

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert: 19.02.24

Plantittel:	Kirkeveien 250-252 – Detaljregulering nr. 2024003		
Plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering Gjeldende plan: 326 - Plantasjen hagesenter Planen vil erstatte følgende plan i sin helhet: 326 – Plantasjen hagesenter Planen vil erstatte deler av reguleringsplan: 211-1 - Rv. 308, endring 171 - Reguleringsplan for landbruksområde nr. 5, del A, B og C av 1979		
ArkivsakID:	21/4603	PlanID:	2024003
Saksbehandler:	Tore Nordvik, arealplanlegger		
Møtested:	Færder kommune	Møtedato:	01.03.24
Møtedeltakere:			
Forslagsstiller:	Nøtterøy Næringseiendom AS, ved Lene Ekorness, Lene.Ekorness@lovenskiold.no , Odd Eilertsen, varehussjef Maxbo		
Plankonsulent:	Arkitektene Astrup og Hellern AS, ved Hanne Embretsen, hem@aaoh.no		
Kommune/planmyndighet:	Sjur Reiremo, Tron Myren, Anne-Line Semb Lie og Tore Nordvik Færder kommune		
Andre:			
Kopi av referat:	<ul style="list-style-type: none">• Deltagerne• Kommuneutvikling v/ Andreas Mæland• Virksomhetsdirektør v/ Per Ole Rønning• Geodata v/ Cecilie Helstad• Barnerepresentant v/ Anette Malme		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet:

Forslagstiller ønsker å detaljregulere hele område til forretning for plasskrevende varehandel.

Merknader:

Kommunen er positiv til at det planlegges for handel med plasskrevende varer i tråd med kommuneplanens rammer for plasskrevende handel, jf. § 12. Fra kommunens side ble det understreket at det er viktig at det i planen gis tydelige bestemmelser som ikke åpner for detaljhandel innenfor planområdet. Gjeldende kommuneplan gir tydelige rammer for at nyetableringer av detaljhandel bare skal lokaliseres innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i den definerte senterstrukturen.

2. Planavgrensning

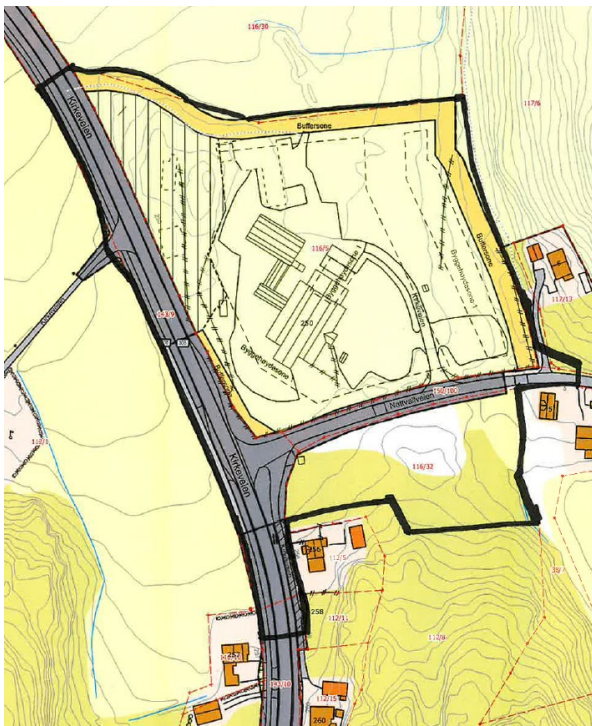
Planinitiativets forslag til planavgrensning:



Kommunens vurdering:

Plangrensen bør følge avgrensningen for gammel plan og eiendomsgrense som ytre planavgrensning. Ved oppstart varsles oppheving av gammel plan. Fv.308 tas med i avgrensningen for å sikre nødvendig areal for kryssløsning, kollektivholdeplasser og krysningspunkt for myke trafikanter. Nytt planforslag avgrenses til eiendomsgrense og nødvendig veiareal for kryssløsning m.v. Landbruksjord må unngås.

Kommunens anbefaling til planavgrensning:



Kommunens anbefaling er at veiarealet i Kirkeveien tas med i avgrensningen. Begrunnelsen er risiko for å måtte varsle utvidelse av planområdet dersom det tas med for lite. Kommunen vil ikke motsette seg at avgrensningen avsluttes ved avkjørsel til Kirkeveien 251.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan: Kommuneplanens arealdel**Plannavn og formål:**

Kommuneplankart med bestemmelser og retningslinjer for Færder kommune, vedtatt 06.09.2023.

Planleggingen må skje i tråd med kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Kommunen vil fremheve særskilt §2.4.1 g., rekkefølgebestemmelse vedr. Fv. 308, og § 12 bestemmelser om forretning som gir viktige rammer for planlegginga.

Arealformål: Forretning

 Kommunedelplan Reguleringsplan

Ny plan vil erstatte plannr. 326 – Plantasjen hagesenter og medføre justeringer og endringer i følgende tilgrensende planer: 171 Reguleringsplan for landbruksområde nr. 5, del A, B og C av 1979.
211-1 - Rv. 308, endring.

 Pågående planarbeid i området

Ingen pågående planlegging

 Andre planer/vedtak**Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:**

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

Merknader:

 Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Samsvar med overordnet plan forutsetter at kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer legges til grunn i planleggingen.

Konsekvensutredning (KU)

(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)

Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten. Forslagsstiller vurderer det slik at når planområdet er tidligere bebygd og økningen av bebygd areal ikke overstiger 15.000 m² utløses ikke KU-plikt.

Planmyndighetens vurdering:

Planinitiativet beskriver bebyggelse på 20.000 bra og kommer da inn under tiltak i KU-forskriftens vedlegg 1 pkt.1 som alltid skal konsekvensutredes. Forskriftens § 6b og 8a åpner for at det kan gjøres unntak for reguleringsplan hvis det har vært utredet på et tiltaksnivå tidligere. Unntaket gjelder ikke dersom det bare er gjort en overordnet konsekvensutredning for omdisponering i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. I dette tilfellet er det ikke gjort en konsekvensutredning i gjeldende plan og det er bare gjort en overordnet konsekvensutredning i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel og unntaksbestemmelsene kan derfor ikke komme til anvendelse i dette tilfellet. Kommunen som planmyndighet finner derfor at det i dette tilfellet er krav til KU, jf. Veileder til konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven pkt. 1.6

Forslag til planprogram anbefales sendt på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø.

Kommunen vurderer mobilitet, handel og landskapsvirkning som sentrale temaer for KU.

Et planforslag som har utnyttelsesgrad med bebyggelse mindre enn 15.000 m² BRA vil ikke utløse krav til KU.

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	
<input checked="" type="checkbox"/> Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark	Buffer mot landbruk i nord og øst (ved bolig) må reguleres til 15 meter jf. kp. § 5.5. Et lite område sydøst for Nattvallveien er registrert som fulldyrka, dette er feil og kartet vil bli endret.
<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	Tilgjengelighet og trafiksikker tilkomst for myke trafikanter og kollektivreisende vurderes i planlegginga.

<input type="checkbox"/> Fortetting <input checked="" type="checkbox"/> Grønnstruktur Grønnstrukturanalyse, friområder <input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3D presentasjon <input checked="" type="checkbox"/> Terrenginngrep Vesentlige terrenginngrep, sprenging, oppfylling, mudring <input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder <p>Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter</p> <input type="checkbox"/> Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?	<p>Ikke aktuelt.</p> <p>Området har verdi i grønnstrukturanalysen og området syd for Nattvallveien har høy verdi.</p> <p>Landskapet i området har verdi nord for Nattvallveien og høy verdi syd for veien.</p> <p>Dette blir det svært viktig å vise tydelig med gode snittlinjer og illustrasjoner. Særlig viktig syd for Nattvallveien hvor det er større høydeforskjell, jordbruksareal og uberørt natur.</p> <p>Bebyggelsen må tilpasses landskapet, snitt må lages for å vurdere byggehøyder i forhold til omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsens nær- og fjernvirkning må vurderes. Det fremgår følgende i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel punkt 5.2: Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende (heretter tiltak), skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form, naturgitte forhold på stedet, og kulturlandskapet. Tiltak skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og større fyllinger, skjæringer og andre vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås. Tiltak skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse i forhold til volum, materialer og farger, men kan gis en moderne utforming.</p> <p>Viktig med tydelige bestemmelser for handel med plasskrevende varer slik at det ikke åpnes for detaljhandel som vil svekke kommuneplanens klare intensjoner om å styrke eksisterende senterstruktur.</p> <p>Ikke aktuelt.</p>
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.	<p>Det er registrert en rødlistet art, mørmjølke (karplante) innenfor planområdet. Denne er kategorisert som sårbar. Fremmedarter i planområdet er hvitsteinkløver og hagelupin. Det er drevet hagesenter/gartnerivirksomhet i området over lengre tid. Dette medfører risiko for uønskede fremmedarter i planområdet. Temaet må undersøkes og behandles i planlegginga.</p>

<input type="checkbox"/> Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom <input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser Løyper og stier, fri ferdsel, fiske, rasteplasser, badeplasser <input checked="" type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?	<p>Ikke aktuelt</p> <p>Sjekkes ut.</p> <p>Forurensning i grunn som følge av tidligere gartnerivirksomhet undersøkes. Deler av planområdet ut mot Fv308 ligger i gul og rød støysone. Området er ikke egnet for støysensitive formål.</p>
Kulturlandskap og kulturminner:	Merknad:
<input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi <input type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk fredete kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK	<p>Hensyntas</p> <p>Ingen kjente.</p>
Samfunnssikkerhet og beredskap:	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 checked="" type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp o.a., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registeret <input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transportnett, luftfart, farleder	<p>Alle planer for utbygging skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse.</p> <p>Områdestabiliteten må avklares i forbindelse med planarbeidet.</p> <p>Vil være avhengig av hva som planen skal åpne for.</p> <p>Rekkefølgekrav i forhold til fv. 308 i kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Avklares med fylkesvegmyndighetene.</p>
Barn, unge, eldre og funksjonsnedsettes interesser:	Merknad:
<input type="checkbox"/> Uteoppholdsarealer Privat og felles, utforming, kvalitet, egnethet for opphold (solfyllt, stigningsforhold, støynivå)	

- Lekeplass**
 Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek (solfylt, vindskjernet, god vegetasjon, bevisst utformet mht. til terreng og klima, trafiksikkert, 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, hundremeterskog), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal
- Barnetråkk**
- Områder for allmennheten**
 Universell utforming, tilgjengelighet
- Utomhusplan**
 Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.

Teknisk infrastruktur:	Merknad:
<p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, medfører tiltaket økt trafikkmengde?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Veiutforming Veibredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelvei, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig veiformål, kryss/avkjøringer – frisiktsoner, byggegrenser, belysning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss</p> <p><input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p><input type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder</p>	<p>Krav til gs langs kommunalveg fra fv og langs eiendommen.</p> <p>For kommunal og private veier: Færder kommunes Vei og gatenorm, vedtatt 26.10.2022 legges til grunn. https://faerder.kommune.no/_f/p1/i362914fe-0a22-44c3-98e6-fbcbff119468/vei-og-gatenorm-farde-kommune-2022-revidert.pdf</p> <p>Jf. Rekkefølgekrav i kp.</p> <p>Ses i sammenheng med kryssutbedring.</p> <p>Trafikksikkerhet for myke trafikanter vektlegges.</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Overvannshåndtering, blågrønn faktor. <input checked="" type="checkbox"/> Renovasjon Avklare løsning for avfallshåndtering	Hensynssone for hovedvannsledning må legges inn i plankartet. Natvallveien planlegges med veiklasse K60. Ved planlegging av spillvannsløsning til bebyggelsen i sør må det dimensjoneres og tilrettelegges for tilknytning av nærliggende boligbebyggelse. Bør utføres infiltrasjonsmålinger for å kunne avklare valg av løsning for overvannshåndtering. Kommuneplanens § 4.3.1 legges til grunn for planlegginga m.h.p overvann. Kommunaltekniskplan må utarbeides og være godkjent før 1.gangsbehandling av planforslaget.
Annet:	Merknad:
<input checked="" type="checkbox"/> Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes i etterkant av møtet:	Kommunen krever ikke at hensynssone for bevaring av vegetasjon i gjeldende reg.plan, videreføres. Klimagass utslipp utredes i.h.t kommuneplanens § 4.2.

5. Kart	Merknad:
Grunnkart <input checked="" type="checkbox"/> Det er digitalt grunnkart for området. <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger Er det usikre grenser i planområdet	Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles via kommunens nettside. Ingen kjente usikre grenser og behov for tilleggsoppmålinger.

6. Gjennomføring	Merknad:
Aktuelle rekkefølgekrav <input type="checkbox"/> Kjørevei <input type="checkbox"/> Lekeplass/uteområder/grønnstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gang- og sykkelvei / fortau <input type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett <input type="checkbox"/> Annet	Kommunen sette krav til rekkefølgekrav til bygging av gang- og sykkelvei i eiendommens utstrekning langs Nattvallveien.
Utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale <input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Kommunen anbefaler og har ønske om at det inngås utbyggingsavtale.
Andre forhold	Illustrasjoner som utarbeides som del av planmaterialet skal vise maksimal utnyttelse.

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal inneholde:	Merknader:

<ol style="list-style-type: none"> 1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. 2. Kart med avmerket planavgrensning. 3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål. 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes). 5. Kopi av planinitiativ. <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>Kommunen oversender mal for varsel/annonsetekst. Forslagstillers forslag til kunngjøringstekst sendes kommunen for kvalitetssikring før det annonseres planoppstart i aviser, elektroniske media og per brev.</p> <p>Informasjon om eventuelt behov for å oppheve gamle planer, tas med i varsel om oppstart av planarbeidet.</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> <p>Maler m.m. finnes på kommunens hjemmeside:</p> <p>https://faerder.kommune.no/tjenester/plan-kart-bygg-og-eiendom/arealplanlegging/ressurser-for-forslagsstillere-i-reguleringsplansaker/</p>
--	---

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
<p><input type="checkbox"/> Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.</p> <p>Reguleringsplaner skal utarbeides i samsvar med «Veileder for utarbeidelse av privat reguleringsplan» som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (PDF-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll) 2. Reguleringsbestemmelser (word-fil) 3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa 4. Kopi av varslingsbrev 5. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt) 6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer 7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. pkt. 4 planfagelige tema 8. Kommunalteknisk plan 	<p>Merknader:</p>

9. Aktuelle fagrapporter.	

9. Framdrift

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

Høringsfrist ved offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

10. Gebyr

Reguleringsplaner blir gebyrlagt i henhold til gjeldende gebyrregulativ.

Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside.

Gebyr for oppstartsmøte: kr. 16.170,-

Fakturaadresse: Faktura kan sendes som PDF til eiendom@lovenskiold.no

Navn: Nøtterøy Næringseiendom AS c/o Løvenskiold Vækerø AS

Adresse: Drammensveien 250

Postnr.: 0277 Oslo

Org.nr.: 910405292

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

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

Merknader:

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.

Dersom prosessen trekker ut i tid må endrede føringer fra regionale myndigheter og overordnede planer kunne påregnes.

,

Ref.: Tore Nordvik

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