

FORHÅNDSKONFERANSE

Oppstartskonferanse den 9.10.2017

Journalnummer: 2014/61

Planident: 169 - Planområde: Flauberg, Sandøya

1.1 PARTER, AVGRENSING MM

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Helge Nilsen ? Noddeland	Svein O Dale
Stærk & Co v/Erling I Aas	

Forslagstiller gnr /bnr.	Konsulent/arkitekt
Grunneierne innenfor planområdet • Gnr/bnr. 78/276,277,278 tilh. Ole Chr. Nodland (F 35) • " 78/256 tilh. Anita Mendelsohn Ytrehus (F 34) • " 78/227,306 tilh. Bård, Håvard og Roald Nilsen (F 35).	Erling I Aas Stærk & Co 915 47 813 E-post: erling@plankontoret.no eia@staerk.no

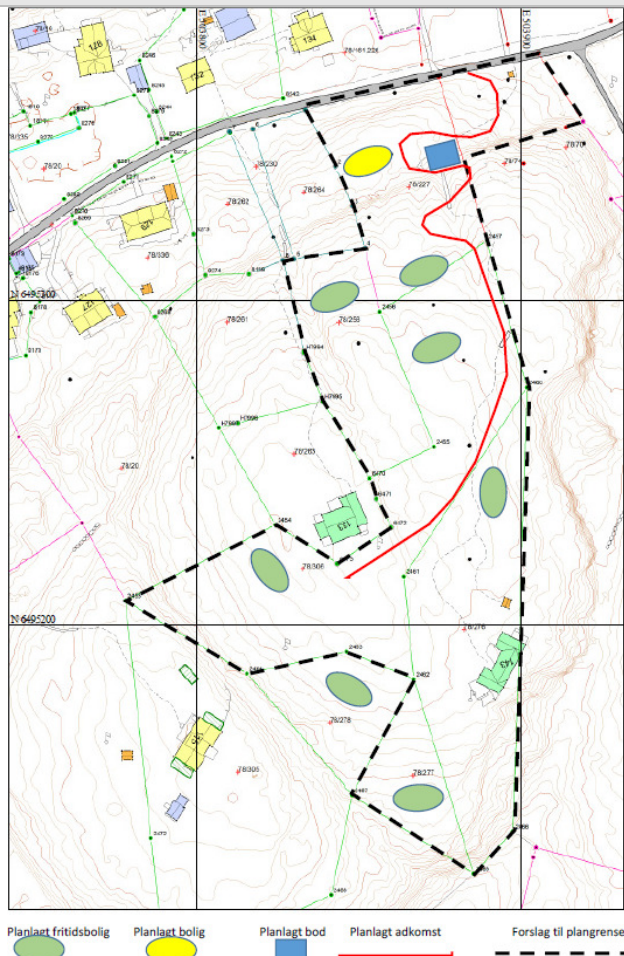
Dokumentasjon fremlagt i forhåndskonferansen

- Notat til oppstartsmøte utarbeidet av Stærk & Co
- Forlag til avgrensning av planområde og arealbruk

Hovedhensikt med planarbeidet

Det ønskes oppført 7 – 12 fritidsboliger, 1 helårsbolig.

Planområde



Planavgrensning. (kan bli justert noe)

FORHÅNDSKONFERANSE

Overordnede planer:	
	Kommuneplan 2017- 29 og kommunedelplan 2011- 23
Planstatus - Krav til prosess - planlegging	
	- Planene er i samsvar med hovedformål i kommuneplanen - Det er krav til samtidig regulering. - Det er krav om detaljreguleringsplanen etter §12-3 PBL. - Prosesskravene i plan og bygningsloven må oppfylles, jfr.kap. 12 PBL. - Tidlig medvirkning er viktig, med bred deltakelse berørte parter og statlige/regionale myndigheter. Plandokumentet skal bestå av plankart i målestokk 1:1000 kodet i henhold til krav i gjeldende kartforskrift, planbeskrivelse og planbestemmelser.

1.2 Andre avklaringer

	Samsvar/Behov for avklaringer	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Beskrives i planprogram og planforslag
Særlige hensyn	Utbygging i hensynssone landskap		
Særlig viktige bestemmelser for denne planen i kommuneplanen?	•Rekkefølgebestemmelser §2.2 •Kvalitetskrav til bebyggelsen kap.3. •§9.8 og §9.14 Hensynssone landskap og krav om samtidig planlegging. •§ 4.2 og 4.4 Teknisk infrastruktur	Dokumentasjon og begrunnelse Fotoanimasjon, 3 D. Faglig vurdering. Innarbeide i bestemmelsene for planen.	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 og parkering:

Det er krav om min. 1,5 P-plass pr hyttetomt på landsiden, enten ved egen eiendom eller ved langvarig avtale.

Sjøverts atkomst må beskrives. Bryggeplasser for egen båt, skyssbåt etc.

1.4 UTREDNINGER OG ANALYSER

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

1.5.1 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS ANALYSE)

Ros analyse skal tilpasses de naturgitte forhold ved det enkelt prosjekt. Utbygger er ansvarlig for avklaringer og dokumentasjon.

1.5.2 ANDRE UTREDNINGER

	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Beskrives i planprogram og planforslag
Landskapsmessige analyser:		
Beskrivelse og analyse av landskapsforhold. Eksponering/fjernvirkning, plassering av bygning(er) på tomten og terrengbearbeiding - ferdig utbygget	X	X
Dette må visualiseres med fotomontasje, modell, snitt.	X	X
	X	X

FORHÅNDSKONFERANSE

Arkitekt/bygningsskaping.

Arkitekturen må tilpassast dei stadlege forhold og landskapsstilpassing må vektleggjast. Utnyttelsesgrad og byggegrenselinjer må beskrivast.

ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

Sjekke naboareal. Kommunen sjekker hvilke planer som er presentert her.
Tidsplan: Sluttbehandling før sommerferien 2018.
Særlig viktig å dokumentere landskapsvirkning.
Det må reguleres inn egnede fellesarealer for opphold utendørs.
Renovasjonsløsning drøftes med RTA
Kraftverket kontaktes for avklaring av strømtilførsel og eventuell omlegging av luftspenn.
Teknisk Drift i kommunen kontaktes for planlegging av VA.

1.6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, AVTALER MED MER

	Foreløpig vurdering	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforlag
Påregnelige rekkefølgebestemmelser	Infrastruktur og atkomst Fellesområder	x	x

1.7 PLANPROSESSEN

Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:	
Tiltakshaver må selv stå for medvirkningsprosessen og varsle berørte (myndigheter, grunneiere/naboer og organisasjoner) samt annonse i aviser ved oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet. Planprogrammet sendes først kommunen til gjennomgang og evt. tilbakemeldinger før det sendes ut. 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. Kostnader ved slik registrering må tiltakshaver selv bekoste <i>Kommunen kan ikke vedta planen før slike forhold er avklart.</i>	
Gebyrer	
Det skal betales gebyrer for å saksbehandle planforslaget, i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforlag 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

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

Svein O Dale
Enhetsleder og referent