

FORHÅNDSKONFERANSE

Oppstartskonferanse den 23.10.2020

Journalnummer:

Planident: 105

Planområde: Daleheia Vest (omdøpt fra Daleheia II)

1.1 PARTER, AVGRENŚING MM

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Jan Marcussen	Svein O Dale
(På vegne av Gjeving Vest AS	
v/Jan Marcussen og Jo Helge Myrvoll)	

Forslagstiller gnr /bnr.	Konsulent/arkitekt
	Oppnevnes av tiltakshaver
Dokumentasjon fremlagt i forhåndskonferansen	
Eksisterende plan, skisser	
Hovedhensikt med planarbeidet	
Revisjon av eksisterende plan, bedre arrondering av tomter og veier, nye bestemmelser om utforming	

Planområde

Planavgrensning som for eksisterende plan. Planområdet må angis tydelig ved melding om oppstart av planarbeidet. Dersom det planlegges tiltak utenfor nåværende plan i LNF må dette konsekvensutredes i planprosessen

Overordnede planer:

Kommuneplan 2017- 29

Planstatus - Krav til prosess - planlegging

Eksisterende plan for Daleheia II er vedtatt 18.10.201. Planens rekkefølgekrav må videreføres, eller det må dokumenteres at de ikke lenger er nødvendige.

Krav til at planen utføres av person/firma med planfaglig erfaring og kompetanse for denne type oppdrag.

Prosessreglene for revisjon av eksisterende plan er de samme som for å utarbeide ny plan, jfr. kap.12 i plan og bygningsloven. I oppstartsvaselet må det gis en verbal beskrivelse av hovedhensiktene med revisjonen, herunder endringer i bygningsantall og arealformål.

Det må avholdes oppstartsmøte der berørte grunneiere inviteres, eventuelt kan det gjøres i samarbeid med velforeningen. Representanter fra kommunen inviteres til oppstartsmøtet.

Særlig viktig at eksisterende stinett ikke blir negativt påvirket av endringene.

Beskriv intensjonene med arkitektur og bygningsvolum

FORHÅNDSKONFERANSE

1.2 Andre avklaringer

	Samsvar/Behov for avklaringer	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Beskrives i planprogram og planforslag
Samsvarer formålet med kommuneplanens arealdel?			X
Berøres prosjektet av bestemmelser i kommuneplanen?	Ja, se kap. 4 t.o.m kap. 7		X
Kjente offentlige krav	Rekkefølgekrav		X
Barneskolekasitet	Vedtatt ny felles barneskole fom 2023		X
Barnehagekapasitet?	Jfr. kommunens oppvekstadv.		X
Energibruk	Alternativ oppvarming?		X
Kapasitet VVA	Kfr. Avdeling kommunalteknikk		X

1.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg, som vei, vann, avløp, veilys, overvann, slokkevann etc., skal vurderes og avklares før planen legges frem for 1. gangs politisk behandling, i tett dialog med Tvedestrand kommune.

Atkomst:

Avkjørsel fra fylkesvei, status på veien må angis i plan. Tillatt med allmenn gangtrafikk
Parkering for besøkende til friluftsområdene

1.4 SPESIELT OM SJØNÆR UTBYGGING

Landskapsvirkning fra sjøsiden må beskrives

1.5 UTREDNINGER OG ANALYSER

Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal innsendes samtidig med planforslag.

1.5.1 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS ANALYSE) (Gjelder forhold som ikke er avklart i gjeldende plan)

ROS analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal <i>alltid</i> utføres	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforlag
Bruk overskriften <i>ROS analyse</i> .			
Grunnforhold		X	
Flomfare <i>Nedre kotehøyde for kjeller</i>			
Høyspent i området/i nærheten		X	
Støy		X	
Radon	Ja	X	
Annen forurensing eller fare		X	

1.5.2 ANDRE UTREDNINGER

Landskapsmessige analyser:		
Beskrivelse og analyse av landskapsforhold. Særlig fokus på bakgrunnsdekning, høyder og fargesetting av bygningene. Eksponering/fjernvirkning, plassering av bygning(er) på tomten og terrengbearbeiding - ferdig utbygget Det må lages en vegetasjonsplan som gjøres juridisk bindende		
Dette må visualiseres med fotomontasje, modell, snitt fra kritiske synspunkt		

FORHÅNDSKONFERANSE

Universell utforming/tilgjengelighet for alle: Alle områder som skal være allment tilgjengelige skal tilstrebes tilrettelagt for alle. Det vises til Sosial- og helsedepartementets sider om temaet:		
Naturverdier/naturmangfold Må konsekvensutredes og hensyntas i planleggingen.		

ANDRE FORHOLD

Det vil bli avholdt befaring av planutvalget. Særlig viktig å dokumentere landskapsvirkning og hensyn til friluftsområdene.

1.6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, AVTALER MED MER

	Foreløpig vurdering	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforlag
Påregnelige rekkefølgebestemmelser	Infrastruktur, herunder Fellesområder, friluftparkering etc. Offentlige områder, allment tilgjengelige områder. Rekkefølgebestemmelsene i gjeldende plan må ivaretas.	x	x
Utbyggingsavtale	Kan være aktuelt dersom det er tanke om at kommunen skal overta VA-nett	x	x

1.7 PLANPROSESSEN

	Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:
Alle tilbakemeldinger etter oppstartmeldingen med tiltakshavers kommentarer oversendes kommunen før eller samtidig som det fremmes planforslag	
Kulturminner	
Fylkeskommunen stiller ofte krav om arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplanprosesser, men er ikke aktuelt dersom ikke nye områder blir planlagt Kostnader ved slik registrering må tiltakshaver selv bekoste	

1.8 GEBYRER

	Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:
Det skal betales gebyrer for å saksbehandle planforslaget, i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforslag er mottatt. Se regulativ på kommunens hjemmeside.	Minstegebyr kr. 50.000,-

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

På det nåværende tidspunkt er det ikke mulig å avklare ekstakt hvilke utredninger/vurderinger som utbygger må foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger

FORHÅNDSKONFERANSE

Tiltakshaver må selv gjøre seg kjent med/avklare evt. retter og servitutter innafor planområdet.

Svein O Dale
Enhetsleder og referent