



# ARENDALE KOMMUNE

## Private reguleringsplaner

STÆRK & CO AS  
Havnegaten 1  
4836 ARENDAL

Lisbet Rake Zeiffert

Dato: 01.02.2022  
Vår ref: 21/19404-5  
Deres ref:  
Saksbeh.: Nina Blomberg-Carlsen  
Tlf. 37013814

### Referat fra oppstartsmøte - Reguleringsplan - Bratteklev 205/389

#### Detaljreguleringsplan for: Bratteklev, 206/389

#### Referatets innhold

1. Generelle opplysninger
2. Planinitiativet
3. Internt oppstartsmøte
4. Avklaringer etter § 2
5. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering
6. Kart
7. Gjennomføring
8. Oppstart av planarbeid
9. Komplette planforslag
10. Utgifter og gebyr
11. Bekreftelser
12. Overordna planer og styringsverktøy

*Mal sist oppdatert: 30.10.2020*

**Kontaktinformasjon:** [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no)  
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
**Besøksadresse:** Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL  
**Org.nr.:** 940493021

**Telefon:** +47 37 01 30 00  
**E-post:** [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)

## 1. Generelle opplysninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Navn på plan:</b> DETALJREGULERING FOR BRATTEKLEIV, GNR./BNR. 205/389                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Plantype:</b> Detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Eiendom (gnr./bnr.):</b> 205/389                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Plan-ID:</b> 42032022-1                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Saks nr.:</b> 21/19404                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Plankonsulent:</b> Stærk & Co AS v/ Lisbeth R. Zeiffert                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
| <b>E-postadresse:</b> lrz@staerk.no                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Forslagsstiller:</b><br>Svein Omholt og Gro Omholt                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| <b>E-postadresse:</b> srudo@online.no                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| Tlf.: 91703580                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Fakturaadresse:</b><br>Svein Omholt<br>Revesandveien 425<br>4818 Færvik                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kommunens saksbehandler:</b> Nina Blomberg-Carlsen                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |
| <b>E-postadresse:</b> nina.blomberg-carlsen@arendal.kommune.no                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Møtested:</b> Arendal kultur- og rådhus                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Møtedato:</b> 11.01.2022                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kommunens fagansvarlige som har vært konsultert i saken:</b>                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                 |
| Kristin J. Fløystad<br>Nina Blomberg Carlsen                                                                                                                                                                                                                                     | Planavdelingen, leder<br>Planavdelingen, saksbehandler                                                                                                                          |
| Asgeir Øybekk<br>Sten Terje Jørgensen<br>Hanne Goodwin<br>Anne Lise Halvorsen<br>Sølvi H. Christensen<br>Nora Moberg Lillegaard                                                                                                                                                  | Kommunalteknikk, vann<br>Kommunalteknikk, avløp og overvann<br>Kommunalteknikk, vei og trafikkssikkerhet<br>Friluftsliv<br>Kulturvern, navnesaker<br>Bevaringsverdig bebyggelse |
| Referent: Nina Blomberg-Carlsen                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                 |
| Dato for godkjent referat:                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
| <u>Fargekoding i referatet:</u><br><br>Forhåndsutfyllt i brevmalen og fra planinitiativet<br>Ikke relevant<br>Notert i møter med interne<br>Notert i det offisielle oppstartsmøtet<br>Notert etter oppstartsmøtet<br>Korrigert etter kommentar til referatet fra plankonsulenten |                                                                                                                                                                                 |

## 2. Planinitiativet

Forslagsstiller har sendt inn planinitiativ i forkant av oppstartsmøtet. 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 planinitiativ:

### Forslagsstillerens intensjoner/planide:

*Reguleringsplanen omfatter kun en eiendom, der planen er å etablere en boligtomt.*

Konsulentens vurdering av konsekvenser:

*Utbygging av eiendommen vil i hovedsak få virkninger for omkringliggende boligeiendommer. Den får også noe virkning for trafikksituasjonen i området, ved at en legger til rette for en ekstra bolig som skal benytte eksisterende avkjørsel. Dagens avkjørsel inkludert siktsoner vil i liten grad kunne endres.*

*I tillegg vil utbygging av tomten kunne få noe virkning for landskapet, i hovedsak sett fra sjøen. Eiendommen ligger på østsiden av Revesandveien og vil fremstå som en fortetting mellom eksisterende boligeiendommer. Det er flere nyere bolighus i nærområdet. Boligen skal tilpasses tomten, og det planlegges detaljerte bestemmelser knyttet til utforming av tomt og bolighus. Skisser og illustrasjon av planlagt bolighus vil legges ved planforslaget ved innsending til 1. gangsbehandling.*

*Eiendommen ligger i hovedsak innenfor 100-meters beltet til sjøen. Ny bolig planlegges i enden av atkomstveien, og blir liggende mer enn 80 m fra sjøen i luftlinje, på omtrent samme høydekote som bolighuset i nord, gnr./bnr. 205/884, (~25 moh). I tillegg ligger eiendommen på østsiden av Revesandveien, og ikke i et område som er en del av strandsonen, jf. Figur 3. Utbyggingen vil dermed ikke berører interesser i den nære strandsonen.*



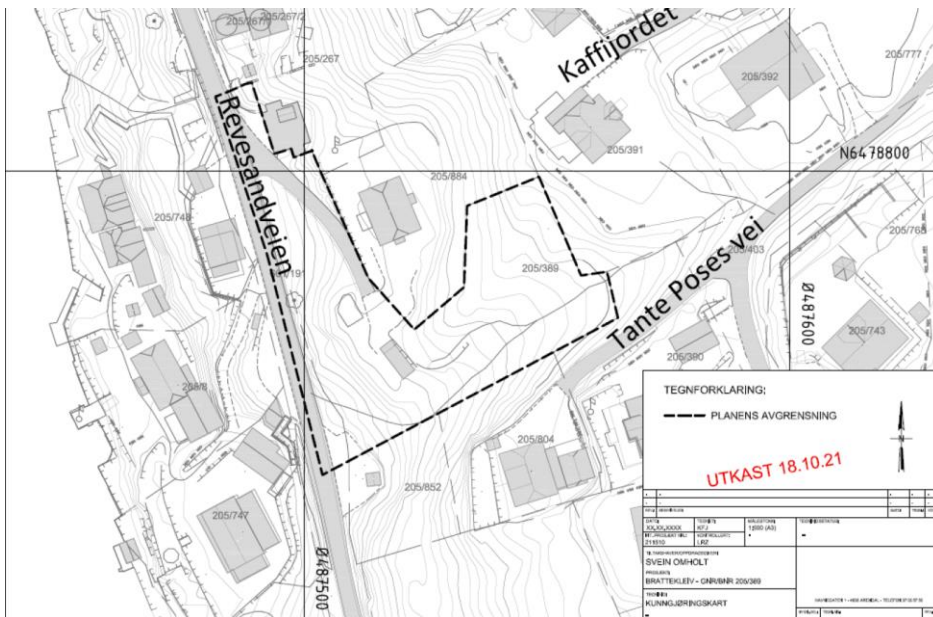
*Det planlegges en ny enebolig inkludert tilhørende anlegg som ev. frittstående garasje eller integrert garasje, og uteplass. Eksisterende eldre garasje ved enden av atkomstvei planlegges revet. Eksisterende avkjørsel og atkomst til eiendommen videreføres som atkomst til boligen. Skisser og illustrasjoner av planlagt utbygging skal utarbeides til planforslaget.*



### Planens avgrensning:

Konsulenten skriver:

Eiendommen er på 2,2 daa, og omfatter eiendommen gnr./bnr. 205/389. I tillegg har en lagt plangrensen i senterlinje til fv 3564, Revesandveien, jf. Figur 2. Forslag til planområdet er dermed totalt 2,5 daa. Endelig planavgrensning avklares i oppstartsmøte.



Forslag til avgrensning er ok.

### Tidligere sakshistorikk:

Forsøkt en disp fra plankrav 2020. Saken ble avslått og stadfestet av fylkesmannen. Saksnr 20/1033. Det huset som ligger på 884 stod opprinnelig på denne eiendommen. Står nå bare en garasje på eiendommen, etter fradeling i 2014.

### Plangrunnlag:



Eksisterende boligområde, med hensynssone bevaringsverdig bygningsmiljø, område 35 i bevaringsplanen.

Beskrivelse i kommunedelplanen:

Særtrekk/historie: Nedenfor veien, langs sjøen ligger den eldste bebyggelsen som kom opp i forbindelse med etablering av de 3 skipsverftene på Timber, Ytre Brattekleiv og Pusnes. Pusnes drev skipsbyggingen fram til 1960-årene, og det er i dag maritim mekanisk industri på stedet. Fra 1900-1930 ble det i tilknytning til skipsverftene bygd en rekke boliger som er bevaringsverdige. (lite blått hus på kartet) Fredede bygninger: Eieren av Ytre Brattekleiv, Birger Smith- Sørensen har opprettet et museum av hele verftsanlegget. Bygningene ble ikke revet, og maskiner, utstyr og verktøy ble værende igjen da virksomheten opphørte i 1924. De 12 bygningene som utgjør museet ble fredet i 1993. I området finner vi også en annen fredet bygning; Pusnes Gård som er bygd i 1751. Utfordringer: Reg. plan Endresens Pensjonat/Maagerei 22-12R1 vedtatt i 1985, dekker 8 SEFRAC-

registrerte bygninger. Området er i dag et helt vanlig boligområde, med store og små, gamle og nye hus. Ferjeforbindelsen til sentrum gjør dette til et sentralt og greit sted å bo. Her bør en fortsatt være åpen for nybygging når det gjelder boliger, og utvidelser innenfor industriområdet.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet til sjøen. Eksisterende garasje ligger ca 60 m fra strandlinjen.

Tilgrensende planområder: *Bevaringsplan ved sjøen (Endresens Pensjonat og Maagereiret) og plan under arbeid mot syd (Bratteklev utsikt)*

### 3. Eksternt oppstartsmøte

Saksbehandler har gjennomført internmøter før gjennomføring av det formelle oppstartsmøtet med forslagsstiller og plankonsulent. Opplysninger fra det interne oppstartsmøte videreformidles fra internmøtene.

Interne oppstartsmøter har vært gjennomført 4. og 5. januar 2022.

### 4. Avklaringer etter § 2 og 3 etter «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl»

#### § 2a) Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Det anbefales dialog med berørte naboer og veieier. Velforening er relevant ifht stien over eiendommen vedr eventuell omlegging og vedr vedlikehold.

Stien ligger på privat eiendom, og forslagsstiller opplever det derfor ikke så naturlig å samarbeide med en velforening. Grunneier holder stien åpen.

#### § 2b) Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Ikke krav om KU.

#### § 2c) Andre utredninger om bestemte tema

#### § 2d) Felles behandling etter pbl § 12-15

Ikke aktuelt. Kommunen fraråder generelt å følge denne prosessen.

#### § 2e) Hva kommunen kan bidra med i prosessen:

#### § 2f) Behov for dialogmøter:

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:

*Ingen spesielle avtaler gjort. Det tas kontakt og gjøres avtaler etter behov.*

#### § 2g) Overordnet fremdriftsplan

Oppstart av planarbeid:

Komplett planforslag innsendes kommunen for behandling:

Vedtatt plan:

#### § 2i) Er det aktuelt for kommunen å stoppe planinitiativet etter § 12-8

Ikke aktuelt.

#### § 3. Foreligger det punkter med stor vesentlig uenighet mellom forslagsstiller og kommunen som gjenstår å avklares?

Ikke så langt kommunen registrerer.

#### § 3. Vurdering av fagkyndighet til ansvarlig plankonsulent

God. Blant de mest erfarne plankonsulentene i Arendal.

## 5. 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                                                                                                                                          | Notert i møtet                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| x | <b>Barn og unges interesser i planområdet</b><br><i>Dagens bruk, fremtidig behov og potensiale</i>                                                                                               | Forslagsstiller opplyser at tomta ikke er i bruk av barn og unge i dag. Stien brukes i noen grad av turgåere.                                                                                                                                                                                               |
| x | <b>Sosial infrastruktur</b><br><i>Offentlige servicetilbud, skole, SFO, barnehage, kollektivtilbud</i><br><i>Kapasitet på skole og barnehage</i>                                                 | Skal beskrives.<br>Roligheten skolekrets.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| x | <b>Sosiale forhold</b><br><i>Nærhet til skole – aktuelt med tilrettelegging for barnefamilier?</i>                                                                                               | Det planlegges en enebolig tilpasset barnefamilie.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| x | <b>Teknisk infrastruktur og trafikkforhold</b><br><b>Vann</b><br>Tilstrekkelig vann tilgjengelig.<br>         | <p>Nina:<br/>Sjekk om det er 4,5 m til hver side, eller om det er 4,5 til sammen.</p> <p>Dette er sjekket ut med VA-ansvarlige og er bekreftet.</p> <p>Forslagsstiller har en skriftlig avtale fra 2003. Går fram at «faste konstruksjoner må ikke bygges nærmere enn 4,5 m uten etter nærmere avtale.»</p> |
|   | <b>Avløp</b><br>Kommunalteknikk har VA-interesser (ledninger, kabler og p-plass) ved eiendom 205/389, samt en kommunal avløpspumpestasjon (PSP) på naboeiendom 205/852.<br>Se kartutsnitt under: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



Sikkerhetssone på 4,5 m fra midte blå linje, langs den grønne, på kartet over må ivaretas. Byggeforbud innenfor sonen. Kan hensyntas med hensynssone. Benytte hensynssone infrastruktur?

#### Håndtering av overflatevann

Må sørge for at det ikke blir ansamlinger ved pumpestasjonen, og at det ikke kan oppstå problemer for naboeiendommer nedenfor. Vannet må ledes kontrollert bort. Det kreves ikke at en kobler seg på kommunalt overvannsnett, men nettet har kapasitet. Dersom en kan infiltrere og håndtere overvann på egen tomt er det å foretrekke.

#### Rammeplan for VA

Rammeplanen skal vise hvor en tenker å koble til vann, spillvann og evt overvann. Dersom det satses på håndtering av overvann på egen tomt, må det beskrives hvordan overvannet er tenkt håndtert. Dersom det må graves for vann og spillvann, er det klokt å samtidig ta med en overvannsledning i tillegg. Kommunalteknikk sjekker ut evt borehull på kommunalt VA-nett, og kommer tilbake til evt begrensninger dette måtte medføre.

#### Renovasjon

Løse dunker på egen tomt ihht forskrift.

Nina sjekker.

Avklart med kommunalteknikk: Det lå en vanlig gravegrøft mht. VA over tomten, før kommunal VA sanering ble utført i 2004. Kommunalteknikk har ingen opplysninger på at det er borehull for VA rør her. Vi må dermed anta at det ble gravgrøft for VA rør i 2004.

Agder renovasjon er ikke forhåndshørt

#### Klima

Lokalisering med tanke på mulighet for å gå/sykle/ta buss  
**Mobilitetsplan**  
Kreves bare en enkel oversikt over relevante avstander og kollektivtilbud.

#### Trafikkforhold

**Trafikksikkerhet og trygg skoleveg:**  
Revesandveien er svært smal, men strekningen forbi eiendommen inngår ikke i forhåndsdefinert særlig farlig skolevei. Skoleskyss kan allikevel bli tema. Sommerstid vil kanskje stien opp til Tante Poses vei kunne benyttes. Denne vil ikke være vinterbrøytet, og er ikke universelt utformet. Det har betydning for saken hvordan stien vedlikeholdes, og



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>om vegetasjonen holdes nede.</p> <p><i>Adkomst</i><br/>Dersom fylkeskommunen kan godkjenne utvidet bruk av avkjørsel er det antagelig ok.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Miljøfaglige forhold</b><br/><i>Støy, radon, geoteknikk</i><br/>Nærmeste radonmåling er gjort ved Kjenna, gnr/bnr 205/163</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Universell utforming/TEK 10</b><br/><i>Universell tilrettelegging</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Natur og ressursgrunnlag</b><br/><i>Landskap, terreng og vegetasjon - Fjernvirkning/nærvirkning, særpreg</i><br/>For allmennheten er landskapsopplevelsen for dette området knyttet til symbiosen mellom bevaringsverdig bygningsmiljø og natur, især opplevd fra sjøen/i båt eller fra Hisøy. Da er det av betydning med god terrengtilpasning, minst mulig sprengning, bevaring av vegetasjon, samt et arkitekturuttrykk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.<br/>Dette gjelder også for å få en god nærvirkning. I området er det mange eksempler på terrengbehandlinger med bruk av fine natursteinsmurer, som en bør benytte også her, der det er nødvendig for å ta opp terrengforskjeller.<br/>Ringene som viser husets påtenkte plassering i planinitiativet ser ut til å gi en god plassering av et hus på tomten. Her kan en få samlet terrenginngrep og benytte eksisterende veiadkomst. Videre vil huset få en plassering på linje med nabobyggene, dersom det blir liggende omtrent der garasjen ligger.</p> | <p>Planlegger å bygge på omtrent samme nivå som boligen på nabotomta, bnr 884.<br/>Diskutere etter hvert bestemmelser om utforming.</p>                                                      |
| <p><b>Friluftsliv</b><br/><i>Dagens bruk/potensiale, områdets viktighet, sti/korridor, type område</i><br/>Må ivareta stien gjennom området, helt ned til Revesandveien. Stien er synlig i bruk. VA-rør ligger langs stien, og må også ivaretas. Krav om 4,5 m til senter av rørgaten.<br/>Kan bruke formål grønnstruktur, underformål turdrag (binder sammen parker, friområder, naturområder)<br/>Bruke et kombiformål? Bør sjekkes ut.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Stien blir opprettholdt der den går i dag.<br/>Gikk opprinnelig til boligen på bnr 390, forslagsstillers barndomshjem (nå nytt).<br/><br/>Ser på hvordan dette skal løses planmessig.</p> |
| <p><b>Biologisk mangfold/naturvern</b><br/><br/>PBL og Naturmangfoldloven/tema som omfattes av begge lover</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Ingen registreringer.</p>                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Estetikk/byggeskikk</b><br/><i>Volum, skala, form, struktur, funksjon, uttrykk, tilpasning</i><br/>Beskrevet under punktene Landskap og Kulturminner og kulturmiljø. Tilpasning anses som det som vil fungere best, og som kommundirektøren sterkt vil anbefale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Kulturminner og kulturmiljø</b><br/><br/>Fornminner<br/>Bevaringsverdig bebyggelse<br/>Området er H_570 i kommuneplanen. Tomta ligger rett</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Båthuset på bildet under til venstre (ved Mågereiret?) forsvant en gang på 1960-tallet, tatt av naturkreftene.</p>                                                                        |



innenfor Mågereiret (Gabriel Scott) og Endresens pensjonat. Her er det en gammel bevaringsplan; Endresens Pensjonat og Maagereiret, 2212r1.

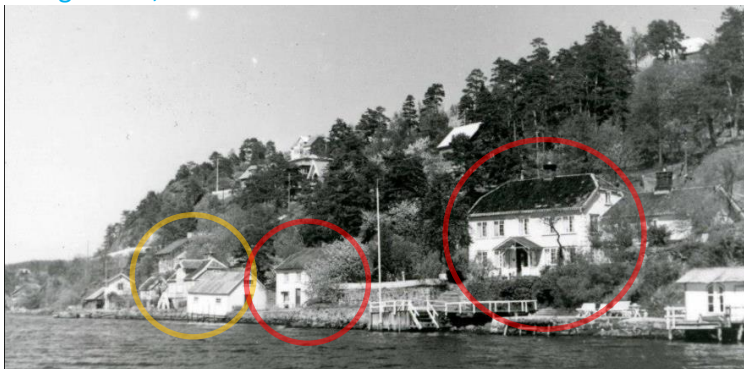


Foto: Mågereiret (gul ring) og Endresens pensjonat (røde ringer)

Disse er viktige kulturminner, og den planlagte boligen må få en tradisjonell utforming, slik at det passer godt inn, og ikke virker eksponert eller som et blikkfang/ ruvende i forhold til kulturminnene, sett fra sjøen. Adkomst kan lett bli et sår i terrenget, og dette må løses godt.

Høyder må harmoneres med øvrig bebyggelse i området. Det må settes begrensninger i bestemmelsene. Saltak vil antagelig gi best sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Det er ikke ønskelig at huset bryter med det rådende uttrykket i området. De fleste husene i området og ellers langs Galtesund har saltak eller halvvalm-tak. Noen få hus er oppført med flatt tak eller slakt pulttak, og en ser at disse harmonerer dårligere og bryter sammenhengen på stedet.

Krav til materialer: Se på omgivelsene og stille krav som sikrer ivaretagelse av områdets karakter. Mest sannsynlig blir det aktuelt å kreve kledning av malt trepanel.

Må ellers sjekke og beskrive eventuelle:

Tekniske kulturminner som bruer, veier etc

Kulturminner og kulturmiljø uten beskyttelse i lovverk, som f eks steingjerder, stier, krigsminner, gamle hustufter, etc.

Immatrielle kulturminner

Vil ikke bli gjort noen inngrep i naturen utover å få plassert huset.

Naboen parkerer oppe ved huset. Garasjen er beholdt av forslagsstiller. Naboen er forespurt om å innlemmes i planforslaget, men har ikke vært interessert. Forsøker et nytt initiativ.

Garasje kan evt bli i en underetasje.

Kommentar til referatet fra plankonsulent:

«Det er dagens adkomst som planlegges benyttet, og ingen ny adkomstvei.»

Adkomst skal dermed ikke utfordre bevaringsinteressene.

#### Sjø og vassdrag

Byggeforbud i 100 m-beltet

Vassdrag-vannressursloven og PBL/tema som omfattes av begge lover

Boligen opplyses å bli liggende ca 80 m fra strandlinjen.

Visuelle hensyn mer enn direkte bruk av strandsonen.

Obs at garasjen ligger i dag 60 m fra strandlinjen.

#### ROS

Nærhet til høyspent, eksplosiver, bensinstasjoner, gasstankanlegg mm

Fare for ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon.mm

ROS-analyse skal inngå i planforslaget

|                                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grunnkart og matrikelopplysninger |                                                   | Merknader                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                   | Digitalt grunnkart                                | Bestilles på kommunens hjemmeside:<br><a href="https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/">https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/</a> |
|                                   | Det er behov for oppmålinger                      | Det er sikre grenser i området.                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere | Bestilles på kommunens hjemmeside:<br><a href="https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/">https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/</a> |

## 7. Gjennomføring

|                         |                                                                     |           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| Aktuelle rekkefølgekrav |                                                                     | Merknader |
|                         | Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg |           |
|                         | Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av annen infrastruktur     |           |

## 8. Oppstart av planarbeid

|  |                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Er det aktuelt for forslagsstiller å kreve reguleringsspørsmålet fremlagt for Kommuneplanutvalget/Bystyret, jf plan- og bygningsloven § 12-3.                                                                                                 |
|  | Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.                                                         |
|  | Konsulent oversender senest 1 uke før varsling: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Endelig annonsetekst i PDF- eller Word-format</li> <li>- Planavgrensning i jpg- eller pdf-format</li> <li>- Planavgrensning i SOSI-format</li> </ul> |

## 9. Komplette planforslag

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3.

12 ukers fristen for saksbehandling anses som påbegynt når det innsendte planforslaget er fullstendig.

| Krav til planleveranse         | Dokument                                         | Kommentar                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plankart</b>                |                                                  |                                                                                                                                                                        |
|                                | Leveres i pdf- og sosiformat.                    | Det er et absolutt krav at digitale <a href="#">plankart</a> leveres i henhold til standardene "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister". |
| <b>Reguleringsbestemmelser</b> |                                                  |                                                                                                                                                                        |
|                                | Leveres som eget dokument i pdf- og word-format. | Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser skal brukes.                                                                                                                  |

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Planbeskrivelse</b>                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |  |
|                                                                                                                   | ROS-analyse skal inngå i planbeskrivelsen                                                                                                                                       |  |
|                                                                                                                   | Leveres i pdf-format og i word-format                                                                                                                                           |  |
| <b>Nødvendige illustrasjoner og modeller</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                 |  |
|                                                                                                                   | Snitt                                                                                                                                                                           |  |
|                                                                                                                   | Før/etter-situasjon                                                                                                                                                             |  |
|                                                                                                                   | Fjernvirkning av typisk bebyggelse som planen åpner for, i en sektor stor nok til å gi et helhetsinntrykk sammen med bevaringsverdig bebyggelse og bakenforliggende bebyggelse. |  |
| <b>Kopi av utredninger, møtereferat, innspill/merknader etc. som har betydning for vurdering av planforslaget</b> |                                                                                                                                                                                 |  |
|                                                                                                                   | 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                                                                                                                                |  |

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

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

- Oppstartsmøte – pr. i dag kr. 17.000
- Førstegangsbehandling – pr. i dag kr. 115.000 (minstepris)

[Plansaker - priser - Arendal kommune](#)

## 11. Bekreftelser

Opplysninger som fremkommer fra oppstartsmøtet 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 skjerpede regler i overordnede planer, som da vil bli gjeldende til tross for at oppstartsmøtet refererer noe annet.

Hverken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

## 12. Overordnede 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.

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](http://www.arendal.kommune.no)

### **Kommuneplanens arealdel 2019 – 2029**

### **Kommuneplanens samfunnsdel 2020 - 2030**

#### **Temaplaner, tekniske planer, andre styringsdokumenter**

- *Kommunedelplan for kulturminner (under arbeid)*
- *Kommunedelplan for klima- og energi (2019)*
- *Kommunedelplan for trafiksikkerhet (2016)*
- *Kommunedelplan for sykkeltrafikk (2011)*
- *Kommunedelplan for grønnstruktur [\(2005\)](#)*
- *Barnehage og skolebruksplan 2017-2020*
- *Kommunedelplan for bevaring*
- *Hovedplaner for VA og renovasjon*
- *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 – 24.11.2016*

Saksbehandler  
Referent

Dato 31.01.2022

Nina Blomberg-Carlsen  
Arkitekt

*Brevet er godkjent elektronisk.*