentledningen.
Sjø og vassdrag Ut fra kart ser det ut til å gå en liten bekk / grøft i området. Status på denne må vurderes som en del av planarbeidet. Dersom den er del av et vassdrag, må hensynet til bekken sikres i planforslaget.	Det opplyses at dette er et søkk i området og at det ofte står vann her.
Friluftsliv Ikke relevant tema.	
Kulturminner og kulturmiljø Området er ikke del av kulturmiljø. Ingen registreringer innenfor området, verken nyere tids kulturminner, eller fortidsminner. Kommunen har ikke kjennskap til om det er andre, uregistrerte kulturminner her. Det er trolig ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser eller omtale av temaet i planprosessen.	
Landbruk Ikke relevant tema.	
Næring og ressursgrunnlag Det er naturlig og positivt at området detaljreguleres, da dette vil bety fortetting i et allerede etablert industriområde. Det ser ut til at det finnes løsninger på båndleggingsproblematikken knyttet til E18.	
ROS Øst i området går det en høyspent/lavspent. Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3.	

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 som er skissert.
Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere	Bestilles på kommunens hjemmeside: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/

Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav	Merknader
Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Nei

Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av annen infrastruktur: - Hvis flytting av eksisterende vannledning.	Ja
Tiltaket forutsetter avbøtende tiltak på følgende tema:	Nei

Oppstart av planarbeid

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal ligge vedlagt melding om oppstart.
Navn på reguleringsplanen må justeres slik at «del av» ikke er en del av tittelen.
Konsulent oversender senest 1 uke før varsling: - Endelig annonsetekst i PDF- eller Word-format - Planavgrensning i jpg- eller pdf-format - Planavgrensning i SOSI-format

Komplett planforslag

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		
x	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		
x	Leveres som eget dokument i pdf- og word-format.	Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser skal brukes.
Planbeskrivelse		
x	Leveres i pdf-format og word-format. ROS-analyse skal inngå i planbeskrivelsen.	
Nødvendige illustrasjoner og modeller		
	Utomhusplan	Snitt må vise høyden på bygg og hvordan terrenget behandles.
	Sol-skyggediagram	
x	Snitt	

	3D-modell/BIM	
	Før/etter-situasjon	
	Detaljplan for vegger	
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill/merknader etc. som har betydning for vurdering av planforslaget		
	Støyanalyse	
	Arkeologiske undersøkelser	Avgjøres av fylkeskommunen
x	Naturregistreringer	Vurdering av større trær
x	Mobilitetsplan	Hvis det kommer inn under krav i KPA
x	Rammeplan for vann, avløp og overvann	
x	Kopi av varslingsliste og varslingsbrev	
x	Oppsummering av innsendte merknader med forslagsstillers kommentar	
x	Innsendte merknader i originalformat	
x	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess	

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, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

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

- Oppstartsmøte
- Førstegangsbehandling

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.

Overordna planer og styringsverktøy

Et hvert 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.

Nedenfor fremkommer de overordnede kommunale planer og føringer som foreligger på det tidspunktet oppstartsmøte er avholdt. Det er forslagsstiller selv som 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 på vår nettside: www.arendal.kommune.no

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033

Kommuneplanens samfunnsdel 2020 - 2030

Kommunedelplaner – areal

- *Kommunedelplan Agderparken Nord (2018)*
- *Kommunedelplan for His bydelssenter (2017)*
- *Kommunedelplan E18 Tvedestrand – Arendal (2012)*
- *Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Arendal (2011)*
- *Kommunedelplan Myra Bråstad (2009)*
- *Kommunedelplan for Barbu (2007)*

Temaplaner, tekniske planer, andre styringsdokumenter

- *Kommunedelplan for kulturminner (2020)*
- *Kommunedelplan for klima- og energi (2019)*
- *Kommunedelplan for kultur (2017)*
- *Kommunedelplan for trafikksikkerhet (2016)*
- *Kommunedelplan for tidlig innsats (2015)*
- *Kommunedelplan for sykkeltrafikk (2011)*
- *Kommunedelplan for landbruket (2023)*
- *Kommunedelplan for småbåthavner (2009)*
- *Kommunedelplan for grønnstruktur (2005)*
- *Barnehage og skolebruksplan 2017-2020*
- *Næringspolitisk handlingsplan 2017-2023*
- *Plan for helse- og levekår 2015-2030*
- *Sti- og løypeplan (2009)*
- *Kommunedelplan for bevaring*
- *Hovedplaner for VA og renovasjon*
- *Kommunedelplan for småbåthavner*
- *Utomhusveileder*
- *Estetisk veileder*

Normer og forskrifter

- *Kommunens VA-norm – sist oppdatert 05.07.2019*
- *Veinorm for Arendal kommune – datert 14.10.2005 (under revisjon)*
- *Forskrift om avfall for Arendal, Froland og Grimstad kommuner*

Gidske Houge 24.05.24

Saksbehandler Dato

Referent