



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Plannavn:	Detaljregulering for Vassbotn
Planid:	20210002
Møtedato:	26.03.2021
Deltakere fra kommunen:	Runa Fredriksen Storeng (foreløpig kontaktperson)
Deltakere fra tiltakshaver:	Mona Gundersen (AT Skog), Martin Ivarson og Andreas Emil Hansen
Referent:	Runa Fredriksen Storeng

Informasjon fra forslagsstiller:

Plankonsulent/kontaktperson:

Mona Gundersen, at skog; mona.gundersen@atskog.no, mob. 957 94 342

1. Eiendomsopplysninger:

Gårds- og bruksnummer: 28/1

Eiers navn: Martin Ivarson

2. Formålet med planen

Det skal legges til rette for utbygging av ca. 25-40 fritidsboliger med full sanitær standard, adkomstvei, samt område for utslipp av kano/småbåter som skal være tilgjengelig for allmennheten.

3. Planforutsetninger

Området skal detaljreguleres. Området er i hovedsak avsatt til fritidsboligformål i gjeldende kommuneplan. Areal for adkomstvei og område for utslipp av kano er avsatt til LNF- område. Deler av området ligger innenfor byggeforbudssone til vassdrag, hensynssone flomfare og hensynssone naturmiljø.

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger.

Tiltaket berøres av følgende rammer og retningslinjer:

Statlige planretningslinjer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunen
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (Ogge er en del av Tovdalsvassdraget som er vernet)

Regionale føringer:



- Regional plan for Kristiansandsregionen 2010-2050 (ATP- planen)
- Regionplan Agder 2030

4. Andre forhold

Det er ikke kjent at området er utsatt for ras eller usikre grunnforhold. Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, angitt faresone H320. Videre ligger deler av området innenfor hensynssone naturmiljø og byggeforbudssone langs vann og vassdrag (H560). Området er ikke utsatt for støy eller annen forurensning. Det er imidlertid en vannkilde tilhørende Voss production innenfor planområdet. Denne må sikres mot forurensning. Det er behov for kartlegging av løsninger for vann- og avløp, herunder kartlegging av aktuelle resipienter og miljøutfordringer. VA bør løses på et tidligst mulig stadiet i planprosessen. Vannforsyning, spillvann og overvann må være avklart i ROS-analysen før planforslaget fremmes.

Ogge er et regionalt viktig friluftsområde. Det må legges særlig vekt på bevaring- og tilpasning til landskapet. Silhuettvirkninger må unngås. Det vil bli utarbeidet et skisseforslag i løpet av varslingsperioden.

Planforslaget berører ikke kjente kulturminner/kulturmiljø.

Planområdet grenser til dyrket mark.

Det må vurderes rekkefølgebestemmelser knyttet til tilkobling til kommunal veg.

Prosjektets hovedutfordringer:

Nærheten til Ogge, veg, vann og avløp.

For å gjennomføre planen er det ønskelig å legge opp til trinnvis utbygging.

Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. § 2, andre ledd, bokstav f) og g):

Planoppstart vil bli varslet våren 2021 (snarest mulig etter påske).

Det vil bli holdt jevnlig dialog med kommunen gjennom hele arbeidet.

Hva kan kommunen bidra med underveis, jf. §2 andre ledd, bokstav e):

Det er ønskelig at kommunen bidrar vedr. avkjøring til kommunal vei. Det er spilt inn ønske om å foreta en arrondering slik at dagens vei inn i området kan privatiseres- og ny vei til hytteområde/kanoutslipp blir kommunal. Spørsmålet vil bli tatt opp med enhet drift etter påske.

Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan- og byggesak?

Nei

5. Er det viktige/ spesielle planfaglige vurderinger som må tas med i planarbeidet?



- a) Beredskapsmessige vurderinger (ROS- analyser, se veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging)
- b) Barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser

6. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

Ved planlegging skal følgende legges til grunn:

- Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel
- Vei, vann og avløpsnorm
- Lekeplassnorm
- Parkeringsnorm

Link til kommunale normer:

<https://www.birkenes.kommune.no/innhold/teknisk-og-eiendom/areal--og-samfunnsplanlegging/normer-og-forskrifter/>

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.

Varslet skal inneholde:

- Oversiktskart for stadfesting, hvor planområdet er avmerket.
- Kart 1:1000- 1:1500 med avmerket planavgrensning
- Brev som orienterer om planforslaget, dagens status og formål og planlagt status og formål
- Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte eller opplysninger om hvor det er tilgjengelig
- Oppstart av utbyggingsavtaler skal varsles samtidig med varsel om oppstart.

Oppstart skal som et minimum varsles i Birkenesavisa/Lillesandsposten og på kommunens nettside.

8. Krav til planforslag- innhold og materiale, som skal leveres til

1.gangsbehandling

- a) Plankart, utarbeidet etter departementets veileder, utvekslingsformat skal være i SOSI- format, siste versjon og PDF- fil
- b) Planbeskrivelse
- c) Reguleringsbestemmelser (PDF- fil og word- fil)
- d) Merknader, med kommentarer
- e) ROS-analyse
- f) Evt. illustrasjonsmateriale (PDF-fil)
- g) PlanID: 20210002

Tiltakshaver er gjort kjent med:

- At fullstendig planforslag skal være sendt kommunen minimum tre uker før skrivefrist.
- Sjekkliste for planleggingen
- Krav til planleveransen



9. Utbyggingsavtaler

Kommunen har retningslinjer for utbyggingsavtaler. Om kommunen skal overta eiendom/anlegg innenfor planområdet, må det foreligge utbyggingsavtale.

Det er aktuelt å privatisere eksisterende kommunal vei (Oggeveien) Det vil da være ønskelig at kommunen overtar ny vei inn i planområdet og frem til utslippsplass for kanoer. Oppstart av utbyggingsavtale skal varsles samtidig med oppstart av planarbeidet.

10. Medvirkningsprosesser

Det er ikke ansett som nødvendig å avholde åpent informasjonsmøte.

Varsling: Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommunen, NVE region Sør, Agder Energi, Iveland kommune, Mattilsynet, nærmeste naboer til planområdet, Midt-Agder friluftsråd

Det kan være aktuelt å legge planen frem for regionalt planforum etter varsling om oppstart av planarbeidet.

11. Fremdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan og bygningsloven.
- Tiltakshavers planlagte dato for varsling er etter påske 2021.
- Tiltakshaver er gjort kjent med krav om betaling for registrering etter automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 9.
- Det er gitt informasjon om status for saksbehandlingstid på reguleringsplaner.
- Det er gitt informasjon om gebyrregulativet for kommunen angående behandling av planer;
<https://www.birkenes.kommune.no/globalassets/prisliste-2021---plan--og-byggesaksgebyrer.pdf>
- Det er gjort kjent med at kommunen stiller krav om levering av følgende etter vedtak av plan:
 - o Digital plan, utarbeidet etter departementets veileder for SOSI- format, siste versjon.
 - o Oppdaterte bestemmelser