

REFERAT FRA ORIENTERINGSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert 04.03.25

Plantittel:	Del av Skarphagaveien med omgivelser		
Plantype:	☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☒ Endring av reguleringsplan: 264 Del av Skarphagaveien med omgivelser ☐ Planen vil erstatte følgende plan i sin helhet: ☒ Planen vil erstatte deler av reguleringsplan: 264 Del av Skarphagaveien med omgivelser		
ArkivsakID:	24/2192	PlanID:	264-E1
Saksbehandler:	Eline Solerød Jahren		
Møtested:	Færder kommune	Møtedato:	05.03.2025
Møtedeltakere:	Forslagsstiller: Geir Ove Johannessen (Mester Eiendom Tønsberg AS) Plankonsulent: Jonas Wøhni Grytnes (Spir arkitekter AS) Kommune/planmyndighet: Eline Solerød Jahren (Færder kommune) Andre:		
Kopi av referat:	• Deltagerne • Kommuneutvikling v/ Andreas Mæland • Virksomhetsdirektør v/ Per Ole Rønning • Geodata v/ Cecilie Helstad • Barnerepresentant		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å endre arealformål og formålsgrenser for å legge til rette for etablering av to nye boenheter. Området ligger mellom to eksisterende boenheter hvor det i dag er etablert en adkomstvei til et friluftsområde. Det legges til rette for å endre traseen til denne adkomstveien. Adkomstveien til friarealet vil også være adkomst til boligene.

Merknader:

2. Planavgrensning



Merknader:

Forslag til planavgrensning tar hovedsakelig for seg eiendommene gbnr. 10/64 og 11/24, samt deler av tilgrensende veiareal gbnr. 155/104 og regulert friluftsområde innenfor gbnr. 11/1. Planavgrensningen har et areal på ca. 5 daa.

Administrasjonen vurderer at planavgrensningen bør være som foreslått.

3. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- ☒ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Kommunedelplan
- ☒ Reguleringsplan
- ☐ Pågående planarbeid i området
- ☐ Andre planer/vedtak

Plannavn og formål:

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

Arealformål: Boligbebyggelse – nåværende.

Deler av planområdet er regulert til kombinert forretning/boligbebyggelse, friluftsområde og kjørevei i reguleringsplanen for Skarphagaveien med omgivelser, planID 264, vedtatt 23.04.1997.

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. §

Merknader:

4. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet

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

Planfaglige vurderinger:	Merknad:
☒ Naturgrunnlag Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser	Planområdet ligger under marin grense og løsmassekart viser at det er registrert med fyllmasse og stor mulighet for marin leire. Terrenget er svakt stigende fra kote +9 i sørøst til kote +14 i nordvest. Det høyeste punktet i friluftsområdet ligger på kote +13. I planinitiativet er de nye boligene i hovedsak plassert der kotehøyden i dag er +12.
☒ Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark	Reguleringsplanen berører ikke dyrket eller dyrkbar mark, men grenser til dyrkbar mark. Da friluftsområdet består av skog og ligger mellom bebyggelsen og den dyrkbare marken vil det ikke være behov for å regulere inn buffersone, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 5.5.
☒ Lokaliseringsfaktorer Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	Planområdet tilhører Labakken skolekrets. Det er ca. 2 km i gangavstand til Labakken skole. Smidsrød FUS barnehage ligger ca. 500 m unna. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 300 m unna. Bussen kjører mellom Torød, Husøy og Tønsberg til sammen seks ganger i timen. Planområdet ligger ca. 1,3 km i gangavstand fra Coop Extra. Planområdet berører et friluftsområde, men dette skal ivaretas gjennom planendringen.
☒ Fortetting	Endringen vil tilrettelegge for fortetting med to nye boenheter.
☒ Grønnstruktur Grønnstrukturanalyse, friområder	Friluftsområdet som omfattes av planendringen er registrert med svært høy verdi i grønnstrukturanalysen, mens boligeiendommene er registrert med verdi. Friluftsområdet og tilgang til dette fra Skarphagaveien for allmennheten skal sikres i plankart og bestemmelser.
☒ Landskap Virkning, 3D presentasjon	Planendringen vil i liten grad ha innvirkning på landskapet da det legges opp til fortetting i et allerede etablert boligområde. Sett fra sørvest vil bebyggelsen dessuten skjermes av friluftsområdet.

☒ Terrenginngrep Vesentlige terrenginngrep, sprenging, oppfylling, mudring ☒ Estetikk og byggeskikk Nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder ☐ Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter ☒ Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?	De to nye boenhetene planlegges plassert i relativt flatt terreng. Det vil bli behov for noe terrenginngrep. Ifølge planinitiativet vil utbyggingen forholde seg til tilsvarende byggelinjer, boligstørrelser og utforming som eksisterende bebyggelse. Bebyggelse vil forholde seg til de begrensninger som er gitt i kommuneplanens arealdel hva gjelder utnyttelsesgrad, byggehøyder, avstandskrav og kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Tomtene vil få et areal på ca. 500 m² hver, og vil bestå av bebyggelse med grunnflate på ca. 100 m², 2 parkeringsplasser og uteoppholdsareal på min. 200 m². Estetikk, herunder takform og -vinkel, materialbruk, farger, volum og høyder, må omtales i planbeskrivelsen. Det er tilstrekkelig kapasitet på barnehage og skole i området.
Miljøfaglige vurderinger:	Merknad:
☒ Naturmangfold/vilt/naturområder Vernet område, naturtyper, rødlistede arter, leveområde for sjeldne/truede arter, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk. Viltkorridor. ☐ Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom ☐ Vannmiljø Hva er nærmeste vannforekomst og miljøtilstand? https://vann-nett.no/waterbodies/map ☒ Friluftsinnteresser Løyper og stier, ferdselsrett etter friluftsløven, fiske, rasteplasser, badeplasser	Det er registrert seks forekomster av den utvalgte naturtypen hule eiker innenfor den delen av planområdet som er regulert til friluftsområde i gjeldende plan. Disse må reguleres inn på plankartet med hensynssone H560 bevaring naturmiljø og det må knyttes bestemmelser til hensynssonene. Arealet innenfor hensynssonen bør også reguleres med eget arealformål, for eksempel naturområde eller naturvern. Hensynssonene skal dekke forvaltningsområdet til de hule eikene og tegnes inn som en sirkel med radius 15 m målt fra senter av stammen. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treets rotsystem. På situasjonskartet i planinitiativet er to av parkeringsplassene plassert innenfor hensynssonen. I møtet kom det frem at forslagsstiller har sett på alternative plasseringer av parkeringsplassene. Eiendommen som i gjeldende plan er regulert til friluftsområde er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde og leke- og

☐ Klimagassberegninger Ivaretagelse av karbonholdige arealer, se også bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 4.2 ☒ Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?	rekreasjonsområde i kommunens friluftskartlegging. Barnehager har også registrert at store deler av planområdet blir benyttet til barnelek hele året. Friluftsområdet og tilgang til dette fra Skarphagaveien for allmennheten skal sikres i reguleringsplanen. Adkomstveien til friluftsområdet må skiltes. Se § 4.2 om støy i malen for reguleringsbestemmelser.
Kulturlandskap og kulturminner:	Merknad:
☐ Kulturlandskap Landskapsverdi ☒ Kulturminner Automatisk fredede kulturminner, vedtaksfredede kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK	Det er ikke registrert forekomster av automatisk fredede kulturminner eller nyere kulturminner innenfor planområdet. Det må likevel tas inn en bestemmelse om kulturminnevern, se mal for reguleringsbestemmelser.
Samfunnssikkerhet og beredskap:	Merknad:
☒ Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl § 4-2 ☒ Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein/jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann	I planinitiativet står det at det ikke er krav om utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med endring av arealplan. Dette stemmer ikke. Kravet om ROS-analyse fremgår av pbl § 4-3 og gjelder ved utarbeidelse av planer for utbygging. Ved planendring iht. pbl § 12-14 er det imidlertid tilstrekkelig å fylle ut sjekkliste for identifisering av risiko- og sårbarhetsforhold. Sjekklisten er tilgjengelig på kommunens hjemmeside. Ved utfylling av sjekklisten må alle valg begrunnes, også hvis den uønskede hendelsen ikke er aktuell. Dette må gjøres for å sikre etterprøvbarheten av vurderingene. Se merknad om grunnforhold tidligere i referatet. Grunnteknikk AS har kartlagt områdeskredfaren iht. steg 1-6 i NVEs veileder nr. 1/2019 <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i> og konkludert med at områdestabiliteten innenfor planområdet er tilfredsstillende. Det vil derfor ikke kreves videre utredning av området. Radon aktsomhetsgrad 1 – moderat til lav aktsomhet.

Teknisk infrastruktur:	Merknad:
☒ Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, medfører tiltaket økt trafikkmengde? ☒ Veitforming Veibredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelvei, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig veiformål, kryss/avkjøringer – frisisiktsoner, byggegrenser, belysning ☒ Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet, trafikkavvikling i kryss ☐ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning ☒ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder ☒ Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slukkevann og brannkummer. Overvannshåndtering, blågrønn faktor. ☒ Renovasjon Avklare løsning for avfallshåndtering ☐ Tilknytningsplikt fjernvarme	Tiltaket vil medføre en begrenset trafikkøkning. Det er krav om 2 parkeringsplasser per boenhet. Det er tilstrekkelig veistandard på Skarphagaveien. Byggegrense i eksisterende plan må videreføres (10 m fra senterlinje vei). Garasje kan ikke tillates foran byggegrense mot vei. Dette er for å sikre muligheten for fremtidig fortau. Avkjørsel og friskt må være iht. kommunens vei- og gatenorm. Trafikksikkerhet må omtales i planbeskrivelsen. Skarphagaveien benyttes som skolevei og er registrert av barnehager som en farlig strekning. Det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og spillvannsledninger. Nærmeste kum med uttak for slukkevann ligger i krysset utenfor Skarphagaveien 33/35. Overvann må håndteres på egen grunn. Kommunalteknikk må omtales i planbeskrivelsen og det må vises hvordan ledningene skal koble seg på eksisterende ledningsnett. Renovasjonsareal må vises på illustrasjonsplan og kan ikke tas med i beregningen av MUA. I møtet ble det stilt spørsmål om det bør etableres et felles renovasjonsanlegg for de to nye boenhetene, ev. de fire boenhetene innenfor planområdet. Administrasjonen mener det er positivt om det reguleres inn et areal til dette på plankartet. Ifølge Vesars veileder <i>Renovasjon i plan- og byggesak</i> punkt 3.2.2 er det krav om at hentestedet skal ligge maks 15 m fra hovedvei.
Annet:	Merknad:
☐ Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes i etterkant av møtet	

5. Kart	Merknad:
☒ Det er digitalt grunnkart for området ☒ 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. Det må foretas oppmålingsforretning da det er usikre grenser i planområdet. Det kan være flere grensepunkter, men det er ikke sikkert. I møtet ble det stilt spørsmål knyttet til nabovarselet kommunen har sendt ut vedrørende fradeling av fire parseller tilhørende eiendom gbnr. 11/1. Forslagsstiller lurte på om det i forbindelse med denne fradelingen vil gjennomføres oppmålingsforretning av friluftsområdet. Dette er undersøkt i etterkant av møtet. Kommunen har ikke planer om å klarlegge eksisterende grenser for den aktuelle parsellen. Dette må derfor gjøres i forbindelse med planarbeidet.

6. Gjennomføring	Merknad:
Aktuelle rekkefølgekrav ☐ Kjørevei ☐ Lekeplass/uteområder/grønnstruktur ☐ Gang- og sykkelvei / fortau ☐ Vann- og avløpsnett ☒ Annet	Det må stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av adkomstvei til friluftsområdet og skilting av denne. Dersom det reguleres inn areal til renovasjonsanlegg på plankartet må det også stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av dette. I tillegg må det stilles rekkefølgekrav om utomhusplan, blågrønn faktor og eierskap iht. malen for reguleringsbestemmelser.
Utbyggingsavtale ☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale ☐ Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale	

Andre forhold	
----------------------	--

7. Krav til varsel om endring av plan og medvirkning	
Kommunen skal varsle endringen av planen. Varslet skal inneholde: 1. Plankart 2. Reguleringsbestemmelser 3. Forenklet planbeskrivelse 4. Illustrasjoner 5. Sjekkliste ROS 6. Ev. rapporter 7. Planinitiativ 8. Gjeldende plankart og bestemmelser 9. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planendringen ☒ Plankart skal oversendes kommunen i SOSI-format ☒ Kommunen annonserer varsel om planendring i Tønsbergs Blad og på kommunens hjemmeside	Merknader: Ved planendring iht. pbl § 12-14 skal kommunen varsle og annonsere endringen. SOSI-fil med plankart må sendes på forhånd. Informasjon om ev. behov for å oppheve gamle planer, tas med i varselet. Innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer skal føres inn i planbeskrivelsen etter varslingen.

8. Fremdrift
☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Høringsfrist ved varsling av planendring er minimum 3 uker.

9. Gebyr
Reguleringsplaner blir gebyrlagt iht. gjeldende gebyrregulativ. Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside. Gebyr for orienteringsmøte i 2025: kr. 17 220,- Gebyr for endring av detaljplan i 2025: kr. 66 420,- For alle typer endringer beregnes det i tillegg gebyr etter § 2-7 for antall boenheter for boligformål eller BRA for alt annet enn boligformål.

☒ Fakturaadresse:

Navn: Mester Eiendom Tønsberg AS

Adresse: Kilengaten 31

Postnr.: 3117 Tønsberg

Org.nr.: 974 538 229

10. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

☒ Anbefaler endring av plan, jf. pbl § 12-14

☐ Anbefaler at planinitiativet stoppes, jf. pbl § 12-8 andre ledd

☐ Det er uenighet om følgende punkter i referatet, jf. pbl § 12-8 første ledd:

Merknader:

Orienteringsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet orienteringsmøtet 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 orienteringsmøtet 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.

Referent: Eline Solerød Jahren

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