

Til offentlige instanser,
grupper/organisasjoner
og berørte parter/grunneiere

DERES REF.:

VÅR REF.: EIA

VEGÅRSHEI, 06.04.2018

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid, Gnr. 86, Bnr. 3, Sandsstien i Normannvik, Tvedestrand kommune

På oppdrag fra Andreas Grimsland og Victoria Hausberg Knutsen og i samsvar med §§ 12-8 og 12-3 i Plan- og bygningsloven, blir det med dette varsl et oppstart av privat detaljregulering, samt høring av forslag til planprogram, for del av Gnr. 86, Bnr. 3 i Tvedestrand kommune.

Formål med reguleringsarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å regulere for 2 nye hustomter og 2 nye fritidseiendommer i tillegg til 1 eksisterende, bebygd hustomt og 2 eksisterende, bebygde fritidseiendommer. Videre å sette av område for oppføring av 1-3 trehytter (maks 15 m² pr.stk.) og areal for gjenoppbygging av båthus på 86/3.

Adkomst ved eksisterende avkjørsel fra fv. 107 og fellesbrygge i vestvendt bukt. Området utvikles med privat vei og VA-nett. Avløp pumpes fra private villastasjoner til det kommunale avløpsnettet. Vanntilkobling til privat vannverk, Krokvåg vannverk. Parkeringsareal for fritidseiendommer avsettes innenfor planavgrensningen. Se vedlagt skisse for tomteplassering, samt referat fra forhåndskonferanse med Tvedestrand kommune.

Planområdet.

Planområdet er avgrenset som vist på vedlagte kartskisser (oversiktskart og detaljkart).

Gjeldende planer, føringer.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål og Landbruk-, Natur- og Friluftformål, samt Reindrift (LNFR). Utvikling av 2 nye hyttetomter vil således være i strid med overordnet plan. Kommunen åpner for å fremme reguleringsplanforslag for nye og eksisterende tomter med krav om Planprogram og Konsekvensutredning. Forslag til Planprogram og KU er vedlagt varselet.

Merknader til planarbeidet skal sendes til:

Stærk & Co AS
Avd. Vegårshei
Molandsveien 35
4985 Vegårshei
E-post: eia@staerk.no

med kopi til:

Tvedestrand kommune
Tjennav 30
Postboks 38
4901 Tvedestrand
postmottak@tvedestrand.kommune.no

Nærmere informasjon kan fås på tlf. 915 47 813 (Stærk & co AS)

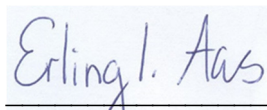
Kunngjøringen kan også ses på hjemmesiden til www.staerk.no under «kunngjøringer» og på www.tvedestrand.kommune.no

Videre saksgang

Etter at varslings og høringsfristen er ute vil merknader og innspill bli vurdert. Planprogrammet vil bli justert og oversendt kommunen for behandling. Planforslaget vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første behandling i kommunen vil reguleringsplanen bli lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling og godkjenning.

Frist for merknader: 22.05.2018

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.



Erling I. Aas
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Adresselister, se e-post
- Planavgrensing
- Konseptkart/Arealbruksskisse
- Planprogram
- Referat fra forhåndskonferanse, datert 26.4.2018

Vedlegg

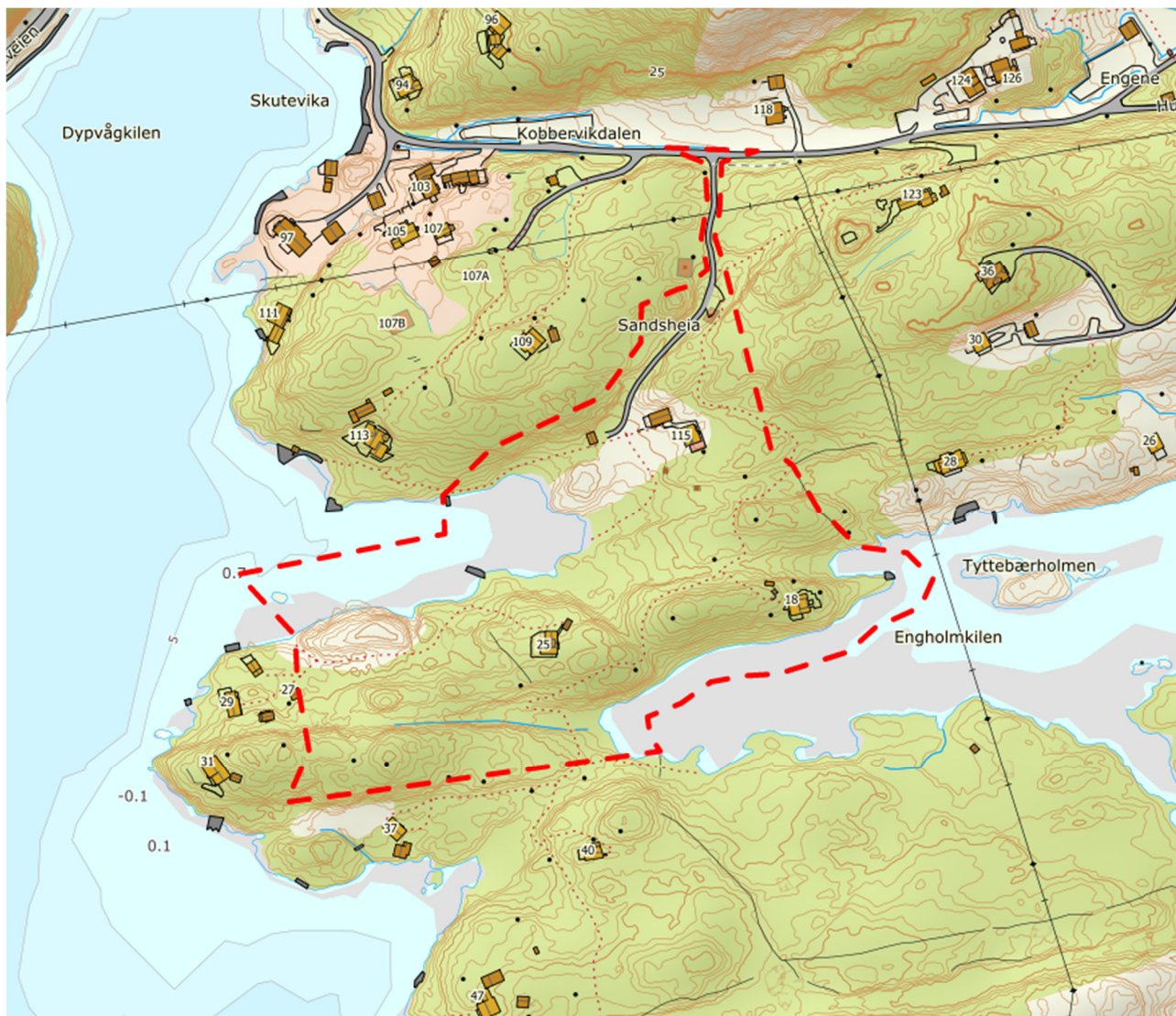
Adresselister:

Oversikt over berørte naboer publiseres ikke.

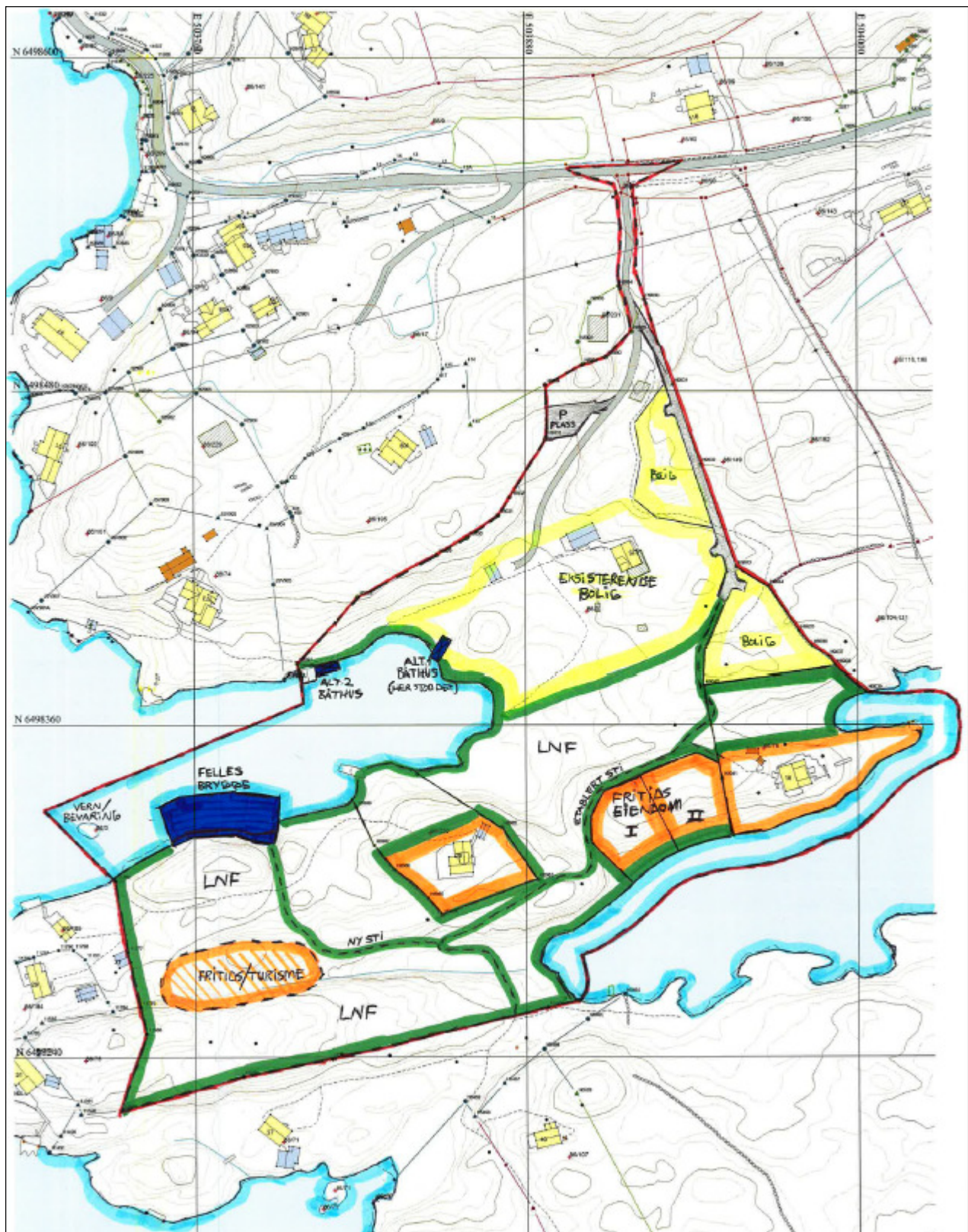
Offentlige instanser, lag og foreninger:

Fylkesmannen i Aust- og Vest -Agder
Aust-Agder Fylkeskommune
Agder Energi Nett AS
Statens Vegvesen Region Sør
Kystverket Sørøst
Fiskeridirektoratet
Telenor Servicesenter for nettutbygging
Risør og Tvedestrand avfallsselskap
Laget Velforening

Planavgrensning (rød stiplet strek)



Konseptkart



Oppstartskonferanse den 26.4.2017

Journalnummer: 17/734

Planident: 166

Planområde: Sandstien boligområde - Normannvik

1.1 PARTER, AVGRENSING MM

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Andreas Grimsland	Svein O Dale
Plankontoret H. Homme v/Erling I Aas	

Forslagstiller gnr /bnr.		Konsulent/arkitekt	
Andreas Grimsland	86/3	Erling I Aas	Plankontoret H. Homme 915 47 813 E-post: erling@plankontoret.no

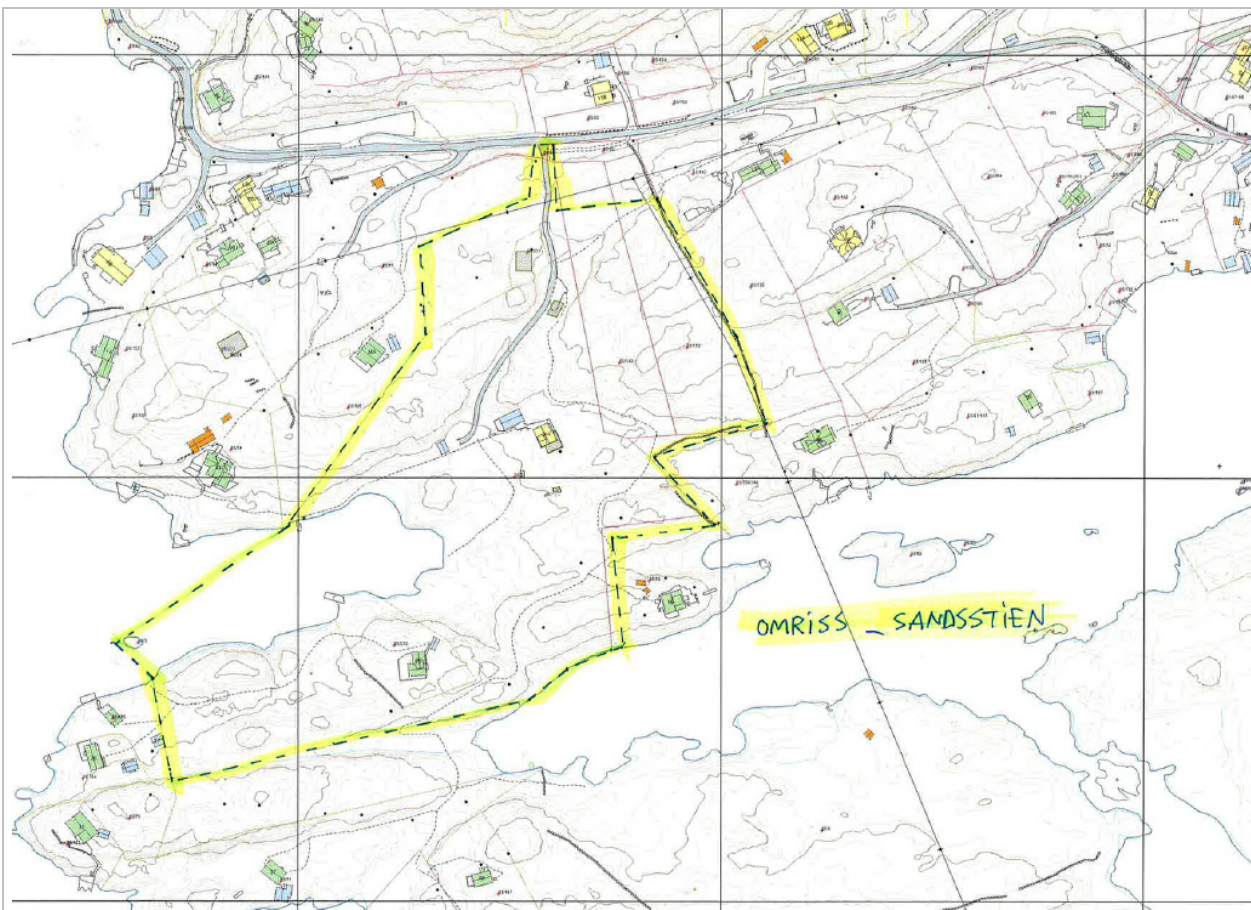
Dokumentasjon fremlagt i forhåndskonferansen

- Notat med forhåndsinformasjon om planarbeidet. Status, forholdet til gjeldende planer, intensjon og virkning av plan, terrengvirkning mm.
- Forlag til avgrensing av planområde.
- Oversikt over eiendommer innenfor planområdet

Hovedhensikt med planarbeidet

Boligformål, fritidshusformål

Planområde



Planavgrensning

Overordnede planer:	
	Kommuneplan 2017- 29 og kommunedelplan 2011- 23
Planstatus - Krav til prosess - planlegging	
	- Planene er dels i samsvar og dels i konflikt med vedtatt kommuneplan. Fritidshus og bryggeanlegg er planlagt på areal som er avsatt til LNF i kommuneplan. - Ved oppstartsmelding må det utarbeides et enkelt planprogram, med omfang av medvirkning, konsekvensvurderinger og gjennomføring av planprosessen. jfr. PBL §4-1 - 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 fra lokalmiljøet 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	Beskrives i planprogram
-------------------------------	----------------------	-------------------------

		avklaringer og dokumentasjon	og planforslag
Samsvarer formålet med kommuneplanens arealdel?	Utbygging i LNF	Fotoanimasjon, 3 D	X
Berøres prosjektet av bestemmelser i kommuneplanen?	Byggeforbud i 100 m beltet. Naturmangfold/naturbasen, atkomst/veirettigheter, beredskap, drikkevannsforsyning, avløpsvann	Teknisk plan Sjekkliste a	
Kjente offentlige krav	Utbedring av fylkesveien til Normannvik, jfr. krav andre planer		X
Barneskolekapasitet			X
Barnehagekapasitet?			X
Energibruk	Eventuelle Alternative oppvarmingskilder – Tek 17		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:

Avkjørsel fra fylkesvei, status på veien må angis i plan. Tillatt med allmenn gangtrafikk
Parkering for besøkende til friluftsområdene

1.4 SPESIELT OM SJØNÆR UTBYGGING

Fordelene skal være større en ulempe, og hensikten bak kommuneplanen, rikspolitiske bestemmelser skal ikke bli skadelidende. Begrunn hvorfor.

1.5 UTREDNINGER OG ANALYSER

Utredninger 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 tilpasset det konkrete prosjektet skal <i>alltid</i> utføres Bruk overskriften <i>ROS analyse</i> .	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Grunnforhold		X	X
Flomfare Nedre kotehøyde for kjeller	2,5 m	X	X
Høyspent i området/i nærheten		X	X
Støy		X	X

Radon	Ja	x	x
Annen forurensing eller fare		x	x

1.5.2 ANDRE UTREDNINGER

Landskapsmessige analyser:		
Beskrivelse og analyse av landskapsforhold. Eksposering/fjernvirkning, plassering av bygning(er) på tomten og terrengbearbeiding - ferdig utbygget	x	x
Dette må visualiseres med fotomontasje, modell, snitt.	x	x
Universell utforming/tilgjengelighet for alle: Alle områder som skal være allment tilgjengelige skal tilstrebes tilrettelagt for alle. Det vises til Sosial- og helsedepartementets sider om temaet: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/temaveileder-universell-utforming-og-pla.html?id=557913 Det skal lages en vurdering av planforslaget i forhold til prinsippene om universell utforming.	x	x
Naturverdier/naturmangfold Må konsekvensutredes og hensyntas i planleggingen.	x	x

ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

Det vil bli avholdt befaring av planutvalget. Særlig viktig å dokumentere landskapsvirkning. Behov for utbyggingsavtale? Sjøbod/båthus bør tas med i planen nå om det er aktuelt.

1.6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, AVTALER MED MER

	Foreløpig vurdering	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Påregnelige rekkefølgebestemmelser	Infrastruktur, herunder brygger Fellesområder Offentlige områder, alment tilgjengelige områder	x	x
Utbyggingsavtale	Kan være aktuelt for utbedringskrav fylkesvei.	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 100 % avklart.</i>	

1.8 GEBYRER

	Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:
Det skal betales gebyrer for å saksbehandle planforslaget, i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforslag 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