

Referat fra oppstartsmøte - 13. Februar 2025

“Omregulering Saulekilen 1”

| | |
|--|---------------------------------------|
| Oppstartsmøte | |
| Prosjektnavn: Saulekilen, (navnet kan bli endret) | Formål: Bolig |
| Gårds- og bruksnr: 77/11, 77/355 | Planidentitet: Ikke tildelt |
| Arkivsak: 24/00506 | Møtested og dato: 13. februar 2025 |
| Referent: Anne K Birkeland | Ref.dato: 13. februar 2025 |
| Deltakere: Ellen Sines, planfaglig konsulent Anne Karen Birkeland, Tvedestrand kommune | Ikke tilstede: Eier Kjell Lunde |

1. Informasjon fra forslagsstiller

Regulanten/plankonsulenten gikk gjennom kartet over forslag til avgrensing, og redegjorde for innholdet som er ønsket. Kartet var på forhånd mottatt og slik ble innholdet beskrevet:

Beskrivelse av planområdet:

Arealet er ca. 6,5 dekar, pr dags dato er området regulert til næring. Her har tidligere vært et båtbyggeri, der 2 bygninger eksisterer, samt brygger og skinner for opptrekk av båter. Her er også sprengt ut for skinner. Ingen vern av bygninger er funnet, og oppføringen er fra midten av 1900 tallet.

Omregulering er krevet og det skal vises hva som skal rives og nye formål for gjenoppføring av boligbebyggelse.

Med dette skal man fjerne næringsbygg og sjøbod, flytte bryggeanlegg fra vestsiden til sydsiden, og det er ønskelig å fylle opp trase for skinnegang da her er skyteskår i dagen. Sjøbodareal er tenkt flyttet. Ny bolig skal inneholde 1 boenhet. Det er ønskelig med badstu i nordvest.

Dagens bebyggelse er ca. 500 m² BYA.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. Aktuelle statlige føringer er som følgende:

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)

2.2. Planområdets status

Planområdet er regulert i dag og er i hovudsak avsatt til næring og LNF i gjeldende plan. Det er ikke avsatt hensynssoner i gjeldende plan.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger? Ros analyse med vekt på Naturmangfoldet kreves.

2.4. Vann - og avløp, overvann

Vann er tilknyttet eiendommen, overvann ledes naturlig til terreng.

- Vannforsyning er fra kommunalt nett.
- Avløp er ført fram til eiendommen bnr. 11 (via pumpeledning).
- Overvannshåndtering til terreng.
- Tilrettelegging for brannvesenets slokkeinnsats skal dokumenteres.

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Planområdet ligger på Sandøya, som ikke har fastlandsforbindelse. Det må dokumenteres 2 stk parkeringsplasser på land og minimum 1 båtplass.

- Adkomst sjøveien, veirett over naboeiendommer fram til offentlig sti må sjekkes ut. Dersom det ikke kan dokumenteres må det innhentes.

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Bebyggelsen skal plasseres på fast fjell. Holmen har lite vegetasjon og det skal tas hensyn til stedets topografi.

Kotehøyder på ny og gammel bebyggelse (møne og planering) må oppgis.

Bygningstype: bolig.

Utforming av boligen er tenkt i 2 etasjer (1 ½). Høyder i forhold til valg av bygg og estikk ca. 6- 7 m. Eksisterende bebyggelse er på ca. 500 m² BYA og for ny bebyggelse ses det også til kommuneplanens bestemmelser. Det ble antydnet 2-300 m² BYA.

- Antall etasjer bolig 2
- Antall etasjer sjøbod 1 (erstatter eksisterende sjøbod)
- Antall boenheter 1
- Planområdet ligger under marin grense. Det er ingen forekomst av kvikkleire.
- Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ikke nødvendig. Dersom det blir nødvendig skal disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

2.7. Uteoppholdsareal etableres innenfor byggegrenser i formålene.

- Lekeplass ikke aktuelt.
- Parkeringsplasser ikke aktuelt innen planområdet, det skal være minst 2 stk, båtplasser på landsiden og det samme på holmen.
- Sjekk evt. Strømtilførsel og mulighet for el- lading for båt.

2.8. Universell utforming

I forhold til atkomstbrygge skal dette vurderes og oppgis på illustrasjoner vedr. stigningsforhold.

2.9. Grøntstruktur

Må tas inn I planen.

2.10. Støy, støv og forurensning

Det antas at støysikring ikke er aktuelt. Forurenset grunn eller i sjøbunn skal redegjøres for.

2.11. LNF (hvis aktuelt)

Berører planforslaget LNF-områder? Lage regnskap over før / etter.

2.12. Landskap

Bygninger skal være tilpasset landskapet. Unngå sprenging utenfor byggegrop og unngå sprenging i grønstruktur.

2.13. Naturmangfold og miljø

Generelt: 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)

2.14. Friluftsliv/folkehelse

- Generell vurdering av området. Tas inn I planbeskrivelsen.

2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Vurderes. Det er ikke meldt behov for utbyggingsavtale

2.16. Terrenginngrep

Generell informasjon: Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet.

Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst.

2.17. Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente, tas inn i planbeskrivelsen. Kommunen minner om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

2.18. Avfallshåndtering

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

2.19. Annet

Det er ikke framsatt ønske om felles behandling av plan og byggesak. Vurderes av regulant/tiltakshaver.

For nærmere veiledning om parallell behandling, se KMDs Reguleringsplanveileder pkt 2.9.

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 som planfaglig konsulent.

Regionalt planforum: Det er ikke tatt stilling til om det er aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum? Sjekkes nærmere.

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 planavgrensning som vedlagt.

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. Vurderes av planleger.

Adm sender en noen utvidet varslingsliste til regulant, noe utvidet med hensyn på stibruk.

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, skisser med kotehøyder på det som skal opparbeides.
- 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. Brannvann og tilkomst.
- Kommunens gebyrregulativ.

- RTA 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

Ved leveranse av store/mange filer kan disse leveres gjennom filopplastningstjenesten til Tvedestrand kommune.

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 skal tilstrebes å oppnå en felles forventning av tidsbruk. Hva man konsulent/tiltakshaver kan forvente av kommunen, og hva kommunen forventer av konsulent.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

- Planlagt dato for varsel om oppstart: ca. uke 10.
- Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: ca. juni 2025.
-

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

Anne Karen Birkeland
Kommunalsjef samfunn og infrastruktur