

Referat fra oppstartsmøte – detaljregulering for Fjærkleivene næringspark

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering Fjærkleivene næringspark	Formål: Sentrumsformål og bolig.
Gårds- og bruksnummer:	Planidentitet:152
Arkivsak: (ombygging av system så har ikke en oppdatert enda)	Møtested og dato: kommunehuset. 13.05.2024.
Referent: Mark Ian Hovden	Ref.dato: 16.05.2024
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Rune Moen Dag Nilsen Henry Olsen <u>Planfaglig konsulent v/ Stærk & co:</u> Ellen Langfeldt Sines <u>Tvedestrand kommune - plan:</u> Mark Hovden Bjørnar Valle Nygårdseter – Avdelingsingeniør v/ VA	Fravær:

1. Informasjon fra forslagsstiller

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvidelse av det eksisterende næringsområdet mot nord og vest. Muligheten for fortetting av boligtomter langs veien Rennegarden vil også bli vurdert. I tillegg vil eksisterende veier, gs-vei og parkering bli gjennomgått og evt foreslått lagt om i planforslaget.

Planområdet er på ca 29 daa. Området består av fradelte, bebygde/ubebygde tomter og parkeringsareal.

Tiltakshaver informerte under møtet at det ble aktuelt å se på dette som en fortetting av sentrum., for å få til en god kombinært bruk av både næring og sentrumsnære boliger. De ønsket å etablere gode gang forbindelser innad i planområdet for å sikre god trafiksikkerhet og fremkommelighet.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. Aktuelle statlige føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442

Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520

2.2. Planområdets status

I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig sentrumsområde (2017-2029). Ellers inngår planområdet i flere gjeldende reguleringsplaner. Det er hovedsakelig «Nærings- og industriområde Fjærkleiv», planid 914_071. Denne planen vil nord for FV 410 bli erstattet med ny plan, men fortsatt gjelde for FV 410 og teigen sør for denne. «Bergsmyr Amfi» planid 914_078_1, blir delvis erstattet med ny plan. Dette gjelder for tomteklyngen lengst sørøst i denne planen. «Bergsmyr Amfi – boligområde», planid 0914_078 er for det meste blitt erstattet av den reviderte planen 914_078_1, og bare adkomsten mellom FV410 og boligfeltet hjemles.

Kommunen ønsket at planområdet utvides i Nord og sør for å eventuelt kunne omhandle fremtidige gang og sykkelveg gjennom planområdet, samt for mulige merknader som kommer fra statensvegvesen og Agder fylkeskommune som veg eier da dette har blitt påpekt sist gang planen varslet oppstart. Tiltakshaver var enig i kommunens vurdering, og vil lage nytt varslingsområde.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Planfaglig konsulent har vurdert til at planen ikke blir omhandlet av forskrift om konsekvensutredning.

Tvedestrand kommune er enig i planfaglig konsulents vurdering av KU-forskriften.

2.4. Vann - og avløp, overvann

Tvedestrand kommunes VA myndighet hadde følgende tilbakemelding på planinitiativet:

Vann

- Tilstrekkelig kapasitet på drikkevannsforsyningen i området. Kommunal ledning ligger inn på tomta mellom Europris og Rema1000.
- Brannvann er det gode forutsetninger for i området, men det må gjøres en beregning i forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan. Etter det vi i dag har registrert i vårt ledningskart oppfyller ikke området dagens preaksepterte krav fordi det mangler to uttak/kummer/hydranter.
- Eierskap til nye ledninger (privat/kommunal) avklares ved utarbeidelse av teknisk plan.

Avløp

- Det er ikke registrert i kommunens ledningskart hvor avløpsledningene i området ved forretningene går, dette må kartlegges i planarbeidet.
- Mest sannsynlig er det tilstrekkelig kapasitet for påkobling til avløp.
- Eierskap til nye ledninger (privat/kommunal) avklares ved utarbeidelse av teknisk plan.

Overvann

- Det er usikre registreringer i kommunens ledningskart, dette må kartlegges i planarbeidet.
- Området har et ganske stort nedslagsfelt, se vedlagt bilde.
- Kommunen kan ikke tillate en stor økning i avrenningsintensitet ut fra tomten, da nedslagsfeltet nedstrøms er presset. Tiltakshaver må derfor påregne å etablere tiltak for fordrøying, infiltrasjon og evt. lokal overvannsdisponering.
- Tiltakshaver må sørge for forsvarlig overvannshåndtering i henhold til plan- og bygningsloven. Tiltakshaver må gjøre en overvannsberegning for nedslagsfeltet til eiendommen(e), inkludert "etter utbygging"-situasjon. Basert på beregninger og stedlige forhold må tiltakshaver utarbeide en overvannsplan med treffende tiltak. Planen skal oversendes bygningsmyndigheten for godkjenning, jfr. PBL 27-2.
- Trygge flomveier for overflatevann må ivaretas for å sikre egen og andres eiendom mot vannskade i tilfelle av tette rør eller sluk.
- Overvannsanlegg blir mest sannsynlig i privat eierskap.

Tiltakshaver informerer om hva slags kjennskap de har til rørene og hvor de ligger. I møtet ble det vist på kartet fra kommunen hvor VA ledningene ligger, med usikkerhet. Tiltakshaver mente at informasjonen kommunen hadde var ganske sikker, og at det lå et rør som gikk rett gjennom planområdet blant annet.

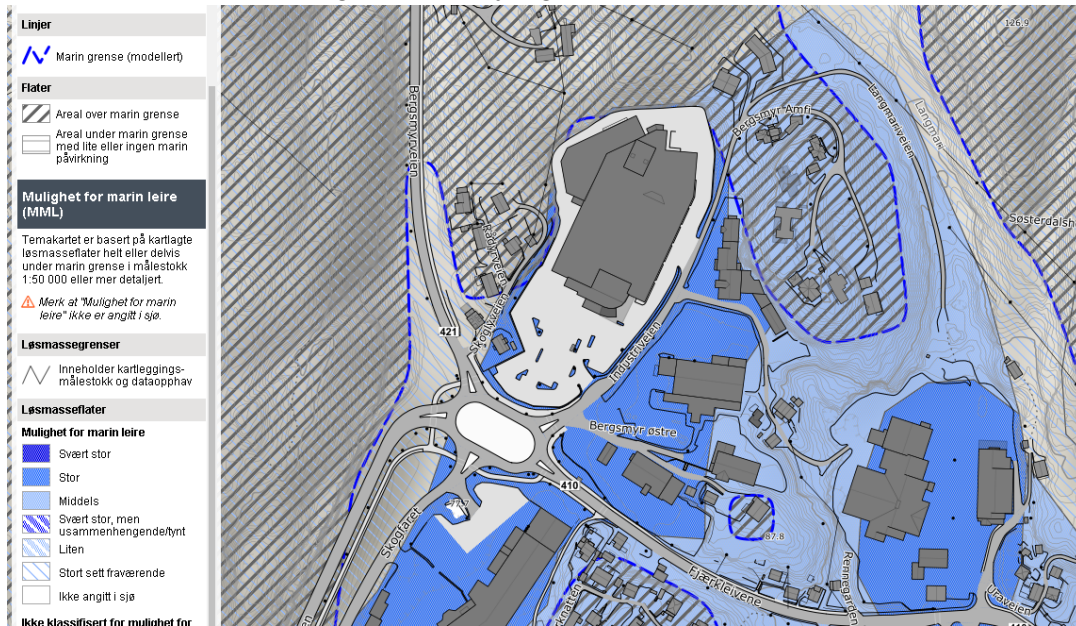
2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Kommunen påpekte på at det i planinitiativet ikke var særlig påpekt hvordan vegene tenkes utformet, eller plasseres i stor grad. Tiltakshaver informerte om og forsikret om at dette ville de komme tilbake med i planforslaget, blant annet løsningen på gangveier, kommunen stiller til krav vegnormalen, og evt N100 på avkjørsel til fylkesvei. Administrasjonen ser på det som positivt at man fremmer gange og aktiv transport innad i planområdet blant annet med opparbeidelse av gode gang- og sykkelforbindelser.

Kommunen ønsket også at man regulerer inn en avkjørsel for et område som står i forslag til kommuneplanens arealdel for å sikre de adkomst dersom kommuneplanen med området blir rettskraftig. Tiltakshaver med planfaglig konsulent sa at dette skulle gå fint. Kommunen vil komme tilbake med forslag til avkjørsel.

Bebyggelse og grunnforhold

Området er under marin grense og det er muligheter for forekomst av kvikkleire. Tiltakshaver vil dokumentere områdets grunnforhold ifbm plansaken. NGU har satt planområdet til et område med svært stor og stor sannsynlighet for marin leire.



Byggehøyde, estetikk m.m vil vurderes nærmere i planforslaget. Kommunen påpekte under møtet at man skal holde seg til områdets karakter. Tiltakshaver påpekte under møtet at de ikke ønsket å bryte med denne karakteren.

2.6. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Administrasjonen påpekte at det må opparbeides adekvat uteoppholdsareale, lekeplasser og parkering iht kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. Kravene ligger i kommuneplanens arealdel og skal anvendes i plansaken.

2.7. Universell utforming

Tvedestrand kommune legger til grunn at det skal tilrettelegges for universell utforming.

2.8. Grunneier

Tvedestrand kommune legger til grunn at tiltakshaver har god dialog med andre grunneiere under prosessen.

2.9. Grøntstruktur

Videreføres i gjeldende plan.

2.10. Støy, støv og forurensning

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget.

Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset. Med tanke på at det er et bilverksted innenfor planområdet finnes det grunn til og anta at det er forurenset grunn. Det skal sikres rekkefølgebestemmelser til utnyttelse av området.

2.11. Landskap

Kommunen forventer at bestemmelsene i kommuneplanens arealdel legges til grunn, og at planen tilpasser seg områdets karakter.

2.12. Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.

Miljøhensyn i planlegging (rundskriv T-2/16)

2.13. Friluftsliv/folkehelse

Kommunen har vurdert til at det ikke trenger folkehelsekonsekvens utredning av tiltaket, men ser på det som positivt at planen legger opp til en variert bolig sammensetning.

2.14. Utbyggingsavtale

Må vurderes senere i planprosessen.

2.15. Terrenginngrep

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

2.16. Kulturminner og kulturmiljø

Minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

2.17. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter RTS sine retningslinjer for renovasjon.

2.18. Annet

Krav til fagkyndighet: Kommunen må vurdere at krav til fagkyndighet jf. § 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, er oppfylt. På tidspunktet oppstartsmøte fant sted er krav til fagkyndighet oppfylt med Stærk & Co AS som planfaglig konsulent.

Regionalt planforum: Tvedestrand kommune vil avgjøre om det er behov for å legge saken frem for regionalt planforum

3. **ROS - analyse**

ROS - analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

4. **Konklusjon**

Ut fra en samlet vurdering, anbefaler kommunens administrasjon oppstart av planarbeidet med justert planavgrensning. Før planen får sendes på høring skal SOSI-fil godkjennes av kommunen.

5. **Krav til videre planarbeid**

5.1. Krav til medvirkning

Tvedestrand kommune anbefaler å bruke ny veileder fra Oslo kommune "Medvirkning i innsendte reguleringsplaner" i tillegg til det som er angitt i PBL kap.5. Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i Tvedestrandsposten **Forslagsstiller oversender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.** Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

5.2. Forhold til FNs bærekraftsmål

Tvedestrand kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

5.3. Komplett planforslag

Gebyr i hht. Tvedestrand kommunes gebyrregulativ. Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende dokumenter:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format. Mal for bestemmelser oversendes.
- Plankart i PDF (A3) og SOSI (i gjeldende standard). Dersom planen inneholder flere vertikalnivå må det utarbeides SOSI-filer per vertikalnivå. Plankart skal godkjennes av kommunens GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse
- VA-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- 3D-modeller av planlagt tiltak med sol/skyggediagram
- Nødvendige utredninger
- Rammeplan for teknisk infrastruktur

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for.

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Kommunens VA-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.
- Tvedestrand kommunes vegnorm
- Kommunens gebyrregulativ.
- RTS sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520

6. Framdrift

Tvedestrand kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

Tiltakshaver ønsker at prosessen går raskest mulig.

Behov for møter underveis vurderes fortløpende, f.eks mellom varsel om oppstart og innsending av planforslag.

Referatet og Tvedestrand kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet 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.

Med vennlig hilsen

Mark Ian Hovden & Bjørnar Valle Nygårdseter
Arealplanlegger & Avdelingsingeniør v/ VA.