

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

[pbl § 12-8](#)

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 godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn:	Stangholmen
Arkivnummer:	
Saksbehandler:	Christine Bjørndal Tønnesen (Sidemann Benedicte Kluck)
Møtested:	Grimstad rådhus
Møtedato	10.05.23

Til stede fra forslagstiller

Gisle Majors (grunneier)
Morten Birkedal (Halvorsen arkitekter)

Til stede fra kommunen

Christine Bjørndal Tønnesen
Benedicte Kluck

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Hensikten med reguleringen er:

Å revidere/forbedre bestemmelser i gjeldende planer, samt å regulere deler av området avsatt til fritidsbolig i kommuneplanens arealdel. Ønske om ca 100-140 nye fritidsboliger. Fortetting i eksisterende planer + nyetablering i avsatt område.

Er planinitiativ innsendt på forhand?

ja

Kommentar:

Er planinitiativets innhold ifølge kravene i forskrift?

ja

Kommentar:

Vedlegg

- "Forslag til detaljregulering for «plannavn» - planinitiativ"?
- Øvrig material?

2. Tiltakshavere og grunneiere

Tiltakshavere

Gisle Majors

Grunneiere

Gisle Majors m.fl.

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 04.05.2023

3. Planforutsetninger

3.1 Aktuell reguleringsplanform

[pbl §§ 12-2 og 12-3](#)

☒ Detaljregulering (§12-3)

☐ Områderegulering (§12-2)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
	27.10.2020	Kommuneplanens arealdel	Fritidsbolig

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
164	28.01.08	Terkelsbukt	Fritidsbolig
92	30.04.92	Grefstad	Fritidsbolig
155	17.11.03	Skraviga	Fritidsbolig

3.2 Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Merknad:

nei

3.3 Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Merknad:

ja

3.4 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)?

Ja/nei

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

Kommentar: se avsnitt nedenfor

Ja

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

ja

Kommentar:

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

ja

Tiltaket kan ha vesentlige virkninger på strandsonen og de kystnære skogsområdene. En fremtidig utbygging her forutsetter bruk av viktige naturressurser – med tanke på strandsone og kystnære skogsområder som er verdifulle landskap viktige å opprettholde for friluftsliv og allmennhetens bruk. Deler av planområdet omfattes av 100-metersbeltet, og et enda større område er i kommuneplanens arealdel avsatt med hensynssone friluftsliv. Synlighet og visuell påvirkning er særlig aktuelt å vurdere for planer i eller i nærheten av viktige friluftsområder der opplevelsen av omgivelsene er viktig for brukerne.

Området som er avsatt til fritidsbolig ble tatt inn i kommuneplanen i 1990 og ettersom både kunnskapsgrunnlaget kan antas å være for dårlig og at føringene er endret med tiden, vurderes det dit hen at planarbeidet må konsekvensutredes. Det anbefales også at det utarbeides planprogram slik at en kan innhente innspill på hvilke temaer som er relevante å konsekvensutrede.

Kommer et program til konsekvensutredning bli laget?

ja

Kommentar:

3.5 Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

[pbl § 17-1](#)

ja/nei

Kommentar: Dersom det reguleres til offentlige anlegg som kommunen skal overta, utløses behov for utbyggingsavtale. Det anbefales å melde oppstart for utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.

3.6 Berører planforslaget usikre eller fiktive eiendomsgrenser?

ja

Kommentar: Det er noen usikre grenser innenfor planområdet. Eiendomsgrensene må være klarlagt, særlig langs planavgrensningens ytterkanter. Kontakte [oppmålingsenheten](#) for å bestille kart- og oppmålingsforretning.

På grunnkartet: svart stipla linje = fiktiv grense, rød stipla linje = usikker grense.

3.7 Finner kommunen at det er tilfredsstillende kartgrunnlag for det aktuelle området og formål?

[pbl § 2-1](#)

ja

Kommentar:

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 04.05.2023



Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr.: 864964102
www.grimstad.kommune.no

3.8 Planforslaget må forholde seg til følgende statlige planretningslinjer etter § 6-2 som tilsvarer Rikspolitiske retningslinjer etter PBL 85:

3.9 Planretningslinjer

[pbl §6-2](#)

☒	2018 - Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
☒	2014 - Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
☒	2011 - Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

3.10 Retningslinjer

[pbl § 34-2 tredje ledd](#)

☒	1995 - Barn og unges interesser i planleggingen
☐	1994 - Vernede vassdrag

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

☒	Regional areal- og transportplan for arendalsregionen, vedtatt 18.06.2019
☐	Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, vedtatt 20.10.2015

3.12 Skal reguleringsspørsmålet vurderes i teknisk utvalg før behandling?

Ja

Kommentar: På bakgrunn av at området har vært avsatt til fritidsbolig i lengre tid (siden 1990) uten at det er bygget ut, at føringer for bygging i og langs kysten er skjerpet, sammen med et økt fokus på arealbruken, anbefaler planenheten å løfte spørsmål om regulering til teknisk utvalg for å avklare om det er ønske om å tilrettelegge for etablering av ytterligere fritidsboliger i området.

4. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet

Fyll inn evt. kommentarer

☒	Kommuneplanens arealdel	
☐	Kommunedelplan for Grimstad byområde , inkl. kart og bestemmelser	
☒	Landbruksplan inkl. kart	
☒	Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv inkl. kart	
☒	Estetisk veileder	
☒	Vegnormal for Grimstad kommune	
☒	Forskrift om husholdningsavfall og retningslinjer for avfall	

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

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

Varselet skal inneholde:

Merknad:

5.1 Oversiktskart hvor planområdet er avmerket

Sendes alle

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 04.05.2023

5.2	Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning. Innhold: jf. Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3	Sendes alle
5.3	Varselbrev som orienterer om: - hensikten med planarbeidet - overordnet plan og gjellende plan - avgrensning av planområdet - vurdering og begrunnelse av om planer krever/ikke utløser krav om konsekvensutredning - 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:	Sendes alle
	Planinitiativ og referat fra oppstartmøte eller opplyse hvor det er tilgjengelig. Jf. § 5 Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl	Sendes alle
5.4	Annonse - annonseres i minst 1 lokalavis (Grimstad Adressetidende) Innhold: jf. Reguleringsplanveileder avsnitt 3.3.3	
5.5	Statsforvalteren sjekklister for reguleringsplaner	

6. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Hovedtema	Hva som må utredes spesielt
Planavgrensning	Området som er avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen må inngå i sin helhet i en evt. reguleringsplan. Det må vurderes om gjeldende planer omreguleres i egen plan (uten uregulert område).
Planfaglige vurderinger	Planinitiativet er i tråd med formål i kommuneplanens arealdel, det er likevel flere hensyn som gjør seg gjeldende og kan begrense mulighetene/ønskene om å tilrettelegge for utbygging til fritidsboliger her. Området ligger nært sjøen, der det er viktig å ivareta arealer for friluftsliv for allmennheten. Ved å øke utbyggingen i området vil også presset på de sjønære arealene øke. Det vil være svært viktig å sikre kyststien gjennom området. I tillegg bør det vurderes å ta med et større areal for å sikre videreføring av kyststien.

	<i>Deler av området er svært bratt (mye terreng) og evt. ny bebyggelse må tilpasses terreng (ikke flatsprenging, ikke bygging på toppene), for at landskapshensynene ivaretas best mulig.</i> <i>Innenfor og i nærheten av området er det registrert flere kulturminner, det må antas at det blir krav fra fylkeskommunen om ytterligere registrering/prøvetagninger for evt. nye funn.</i> <i>Adkomstvei til området krever mye arealer. Dagens vei ned til Terkelsbukt er en mye brukt turvei i tillegg til å betjene eksisterende hyttefelt, det er ikke ønskelig å øke trafikken på denne veien.</i> <i>Ny vei til planområdet kan isteden vurderes lagt igjennom boligområdet Strandlia.</i> <i>Antall fritidsboliger skissert i planinitiativet virker veldig høyt, kanskje urealistisk, dette må vurderes nøye i en planprosess.</i> <i>Eksisterende hytter innenfor planområdet bør reguleres til fritidsbolig med en fornuftig størrelse rundt bygningen. Resterende arealer på disse eiendommene bør reguleres til friluftsmål.</i>
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	<i>Området grenser til eller omfatter noen mindre jordbruksområder. Disse arealene bør ikke omdisponeres og planlagt bebyggelse bør ligge med god avstand til disse arealene.</i>
Kulturlandskap og kulturminner	<i>Se avsnitt over. Det må påregnes ny registrering.</i>
Samfunnssikkerhet og beredskap	<i>ROS-analyse</i>
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser	<i>Områdene er viktig for allmennheten. Det er særlig viktig å sikre og tilrettelegge for kyststi.</i>
Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<i>Veinormalen må følges. Evt. avvik må begrunnes (se eget avviksskjema bakerst i veinormalen). Avvik beskrives også i planbeskrivelsen.</i>
Klima	
Kommuneplanens § 2.13	<i>Skal alltid beskrives</i>
Naturmangfoldloven §§ 8 -12	<i>Må alltid beskrives.</i>
Mineralloven § 42	<i>Ved meldepliktige tiltak, uttak over 500 m³, skal planforslaget oversendes til DMF for å avklare forhold til konsesjon.</i>
Andre kommentarer	

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 04.05.2023

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 04.05.2023



Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr.: 864964102
www.grimstad.kommune.no

7. Krav til dataleveranser:

	Omriss SOS-fil	Annonse m/kartutsnitt PDF-fil	
Ved oppstartsmelding			
	Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelse
Før 1.gangsbehandling	PDF-fil og SOS-fil	docx-fil (MS-word) og PDF-fil	PDF-fil
*Etter kommunestyrets vedtak og før annonsering	PDF-fil og .SOS-fil	docx-fil (MS-word)	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	

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

8. Kommunaltekniske anlegg

Veg	Avklares gjennom planarbeidet
Vann	Avklares gjennom planarbeidet
Spill	Avklares gjennom planarbeidet
Overvann	Avklares gjennom planarbeidet
Renovasjon	Avklares gjennom planarbeidet
Annet	

9 Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Det knyttes usikkerhet til i hvilken grad det er ønske om å bygge ut området til fritidsbolig. Med begrunnelsen i avsnittene over, med tanke på ivaretagelse av kystnære områder, vil planavdelingen at planinitiativet fremmes som en prinsippavklaring til teknisk utvalg, for å avgjøre om det er ønske om ytterligere nedbygging av området. Dersom det blir aktuelt å regulere i tråd med kommuneplanens formål, har planavdelingen en rekke tilbakemeldinger som gjør seg gjeldende. Tilbakemeldingene gis i dette referatet.

Revisjon av kommuneplanens arealdel er i oppstartsfasen, og det kan være aktuelt å avvente videre behandling av innsendte planinitiativ, for først å vurdere området i kommuneplansammenheng.

Avgrensning:

Ta med hele avsatt (uregulert) område i kommuneplanen.

Bør vurderes å ta med et større areal for å sikre kyststi.

Det bør vurderes om de eksisterende planene for Terkelsbukt, Grefstad og Skraviga bør omreguleres i egen prosess, da det knytter seg større usikkerhet til regulering av det ubebygde/uregulerte området.

Eksisterende planer:

Virker usannsynlig med fortetting i de eksisterende planene. Friluftsområder i mellom bebyggelsen må bevares. Forslag om felles renovasjon for planområdene er et godt prinsipp.

KU

Området har lagt inne lenge i kommuneplanens arealdel, det knyttes usikkerhet til i hvilken grad

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 04.05.2023

området er konsekvensutredet tidligere, kunnskapsgrunnlaget kan være for dårlig. Særlig i forhold til bevaring av kystnær natur. Det må derfor lages KU. Temaene friluftsliv og landskap er viktige temaer å utrede.

Antall hytter må vurderes i prosessen.

Hensynssone:

Kystnære deler av planområdet omfattes av hensynssone friluftsliv. Her må det reguleres til grøntformål med tilrettelegging/merking av stier. Ingen fortetting innenfor denne sonen. Det ligger allerede en del hytter her, disse kan reguleres til fritidsbolig (en liten tomt med plass til den hytta som står der).

Landskap, fjernvirkning, terrenginngrep:

Begrense terrenginngrep, gjøre nøye vurderinger av plassering av tomter for å gi minst mulig virkninger. Må vises modeller og snitt både på tomter, bebyggelse og veier.

Adkomstvei:

Veinormalen må legges til grunn for adkomstveier til hyttene. Veistandard A1.

Landbruk:

Dyket/dyrkbar mark bevares. Buffer mot boligområde.

Initiativet er tatt opp i ISP etter oppstartsmøtet. Innspill fra ulike fagenheter er innarbeidet i referatet.

Planenheten oppfordrer til tett dialog omkring:

- sentrale problemstillinger i planarbeidet
- eventuelle avvik fra kommunale bestemmelser, veiledere, normaler etc.
- resultater av gjennomførte utredninger

og mulighet å delta på felles befaringer.

9.1 Mulig/sannsynlige rekkefølgekrav

[pbl § 12-7 nr. 10](#)

Merknad: eks. Fortau langs eksisterende veier, kyststi, turstier

10. Forslagstillers foreløpige fremdriftsplan

Varsel om oppstart:

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

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 04.05.2023

11. 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

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:	
Adresse:	
Postnummer og sted:	
Organisasjonsnummer:	

12. Material utdelt på oppstartsmøtet

...

Dato:	03.07.23
Sted:	Grimstad
Referent:	Christine Tønnesen

Referatet er sent via e-post til møtedeltakerne