

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

[Plan- og bygningsloven § 12-8 \(pbl\)](#)

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal vurderes og relevante punkter fylles ut. Referatet anses som godkjent av begge parter med mindre vi mottar merknader til innholdet innen 2-3 dager etter oversendelse. Tekst i blått inneholder linker til relevante nettsteder.

Saksnavn:	<i>Nymo-Vikkilen</i>
Arkivnummer:	PLAN-24/00303
PlanID:	382
Saksbehandler:	Christian Anker Rasch
Møtested:	Grimstad Rådhus
Møtedato:	09.04.2024

Forslagstiller: Stærk & Co AS Nymo AS/ J.J. Ugland AS	Til stede i møtet: Lisbet Rake Zeiffert Per Ståle Windegaard
Grunneiere: J.J. Ugland AS – gnr./bnr.: 17/57, 18/11, 23, 24, 41, 87 og 21/17, 27, 31.	
Fra kommunen: Planavdelingen	Christian Anker Rasch Stefan Sven Berne Jonsson

Kommunen har opplyst om gjeldende [gebyrregulativ](#) for behandling av plansaker:

ja/nei

Grunngebyr sendes i forbindelse med 1.gangsbehandling. Arealgebyr sendes etter vedtak i kommunestyret.

Faktura for behandlingsgebyr sendes til:

Navn/firma:	J. J Ugland AS
Adresse:	P.O. BOX 113
Postnummer og sted:	4891 Grimstad
Organisasjonsnummer:	957149731

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 27.06.2023

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Hensikten med reguleringen er:

Hjemle mulighet for utvidelse av eksisterende kaifront, herunder industriområde med ca. 14,5 dekar. Samt endre deler (ca. 2,5 daa) av eiendom gnr./bnr.: 18/25 fra boligformål til industri. Omlegging av Båstøveien.

Er planinitiativ innsendt på forhand?

Kommentar: Ja, det er mottatt hos kommunen 06.03.2024.

ja

Er planinitiativets innhold ifølge kravene i forskrift?

Kommentar: Ja.

ja

Vedlegg

- Planinitiativ Nymo
- Kunngjøringskart

2. Planforutsetninger

2.1 Aktuell reguleringsplanform

[pbl §§ 12-2 og 12-3](#)

Detaljregulering (§12-3)

Områderegulering (§12-2)

Området berøres av/grenser inntil følgende vedtatte overordnede planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
0	21.10.19	Kommuneplanens arealdel 2019-2023	Industriformål/bruk og vern av sjø og vassdrag/hensynssone naturmiljø.
	21.06.04/15.04.2008	VIKKILEN/VIKKILEN, Bebyggelsesplan I1 og I2	LNF/hensynssone H560-bevaring av naturmiljø og hensynssone H510 – hensynssone landbruk.

Ny plan vil erstatte, helt eller delvis, følgende andre planer (regulerings- og bebyggelsesplaner m.m.):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
	21.06.04/15.04.2008	VIKKILEN	Industriformål/havneområde i sjø, boligformål, landbruk park/naturmiljø.

2.2 Pårgår det annet planarbeid i nærområdet?

Merknad: Grimstad kommune er i gang med arbeid og revisjon av Kommuneplanens arealdel 2025-2037. Det er i denne forbindelse bedt om at planarbeidet også spilles inn som et arealinnspill til pågående kommuneplanprosess.

Ja

2.3 Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Merknad: I all hovedsak vil planforslaget støtte seg på hovedpremisser i overordnet kommuneplan, med en videreføring av industriformål, men med noe avvik som medfører omdisponering av LNF, hensynssone for naturmiljø og hensynssone for landbruk. (Linfjell bevares). Det presiseres imidlertid at det er formål i gjeldende reguleringsplan som gjelder i dette området, foran formål i dagens kommuneplan.

ja og
nei

2.4 Krav om konsekvensutredning og program

Jf. [forskrift om konsekvensutredninger](#) og veilederen [konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven](#)

Omfattes planen av § 6: skal konsekvensutredes og ha program?

Kommentar: Hvilke tiltak utløser kravet om konsekvensutredning (ifølge vedlegg I, vedlegg I og II for områderegulering)? En helhetsvurdering av forskriftens §§ 6, 8 og 10 (vedlegg I og II). Vedlegg I, punkt 8 b) og punkt 30. Mindre avvik fra kommuneplanens arealdel. Kommunen anbefaler planprogram.

ja

Omfattes planen av § 8: skal konsekvensutredes dersom planen har vesentlige virkninger?

Kommentar: Vurdering opp mot vedlegg II, punkt 11 bokstav j) og punkt 13. Se punktet over vedr. KU-krav. Hvis nei: Hvilke tiltak i vedlegg II er blitt vurdert etter § 10? Hva er begrunnelsen til vurderingen at planen ikke har vesentlige virkninger (veileder)?

Hvis ja: Hvilke tiltak i vedlegg II er blitt vurdert nærmere etter § 10? Hva er begrunnelsen til vurderingen av vesentlige virkninger (veileder)?

ja

Er planmyndigheten og forslagstiller enige hvis kravet om konsekvensutredning utløses (jf. innsendt planinitiativ)?

Kommentar: Ja

ja

Utløses krav om konsekvensutredning - planmyndighetens stiling til om planen kan få vesentlige virkninger? Jf. [forskrift § 11](#)

Vurdering med begrunnelse:

ja

Kommer et program til konsekvensutredning bli laget?

Kommentar: Ja

ja

2.5 Berører planforslaget usikre eller fiktive eiendomsgrenser?

Kommentar: På grunnkartet: svart stipla linje = fiktiv grense, rød stipla linje = usikker grense. Ved fiktive eller usikre grenser kontakt [oppmålingsenheten](#) for å bestille kart- og oppmålingsforretning før planforslaget utarbeides.

2.6 Planforslaget må forholde seg til følgende statlige planretningslinjer

Planretningslinjer

pbl [§6-2](#)

<input checked="" type="checkbox"/>	2018 - Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
<input checked="" type="checkbox"/>	2014 - Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
<input checked="" type="checkbox"/>	2011 - Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
<input checked="" type="checkbox"/>	1995 - Barn og unges interesser i planleggingen

2.7 Planforslaget må forholde seg til følgende regionale planer etter [pbl § 8-1](#)

<input checked="" type="checkbox"/>	Regional areal- og transportplan for arendalsregionen, vedtatt 18.06.2019
<input type="checkbox"/>	Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, vedtatt 20.10.2015

2.8 Skal reguleringsspørsmålet vurderes i teknisk utvalg før behandling?

Kommentar: Hvis ja; Krav til dokumentasjon skal være på samme nivå som konsekvensutredning for kommuneplanen (jf. [§ 18 forskrift om konsekvensutredninger](#)).

2.9 Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet

Fyll inn evt. kommentarer

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan for Grimstad byområde , inkl. kart og bestemmelser	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv inkl. kart	
<input checked="" type="checkbox"/>	Estetisk veileder	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegnormal for Grimstad kommune	
<input type="checkbox"/>	Forskrift om husholdningsavfall og Retningslinje for nedgravde avfallsanlegg	
<input type="checkbox"/>	Torg og gatebruksplan	

3. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Hovedtema

Planavgrensning

Der det er passende:

- ny plan skal grense til eksisterende planer.
- plangrensen bør ta med hovedadkomst ut til J.M. Uglands vei fv. 420.

Bebyggelse	<p>Spesielt viktige forhold som må utredes i planarbeidet vil være:</p> <ul style="list-style-type: none">- Høyder, utnyttelse, takform, landskapsvirkning, estetikk, nærvirkning og fjernvirkning, parkeringsdekning.
Grønnstruktur og lekeplasser	<p>Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur skal utredes. Kommuneplanens krav om grønnstruktur</p> <p>Særskilt hensyn til pbl. §1-8.</p>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<p>Hovedregelen er at matjord ikke skal nedbygges. Om det foreslås skal det redegjøres for hvordan tap av matjord skal kompenseres og matjordplan bør utarbeides.</p> <p>Det bør synliggjøres hvilke konsekvenser planforslaget får på LNF områder, og arealer definert med hensynssone landbruk H510.</p>
Klima- og miljøfaglige vurderinger	<p>Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Alternative energiløsninger skal utredes.</p>
Kulturlandskap og kulturminner	<p>Skal beskrives. Det er registrert SEFRAK bygning på gnr./bnr.: 18/25, og dens kulturminneverdier må vurderes.</p> <p>Fylkeskommunens kulturmiljøvern seksjon må bør kontaktes i en tidligfase for vurdering av behov for befaringskartlegging.</p>
Samfunnsikkerhet og beredskap	<p>I fareområder for marine avsetninger skal den reelle faren for skred utredes i reguleringsplan – utredning skal være i henhold til veileder fra NVE</p> <p>ROS-analyse veileder</p> <p>Spesielt nevnte forhold:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tilfluktsrom, tilkomst for blålysetater. <p>Brann: Ønske om vannforsyning/slokkevannuttak på bryggekant</p> <p>Alternativ adkomst langs Båtstøveien må eventuelt vurderes.</p>
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser	<p>Universell utforming og tilgjengelighet for alle. Barn og unge må involveres i planprosessen. Andre?</p> <p>Vurdere tiltak som kan fremme bruk av sykkel til arbeidsplassen.</p>
Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Veinormalen må følges eller avvik begrunnes (se eget avviksskjema bakerst i veinormalen). Avvik og evt. avbøtende tiltak beskrives også i planbeskrivelsen.</p>

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 27.06.2023

	<p>Parkeringsdekning beskrives.</p> <p>Tiltak langs Båtstøveien må beskrives.</p>
Kommunaltekniske anlegg	<p>Vann og avløp rammeplan Slokkevann Det er i dagens reguleringsplan avsatt område for kommunaltekniske anlegg like ved utløpet til Gjømlebekken. Evt. konsekvenser på dette anlegget må synliggjøres.</p>
Overvannshåndtering	<p>Overvannshåndtering skal i all hovedsak løses internt på egen tomt. Vurdere permeable flater, blågrønne løsninger</p>
Forurensning	<p>Grunnforurensning kart Marine forurensninger i Vikkilen Utvidet kaifront må utredes og konsekvenser på grunnforhold/marine sedimenter må vurderes.</p>
Sulfid	<p>Om planområdet ligger innenfor risikosone for sulfidholdig berg kreves det tiltak. Kart Utarbeide tiltaksplan dersom dette berøres.</p>
Støy	<p>Støyforhold mot Skjeviga må utredes.</p>
Skolevei, skolekapasitet og barnehage	<p>Hensynet til barn og unge skal vektlegges i planer.</p>
Naturkvaliteter og biologisk mangfold Naturmangfoldloven §§ 8 -12	<p>Naturmangfold innenfor planområdet må beskrives og vurderes.</p> <p>Kolle mot nordvest «Linfjell» bevares og videreføres uten utbyggingsformål - grønnstrukturformål eller tilsvarende.</p>
Masseuttak Mineralloven § 42	<p>Ved meldepliktige tiltak, uttak over 500 m³, skal planforslaget oversendes til DMF for å avklare forhold til konsesjon.</p>
Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav pbl §12-7 nr. 10	<p>Må vurderes nærmere i planprosessen.</p>
Byggesak	<p>Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan og byggesak etter pbl §12-15? (Ikke aktuell)</p>
Eiendomsforhold	<p>Grunneierforhold er i stor grad avklart. Det kan imidlertid bli aktuelt å vurdere forhold rundt mulig omlegging av Båtstøveien.</p>
Utbyggingsavtale pbl §17-1	<p>Kommunen anbefaler å melde oppstart for utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.</p>
Illustrasjoner/3D-modell	<p>Vurdere hva slags illustrasjoner som må leveres. Snitt, sol-skygge, perspektiver,</p>
Kommuneplanens § 2.13	<p>Skal alltid beskrives</p>
Andre kommentarer	<p>Det er i forbindelse med pågående prosess for endring av kommuneplanens arealdel, ønskelig at foreslått endret industriformål også spilles inn som et kommuneplaninnspill.</p>

Planenheten oppfordrer til tett dialog omkring:

- sentrale problemstillinger i planarbeidet
- resultater av gjennomførte utredninger
- og mulighet å delta på felles befaringer.

*NB! Etter kommunestyrets vedtak skal alle politiske vedtaksdatoer og saknummer påføres tittelfeltet.

4. Forslagstillers foreløpige fremdriftsplan

Varsel om oppstart:	Planlegges iløpet av mai 2024
Oversendelse av planforslag til kommunen:	
1.gangsbehandling antas å skje senest:	12 uker etter at komplett material foreligger

Høringsfrister;

- Varsel om oppstart; 4 uker (for planer som omfattes av KU er merknadsfristen til planprogrammet minst 6 uker)
- Offentlig ettersyn; minst 6 uker
- Klagefrist; 3 uker

5. Bekreftelse

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Planavdelingen anbefaler oppstart av planarbeidet.

6. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. **Før planarbeidet varsles igangsatt skal varslingsmaterialet oversendes kommunen.** Planenhetens saksbehandler kommer tilbake med adresse- og hjemmelshaverliste når materialet er blitt gjennomlyst.

Varsalet skal inneholde:

Merknad:

6.1	Oversiktskart hvor planområdet er avmerket	Sendes alle
6.2	Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning. Innhold: jf. Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3	Sendes alle
6.3	Varselbrev som orienterer om: <ul style="list-style-type: none">- hensikten med planarbeidet- overordnet plan og gjeldende plan- avgrensning av planområdet- vurdering og begrunnelse av om planer krever/ikke utløser krav om konsekvensutredning	Sendes alle

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 27.06.2023

- saksgang
- hvilke muligheter det gis for på påvirke planen i planprosessen
- opplegg for aktiv medvirkning
- hvor det kan hentes mer informasjon

Jf. [Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3.](#)

Planinitiativ og referat fra oppstartmøte eller opplyse hvor det er tilgjengelig. Jf. [pbl § 5](#) Sendes alle

6.4 Annonse

- annonseres i minst 1 lokalavis (Grimstad Adressetidende)

Innhold: jf. [Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3](#)

7. Krav til dataleveranser:

	Omriss	Annonse m/kartutsnitt	
Ved oppstartsmelding	SOS-fil	PDF-fil	
	Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelse
Før 1.gangsbehandling /etter vedtak*	PDF-fil og SOS-fil	docx-fil (MS-word) og PDF-fil	PDF-fil
	Rapportering geoteknisk rapport og faresone kvikkleire		
Før 2. gangsbehandling	Kvittering på rapporteringer til NADAG og NVE leveres som del av fullstendig planforslag: NADAG: link NVE: link		

8. Krav til samhandling

Minimum følgende arbeidsmøter skal gjennomføres underveis i planprosessen:

- Dialog før innsending av planforslag til 1.gangsbehandling
- Gjennomgang av merknader etter offentlig høring og ettersyn

Dato:	12.04.2024
Sted:	Grimstad Rådhus
Referent:	Christian Anker Rasch

Referatet er sent via e-post til møtedeltakerne