

Referat fra oppstartsmøte

DIVERSE	
Saksbehandler	Ida Ørnhøi
Møtedato	22.06.23
Arbeidstittel /plannavn	Frøya
Adresse / stedsnavn	Kollåsveien 15, 4900 Tvedestrand
Plan - id	
Plantype	Detaljreguleringsplan

1. Parter

ROLLE	NAVN / FIRMA	KONTAKTINFORMASJON
Forslagsstiller	Activa eiendom AS	Svein Erik Damsgård Mob 95453345 E-post: post@activaeiendom.no
Plankonsulent	Stærk & co AS	Erling I. Aas Tlf.: 91547813 E-post: eia@staerk.no

Deltakere i oppstartsmøte:

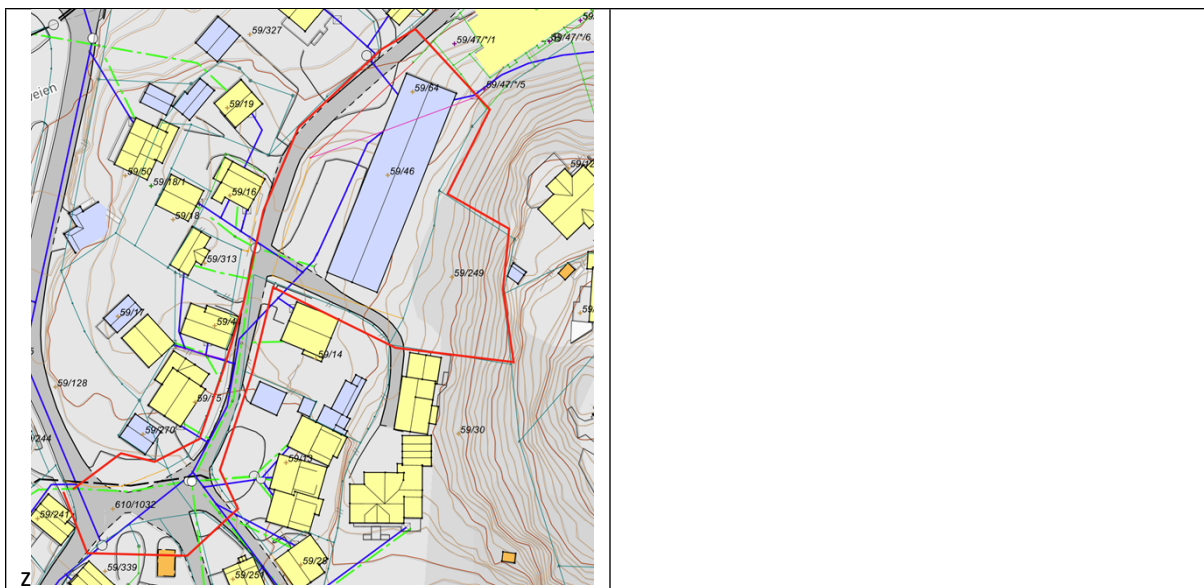
DELTAKERE FORSLAGSSTILLER	DELTAKERE KOMMUNEN
Svein Erik Damsgård	Anne Karén Birkeland
Erling I. Aas	Ida Hanna Ørnhøi
	Anton Thomassen
	Anne Karen Røysland

BERØRER FØLGENDE EIENDOMMER DIREKTE
59/11, 59/46, 59/64, 59/128, 59/249 og 610/1032
NABOEIENDOMMER
59/11, 59/14, 59/30, 59/46, 59/120, 59/122

2. Forslagsstillers beskrivelse av planidé

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET - plangrep
Hovedformålet med planleggingen er å tilrettelegge for oppføring av boligbygg med leiligheter, samt adkomst til parkering/garasjeplasser, uteoppholdsareal for den enkelte og fellesarealer. Transformasjon av næringsformål til boligformål.

PLANOMRÅDET (beliggenhet avgrensning o.l)
Planavgrensningen bør ta med seg krysset i Rughagen, da dette er uoversiktlig i dag.



3. Planstatus

PLAN	FORMÅL OG BESTEMMELSER
Kommuneplanens arealdel 2017 -2028	Avsatt til næring, foreslått til boligformål.
Verneplan for Tvedestrand sentrum 1992	Kulturminnevern

4. Tilbakemeldinger og føringer for planarbeidet

TEMA	FORELØPIG VURDERING OG KRAV TIL PLANARBEIDET
Hovedgrep/planidé	Det må gis en god redegjørelse for tomtas muligheter dersom det skal gis tillatelse til riving. Ved riving vil man ikke være bundet av dagens bygningsvolum. Ny arkitektur bør spille på lag med omgivelsene. Det skal tilrettelegges for en høy utnyttelse, ikke eneboliger.
Forhold til overordnet plan	Verneplan. Tilpasningsarkitektur? Avsatt til næring i gjeldene kommuneplan, men foreslått endret til bolig i forslag til ny plan. KP pkt. 3.1 <i>I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv og i forhold til de naturlige- og bygde omgivelser</i>
Forhold til bygde omgivelser	Området består av småhusbebyggelse med ulikt byggeår og to nylig oppførte 4-mannsboliger. Krav til arkitektonisk utforming og oppbrytning av bygningsvolum.
Grønnstruktur og landskapshensyn	Det ligger en fjellskrent mot sydøst.
Utnyttelsesgrad	Vurderes opp mot volum og arkitektur. Antall boenheter vil vurderes i planarbeidet. Det bør legges til rette også for mindre leiligheter.
Utforming	Den skisserte utforminga oppfattes som for dominerende. Arkitekturen må ha en egenkvalitet og forholde seg til omkringliggende bygningsstrukturer.
Uteoppholdsareal/lek	Det må tilrettelegges for lek og opphold jf. kommuneplanens pkt. 7.4 - 7.6. Det må sees på løsninger for beboere og vurderes hvordan forhold for barn i området ivaretas med tanke på lek. Løsninger blir et tema i planarbeidet.

Barn og unge	Barn og unges representant må involveres i høringsperioden.
Miljø og bærekraft	En beskrivelse av mulige konsekvenser for klima og miljø, f.eks. klimagassutslipp, herunder arealbruk, transport, natur (nedbygging av ulike markslag), materialvalg, naturmangfold, mv. Beskrivelse av spesielle løsninger for å redusere energiforbruk/tilrettelegge for fornybar energiproduksjon.
Samfunnssikkerhet	Fjell i bakkant må sikres/ undersøke risiko. Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom jf. KP
Overvannshåndtering	Det må redegjøres for fordrøyningsløsninger og permeable flater. KP pkt. 5.2. Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.
Rekkefølgekrav	Det vil vurderes rekkefølgekrav for dokumentasjon av historien, uteoppholdsareal, vei og parkering
Utbyggingsavtale	Kan være aktuelt ved utbedring av kryss i Rughagen. Varsle oppstart om mulig utbyggingsavtale.
Illustrasjoner	Det må lages illustrasjoner som viser bebyggelsens form og volum.
Kart	Nyeste grunnkart for området må benyttes
Særskilte utredninger	Kulturminner, geologi – fjellskrent må undersøkes.
Medvirkning	Ordinære prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Naboer må involveres.
Krav til konsekvensutredning/ROS	Krav til KU jf. vedlegg 1 pkt. 25 i KU-forskriften – boligområder som ikke er i tråd med overordnet plan ansees ikke å være gjeldende ta området ligger i et etablert boligområde og er på kun ca. 3 daa. Det skal gjennomføres en ROS analyse.

1.1. Teknisk infrastruktur

	DAGENS SITUASJON/BEHOV FOR KARTLEGGING	UTBYGGERS ANSVAR
Vei	Ok framkommelighet, nylig utbedret adkomstvei. Kryss ved Rughagen innlemmes i planområdet.	
Vann	Tilstrekkelig og tilgjengelig. Ligger i Kollåsveien.	
Avløp	OK i Kollåsveien.	
Parkering	Må løses på egen eiendom. Kommunal veinorm ligger til grunn. Kan være aktuelt å se på fellesløsninger for bil/parkering.	
Annet	-	

5. Planprosess og framdrift

Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale kan skje så fort forslagstiller ønsker.

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn

lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

6. Andre forhold

EVNT. ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

Redegjørelse for dokumentasjon av historien før rivingstillatelse.
--

7. Konklusjon

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

GENERELL INFORMASJON

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen

Varsel om oppstart

Oppstartsvarsel sendes til post@tvedestrand.kommune.no. Det varsles samtidig oppstart av arbeid med utbyggingsavtale dersom dette er aktuelt i saken. Dersom det er krav om konsekvensutredning, skal normalt forslag til planprogram legges ut til høring samtidig med oppstartsmeldingen.

Krav til planmateriale

Komplett planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10. Det vises for øvrig til kommunens nettside:

[Krav til reguleringsplaner - Tvedestrand kommune](#)

Gebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til teknikk-, plan og naturutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.