

Referat fra oppstartsmøte – detaljregulering Glastad Vest

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering Glastad vest	Formål: Bolig
Gårds- og bruksnummer:	Planidentitet:193
Arkivsak: 24/00496	Møtested og dato: 26.02.2025 Tvedestrand kommunehus
Referent: Mark Ian Hovden	Ref.dato: 10.03.2025
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Jørgen Goderstand v/ Goderstad AS <u>Planfaglig konsulent:</u> Ellen Sines v/ Stærk & co <u>Tvedestrand kommune - plan:</u> Bjørnar Nygårdsæter Valle - VA Mark Ian Hovden - Plan	Fravær:

1. Informasjon fra forslagsstiller

Boligbebyggelsen planlegges mellom Glastadheia boligområde og Ytre vei (FV410). Det må reguleres inn avkjørsel til området, enten fra FV410 eller Glastadkleiva. Plangrense er lagt i senterlinje vei på FV410, dersom det blir et alternativ å legge avkjørsel til boligområdet her. Det er 1 eksisterende bolig innenfor området.

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

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel med hensynssone H810 med krav til samlet planlegging.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Planfaglig konsulent har vurdert at planen ikke kommer inn under KU forskriftens paragrafer.

Kommunen stiller seg bak planfaglig konsulents vurdering av KU.

2.4. Vann - og avløp, overvann

Generelt om hovedanlegg for vann, avløp og overvann

- I reguleringsplanprosessen må det utarbeides VA rammeplan, som skal godkjennes av kommunen.
- Nye hovedledninger bygges i kommunal standard til overtakelse, jfr. Plan- og bygningsloven §18-1
- Hovedledninger for VA skal legges i fellesarealer som ikke skal bebygges. For eksempel vei, parkering, grønt og friluft ol. Det kan bli aktuelt med egne arealformålsområder for anlegg til håndtering av overvann eller kommunaltekniske formål.
- Det bør legges inn bestemmelse om tverrfaglig samordnet planlegging av infrastruktur, slik man unngår konflikt mellom ulike typer infrastruktur i bakken.
- Det er foreløpig uavklart hvordan kommunen griper an/håndterer utbyggingsavtaler for tiden, og om det blir aktuelt for dette området. Det bør gjøres en tverrfaglig spørning i kommunen om det er aktuelt å ta inn flere momenter i en eventuell utbyggingsavtale.

Vann

- Det forventes at det er mulig å få tilstrekkelig kapasitet på vann i området. Statisk vanntrykk går til ca. kote 145 moh.
- Angående slukkevann er det ikke grunn til å tro at brannvesenet vil akseptere annen løsning enn slukkevann fra ledningsnett etter preakseptert krav. Brannvannsberegninger må gjøres i samråd med kommunen.
- Eksisterende hovedledninger ligger i fortauet til Ytre vei i vest, samt i Glastadheia boligfelt i øst og nord.

Avløp

- Det forventes at det er tilstrekkelig kapasitet til å ta imot avløp fra planlagt bebyggelse. Bebyggelse må planlegges slik at avløpet ledes med selvfall til ledningsnettet.
- Eksisterende hovedledninger ligger i fortauet til Ytre vei, samt Glastadkleiva.

Overvann

- I VA-rammeplanen må det inngå en beregning av før- og ettersituasjon og beskrivelse av hvilke tiltak som er planlagt for overvannshåndtering.
- Nedslagsfelt ligger for det meste i bratt terreng, hvor det forventes begrenset løsmassedybde før fjell. Det er derfor begrenset mulighet for utstrakt bruk av infiltrasjon.
- Så langt det er mulig skal åpne løsninger velges, og det må sørges for sikre flomveier. Flomveier bør sikres med hensynssone eller tilsvarende i planbestemmelsene.
- Avrenningen er for det meste innesperret av fylkeskommunal og kommunal vei. Overvann må planlegges slik at en unngår vannskader på nærliggende bebyggelse, veier og anlegg. Statens vegvesen sine håndbøker må legges til grunn med tanke på overvannsavrenning mot fylkesvei.
- Det foreligger ikke kommunale overvannsledninger i området.
- Det må innarbeides bestemmelser som legger føringer størst mulig grad av lokal håndtering av overvannet på hver enkelt tomt.

VAO rammeplan skal utarbeides av fagkyndig konsulent.

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Det planlegges adkomst fra FV410 Ytre vei, dette vil sikre god trafiksikker med gode siktlinjer som ivaretar trafiksikkerheten.

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Det planlegges regulering av boligbebyggelse, grunnforholdene ligger godt til grunn for utbygging, det er ikke registrert større mengder løs masser. Det er planlagt 2 veger.

Det ble enighet i møtet om at planforslag skal fastsette et bestemt antall boenheter, det er lagt opp til variert bolig sammensetning. Administrasjonen ser positivt på dette i et folkehelseperspektiv, men også i et utviklings perspektiv.

2.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Kommunen forventer at reguleringsplanen forholder seg til de krav som er satt i kommuneplanens arealdel 2017.

2.7.1. Uteoppholdsareal (hvis aktuelt)

Det stilles krav til følgende MUA per enebolig 200 m²
MUA for enebolig med leilighet/hybel er 250m²

For rekkehus/flermannsbolig er MUA 100m² per boenhet. Deler av arealet kan etter vurdering avsettes i fellesareal.

2.7.2. Lekeplasser (hvis aktuelt)

For lekeplasser skal §7.5 i kommuneplanens arealdel 2017 følges. Denne stiller krav til størrelse på lekeplass og hva den skal inneholde. §7.6 stiller krav til kvalitetskrav for lekeplasser, kommunens administrasjon forventer at disse følges i utarbeidelsen av planforslaget.

2.7.3. Parkering

Plan administrasjonen forutsetter at kommunens vegnorm følges for parkeringskravet.

2.8. Universell utforming

Kommunen forutsetter at det tilrettelegges for universell utforming i planarbeidet.

2.9. Grunneier

Kommunen forutsetter at tiltakshaver har god dialog med øvrige grunneiere innenfor eller tilgrensende til planområdet.

2.10. Grøntstruktur

Tiltakshaver opplyser at det er planlagt mye grøntstruktur, ikke alle plasser som er egna for boligbygging.

Planadministrasjonen

2.11. 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.

Byggegrense til fylkesveg må avklares med fylket under planprosessen.

2.12. Landskap

Planområdet ligger i bratt skrånende terreng. Topografien kan være noe utfordrende, men området er god beliggenhet for utvikling i nærheten til blant annet videregående skole.

2.13. 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)

2.14. Friluftsliv/folkehelse

Folkehelsekoordinator hadde følgende kommentarer til planinitiativet:

Støy er relevant, gitt veien nedenfor. Terrenget er bratt, sikring kan derfor bli nødvendighet på flere tomter – både for fall og steinsprang. Det må vel avklares hvem som skal betale for det før de går i gang (slikt kan jeg ingenting om).

Dertil er det viktig at veier dimensjoneres for trafikken, samt at kryss og avkjørsler blir oversiktlige også for myke trafikanter. At det skal sette av plass til lekeplasser og grønne områder er også i tråd med folkehelse.

2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Kommunen vil løpende vurdere utbyggingsavtale, først må administrasjoner gjøre vurderinger knyttet til utbyggingsavtaler og hvordan dette skal gjøres i fremtiden.

2.16. 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 leiområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

2.17. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke oppdaget eller registrert kulturminner i planområdet.
Minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

2.18. Avfallshåndtering

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

2.19. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: For nærmere veiledning om parallell behandling, se KDDs 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:

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 planavgrensningen som utvidet for å ta med fremtidige mulighet for GSV.

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.
- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS 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 filoplastningstjenesten 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 er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

- Planlagt dato for varsel om oppstart:
- Planlagt dato for innsending av komplett planforslag:

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
Arealplanlegger