



Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Longum næringspark

Møteinformasjon**Møtested:** Arendal kultur- og rådhus**Møtedato:** 10.09.2025**Plantype:** Detaljregulering**Eiendom (gnr./bnr.):** 24/241, 24/22, 24/13, 24/359, 600/421 og 24/264**Saksnummer Plan&Build:** PLAN-25/01264**Saksnummer p360 online:** 25/19591**Plan-identitet: Planident:** 42032025-3**Deltakere:**Arendal kommuneEdle Iren Johnsen edle.johnsen@arendal.kommune.noNina Blomberg nina.blomberg@arendal.kommune.noUtbygger - Fossekompaniet:Tom Krusche Pedersen Tom.Krusche@arendalsfoss.noTor Kristian Myre tor.myre@arendalsfoss.noPlankonsulent - StærkKristine Pedersen-Rise kpr@staerk.noFrafall: Lisbet Rake Zeiffert lrz@staerk.no

Dato for godkjent referat: 06.10.2025

Informasjon til planarbeidet**Utbygger:** Longum property AS**Fakturaadresse:** Longum property AS, c/o Arendal Fossekompani

Innhold

Planinitiativet	3
Internt oppstartsmøte	4
Kommunens vurdering av planinitiativet	4
Avklaringer etter § 2 og 3 etter "Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven"	5
Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering	8
Gjennomføring.....	17
Oppstart av planarbeid	18
Komplett planforslag	18
Utgifter og gebyr	19
Bekreftelser	19
Overordna planer og styringsverktøy	20

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:

Forslagsstillers intensjoner/planide:

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for etablering av næringsbebyggelse. Hensikten er blant annet at Kitron i fremtiden har gode utvidelsesmuligheter.

Planens avgrensning:



Tidligere sakshistorikk:

Kommuneplanarbeid

I kommuneplanarbeidet inneværende år har det vært gjennomført planvask, der kommunen har gjennomgått arealformål i kommuneplanen, og vurdert om de er forenelig med arealpolitikken som Arendal har hatt gjeldende de siste årene.

Longum park er et av områdene som er vurdert og anbefalt endret fra **Bolig/Næring** til **Industri/lager**. Det har kun vært intensjon om å ta ut boligdelen. Planvasken har ikke gått inn på en vurdering hvorvidt byggeformål i dette området er i tråd med dagens arealpolitikk. Planområdet er en C-lokalitet i næringsstrategien.

Planinitiativet viser **næring**.

I forkant av planvask ble det avholdt møte med Fossekompaniet, som sluttet seg til anbefalingen om å endre formålet til Industri/lager.

Kommuneplanen er ute på høring hvor planvask er en del – frist for innspill 07.10.2025.

Mulighet for merknader/evt. innsigelse fra offentlige instanser. Dette er informert til plankonsulent og utbygger. Utbygger ønsket å avholde oppstartsmøte som planlagt.

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 er videreformidlet i det formelle oppstartsmøte med forslagsstiller.

Internt oppstartsmøte ble avholdt den 02.09.2025.

Kommunens vurdering av planinitiativet

Navn på planen: Longum næringspark

Planens avgrensning:
Samsvare med gjeldende reguleringsplan

Intensjon og reguleringsformål: Etablering av næringsbebyggelse

Behov for utbyggingsavtale: Ikke avklart

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

§ 2a) Samarbeid, medvirkning

longum@laringsverkstedet.no

Andre parter er ikke avklart på nåværende tidspunkt

§ 2b) Avklaring av konsekvensutredning (KU)

Plankonsulent og administrasjonen har tatt en gjennomgang av KU-tema etter håndbok M-1941 fra Miljødirektoratet, og vurdert tema som skal utredes etter KU-metodikken. Der det ikke skal benyttes KU metodikk vil tema bli vurdert og innarbeidet i planbeskrivelse, og/eller i egne rapporter.

KU -Tema iht. håndbok M-1941	Kommentar:
Klimagassutslipp	Må utredes etter KU-metodikken.
Naturmangfold	Må utredes etter KU-metodikken.
Landskap	Må utredes etter KU-metodikken.
Støy	Barnehagen og ev. friluftsliv som blir berørt. Skal lages støyrapport, men vurderer at det ikke er behov for rapport iht. KU-metodikk. Støy må beskrives før og etter hogst. Redegjøre for hvordan støy vil påvirke motsatt side av Longumvannet.
Luftforurensning	Ikke planlagt industriformål med større utslipp. Omtales i planbeskrivelse.
Friluftsliv	Området brukes i friluftsliv- sammenheng og det finnes flere stier og badeplass innenfor området. Utbygging som medfører ødeleggelse av turveier, må erstattes. Allmennheten må fortsatt kunne bevege seg gjennom området og ned til strandsonen. Kommunen vil at eksisterende turveier og stier skal vises i kart og deretter hvordan dette skal løses i ny situasjon etter utbygging og at forbindelseslinjer i

	grønnstrukturen blir sikret i reguleringsplanen Sonen langs Longumvann må ivaretas gjennom bruk av formål og bestemmelser. Vurderes og omtales i planbeskrivelsen.
Forurensset grunn	Det er ikke noe som tilsier at det finnes forurensing i grunnen, da området som reguleres i hovedsak ikke er bebygd. Potensiale for syredannede berg skal vurderes. Dersom behov for nærmere prøvetaking, blir det laget egen rapport og i etterkant tiltaksplan ved behov.
Kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner på land i dag. Kan bli krav om arkeologiske undersøkelser, men bør holde med evt. rapport dersom det blir registrering og omtale i planbeskrivelse.

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

Dette er ikke aktuelt

§ 2f) Behov for dialogmøter må vurderes underveis i planprosessen:

- 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

§ 2g) Overordnet fremdriftsplan

Oppstart av planarbeid:

Planprogrammet vil bli ferdigstilt i etterkant av høring av kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet sendes til planavdelingen for gjennomgang før det sendes ut til høring.

Estimert tid for innlevering av planprogrammet : Desember.

Estimert tid for innlevering av plandokumenter er ikke avklart.

Frist for behandling i KPU er 12 uker etter komplett planmateriale er sendt inn. Hvis det må gjøres endringer underveis i prosessen, stoppes saksbehandlingstiden.

Dette blir sendt skriftlig til plankonsulent.

Vedtatt plan: Ikke satt dato

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

Nei

§ 3. Foreligger det punkter med stor vesentlig uenighet mellom forslagsstiller og kommunen?

Kommunen mener det skal vurderes om det er behov for en utvidet hensynssone for drikkevann utover det som er avsatt i kommuneplanens arealdel, og kommunen mener også at det bør reguleres en hensynssone for landskap H560. Det er uttrykt bekymring fra kommunens side hvorvidt det kan tas tilstrekkelig terreng- og landskapshensyn ved en framtidig utbygging. Vurdering knyttet til dette må fremgå av blant annet planbeskrivelsen.

Forslagsstiller viser til at dette må vurderes i planprosessen, og at nødvendige utredninger vil danne grunnlag for etablering og avgrensning av hensynssoner, inkludert formåls- og byggegrenser.

- Av betydning for innspill om omfang av hensynssone drikkevann vil kommunen opplyse om at vi i etterkant av oppstartsmøtet har mottatt merknader fra Mattilsynet til høringen av kommuneplanens arealdel. Hele dokumentet legges ved som vedlegg. En kort oppsummering av innspillet fremgår under avsnitt *Vannmiljø* i referatet.

§ 3. Vurdering av fagkyndighet til ansvarlig plankonsulent

Konsulent vurderes å ha tilstrekkelig fagkyndighet for å utarbeide reguleringsplan, herunder plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. SOSI-leveranse og nødvendige illustrasjoner og 3D-modell.

Det opplyses om at det også vil bli engasjert ulike fagpersoner for å utarbeide utredninger.

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
Overordnede planer Nasjonale planer Regionale planer Kommuneplaner Areal og samfunnsdel. Næringsarealstrategi for Arendal (reguleringsplaner)	Det må redegjøres for hvordan planforslaget faktisk følger opp overordnede planer; ikke bare referere til hva de overordnede planene sier.
Barn og unges interesser <i>Dagens bruk, fremtidig behov og potensiale</i>	• Ifølge barnehagen brukes skogen til utfukt og lek, og de har bygget en gapahuk i området. • Konsulenten opplyser om at de foretok en befaring for 14 dager siden og at gapahuken i området er forfallen, ikke trygg for opphold; tror ikke den blir brukt. • Det må vurderes hvordan barnehagens interesser kan ivaretas, ettersom et industriområde vil påvirke barnehagen annerledes og i stor grad negativt sammenlignet med et boligområde. • Ifølge utbygger er det god dialog med barnehagen, og barnas representant skal også følge opp barnehagens interesser. Kontaktperson for barnehagen: Tor Erling Skøien (Eiendomsforvalter) thor.erling.skoien@laringsverkstedet.no

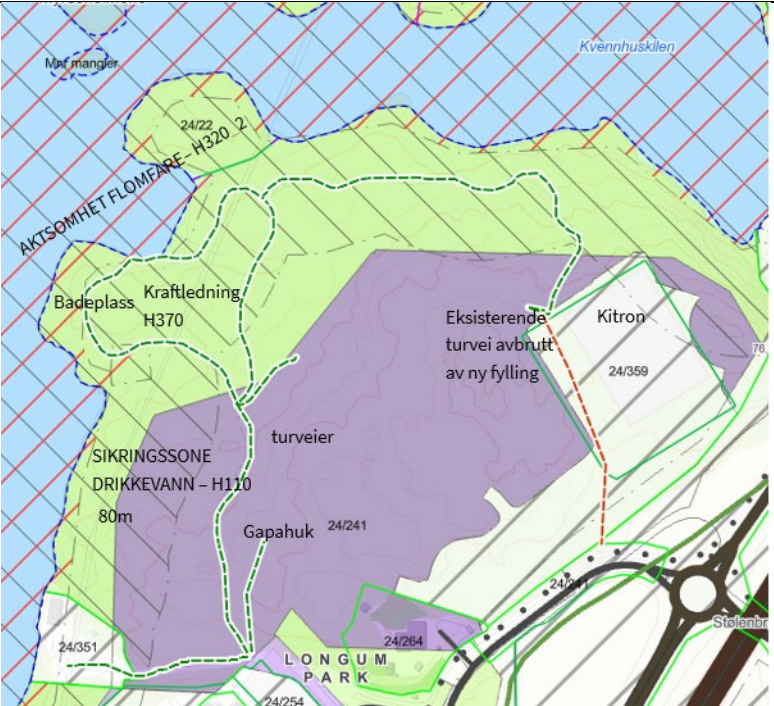
Sosiale forhold <i>Møteplasser</i> <i>Sosiale treffsted utendørs</i> <i>Krav til utarbeidelse av utomhusplan</i> <i>Felles sosiale rom (innendørs)</i> <i>Folkehelse</i>	Det er per dags dato ikke informert om hva som skal etableres, men temaene må redegjøres for. Sosiale forhold anses som viktig for de ansatte uansett formål.
Universell utforming/TEK 17 <i>Universell tilrettelegging</i>	Tilrettelegges det for universell utforming i større grad enn kravene i TEK17 skal dette legges inn i bestemmelsene.
Sosial infrastruktur <i>Offentlige servicetilbud, skole, SFO, barnehage, kollektivtilbud</i> <i>Kapasitet på skole og barnehage</i>	Vurdere hvordan planforslaget påvirker sosial infrastruktur. Fokus bør være på tilgjengelighet og sosiale forhold for ansatte, samt eventuelle konsekvenser for nærliggende barnehager og offentlige servicetilbud.
Teknisk infrastruktur - VA <i>Vann</i> <i>Avløp</i> <i>Håndtering av overflatevann</i> <i>Rammeplan for VA</i> <i>Brannteknisk</i>	<u>Vann og avløp:</u> • Ledninger for vannforsyning ligger allerede klare til Kitron-bygget, inkludert kum innenfor regulert avkjørsel. • Avløpsnettet har begrenset kapasitet: kan ta imot sanitært avløpsvann, men for prosessvann kreves mengdetall og mer konkret informasjon om virksomheten. • VA-avdelingen må involveres tidlig for å sikre at prosjekter får nødvendig vann- og avløpskapasitet. • Spillvannsledningen fra området føres i borehull frem til kommunal selvfallsledning, som videre går over i en trykkledning ut mot Longumvannet. Kapasiteten i denne ledningen er begrenset. <u>Overvann:</u> • Vurdering av behov for rensing av overvann. • KU bør vurdere konsekvenser for vannkvaliteten, inkludert drikkevannsreserver og krisevannkilde (nedslagsfelt drikkevann i kommuneplanen).

	• Risiko knyttet til store fyllinger i retning vannforekomst. • Vurdering av krav om grønne tak eller andre tiltak for å øke drenering og redusere belastning på overvannssystemet. <u>Kommunalteknikk understreker følgende:</u> • Longumvann må behandles som krisevannskilde med høyeste beskyttelsesnivå, jf. vannforskriften. • Konsekvensutredningen bør vurdere både mengdeproblemer (flom, erosjon) og kvalitetsproblemer (forurensning), særlig i lys av store tette flater og fyllinger i retning vannforekomster. • Lokal overvannshåndtering (LOD) legges til grunn: infiltrasjon, fordrøyning, rensing og forsinket utslipp. • Særlige risikoområder som parkeringsplasser, servicearealer og varelevering må ha ekstra sikringstiltak, som oljeutskiller, avstengningsmulighet og forsterket rensing. • Overvann kan føres til Longumvann, men kun etter kontrollert avledning. Åpne løsninger skal benyttes i den grad det er mulig å få til, ellers må tilsvarende rensing og fordrøyning sikres gjennom lukkede tekniske tiltak. Området berører, som nevnt, krisevannskilde (nedslagsfelt i kommuneplanen). Kommunen har gjort betydelige investeringer her (ca. 50 mill. kr). • Ulike næringsformål kan ha ulik påvirkning på vannkvaliteten; eksempelvis vil et kontorbygg være uproblematisk, mens transport- eller entreprenørvirksomhet kan gi utfordringer. • Effekter på krisevannskilden og vannforekomsten, inkludert buffer/avstand til vannet skal redegjøres for/konsekvenser • Risiko knyttet til store fyllinger mot vannforekomst bør vurderes. • Vurdering av tiltak som grønne tak eller andre dreneringstiltak for å redusere belastning på overvannssystemet.
Veg og trafikkforhold 1. Veg 2. Trafikkforhold (mengde)	Veg og adkomst:

3. <i>Trygg skoleveg</i> 4. <i>Adkomst</i> 5. <i>Trafikksikkerhet</i> 6. <i>Renovasjon</i>	• Offentlig eller privat vei må vurderes når planarbeidet er kommet videre, og valg må begrunnes. • Naturlig med offentlig hovedvei inn til industri- og næringsområdet, og private veier internt i området. Hans Thornes vei er regulert som offentlig. • Den veien som er bygd fram til Kitron er per i dag regulert som privat. • Ny utbygging forventes å bruke eksisterende avkjørsel. • Veier som skal overtas senere må bygges ihht kommunale krav og standarder. Eventuelt kostnadsoverslag for veier som kommunen skal overta skal foreligge. • ÅDT (årsdøgntrafikk) må kommenteres. • Trafikksikkerhet: • Krav og utforming av gang- og sykkelveier må følge kommuneplanens bestemmelser. • Krav om interne gang- og sykkelveier avhenger av omfanget av utbyggingen. • Renovasjon: • Reguleringen skal beskrive planlagt renovasjonsløsning. • Planbestemmelsene skal angi krav til renovasjon under «Teknisk infrastruktur». Løsningen skal planlegges i henhold til gjeldende forskrift og retningslinjer for avfall. • Begrunnelse for valg av løsning og eventuell dimensjonering av areal skal beskrives i planbeskrivelsen og vises i plankartet. • Tilkomst til og utkjøring fra avfallsstasjonen skal også vises i plankartet
	Parkering: Det er foreløpig ikke fastsatt hvilke virksomheter som vil etablere seg på tomten, og det er derfor usikkert hvordan parkeringsbehovet vil bli. Kommunen mener det bør legges inn spesifikke bestemmelser om inndeling av plasser og beplantning. I kommuneplanens forslag som nå er til behandling, er følgende retningslinjer foreslått og det anbefales å følge opp dette: • Rabatter skal omkranse parkeringsarealet og dele opp store flater. • Det skal etableres et grønt felt for hver 6. parkeringsplass eller færre. Feltet skal ha minimum 2,5 meters bredde og 5 meters dybde.

	• Det skal etableres et grønt langsgående felt mellom tilstøtende parkeringsrader. Feltet skal være minst 1 meter bredt og følge hele lengden av raden. • Rabatter og grønne felter kan beplantes med stauder, busker eller trær. • Parkering sykkel For sykkelparkering legges det til rette for 2 plasser per 100 m² BRA, i tråd med gjeldende og nye retningslinjer.
Klima • Lokalisering med tanke på mulighet for å gå/sykle/ta buss • <i>Mobilitetsplan skal leveres</i> • <i>Energi – egne utredninger aktuelt? Lademuligheter?</i> • <i>Sykkeltilrettelegging</i>	• <u>Sykkelveier/gangmuligheter</u> Området skal legges til rette slik at det er enkelt å komme seg fram med sykkel, og koble seg til eksisterende gang- og sykkelveinett. • <u>Ladefasiliteter</u> – For både elbiler og elsykler. Altså at de som sykler elektrisk eller kjører elbil, kan lade kjøretøyene sine på området. • <u>Sykkeltilrettelegging</u> skal sikre trygg og enkel parkering, samt ladefasiliteter, både innendørs og utendørs, slik at sykling blir en attraktiv og sikker transportløsning. • <u>Energi:</u> Plankonsulent må vurdere behovet for egne energiutredninger, for eksempel knyttet til strømforbruk, lademuligheter for elbiler og elsykler, samt valg av energikilder. Utredningene skal sikre at prosjektet oppfyller krav til energieffektivitet og tilrettelegging for fornybar energi.
Hensynssoner	• Fareområde H510 Høyspentanlegg • Faresone H320 Aktsomhets flomfare • Nedslagsfelt drikkevann H110 (endret til Krisevann) • Landskap H560
Landskap og estetikk <i>Landskap, terreng og vegetasjon.</i> <i>Fjernvirkning/nærvirkning, særpreg, beholde/endre /konsekvenser/mottiltak</i> <i>Volum, skala, form, struktur, funksjon, uttrykk og tilpasning/ikke tilpasning</i>	• Grønnstruktur og vegetasjonsbelter mot vei og turveier skal opprettholdes eller erstattes med tilsvarende beplantning. Det bør foreslås konkrete tiltak for å minimere negative effekter, som bevaring av skråninger, vegetasjonsskjerming mot vei og vann, strategisk plassering av bygg og etablering av grønne bufferområder. • Planering og sprengning skal begrenses til det som er nødvendig for bygninger, veier og adkomst innenfor byggegrenser, og eksisterende terrengformer og vegetasjon utenfor byggegrenser

	skal bevares. Byggegrenser bør så langt som mulig følge naturlige terrengkoter. Visualiseringer ønskes levert som underlag for vurdering av fjernvirkning og nærvirkning, samt volum, skala, form og struktur.
Arkitektur	I starten av planprosessen foreligger det ikke konkrete beslutninger om hva som skal etableres i området. - Selv om området kan bli regulert til lager/industri, legges det til grunn at nye bygge- og anleggstiltak prosjekteres og utføres med gode visuelle kvaliteter, dette gjelder, som nevnt, blant annet hensyn til: Skala, struktur, høyder, materialbruk og farger. Materialbruk og fasadeutforming: Vurdere og beskrive løsninger som gir variasjon i materialbruk og fasadeutforming, slik at bygget ikke fremstår monotont og ensformig. - Materialvalg og utforming kan tilpasses funksjon og økonomi, men skal bidra til visuell kvalitet, tilpasning til landskap og omkringliggende omgivelser. - Visualiseringer ønskes levert som underlag for vurdering. Eksempler på bestemmelser: - Bygningene skal ha variasjon i fasadeuttrykk, og det skal unngås store monotone ubrutte flater. - Fasade skal kles i naturmaterialer (tre, tegl eller lign.). - Andre materialer tillates som mindre fasadeelementer eller detaljer. Det viser seg at det ikke nødvendigvis medfører høye kostnader å legge disse prinsippene til grunn i prosjektering og bygging.
Kulturminner og kulturmiljø <i>Kulturminner og kulturmiljø uten beskyttelse i lovverk, som f.eks. steingjerder, stier, krigsminner, gamle hustuffer, etc.</i>	Må kommenteres i planbeskrivelsen
Friluftsliv <i>Dagens bruk/potensiale, områdets viktighet, sti/korridor, type område</i>	Turvei – stier og gapahuk/lek i området må kartlegges. Det må redegjøres for evt. konsekvenser en utbygging kan få på turveier/stier/bruken av området i friluftssammenheng.

	 Figur1. Stiplet linje viser eksisterende turveier som er tydelig mye brukt. Stiplet sti viser omtrentlig trase, basert på Starva-data (privat), og stemmer overens med grunnkart
Naturmangfold/naturvern <i>Type natur (skog, hensynsone etc.)</i> <i>Naturtyper registrert i Naturbase og trua arter registrert i Artsdatabanken</i> <i>Kvalitet på eksisterende kartlegginger som er gjort – er det behov for nye undersøkelser?</i> <i>Undersøkelse av fremmede arter, inkl. plan for håndtering av slike masser</i> <i>Vurdering av avbøtende tiltak</i> <i>Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 skal inngå i planbeskrivelsen</i>	Naturmangfold og vannmiljø skal kartlegges i forbindelse med planprosessen.

Vannmiljø <i>I henhold til vannforskriften skal paragraf 12 vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes.</i>	Hensynsone drikkevannsreserve /krisevannkilde: Hensynssonen for drikkevannsreserve/krisevannkilde (nedslagsfelt i kommuneplanen) er videreført fra reguleringsplanen fra 2011. Det har skjedd betydelige endringer de siste 14 årene, og dagens samfunnsutvikling gjør det enda viktigere å verne om krisevannskilder. Som del av planarbeidet skal det gjennomføres en utredning som belyser konsekvenser for vannmiljøet, med særlig søkelys på drikkevannsinteresser. Utredningen skal inkludere: • Vurdering av behov for sikringssoner • Rensetiltak i anleggsfasen • Restriksjoner på aktivitet nær vannet
	<i>Etterskrift:</i> <i>I etterkant av oppstartsmøtet har vi mottatt merknader fra Mattilsynet til høringen av kommuneplanens arealdel. Hele dokumentet legges ved som vedlegg. En kort oppsummering av innspillet fremgår nedenfor:</i> ✓ <i>Krisevannskilde: Longumvann er klassifisert som krisevann, ikke reservevann. Dette innebærer at vannet ikke tilfredsstiller krav til ordinær drikkevannskvalitet, og beskyttelse av vannkilden er kritisk.</i> ✓ <i>Hensynssone: Den nåværende fastsatte 80-metersonen rundt Longumvann er ikke nødvendigvis tilstrekkelig, fordi nedslagsfeltet kan være større og terrengforhold kan føre til avrenning utenfor sonen.</i> ✓ <i>Planbeskrivelse: Drikkevannsinteresser må forankres i planbeskrivelsen, og vurdering av hensynssoner må fremgå tydelig.</i> ✓ <i>Avgrensning: Det bør vurderes om hensynssonene for drikkevann bør knyttes til hele nedslagsfelt/vanntilsigsområde, ikke bare en fast avstand fra vannlinjen.</i> ✓ <i>Innsigelse: Mattilsynet kan fremme innsigelse dersom hensynssoner, restriksjoner eller rekkefølgebestemmelser ikke er tilstrekkelige for å beskytte drikkevannskilder og kritisk infrastruktur.</i> <i>På bakgrunn av denne tilbakemeldingen vil dette temaet være viktig i videre planprosess.</i>

Sjø og vassdrag <i>Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.</i>	Masse skal ikke fylles ut i hensynsonen.
Landbruk	Ikke relevant
Næring	Tilbakemelding fra næring; støtter planinitiativet, slik det er presentert i planinitiativ fra Stærk. Området er definert som C-lokalitet .
Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning</i> <i>Støy</i> <i>Radon</i> <i>Geoteknikk (fare for skred / sikker byggegrunn)</i> <i>Sulfid</i> <i>Grunnforurensning</i> <i>Drikkevann</i>	Hensynsone landskap og drikkevann – Longumvannet • Endringer i landskapet, som nedsprenget og fjerning av skog, kan føre til at støy sprer seg lengre, særlig mot bebyggelsen på andre siden av Longumvannet. Dette viser behovet for å vurdere en hensynssone landskap (H560) mot vannet. • Longumvannet er en viktig drikkevannskilde, og det er usikkert om en 80 meters sone gir tilstrekkelig beskyttelse, spesielt med tanke på klimaendringer, risiko for økt avrenning og anleggsarbeid i randsonen. Flere steder praktiseres strengere avstandskrav (100–150 meter) avhengig av lokale forhold. • Planlegging i tilgrensende områder må følge drikkevannsforskriften (§§ 4 og 11), som stiller krav om beskyttelse av vannkilder og åpner for sikringssoner. Videre krever plan- og bygningsloven (§§ 3-1, 4-3 og 12-6) at helse- og miljøhensyn ivaretas gjennom hensynssoner. • Det er derfor nødvendig med en særskilt utredning av konsekvensene for Longumvannet, inkludert vurdering av om en 80 meters sone er tilstrekkelig, eller om hensynssonen bør utvides eller suppleres med strengere bestemmelse

ROS <i>Nærhet til høyspent, eksplosiver, bensinstasjoner, gasstankanlegg mm</i> <i>Fare for ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon.mm</i>	Krav om ROS-analyse skal inngå i planforslaget
Illustrasjon	Dokumentasjon av vurderinger: Vurderingene skal dokumenteres gjennom visualiseringer, 3D-modeller og terrengsnitt, slik at konsekvensene av utbyggingen fremkommer tydelig og kan etterprøves.

Kart

Grunnkart og matrikelopplysninger		Merknader
	Digitalt grunnkart	Bestilles på kommunens hjemmeside: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/
	Det er behov for oppmålinger	Det er sikre grenser i området. Det er ikke sikre grenser i området. Usikre grenser må være innmålt før planen sendes inn for behandling.
	Oversikt over hjemmelshavere, naboer og gjenboere	Bestilles på kommunens hjemmeside: https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/eiendomsinformasjon-og-kart/

Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav		Merknader
	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	
	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av annen infrastruktur (eks. fylkesvei eller lekeplass)	

	Tiltaket forutsetter avbøtende tiltak på følgende temaer: (eks. natur, friluftssinteresser).	
--	--	--

Oppstart av planarbeid

	Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse. Referat fra oppstartsmøtet skal følge varsel om oppstart.
	Konsulent oversender senest 1 uke før varsling: - Endelig annonsetekst i PDF- eller Word-format - Planavgrensning i jpg- eller pdf-format - Planavgrensning i SOSI-format

Komplett planforslag

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

12 ukers frist for saksbehandling anses ikke som påbegynt før det innsendte planforslaget er fullstendig.

Krav til planleveranse	Dokument	Kommentar
Plankart		
	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”.
Reguleringsbestemmelser		
	Leveres som eget dokument i pdf- og word-format.	Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser skal brukes.
Planbeskrivelse		
	Med eventuell konsekvensutredning	
	ROS-analyse skal inngå i planbeskrivelsen	
	Leveres i pdf-format og i word-format	
Nødvendige illustrasjoner og modeller		

	Utomhusplan	
	Sol-skyggediagram	
	Snitt	
	3D-modell/BIM	
	Før/etter-situasjon	
	Detaljplan for veger	
Kopi av utredninger, møtereferat, innspill/merknader etc. som har betydning for vurdering av planforslaget		
	Støyanalyse	
	Arkeologiske undersøkelser	
	Naturregistreringer	
	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	

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 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 kommer frem 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 skjerpende 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 kommer frem 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
<https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-medvirkning/kommunens-planer/>

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033

Inntil ny arealdel er vedtatt gjelder arealdelen fra 2023. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i bystyret 27. april 2023.

Kommuneplanens samfunnsdel - 2025-2040

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 trafiksikkerhet (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)*

Saksbehandler
Referent

Edle Iren Johnsen
Nina Blomberg

Dato 06.10.2025