



## Referat oppstartsmøte

### Detaljregulering for Granveien 2 og Kirkeveien 37

**Møteinformasjon****Møtested:** Arendal kultur- og rådhus**Møtedato:** 27.09.2024**Plantype:** Detaljreguleringsplan**Eiendom (gnr./bnr.):** 306/221 og 269**Saksnummer Plan&Build:** -**Saksnummer p360 online:** 22/18693**Deltakere:**

Fra plankonsulent/forslagsstiller:

Kai Valthyr-Hansen (Granveien 2)

Frank Salvesen, Smiley Eiendom AS (Kirkeveien 37)

Stian Øksenberg, Smiley Eiendom AS (Kirkeveien 37)

Adi Dukic, Trollvegg

Fra kommunen:

Klara Malene Bjørkli, planavdelingen saksbehandler

Gidske Houge, planavdelingen saksbehandler

Referent: Klara Malene Bjørkli

Dato for godkjent referat:

**Informasjon til planarbeidet**

Plankonsulent: Adi Dukic

E-postadresse: [adi@trollvegg.no](mailto:adi@trollvegg.no)

Forslagsstiller: Kai Valthyr-Hansen

E-postadresse: [kai.valthyr-hansen@agderfk.no](mailto:kai.valthyr-hansen@agderfk.no)

Forslagsstiller: Stian Øksenberg

E-postadresse: [stianoksenberg@gmail.com](mailto:stianoksenberg@gmail.com)

Forslagsstiller: Frank Salvesen

E-postadresse: [frank\\_salvesen@hotmail.com](mailto:frank_salvesen@hotmail.com)**Fakturaadresse:** Smiley Eiendom AS, Furuveien 12, 4817 HIS**Kommunens saksbehandler:** Klara Malene BjørkliE-postadresse: [klara.malene.bjorkli@arendal.kommune.no](mailto:klara.malene.bjorkli@arendal.kommune.no)

## **Innhold**

Planinitiativet .....	3
Internt oppstartsmøte .....	5
Kommunens vurdering av planinitiativet .....	5
Avklaringer etter § 2 og 3 etter "Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven" .....	6
Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering .....	8
Kart .....	14
Gjennomføring.....	14
Oppstart av planarbeid .....	14
Komplett planforslag .....	15
Utgifter og gebyr.....	16
Bekreftelser .....	16
Overordna planer og styringsverktøy.....	16

## 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.

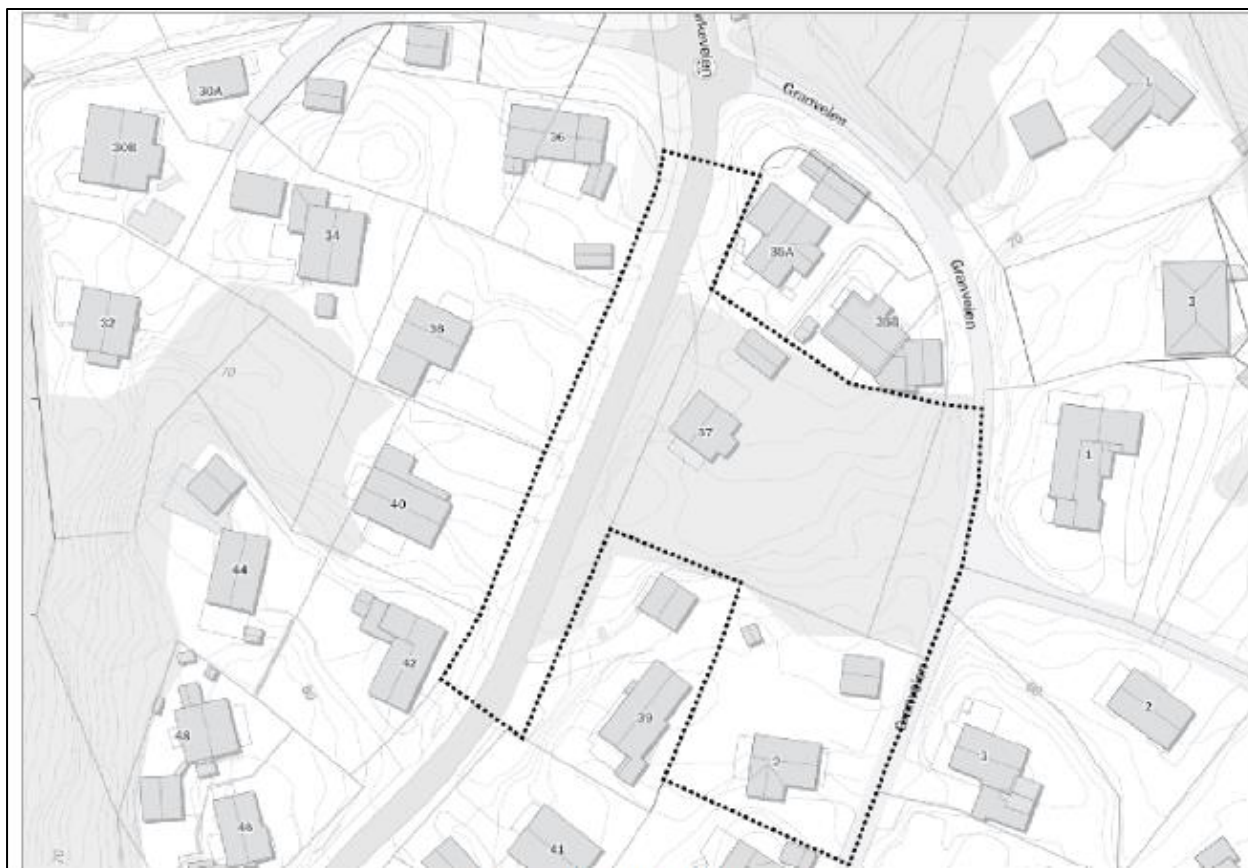
Under fremkommer de viktigste punktene fra planinitiativ:

### Forslagsstillerens intensjoner/planide:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av nye boliger på eiendom gnr./bnr. 306/221 og 269 som ligger i et eksisterende boligfelt på Hisøy. I dag står det oppført 2 eneboliger med tilhørende garasje innenfor forslag til planavgrensning.

### Planens avgrensning:

Forslag til planavgrensning er vist rundt eiendommene hvor det er tiltenkt fortetting samt deler av Granveien, gnr./bnr. 301/1 som er eid av Arendal kommune og deler av Kirkeveien (gnr./bnr. 601/214 som er eid av Agder Fylkeskommune.



*Figur 2 Forslag til planavgrensning*

*Utsnitt fra planinitiativet hvor forslag til planavgrensning er vist.*

### Tidligere sakshistorikk:

Det har siden revisjon av kommuneplanens arealdel 2019 lagt en hensynssone infrastruktur (trafikk) over dette boligfeltet (og flere andre) på Hisøy. Hensynssonen er en politisk vedtatt hensynssone som omfatter ny bebyggelse som vil kunne medføre mertrafikk på Vikaveien. Bestemmelsene som er knyttet til hensynssonen angir at det er et plankrav for all ny boligbebyggelse. Så lenge trafikksituasjonen langs Vikaveien er som den er per dags dato, er

det et politisk ønske om å begrense mest mulig trafikkøkning og dermed redusere antall nye boliger som etableres innenfor hensynssonen.

Ved innsending av planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte har administrasjonen lagt frem alle sakene til politisk behandling for avgjørelse om det kan starte opp en planprosess.

Saken «Anmodning om oppstart for planarbeid for Kirkeveien 37 og Granveien 2» ble lagt frem for Kommuneplanutvalget den 5.6.24. Saksfremlegg og protokoll fra behandlingen redegjør for historikken og premisene administrasjonen legger til grunn for den videre planprosessen.

Saksfremlegget og protokollen skal ligge ved varsel om planoppstart.

I saken er Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak følgende;

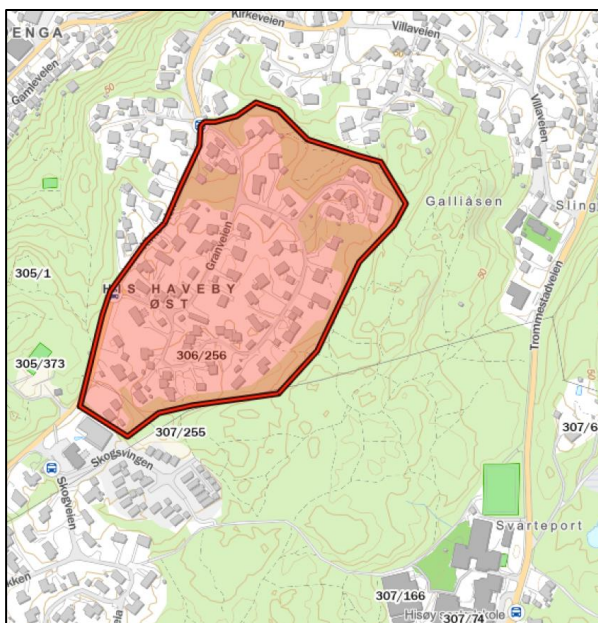
*«Arendal kommuneplanutvalg imøtekommer anmodning om oppstart av reguleringsplan for Kirkeveien 37 og Granveien 2 med forutsetning om at prosjektet avgir et infrastrukturbidrag eller medfinansierer/opparbeider nødvendig infrastruktur til Hisøy Hageby øst.*

*Arendal kommune v/planavdelingen skal parallelt med planarbeidet utarbeide en fortettingsstrategi for Hisøy Hageby øst. Fortettingsstrategien skal redegjøre for:*

- *Forventet fortettingspotensial (hvor mange nye boliger som potensielt kan bygges i feltet)*
- *Nødvendig utbedringsbehov av infrastruktur som veg, vann, avløp og grønnstruktur (lekeplasser, møteplasser og turstier).*
- *Arkitekturuttrykk*
- *Kostnadsoverslag på nødvendige utbedringstiltak*
- *Ansvarsfordeling mellom private utbyggere og det offentlige*
- *Plan for trinnvis utbedring av nødvendig infrastruktur*
- *Forslag til utbyggingsavtale»*

Forslaget ble enstemmig vedtatt av Kommuneplanutvalget.

Administrasjonen vil som følge av dette utarbeide en «Fortettingsstrategi for Hisøy Hageby øst» som skal behandles før eller samtidig med nye planforslag innenfor området. Strategien vil omfatte følgende område;



## Internt oppstartsmøte

Saksbehandler har i forkant av oppstartsmøte avholdt internt (oppstarts)møte 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 september 2024 over flere møter.

## Kommunens vurdering av planinitiativet

**Navn på planen:** Reguleringsplan for Kirkeveien 37 og Granveien 2 er tydelig og bra.

**Planens avgrensning:** Forslag til planavgrensning er dekkende ut fra behovet for utbyggingsplanene samt mulige avkjørsler til tomtene. Kommunen vil i fortetningsstrategien utarbeide en egen reguleringsplan som omfatter ny offentlig infrastruktur for hele Hisøy Haveby øst som inkluderer veg, vann, avløp og lekeplasser/friområder/stier.

**Intensjon og reguleringsformål:** Utbyggingsplanene til forslagsstiller omfatter å kunne fortette de to eiendommene med hhv. en ny 2-mannsbolig på Kirkeveien 37 og 6 nye boenheter i rekkehus på Granveien 2. Ved en første vurdering er valg av boligtyper vil det kunne passe inn som fortetningsprosjekter i boligfeltet. I dag er de fleste boligtypene større eneboliger, og det er ønskelig at det skal være et variert boligtilbud også med mindre enheter, som både vil passe for nyetablerte, mindre barnefamilier eller eldre som vil flytte til noe mindre.

Tilpasning til eksisterende bomiljø og bevaring av uteoppholdskvaliteter må ha stort fokus i det videre planarbeidet.

**Behov for utbyggingsavtale:** I fortetningsstrategien vil kommunen vurdere behov for utbedring av veg, vann, avløp og friområder som fortetting av boligfeltet vil utløse. Om infrastrukturiltakene skal finansieres som realytelser eller ved innbetaling av infrastrukturbidrag er ikke avklart per dags dato. Derfor vil behov for utbyggingsavtale avklares på et senere tidspunkt. Det anbefales at det sammen med varsel om oppstart og varsles om utarbeidelse av utbyggingsavtale for å ha det som en åpen mulighet.

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

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

Det er viktig at reguleringsplanarbeidet forholder seg til arbeidet med fortetningsstrategien til kommunen. I denne prosessen vil det bli lagt opp til medvirkning blant beboerne på Hisøy Haveby øst som blir relevant inn i planarbeidet.

Før, eller samtidig, som reguleringsplanen for Kirkeveien 37 og Granveien 2 tas til politisk behandling skal fortetningsstrategien være ferdig utarbeidet.

Ut over det må planarbeidet forholde seg til de lovpålagte kravene med varsling og høring.

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

Planarbeidet utløser ikke behov for konsekvensutredning.

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

Reguleringsplanen må forholde seg til vurdering av alle nødvendige planfaglige temaer som plan- og bygningsloven legger føringer for. Administrasjonen ser på dette stadiet behov for vurdering av støy, trafiksikkerhet (trygg skoleveg) og tilpasning til eksisterende bomiljø som viktige temaer som må vurderes godt ved utarbeidelse av planforslaget.

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

Ikke aktuelt.

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

Avklares etter behov.

### § 2f) Behov for dialogmøter:

Avklares etter behov.

### § 2g) Overordnet fremdriftsplan

Adi sender over i etterkant.

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

Ikke aktuelt. Anmodning om oppstart av planarbeid ble behandlet og vedtatt i Kommuneplanutvalget den 5.6.24.

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

Nei

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

Konsulent vurderes å ha tilstrekkelig fagkyndighet for å utarbeide reguleringsplan, herunder plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Konsulent må selv vurdere behov for ekstern/andre konsulenter inn i planarbeidet. Støyrapport må utarbeides av firma med støyfaglig kompetanse.

Når det kommer til arkitektur og stedstilpasning skal planforslaget (3D-tegninger) være utarbeidet i samarbeidet med arkitekt med kompetanse på stedstilpasning. Vurdering av arkitekt skal redegjøres for i planbeskrivelsen.

## 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/Ansvar
<p><b>Overordnede planer</b></p> <p>Fortetting i eksisterende boligområder er en overordnet målsetting både lokalt og nasjonalt. Vi har gått fra ukritisk bygging i urørt natur til fokus på bevaring av natur med sitt mangfold og verdi for fremtidige generasjoner.</p> <p>I Arendal har vi flere eldre boligfelt med potensiale for fortetting. Selv om det er vanskelige planer å lykkes med, spesielt med tanke på tilpasning, eldre infrastruktur og hensyn til eksisterende naboer har kommunen ambisjon om å klare det på best mulig måte.</p> <p>For å unngå disse små «frimerke-planene» med fortetting stykkevis og delt vil derfor kommunen utarbeide en «Fortettingsstrategi» som vil se hele Hisøy Haveby øst i en sammenheng.</p> <p>Fortettingsstrategien skal redegjøre for:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Forventet fortettingspotensial (hvor mange nye boliger som potensielt kan bygges i feltet)</li><li>• Nødvendig utbedringsbehov av infrastruktur som veg, vann, avløp og grønnstruktur (lekeplasser, møteplasser og turstier).</li><li>• Arkitekturuttrykk</li><li>• Kostnadsoverslag på nødvendige utbedringstiltak</li><li>• Ansvarsfordeling mellom private utbyggere og det offentlige</li><li>• Plan for trinnvis utbedring av nødvendig infrastruktur</li><li>• Forslag til utbyggingsavtale</li></ul> <p>Kommunen vil hjemle fortettingsstrategien i Kommuneplanens arealdel som nå er under revisjon, og forventet vedtatt sommeren 2025.</p> <p>Kommunen vil videre lage en reguleringsplan som omfatter ny offentlig infrastruktur i boligfeltet. Den vil omfatte vegformål (deler av Kirkeveien, Granveien, Alf Dannevigs vei og Galliåsen), VA og lekeplass/møteplasser og stier.</p>	
<p><b>Barn og unges interesser</b></p> <p>I dag er det ingen lekeplasser i boligfeltet. I arbeidet med fortettingsstrategien vil kommunen finne egnet plass for etablering av en ny møteplass/lekeplass som skal opparbeides/bli sikret opparbeidet ved fortetting i området.</p>	



<p>Medvirkning med beboerne i feltet vil være viktig i dette arbeidet.</p> <p>Kai hadde innspill i møtet om en møteplass som brukes i dag som bør vurderes som fremtidig lekeplass/møteplass. På sørsiden av Alf Dannevig's vei 7 er det et flatt område hvor beboerne i dag møtes. Kai kom også med innspill om en sti som brukes til skolen og lysløypa som går fra sørsiden av gnr./bnr. 306/445.</p> <p>I reguleringsplanen som kommunen skal utarbeide vil det bli satt av tilstrekkelig areal for lekeplass som reguleringsplanen for Kirkeveien 37 og Granveien 2 vil ha behov for etter bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.</p> <p>I reguleringsplanen for Kirkeveien 37 og Granveien 2 må det settes av tilstrekkelig uteoppholdsareal for de nye boenhetene innenfor planavgrensningen på egen tomt. Dette må sikres i planbestemmelsene. Kvaliteter som sol og støy (stille side) må dokumenteres i planforslaget. Det er ikke et krav om at det må utarbeides en juridisk bindende utomhusplan for uteoppholdsareal, men sammen med planforslaget må det følge en illustrasjonsplan og en 3D-tegning av planlagt ny bebyggelse som også viser planlagt plassering av uteoppholdsarealer.</p> <p>Tema «trygg skoleveg» omtales under trafikksikkerhet.</p>	
<p><b>Universell utforming/TEK 17</b></p> <p>Universell tilrettelegging/tilgjengelighet skal redegjøres for i planbeskrivelsen.</p>	
<p><b>Sosial infrastruktur</b></p> <p>Området rundt Kirkeveien 37 og Granveien 2 heter «Hisøy Hageby øst» og ligger på østsiden av Fv.212 Kirkeveien, like ved vanntårnet. Boligområdet ligger sentralt på Hisøy med kort avstand til butikk, skole, barnehage, ferje, bussholdeplass og friluftsområder.</p> <p>Fra bussholdeplassen langs Kirkeveien er det avgang til sentrum ca hvert 20 minutt om morgenen og retur på ettermiddagen. Ferga fra/til Kolbjørnsvik-sentrum har avganger ca. hver halv time morgen og ettermiddag. Ofte i sommerhalvåret. Med buss tar det 15min å komme til sentrum og med ferge tar det 5minutter over til sentrum. Det er ca. 1km til ferga fra boligfeltet.</p> <p>Gangavstanden til Hisøy skole er ca. 800m via Kirkeveien og lysløypa, hvor det er god kapasitet for flere elever. I fortettingsstrategien vil kommunen se på muligheten for å etablere/oppgradere stiforbindelse fra Hisøy haveby øst som ned til lysløypa.</p>	

<p><b><u>Mobilitetsplan</u></b></p> <p>Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel sier:</p> <p><i>«Ved regulering av boligområder, næringsområder og forretningsareal med mer enn 50 ansatte eller med areal større enn 1 000 m<sup>2</sup> BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan.</i></p> <p><i>Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen. Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen.</i></p> <p><i>I tillegg skal følgende dokumenteres:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Antall boenheter</i></li> <li><i>2. Antall beboere</i></li> <li><i>3. Fordeling av transport gjennom døgnet.</i></li> <li><i>4. Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel.</i></li> <li><i>5. Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling og for å nå kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransporten»</i> <p>Ut fra planinitiativet kan det se ut til at planforslaget vil legge til rette for utbygging av et areal større enn 1.000 m<sup>2</sup> BRA. Mobilitetsplanen skal da følge som eget vedlegg til planforslaget eller inngå som tema i planbeskrivelsen.</p> <p>Adi redegjorde for i møte at mobilitet vil beskrives i planforslaget.</p> </li></ol>	
<p><b>Teknisk infrastruktur - VA</b></p> <p>Vann er ok</p> <p>Avløp er ok</p> <p>Vann- og avløpsrørene ligger i veg og eksisterende påkobling kan brukes videre i utbyggingsplanene.</p> <p>Håndtering av overflatevann må håndteres lokalt på den enkelte tomt. Kommunen vil ikke tillate at det slippes mer overvann inn på det kommunale nettet enn hva det er i dag. Dette må redegjøres for og dokumenteres i rammeplan for VA som skal følge planforslaget.</p>	
<p><b>Veg og trafikkforhold</b></p> <p><b><u>Trafikksikkerhet og trygg skoleveg</u></b></p> <p>Internt i feltet er det 3 kommunale kjøreveger; Granveien, Alf Dannevigsg vei og Galliåsen. Disse veiene er stedvis smale og uten fortau.</p> <p>Fra boligfeltet kan skolebarn gå Kirkeveien nordover om Villaveien eller sørover om butikken til Hisøy skole. Manglende fortau på Villaveien og deler av Kirkeveien gjør at skoleveien</p>	

blir berørt ved økning i trafikk. Det foreligger ikke planer om tiltak på Villaveien. På Kirkeveien er trafikksikkerhetstiltak nylig gjennomført av Statens vegvesen i nordre del av Kirkeveien. Dette er etablert fram til busslomma ved Kirkeveien 46 (innkjøring til Granveien). Siktsoner er utbedret og 2 meter bredt fortau etablert.

Status per i dag er at det mangler et strekk med fortau fra Granveien til butikken. Fra butikken og sørover er det fortau. Et kommunalt prosjekt som foregår nå legger nye VA-ledninger fra butikken til vanntårnet. Her tilrettelegges det også for framtidig gang- og sykkelvei. Arendal kommune v/ kommunalteknikk planlegger også et senere prosjekt nordover fra vanntårnet. Det er mulig det da blir et samarbeid med fylkeskommunen og muligheter for å etablere resterende strekk med fortau. Dato for dette er ikke satt.

Fortau langs Kirkeveien har kommunen spilt inn til Handlingsprogrammet for Fylkesveger 2025-2029 som skal behandles våren 2025.

Behov for fortau både langs de kommunale vegene i boligfeltet og Kirkeveien skal vurderes i fortettingsstrategien.

I oppstartsmøtet ble ulike løsninger diskutert. Et alternativ er bl.a å enveisregulere kjøreretningen på vegene og etablere et fortau. Et annet alternativ som har vært diskutert er å videreføre testprosjektet som nå er bygd på Tybakktoppen hvor deler av kjørebanelen er oppmerket med rød asfalt areal for myke trafikanter. Det er mindre kostnadskreven, enklere å etablere og drifte.

Dialog med beboerne rundt valg av løsning vil være viktig. Dette vil planavdelingen sammen med avdeling for mobilitet jobbe videre med i fortettingsstrategien og regulering av veg i området.

#### Adkomst

Adkomst til Kirkeveien 37 og Granveien 2 må vurderes og avklares i reguleringsplanarbeidet. I dag har Kirkeveien 37 avkjørsel fra Kirkeveien som er fylkeskommunal veg. Om Fylkeskommunen vil tillate utvidet bruk av eksisterende avkjørsel må avklares før planen blir vedtatt. I forslag til planavgrensning er det tatt med deler av Granveien for å holde muligheten åpen for å etablere en ny avkjørsel fra denne siden inn til utbyggingsområdet.

#### Renovasjon

Renovasjon må løses på egen tomt.

#### **Landskap og estetikk**

Ved fortetting vil tilpasning til eksisterende bomiljø kreves det god planlegging og nøye vurderinger rundt hva som vil kunne passe inn i form av ny bebyggelse.

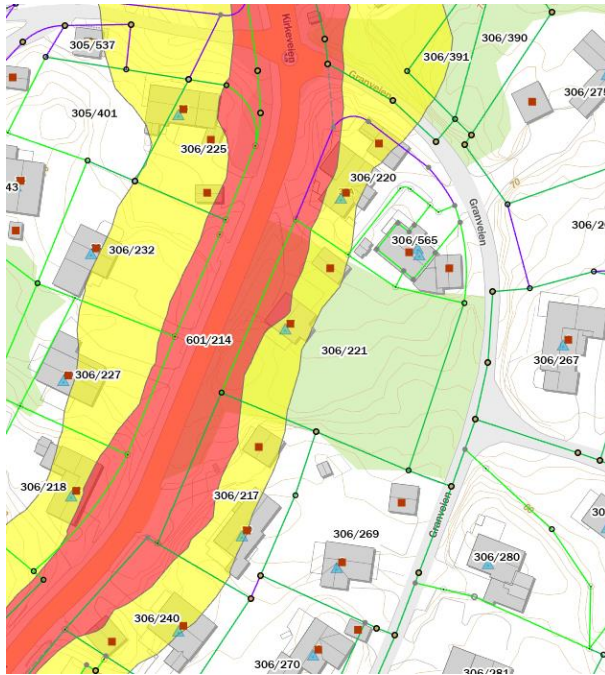
Kommunen vil i fortettingsstrategien gi føringer for boligtyper og arkitektur, men i reguleringsplanen må det gjøres

<p>grundigere vurderinger rundt hva som passer inn på den enkelte tomten.</p> <p>Det må utarbeides en 3D-modell som viser utbyggingsplanene i detalj med tanke på volum, høyder, takform og materialbruk. Forhold til omkringliggende bebyggelse må vurderes, spesielt med tanke på sol/skygge, sikt, nærføring og tap av vegetasjon som buffer. Konsekvensene for tilgrensende naboer skal redegjøres for og det skal fremgå av planen hvordan tilpasningen er ivaretatt.</p> <p>I tillegg til 3D-modell skal det følge en illustrasjonsplan, sol-skyggeanalyse, snitt som viser eksisterende og ny bebyggelse (inkludert terrengarbeider) og utsnitt av hvordan ny bebyggelse vil bli seende ut fra ulike steder omkring.</p>	
<p><b>Kulturminner og kulturmiljø</b></p> <p>Det er ingen bevaringsinteresser registrert innenfor planområdet.</p> <p>Agder Fylkeskommune vil til oppstartsvarselet gi uttalelse om det vil være behov for arkeologiske registreringer i området.</p>	
<p><b>Friluftsliv</b></p> <p>Innenfor planområdet er det ingen friluftssinteresser.</p> <p>I fortettingsstrategien til kommunen vil eksisterende stier og behov for oppgradering/etablering av nye bli vurdert.</p>	
<p><b>Naturmangfold</b></p> <p>I naturbasen er det ingen kjente registreringer innenfor planområdet. Området er sammen med større deler av Hisøy meldt inn for ny naturkartlegging i 2024. Resultatene vil trolig publiseres i løpet av vinteren 24/25.</p> <p>I Artskart er det ikke registret trua arter innenfor planavgrensningen. Innenfor Hisøy hageby er det registrert følgende arter: Garver (sterkt truet), grønnefink (sårbar), gulspurv (sårbar), gråmåke (sårbar), fiskemåke (sårbar), hønsehauk (sårbar), gråspurv (nær truet), tårnseiler (nær truet), gjøk (nær truet), stær (nær truet), heilo (nær truet) og tyrkerdue (nær truet).</p> <p>Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 skal inngå i planbeskrivelsen.</p> <p>En fagperson på biologisk mangfold må gjøre en vurdering av området og utbyggingsplanene. Det må sees spesielt på funnet av garver i nærområdet. Kommunen sender over garver-rapporter fra andre planer.</p>	<p>Arendal kommune sender over i etterkant.</p>

## Miljøfaglige forhold

### Støy

Kirkeveien 37 ligger innenfor registrert rød og gul støysone fra Kirkeveien.



Ved utarbeidelse av reguleringsplan må støyforholdene dokumenteres og det må sikres at retningslinjene i støyveileder T-1442 følges.

Støy under anleggsperioden må vurderes og det bør settes bestemmelser knyttet til støyende anleggsvirksomhet til spesifikke tidspunkt på døgnet. Bestemmelsene skal sikre redusert støybelastning for omkringliggende bebyggelse (naboer) under anleggstiden.

Støyrapport må ligge ved planen ved innsendelse til behandling.

### Geoteknikk

Planområdet ligger over marin grense, og det er ingen løsmasser i området. Merknader til oppstart fra hvv. Statsforvalteren, NVE vil svare ut behovet for ytterligere grunnundersøkelse

### Forurensning - sulfid

Planforslaget må redegjøre for om det finnes syredannede bergarter i grunnen (sulfid) og hvis det er et risikotema skal tiltak beskrives.

### **ROS**

ROS-analyse skal inngå i planforslaget

## Kart

Grunnkart og matrikelopplysninger		Merknader
	Digitalt grunnkart	Bestilles på kommunens hjemmeside: <a href="https://www.arendal.kommune.no/tjenester/planbygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/">https://www.arendal.kommune.no/tjenester/planbygg-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: <a href="https://www.arendal.kommune.no/tjenester/planbygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/">https://www.arendal.kommune.no/tjenester/planbygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/</a>

## Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav		Merknader
	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Ja. Avklares i fortettingsstrategien for «Hisøy Haveby øst» som kommunen skal utarbeide.
	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av annen infrastruktur (eks. fylkesvei eller lekeplass)	Behov/krav om etablering av fortau langs Kirkeveien skal vurderes i fortettingsstrategien. Ny lekeplass i feltet vil også bli avklart i fortettingsstrategien.
	Tiltaket forutsetter avbøtende tiltak på følgende temaer: (eks. natur, friluftsinnteresser).	Ikke på nåværende planstadiet.

## Oppstart av planarbeid

	Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev og varslingsliste avklares med saksbehandler før utsendelse. Referat fra oppstartsmøtet skal følge varsel om oppstart. Saksfremlegg og protokoll fra møte i Kommuneplanutvalget 5.6.24 hvor «Anmodning om oppstart av planarbeid for Kirkeveien 37 og Granveien 2» ble behandlet, skal ligge ved varsel om oppstart.
	Konsulent oversender senest 1 uke før varslings: <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>

## 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
<b>Plankart</b>		
	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".
<b>Reguleringsbestemmelser</b>		
	Leveres som eget dokument i pdf- og word-format.	Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser skal brukes.
<b>Planbeskrivelse</b>		
	Med eventuell konsekvensutredning	
	ROS-analyse skal inngå i planbeskrivelsen	
	Leveres i pdf-format og i word-format	
<b>Nødvendige illustrasjoner og modeller</b>		
	Utomhusplan	3D modell skal leveres etter kommunen sin kravspesifikasjon: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Datum og koordinatsystem: EUREF 89 UTM sone 32</li> <li>• Vertikal datum (høydereferanse): NN2000</li> <li>• Presisjon: Meter (m), med inntil 3 desimaler</li> <li>• Type 3D-modell: Objektbasert</li> <li>• Leveranseformat: IFC eller Revit</li> </ul> <a href="#">Skal du lage en reguleringsplan? - Arendal kommune</a>
x	Sol-skyggediagram	
x	Snitt	
x	3D-modell/BIM	
x	Før/etter-situasjon	
x	Detaljplan for vegger	
<b>Kopi av utredninger, møtereferat, innspill/merknader etc. som har betydning for vurdering av planforslaget</b>		
x	Støyanalyse	

	Arkeologiske undersøkelser	
	Naturregistreringer	
x	Mobilitetsplan	
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	
	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. støvvurderinger, 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](http://www.arendal.kommune.no)

### Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033

### Kommuneplanens samfunnsdel 2020 - 2030

#### Kommunedelplaner – areal

- *Kommunedelplan for E18 Dørdal-Grimstad (2022)*
- *Kommunedelplan for Agderparken Nord (2018)*



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

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

- *Areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP)*
- *Strategi for by- og bydelsutvikling – Byplan 2023*
- *Kommunedelplan for naturmangfold (2024)*
- *Kommunedelplan for landbruket (2023)*
- *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 småbåthavner (2009)*
- *Kommunedelplan for grønnstruktur (2005)*
- *Kommunedelplan for bevaring (2003)*
- *Boligstrategi for Arendal kommune (2022)*
- *Barnehage og skolebruksplan 2017-2020*
- *Næringspolitisk handlingsplan 2017-2023*
- *Plan for helse- og levekår 2015-2030*
- *Hovedplan vannforsyning og avløp 2014-2023*
- *Hovedplan for husholdningsrenovasjon 2017-2027*
- *Sti- og løypeplan (2009)*
- *Kvalitets – og funksjonsveileder for utomhusanlegg (utomhusveileder) (2015)*
- *Estetiske retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling i arendal (estetisk veileder) (2006)*

#### **Normer og forskrifter**

- *Kommunens VA-norm – sist oppdatert 30.05.2022*
- *Veinorm for Arendal kommune – datert 14.10.2005 (under revisjon)*
- *Forskrift om husholdningsavfall, Arendal, Froland og Grimstad (01.01.2023)*
- *Retningslinje for nedgravde avfallsanlegg (01.01.2023)*

Klara Malene Bjørkli  
Saksbehandler  
Referent

Dato: 30.09.24