



REFERAT OPPSTARTSMØTE PLANSAKER

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 fylles ut. Referatet skrives av kommunen og sendes per e-post til tiltakshaver for eventuelle kommentarer. Referatet følger av *forskrift for behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven*.

| | | | |
|------------------|----------------------------------|---|-------------------|
| Sak | Grødum boligfelt, trinn 3 | | |
| Møtested | Kommunehuset i Birkenes | Møtedato | 26.11.2021 |
| Deltakere | Fra kommunen: | Mari Coward (kontaktperson) og Arild Busch | |
| | Fra tiltakshaver: | Arild Dahl (COWI), Knut Slettan (COWI) og Svein Grødum (grunneier) | |
| | Andre: | | |

Referent: Mari Coward

Informasjon om forslagsstiller:

Plankonsulent/kontaktperson: Arild Dahl



1. Eiendomsopplysninger

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Gårds- og bruksnummer(e) | <i>Gnr. 1 bnr. 106</i> |
| Adresse/stedsnavn | <i>Grødum</i> |
| Eiers navn | <i>Svein Grødum</i> |

2. Formålet med planen

Detaljregulere trinn 3 av Grødum boligfelt. Regulere ca. 22 boenheter, vei og lekeplass. Forslagstiller ønsker et mangfold av varierte boliger (eksempelvis en blanding av kjedehus i klynger og eneboliger).

3. Planforutsetninger

Plantype: *Detaljregulering*

a) Området omfattes av følgende planer:

| | Navn |
|---------------------|--|
| Fylkes(del)plan | |
| Kommuneplan | <i>Kommuneplanens arealdel 2020-2032 (planID 20170005)</i> |
| Kommunedelplan | |
| Reguleringsplan | <i>Grødum boligfelt (planID 20080003)</i> |
| Bebyggelsesplan | |
| Andre planer/vedtak | |

b) Pågående planarbeid: *Nei*

c) Konsekvensutredning: *Nei*

d) Tiltaket berøres av følgende rikspolitiske retningslinjer:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning



4. Andre forhold

| Tema | Kommentarer |
|---|---|
| Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/> | <i>Området er ikke utsatt for flom, men det er usikkert om det er rasfare i området. Dette undersøker forslagsstiller gjennom en ROS-analyse.</i> |
| Berører forslaget viktig natur? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Er området utsatt for støy eller annen forurensning? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Det har vært gjennomført en støyutredning i forbindelse med reguleringsplanen for trinn 2.</i> |
| Er det forurenset grunn i området? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Forslagsstiller antar at det ikke er forurenset grunn i området, men dette sjekkes gjennom ROS-analyse.</i> |
| Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger | <i>Normal drift av skog i planområdet.</i> |
| Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Dette er også sjekket i forbindelse med regulering av trinn 2.</i> |
| Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Eventuelle rekkefølgebestemmelser fra trinn 2?</i> |
| Hvilke hovedutfordringer har prosjektet? | <i>Hovedutfordringen er at stigningen på veien i området vil være på 10% mens kommunens veinorm har et maksimalt stigningsforhold på 8%. En stigning på 10% i planområdet vil være en videreføring av stigningen på veien i resten av området. Forslagsstiller vil prøve å få noe mindre stigning i svinger med tanke på kjøreforhold. Det planlegges at veien skal ende opp på kote 85, hvor terrenget planeres, slik at boligene ligger på samme høyde.</i> |
| Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen. | <i>Vann og avløp, overvann og slukkevann må være i orden før kommunen behandler planen.</i> |
| Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. § 2, andre ledd, bokstav f) og g) | <i>Forslagsstiller ønsker å komme i gang med planarbeidet så raskt som mulig. Kommunen og forslagsstiller vil diskutere behandlingstid og tid for høring senere, for å sikre en effektiv prosess.</i> |



| | |
|---|---|
| Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet? Jf. § 2, andre ledd, bokstav e) | <i>Forslagsstiller ønsker mulighet for å diskutere planarbeidet med kommunen underveis ved behov.</i> |
| Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. § 2 andre ledd, bokstav d) | <i>Forslagsstiller kommer tilbake til dette.</i> |

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

- Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyser, se veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging»)
- 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
- Kommunal norm for lekeareal
- Kommunal vegnorm
- Kommunal parkeringsnorm
- Vann, avløp og renovasjons-norm
- ATP for Kristiansandsregionen

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Oppstart skal som minimum varsles berørte myndigheter og naboer, samt på kommunens hjemmeside og i minst én lokalavis (*Birkenesavis*).

Varslet skal inneholde:

- Oversiktskart for stadfesting, hvor planområdet er avmerket.
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning.
- Brev som orienterer om planforslaget, dagens status og formål og planlagt status og formål.
- Oppstart av utbyggingsavtaler skal varsles samtidig med varsel om oppstart (se punkt 9).

Forslagstiller sender over et forslag til varsel om oppstart, som kommunen godkjenner. Dette legges ut på kommunens hjemmeside (tekst og planavgrensning). Det er også ønskelig med en SOSI-fil av planavgrensningen til kommunens kartløsning.



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 skal vise gjeldende situasjon, beskrivelse av endringen og situasjonen etter endringen
- c) Reguleringsbestemmelser (PDF-fil og Word-fil)
- d) Merknader, med kommentarer
- e) ROS-analyse
- f) Evt. illustrasjonsmateriale (PDF-fil)
- g) PlanID: 20210005

Tiltakshaver er gjort kjent med:

- Saksbehandlingstid (følger av plan- og bygningsloven)
- Sjekkliste for planlegging
- Krav til planleveransen

9. Utbygningssavtaler

Kommunen har retningslinjer for utbygningssavtaler. Om kommunen skal overta noe eiendom/anlegg innenfor planområdet, må det foreligge en utbygningssavtale.

- Tiltakshaver er gjort kjent med at det stilles krav om utbygningssavtale ved overtagelse av anlegg.
- Tiltakshaver er gjort kjent med at det skal meldes oppstart av utbygningssavtaler samtidig med oppstart av planarbeid.

Forslagsstiller vurderer eksisterende utbygningssavtale fra reguleringsarbeidet på Grødum. Dette avklares nærmere med kommunen.

10. Medvirkningsprosesser, interessenter og offentlige organer som skal varsles

- Varsle berørte myndigheter og naboer
- Eventuelle informasjonsmøter

11. Fremdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
- Tiltakshavers planlagte dato for varsling: *Ikke avklart*
- Tiltakshaver er gjort kjent med krav om betaling for registrering etter automatisk fredete kulturminner, jfr. kulturminneloven § 9.



- Det er gitt informasjon om status for saksbehandlingstid på regulerings- og bebyggelsesplaner.
- Det er gitt informasjon om gebyrregulativet for kommunen angående behandling av planer. *Behandlingsgebyr for reguleringsplaner har et grunngebyr på kr. 84 730,- i henhold til kommunens gebyrregulativ. Det beregnes i tillegg et arealgebyr på kr. 8,-/BRA for nye byggeformål. BRA beregnes etter NS 3940. Arealgebyret har en minimumsgrense på kr. 30 000,- og en maksimumsgrense på kr. 100 000,-.*
- Tiltakshaver er gjort kjent med at kommunen stiller krav om levering av følgende etter vedtak av planen:
 - a) Digital plan, utarbeidet etter departementets veileder for SOSI-format, siste versjon.
 - b) Oppdaterte bestemmelser.

Forslagsstiller ønsker at kommunen er positive til å fravike saksbehandlingstiden lovens hovedregel på 12 uker. Området er ikke berørt av noen negative momenter som de har registrert samt at felt 2 og 3 snart er utsolgt. Kommunen vil forsøke å behandle saken så fort som mulig, men ønsker ikke å sette en egen behandlingsfrist da det kan dukke opp ting underveis som påvirker behandlingstiden.

12. Annet/spørsmål forslagsstiller ønsker avklart

Adkomstvei: Forslagsstiller og kommunen ble enige om at det utarbeides en veiplan med stigning på 10% på adkomstveien i planområdet, som er en videreføring av stigningen på veien i resten av området. Forslagsstiller prosjekterer med en mindre stigning i svinger med tanke på kjøreforhold.

Forslagsstiller informerte om at det i området brukes et privat biologisk renseanlegg. Dette vil derfor ikke være påvirket av byggestopp i kommunen. Forslagsstiller ønsker på sikt at dette overtas av kommunen når feltet er ferdig utbygd.

Forslagsstiller må prosjektere løsning for VA/brannvann. Forslagsstiller planlegger et trykkøkningsanlegg i området mellom grense for trinn 2 og 3.

Kommunen ønsker at trinn 2 inkluderes i planarbeidet da det er behov for noen justeringer i planen for dette området. Forslagsstiller skal vurdere å inkludere dette. I henhold til kommunens gebyrregulativ, vil ikke dette forslaget påvirke behandlingsgebyret for forslagsstiller.



Kommunen ønsker at følgende punkter inkluderes i planarbeidet:

- *Utnyttelsesgrad på tomt 30 i henhold til utbyggers ønsker.*
- *Utvidelse av boligformålet ved tomt 23, slik at innkjørselen som er opparbeidet i dag stemmer overens med plankartet. Det som fjernes av o_LEK3 til avkjørsel, skal det finnes et alternativ til i trinn 3.*
- *Det kan være behov for andre justeringer i planen i forhold til hvordan området er bygd.*

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

13. Noen presiseringer fra kommunen i etterkant

Kommunen vil minne om at innspill til varsel om oppstart skal sendes på kopi til Birkenes kommune.

Kommunen har i etterkant av møtet avgjort at det må utarbeides ny utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta vei, lekeareal, osv. De gjeldende utbyggingsavtalen som ble utarbeidet i forbindelse med regulering av trinn 2, er ikke dekkende for noe areal av trinn 3 ifølge overtakelseskartet. Dersom kommunen skal overta areal og det skal utarbeides en utbyggingsavtale, er det krav fra kommunen at dette varsles samtidig med at det varsles om oppstart av planarbeidet.

Når det gjelder vann og avløp i området, gjelder opprinnelig utslippstillatelse for byggetrinn 1 og 2, og videre utbygging vil derfor bli ansett som vesentlig økning av utslippet. Dette må derfor søkes om, jf. forurensingsforskriften § 13-3, og anlegget vil trolig måtte oppgraderes.

Kommunen ønsker også å informere om at når det kommer til kommunal overtakelse av avløpsanlegget, er ikke dette noe kommunen er pliktig til å gjøre. Det er heller ikke praksis for dette i Birkenes, og likebehandlingsprinsippet tilsier at kommunen da måtte tatt over flere private avløpsanlegg. Vi vil trekke frem at i henhold til vass- og avløpsanlegglova § 2 åpner det opp for at kommunen kan stille krav om at det skal organiseres andelslag eid av brukerne ved utvidelse av eksisterende anlegg (dette er et krav ved nye anlegg av denne størrelsen). Slik kommunen ser det, ville dette være den beste løsningen for å sikre fremtidig drift av avløpsanlegget deres.