

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert: 02.11.21

| | | | |
|------------------------|--|--------------------|------------|
| Plantittel: | Del av Roppestadkollen, ny plan | | |
| Plantype: | <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: Del av Roppestadkollen, PlanID 2018016 <input checked="" type="checkbox"/> Planen vil erstatte følgende plan i sin helhet: Del av Roppestadkollen, PlanID 2018016 <input type="checkbox"/> Planen vil erstatte deler av reguleringsplan: | | |
| ArkivsakID: | 21/2716 | Plannummer: | 2023001 |
| Saksbehandler: | Elise L. Westgaard | | |
| Møtested: | Færder kommune | Møtedato: | 18.01.2023 |
| Møtedeltakere: | | | |
| Forslagsstiller: | Trond Severinsen og Marius Klophmann Halle | | |
| Plankonsulent: | Omar Jaf og Krystian Stachera (KMS Arkitekter AS) | | |
| Kommune/planmyndighet: | Mona Bjune, Britt Hellenen Jordhøy (kommunaltekniske planer) og Elise Westgaard (saksbehandler) | | |
| Andre: | | | |
| Kopi av referat: | <ul style="list-style-type: none">• Deltagerne• Kommuneutvikling v/ Andreas Mæland• Virksomhetsdirektør Teknikk og miljø• Geodata v/ Cecilie Helstad• Barne- og ungdomsrepresentanten v/Irmelin Skjold | | |

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet:

Hensikten med planarbeidet er å endre deler av gjeldende reguleringsbestemmelser og plankart.

Videre skal endringen tilrettelegge for endret bygningstypologi ved at eksisterende konsept delvis erstattes med nytt, samt at parkeringskrav justeres iht. ny kommuneplan.

Konkret hva endringene gjelder:

Det er følgende områder som tas inn i reguleringsendringen:

- BB1-a, BB1-b, P3
- BB2, P1, RE1
- BB3, P2, RE3

Området BB1-a

Opprinnelig:

- Maks: 16 Boenheter,
- Parkering: under 60m² – 1.3 plasser, over 60m² 2 plasser

Planlagt:

- Maks: 22 Boenheter
- Parkering: 1.3 plasser

Området BB1-b

Opprinnelig:

- Maks: 6 Boenheter,
- Parkering: under 60 m² – 1.3 plasser, over 60 m² 2 plasser

Planlagt:

- Maks: 7 Boenheter,
- Parkering: 1.3 plasser

Området BB2

Opprinnelig:

- Maks: 16 Boenheter,
- Parkering: under 60 m² – 1.3 plasser, over 60 m² 2 plasser
- Maks kote: +40

Planlagt:

- Maks: 24 Boenheter,
- Parkering: 1.3 plasser

Merknader:

Totalt vil foreslått endring åpne for 19 flere boenheter, lavere parkeringskrav, høyere bygg innenfor BB2 og annen bygningstype (enebolig) innenfor BB1-b. Formåls grensen mellom BB1-b og f_N2 justeres.

Administrasjonens vurdering er at foreslått endring disse endringene må behandles gjennom en ordinære planprosess fordi det er vurdert at de går ut over hovedrammene i reguleringsplanen, jf. pbl § 12-14 andre ledd.

- Maks kote: +43

Området BB3

Opprinnelig:

- Maks: 8 Boenheter,

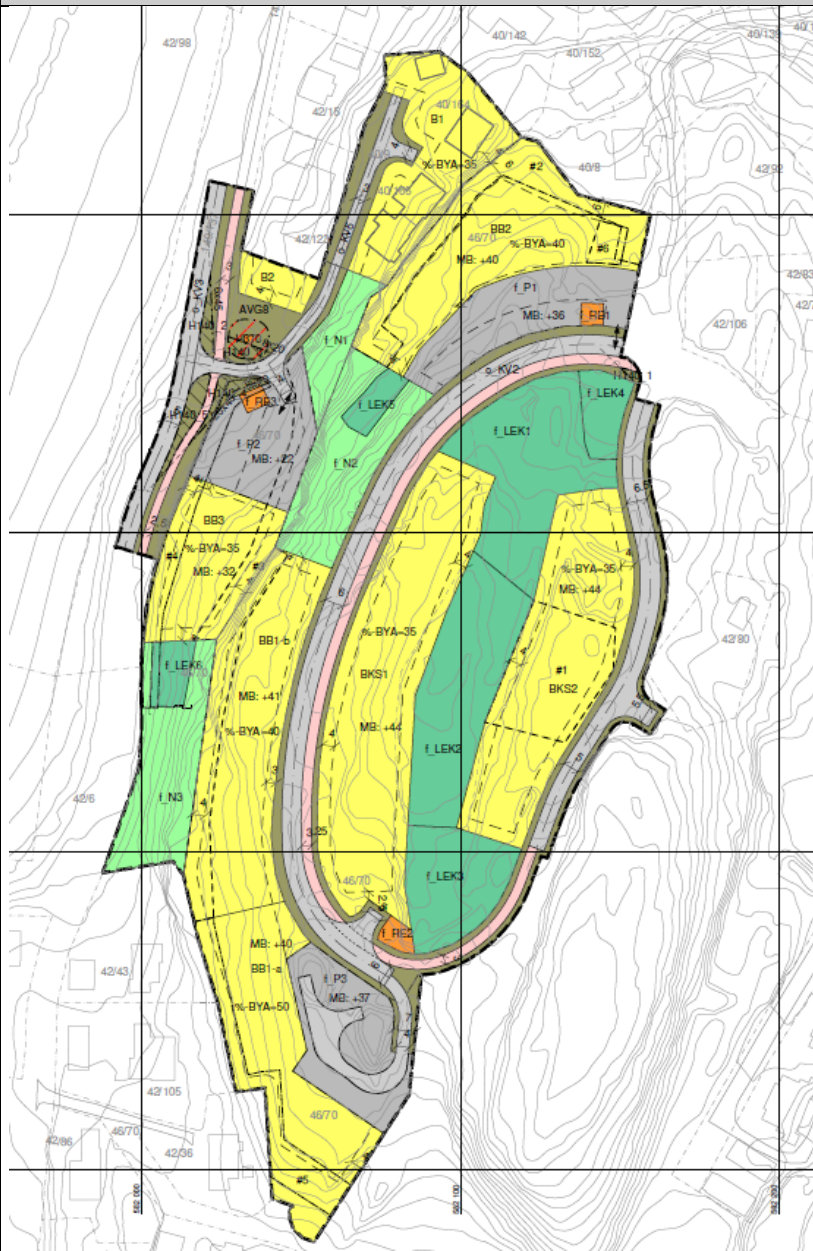
- Parkering: under 60 m² – 1.3 plasser, over 60 m²
2 plasser

Planlagt:

- Maks: 12 Boenheter,

- Parkering: 1.3 plasser

2. Planavgrensning



Merknader: Endringen omfatter BB1-a, BB1-b, P3, BB2, P1, RE1, BB3, P2 og RE3. Mulig lekearealene også må endres.

3. Planstatus for reguleringsområdet

| Plan: | Plannavn og formål: |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel | Kommunedelplankart for Nøtterøy og Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplankart Nøtterøy og kommunedelplankart Tjøme, vedtatt 31.01.2018. Arealformål: Boligbebyggelse – nåværende og friområde. |
| <input type="checkbox"/> Kommunedelplan | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan | Del av Roppestadkollen, planID 2018016, vedtatt 13.11.2019. Arealet er regulert til boligbebyggelse, energianlegg, renovasjon, lekeplass, kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, parkering og naturområde. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området | Det er pågående arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel for hele Færder kommune. Arealdelen ble lagt ut til offentlig ettersyn 06.01.2023 og høringsperioden er 6 uker. I planforslaget er det ikke foreslått endringer i arealformål for Roppestadkollen. |
| <input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak | |

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
- Regional plan for kystsonen i Vestfold
- Regional klimaplan for Vestfold
- Regional vannforvaltningsplan
- Annet (f.eks. universell utforming, støy T-1442, riks- og fylkesveger T-1057)

Merknader:

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Konsekvensutredning (KU)

(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)

- Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten
- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, Jf. §
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av Hovedutvalg for kommunalteknikk.

Merknader:

4. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet

Foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet.

| Planfaglige vurderinger: | Merknad: |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag: Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser | <p>Løsmassekart viser at planområdet i hovedsak er registrert med bart fjell, mens en mindre del er registrert med hav- og fjordavsetning, tynt dekke. En mindre del av planområdet ligger under marin grense med stor mulighet for marin leire.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark. | <p>Det er ikke registrert dyrket eller dyrkbar mark i planområdet.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud | <p>Planområdet ligger i et område med etablerte fellesfunksjoner. Nærmeste dagligvarehandel er 0,5 km fra planområdet, i det samme området er det også bakeri og frisør. Under 0,5 km fra planområdet er Hårkollhallen, Oserød skole og barnehage og Hårkollen barnehage.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fortetting | <p>Området er egnet til fortetting.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Grøntstruktur Grønnstrukturanalyse, friområder | <p>Roppestadkollen har svært høy verdi i kommunens grønnstrukturanalyse – grønn plakat.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3d presentasjon | <p>Roppestadkollen har høy verdi for landskap i grønnstrukturanalysen.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terrenginngrep Vesentlige terrenginngrep, sprenging, oppfylling, mudring | <p>Kommunen ønsker at det utarbeides illustrasjoner som viser landskapsvirkningen til ny bebyggelse, sammenlignet med opprinnelig plan.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terrenginngrep Vesentlige terrenginngrep, sprenging, oppfylling, mudring | <p>Snitt må vise planlagte terrenginngrep. Forslagsstiller mener at det er sannsynlig at endringen medfører mindre terrenginngrep enn opprinnelig plan.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder | <p>Bebyggelsens nær- og fjernvirkning må vurderes. Det ønskes å øke byggehøyden for BB2 fra kote +40 til kote +43. Bakgrunnen er at bebyggelsen trekkes nærmere veien (o_KV2) og hvor den blir liggende på en høyere kote (omtrent 1.etasje høyere).</p> |

| | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter | For at administrasjonen skal kunne vurdere dette må det sendes inn illustrasjoner som viser landskapsvirkningene (silhuett), samt snitt. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen? | |
| Miljøfaglige vurderinger: | Merknad: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Naturmangfold / Vilt / Naturområder Vernet område, naturtyper, rødlistede arter, leveområde for sjeldne/truede arter, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk. Viltkorridor. | Det er ikke registrert viktige naturtyper eller rødlistearter innenfor planområdet. I nærheten av planområde er det registrert naturtype hul eik og viktig bekkedrag. |
| <input type="checkbox"/> Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser Løyper og stier, fri ferdsel, fiske, rasteplasser, badeplasser | Området er registrert som svært viktig friluftsområde med følgende beskrivelse: <i>Leke- og rekreasjonsområde. Skogsområde med små, vegetasjonsdekkede koller mellom bebyggelse i nord, sør og øst. Skytestilling fra 2. verdenskrig sør i området. Mye brukt som nærfriluftsområde for Hårkollen. Viktig for barn pga. nærhet til Oserød skole, Oserød barnehage og store boligområder. Brukes også av Barnas Have barnehage. Skolen har etablert natursti i området.</i> |
| <input type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner? | Det påpekes at friluftsområdet har en større utstrekning enn planområdet. |
| Kulturlandskap og kulturminner: | Merknad: |
| <input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk fredete kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK | Det er registrert et automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet (BKS2), det er en boplass fra steinalderen. Dette kulturminnet er nå fjernet etter godkjenning. |

| | |
|--|---|
| Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 3 | Merknad: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl. § 4-2 <input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein/jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann <input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registeret <input type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart, farleder | <p>Det er krav til ROS-analyse.</p> <p>-Aksomhetsområde for radon. - En mindre del av planområdet ligger under marin grense med stor mulighet for marin leire. - Steinsprang.</p> |
| Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser | Merknad: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet mht. til terreng og klima, trafikkssikker, uten forurensning), variert mht. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, hundremeterskog), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal. <input checked="" type="checkbox"/> Barnetråkk <input type="checkbox"/> Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet <input checked="" type="checkbox"/> Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser. | <p>Ettersom det er ønskelig å følge parkeringskravet i ny arealdel som ligger ute til offentlig ettersyn, må også krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek være iht. krav i ny areadel.</p> <p>I gjeldende reguleringsplan er det vedtatt 26 m² MUA for lavblokk. Dette er ikke i samsvar med overordnet plan hvor kravet er 46 m². I ny arealdel er kravet 50 m².</p> <p>Området er registrert for barnelek med følgende beskrivelse: <i>Går tur, lager mat på bål eller spiser matpakke. Klatrer i trær og på store steiner. Lager hytter av bar og greiner. Plukker sopp, bær, blomster. «Heksehus». Gjemsel, ulike typer lek, småkryp, pinner, spikker, rollelek, leker i briskekjerra.</i></p> <p>Det må stilles krav til utomhusplan i bestemmelsene. Illustrasjonsplan må utarbeides til plandokumentene.</p> |

| Teknisk infrastruktur | Merknad: |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ADT, parkeringskapasitet, medfører tiltaket økt trafikkmengde? | <p>En økning med 19 boenheter vil medføre noe trafikkøkning.</p> <p>Veiene er utbygd iht. gjeldende plan og har tilstrekkelig kapasitet for 19 nye boenheter.</p> <p>Det er tilstrekkelig kapasitet på ledningsnett. Det må vurderes om tidligere overvannsberegninger kan legges til grunn for til foreslåtte endringene.</p> <p>Det må settes av tilstrekkelig renovasjonsareal. Det påpekes at snuhammeren øst i planområdet er plassert slik at renovasjonsbilen må rygge. Dette er i strid med renovasjonsforskriften, og det vil sannsynligvis bli gitt pålegg til å flytte avfallsdunkene nærmere snuhammeren.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Veiutforming Veibredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelvei, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig veiformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrenser, belysning | |
| <input type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i til kryss | |
| <input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning | |
| <input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Overvannshåndtering. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Renovasjon Avklare løsninger for avfallshåndtering | |
| <input type="checkbox"/> Tilknytningsplikt fjernvarme | |
| Annet: | Merknad: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes i etterkant av møtet: Kan parkering i fellesanlegg være på terreng? | Ja. |

5. Kart

Grunnkart

- Det er digitalt grunnkart for området.
- Det er behov for tilleggsoppmålinger
Er det usikre grenser i planområdet?

Merknader:

Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles via kommunens nettside.

6. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav

- Kjørevei
- Lekeplass/uteområder/grønnstruktur
- Gang- sykkelvei / fortau
- Vann- og avløpsnett
- Annet

Merknader:

Vedtatte rekkefølgekrav må gjennomgås i forhold til de foreslåtte endringene.

Utbyggingsavtale

- Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale
- Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale
- Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.

Merknader:

Det er usikkert om det blir behov for utbyggingsavtale. Det varsles om oppstart av utbyggingsavtale i planoppstarten.

Andre forhold

Endringen vil medføre full planprosess. Det må utarbeides et nytt planmateriale som erstatter det gamle. Mye av de tidligere utredningene kan sannsynligvis legges til grunn. Gjeldende reguleringsplan vil oppheves og erstattes av ny plan.

Merknader:

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerket planavgrensning.
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som

Merknader:

Kommunen oversender mal for varsel/annonsetekst. Forslagsstillers forslag til kunngjøringstekst sendes kommunen for kvalitetssikring før det annonseres planoppstart i aviser, elektroniske media og per brev.

Informasjon om eventuelt behov for å oppheve gamle planer, tas med i varsel om oppstart av planarbeidet.

| | |
|---|---|
| <p>orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål.</p> <p>4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).</p> <p>5. Kopi av planinitativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planomriss skal oversendes kommunen på sosi-format sammen med varselet.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Varsel om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale varsles parallelt med varsel om oppstart av planarbeid.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Tønsberg blad, gjerne også på egen internettside.</p> <p><input type="checkbox"/> Regionalt planforum</p> <p><input type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p> <p><input type="checkbox"/> Andre informasjonstiltak</p> | <p>I større regulerings saker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.</p> <p>I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.</p> |
| <h3>8. Krav til planforslaget – innhold og materiale</h3> | |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.</p> <p>Reguleringsplaner skal utarbeides i samsvar med Færder kommunes «Veileder for utarbeidelse av privat reguleringsplan».</p> | |
| <p>1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll).</p> <p>2. Reguleringsbestemmelser (word-fil).</p> <p>3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.</p> <p>4. Kopi av varslingsbrev.</p> <p>5. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).</p> <p>6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer.</p> <p>7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfagelige tema.</p> <p>8. Kommunalteknisk plan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse</p> <p><input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for veiene.</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.</p> | <p>Merknader:</p> <p>Illustrasjonsplan, illustrasjoner, sol/skygge diagram etc.</p> <p>Tema som skal utredes i evt. KU</p> |
| <h3>9. Framdrift</h3> | |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.</p> <p>Høringsfrist ved offentlig ettersyn er minimum 6 uker.</p> | |
| <h3>10. Gebyr</h3> | |
| <p>Reguleringsplaner blir gebyrlagt i henhold til gjeldende gebyrregulativ.</p> <p>Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside.</p> | |

Gebyr for oppstartsmøte: kr. 15.660,-

Faktura adresse:

Navn: Roppestadkollen AS

Adresse: Kalvetangveien 91

Postnr.: 3192 Husøysund

Org.nr.:

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

Anbefaler oppstart av planarbeid, jf. pbl. § 12-1.

Planinitiativet stoppes, jf. pbl. § 12-8, 2. ledd.

Det er uenighet om følgende punkter i referatet:

Merknader:

Byggehøyder for BB2 må vurderes nærmere når der foreligger flere illustrasjoner.

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet 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. Konklusjonene er foreløpige og med forbehold om at endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk samt nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Referent: Elise L. Westgaard

Eventuelle merknader til referatet sendes saksbehandler senest 10 dager etter mottak.