

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert 05.03.25

Plantittel:	Mellomskauen		
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Endring av reguleringsplan: ☐ Planen vil erstatte følgende plan i sin helhet: ☒ Planen vil erstatte deler av reguleringsplan: T96 GS-veg RV308		
ArkivsakID:	25/2358	PlanID:	2025003
Saksbehandler:	Eline Solerød Jahren		
Møtested:	Færder kommune	Møtedato:	25.03.2025
Møtedeltakere: Forslagsstiller: Plankonsulent: Kommune/planmyndighet: Andre:	Stefan Sahlstrøm Nina Helene Ask (Asplan Viak) Eline Solerød Jahren og Sjur Reiremo (Færder kommune) Susanna Grimsæth (Asplan Viak), Berit Sahlstrøm og Caroline Sahlstrøm		
Kopi av referat:	• Deltagerne • Kommuneutvikling v/ Andreas Mæland • Virksomhetsdirektør v/ Per Ole Rønning • Geodata v/ Cecilie Helstad • Barnerepresentant		

SOSI-fil med planavgrensningen må sendes inn før behandling av planoppstart.

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: LNF – nåværende og boligbebyggelse – nåværende

Deler av planområdet (gitt utvidelsen) er regulert til gang-/sykkelveg, annen veggrunn, boliger m/tilhørende anlegg og mulig tilleggsareal til boligformål i reguleringsplanen for GS-veg RV308, planID T96, vedtatt 12.12.2007.

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:

Det planlegges oppført én ny boenhet på en eiendom hovedsakelig avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil være i tråd med punkt 20.1 i kommuneplanens bestemmelser som åpner for bygging av nye boliger i LNF. Eiendommen må reguleres til enten boligbebyggelse eller LNF spredt boligbebyggelse. Uansett vil ikke arealformålet samsvare med overordnet plan. Administrasjonen vurderer at det mest hensiktsmessige vil være å regulere eiendommen til boligbebyggelse da den ligger inntil en boligklynge avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Konsekvensutredning (KU)
(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)

- ☒ Planinitiativet gjør rede for forslagsstilleres 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 plan, teknikk og miljø

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 både sammenhengende dekke av marin strandavsetning og bart fjell i området. Mellomskauen er registrert med delvis bart fjell og delvis hav-, fjord og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Der det er registrert marin strandavsetning er det stor mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Der det er registrert hav-, fjord- og strandavsetning er det svært stor mulighet for spredte eller tynne forekomster av marin leire. Terrenget er svakt stigende fra kote +18 i nordøst til kote +22 i sørvest.
☒ Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark	Reguleringsplanen vil ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark. Det er registrert fulldyrka jord i arealressurskartet AR5 9 m nord for eiendommen. Iht. kommuneplanens bestemmelser punkt 5.5 skal buffersonen mellom bebyggelse og dyrket jord være min. 15 m. Bebyggelsen planlegges plassert min. 15 m fra den fulldyrka jorden. Bestemmelsen åpner for at buffersonen kan reduseres dersom det er annen form for hensiktsmessig buffer til stede, som for eksempel vei. Administrasjonen vurderer derfor at det ikke er nødvendig å regulere inn vegetasjonsskjerm på plankartet.
☒ Lokaliseringsfaktorer Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	Planområdet tilhører Lindhøy skolekrets. Det er ca. 6,6 km i gangavstand til Lindhøy skole. Læringsverkstedet Randineborg barnehage ligger ca. 900 m unna. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 160 m unna. Bussen kjører mellom Verdens Ende og Tønsberg én gang i timen.

☒ Fortetting ☒ Grønnstruktur Grønnstrukturanalyse, friområder ☒ Landskap Virkning, 3D presentasjon ☒ 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?	Reguleringsplanen vil tilrettelegge for oppføring av én ny boenhet i et eksisterende boligstrøk. Planområdet er registrert med verdi i grønnstrukturanalysen, men tilgrensende arealer er registrert med svært høy verdi. Oppføring av en enebolig vil i liten grad ha innvirkning på landskapet da det legges opp til fortetting i et allerede etablert boligområde. Området er dessuten relativt flatt og har liten fjernvirkning. Boligen planlegges plassert i relativt flatt terreng og vil tilpasses terrenget. Det vil bli behov for noe terrenginngrep. Ifølge planinitiativet planlegges eneboligen oppført i to etasjer og samme størrelsesorden som omkringliggende bebyggelse. Det tillates en utnyttelsesgrad på 30 % BYA. 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 ingen registreringer innenfor planområdet. Planområdet ligger like ved et skogsområde som er registrert som et svært viktig friluftslivsområde i friluftskartleggingen.

☐ 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?	
Kulturlandskap og kulturminner:	Merknad:
☐ Kulturlandskap Landskapsverdi ☒ Kulturminner Automatisk fredede kulturminner, vedtaksfredede kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAC	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 ☐ 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 ☐ Infrastruktur Vegtrafikk/transportnett, luftfart, farleder	Det må foreligge ROS-analyse ved innsending av planforslag. Se merknad om grunnforhold tidligere i referatet. Deler av planområdet omfattes at hensynssone H310 ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel. Færder kommune har engasjert Grunnteknikk AS til å kartlegge områdeskredfaren iht. steg 1-6 i NVEs veileder nr. 1/2019 <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i> i hele kommunen. 32 delområder er per dags dato kartlagt. Planområdet inngår i delområde 37 Sundene som planlegges kartlagt i løpet av 2025. Dersom kartleggingen viser at planområdet ligger helt eller delvis innenfor en potensiell faresone, vil det stilles krav om videre utredning. Radon aktsomhetsgrad 1 – moderat til lav aktsomhet.

Barn, unge, eldre og funksjonsnedsettes interesser:	Merknad:
☒ Uteoppholdsarealer Privat og felles, utforming, kvalitet, egnethet for opphold (solfylt, stigningsforhold, støynivå) ☐ Lekeplass Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek (solfylt, vindskjermet, 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 ☒ Illustrasjonsplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.	Iht. kommuneplanens bestemmelser punkt 9.5 er det krav om min. 200 m² uteoppholdsareal for eneboliger. Se også kvalitetskravene under samme punkt. Til planforslaget må det legges ved en illustrasjonsplan som viser bebyggelse, vei, parkering, MUA, renovasjon m.m.
Teknisk infrastruktur:	Merknad:
☒ Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, medfører tiltaket økt trafikkmengde? ☒ Veiutforming Veibredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelvei, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig veiformål, kryss/avkjøringer – frisiktsoner, byggegrenser, belysning ☒ Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet, trafikkavvikling i kryss	Tiltaket vil medføre en begrenset trafikkøkning. Det er krav om 2 parkeringsplasser per boenhet. Det må reguleres inn frisiktsone iht. kommunens vei- og gatenorm mot gang- og sykkelveien langs fylkesveien. Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet adkomst fra Vestveien, men det er også mulig å tilrettelegge for adkomst fra Mellomskauen. Forslagsstiller må avklare med fylkeskommunen om de kan benytte Vestveien som adkomstvei da den har avkjøring fra fylkesvei 308. Veien eies av kommunen og er privat.

☐ 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, slokkevann og brannkummer. Overvannshåndtering, blågrønn faktor. ☒ Renovasjon Avklare løsning for avfallshåndtering ☐ Tilknytningsplikt fjernvarme	Adkomstveien må reguleres iht. veiklasse P30 i kommunens vei- og gatenorm. Trafikksikkerhet må omtales i planbeskrivelsen. Det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og spillvannsledninger. Nærmeste kum med uttak for slokkevann ligger ca. 13 m sør for planområdet. I kommunens kartløsning går det en spillvannsledning over gbnr. 209/218. Administrasjonen skal undersøke om ledningen er i bruk og om den må hensyntas i planarbeidet. Overvann må håndteres på egen grunn. Kommunalteknisk plan må vedlegges planforslaget. Boligene i Vestveien har avfallsbeholderne sine ved gang- og sykkelveien langs fylkesveien. Dersom denne veien skal benyttes som adkomstvei må det reguleres inn et areal til felles renovasjonsanlegg der eksisterende boliger har avfallsbeholderne sine i dag. Dersom Mellomskauen skal benyttes som adkomstvei må det også reguleres inn et areal til felles renovasjonsanlegg ved gang- og sykkelveien. Boligene i Mellomskauen har i dag avfallsbeholderne sine på sine respektive eiendommer. Mellomskauen er registrert av Vesar som en utfordrende strekning med tanke på trafikksikkerhet ved henting av avfall. Renovasjonsareal må vises på illustrasjonsplan og kan ikke tas med i beregningen av MUA.
Annet:	Merknad:
☒ Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes i etterkant av møtet	Det ble i møtet stilt spørsmål om følgende retningslinje i punkt 20.1 bokstav a. i kommuneplanens bestemmelser kan være til hinder for justering av eiendomsgrensene: <i>Det er ikke tillatt med fradeling.</i> Forslagsstiller ønsker å ha muligheten til å justere grensene mellom gbnr. 209/215 og 209/218. Administrasjonen vurderer at intensjonen med retningslinjen er å forhindre at eiendommer på inntil 4 daa (bokstav e.) fradeles og bebygges med flere boenheter enn det bokstav d. åpner for (én enebolig/tomannsbolig). Administrasjonen vurderer derfor at

	justering av grensene kan tillates da det ikke åpner for flere boenheter og eiendommen uansett vil oppfylle de øvrige vilkårene i punkt 20.1.
--	---

5. Kart	Merknad:
☒ Det er digitalt grunnkart for området	Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles via kommunens nettside.
☒ Det er behov for tilleggsoppmålinger Er det usikre grenser i planområdet?	Gbnr. 209/139 har usikre grenser, men det er likevel ikke behov for oppmålingsforretning da de usikre grensene ligger mot gbnr. 209/215 som også skal inngå i planområdet. Dersom planavgrensningen endres til 1. gangsbehandling slik at den går i grensen mellom gbnr. 209/139 og 209/215, må det imidlertid bestilles oppmålingsforretning.

6. Gjennomføring	Merknad:
Aktuelle rekkefølgekrav ☐ Kjørevei ☐ Lekeplass/uteområder/grønnstruktur ☐ Gang- og sykkelvei / fortau ☐ Vann- og avløpsnett ☒ Annet	 Frisikt til gang- og sykkelveien langs fylkesvei 308.
Utbyggingsavtale ☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale ☐ Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale ☐ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	
Andre forhold	

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 orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål
4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes)
5. Kopi av planinitiativ

☒ Planomriss skal oversendes kommunen i SOSI-format sammen med varselet

☐ Varsel om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale varsles parallelt med varsel om oppstart av planarbeid

☒ Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Tønsbergs Blad, gjerne også på egen internettside

☐ Regionalt planforum

☐ Informasjonsmøte

☐ Andre informasjonstiltak

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.

I større reguleringssaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.

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.

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

☒ Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

Reguleringsplaner skal utarbeides i samsvar med «Veileder for utarbeidelse av privat reguleringsplan» som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

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)

Merknader:

6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer 7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. punkt 4 planfaglige tema 8. ROS-analyse 9. Kommunalteknisk plan	
☒ Illustrasjonsmateriale ☐ Lengde- og tverrprofil for veiene ☐ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport ☐ Helsekonsekvensutredning	Illustrasjonsplan

9. Fremdrift

☒ 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 iht. gjeldende gebyrregulativ. Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside.

Gebyr for oppstartsmøte i 2025: kr. 17 220,-

Gebyr for forespørsel om planoppstart i 2025: kr. 35 260,-

Gebyr for behandling av planforslag i 2025: kr. 172 200,-

For alle planforslag beregnes det i tillegg gebyr for antall boenheter i områder regulert til boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. For andre byggeformål beregnes tillegget per 100 m² BRA.

☒ Fakturaadresse:

Navn: Stefan Sahlstrøm

Adresse: Mellomskauen 7

Postnr.: 3145 Tjøme

Org.nr.:

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

- ☒ Anbefaler oppstart av planarbeid, jf. pbl § 12-8 andre ledd
- ☐ 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:

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.

Referent: Eline Solerød Jahren

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