

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert 05.03.25

Plantittel:	Munkerekkveien 133		
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Endring av reguleringsplan: ☐ Planen vil erstatte følgende plan i sin helhet: ☒ Planen vil erstatte deler av reguleringsplan: Plannr. 16 Fugleveiområdet		
ArkivsakID:	25/1003	PlanID:	2025004
Saksbehandler:	Tore Nordvik		
Møtested:	Færder kommune	Møtedato:	19.04.2025
Møtedeltakere: Forslagsstiller: Plankonsulent: Kommune/planmyndighet: Andre:	Glenn Braaten, Braaten Eiendom AS. Glenn@bweiendom.no Tlf.: 95200929 Susanna Grimsæth, Asplan Viak AS. Susanna.grimsath@asplanviak.no Tlf.: 92066273 Nina Helene Ask, Asplan Viak AS nina.ask@asplanviak.no Tlf.:478 73 716 Tore Nordvik, Færder kommune. Tore.nordvik@faerder.kommune.no Tlf.: 90819315		
Kopi av referat:	• Deltagerne • Kommuneutvikling v/ Andreas Mæland • Virksomhetsdirektør v/ Per Ole Rønning • Geodata v/ Cecilie Helstad • Barnerepresentant		

1. Hensikten med planarbeidet

Formål med reguleringsplanen er å fradele to eneboligtomter og oppføre en enebolig per tomt. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Området ligger i 100-metersbelte fra sjøen og tiltaket utløser krav om reguleringsplan (kommuneplanens arealdel §2.2). Tiltaket vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning, da det ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Det har tidligere vært brygge på eiendommen. Det er et ønske om å planlegge for å gjenoppføre denne.

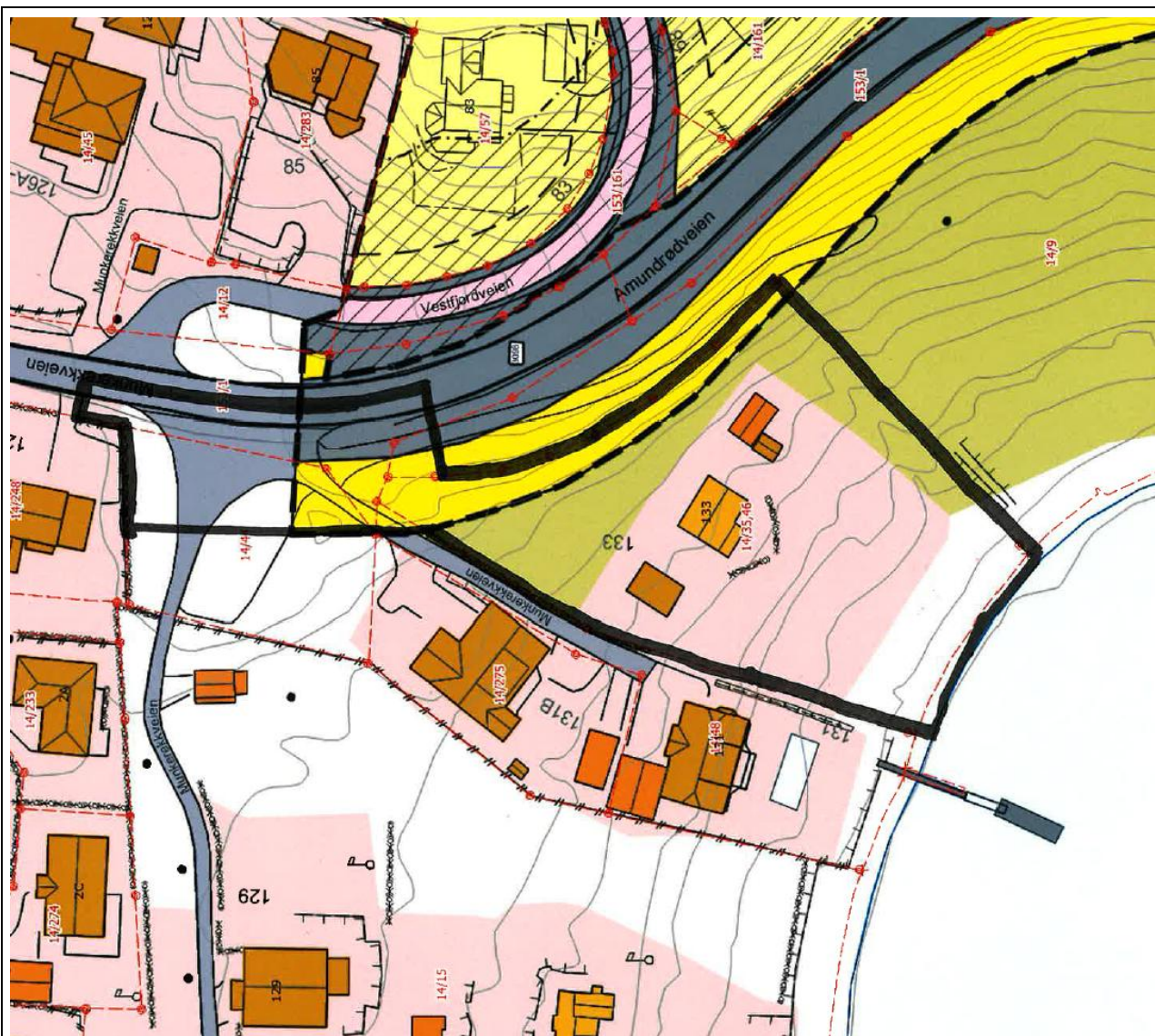
Merknader:

Kommunen forutsetter at kommuneplanens bestemmelser § 9.1 for boligbebyggelse i 100-metersbeltet legges til grunn i planarbeidet.

Ny brygge vil være et tiltak som er i strid med kommuneplanens § 6.2, byggegrense mot sjø. Færder kommune har en streng praksis på dette og administrasjonen vil være negativ til et planforslag som tillater tiltak i strid med kommuneplanens § 6.2.

2. Planavgrensning

Foreløpig forslag:



Merknader:

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: Bolig, nåværende

I hovedsak uregulert.

Ingen pågående planarbeider.

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, Støy T-1442, N100 Avkjørsel fra fv. 3096.

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

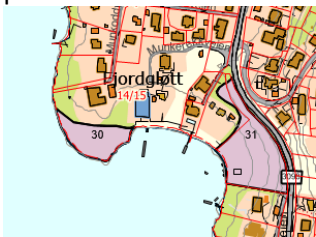
- ☐ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §
- ☐ Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart etter at forslaget er behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø

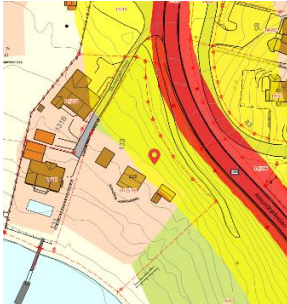
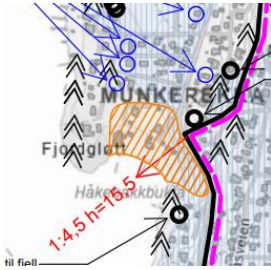
Merknader:

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	Områdestabilitet må avklares. Planområdet er innenfor påvist aktsomhetsområde som krever videre utredning.
☐ Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark	Kommuneplanens bestemmelser § 9.1 for boligbebyggelse i 100-metersbeltet må legges til grunn i planleggingen.
☐ Lokaliseringsfaktorer Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	Nærmeste skole er Teie barneskole og Teigar ungdomsskole. Idrettsområder på Teie og flere friområder/friluftsområder i området.
☐ Fortetting	
☒ Grønnstruktur Grønnstrukturanalyse, friområder	Grønnstrukturanalyse: Grønnplakat – svært høy verdi. Området er gitt verdi for rekreasjon, natur- Grønnstruktur og landskap.
☒ Landskap Virkning, 3D presentasjon	Eksponert mot sjø. Landskapstilpasning av bebyggelsen vektlegges.
☒ Terrenginngrep Vesentlige terrenginngrep, sprenging, oppfylling, mudring	Kommuneplanens bestemmelser § 9.1
☒ Estetikk og byggeskikk Nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende, utnyttelsesgrad, byggehøyder	Bebyggelsen må tilpasses omgivelsene.

☐ 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?	
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 ☒ Klimagassberegninger Ivaretagelse av karbonholdige arealer, se også bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 4.2	Hule eiker registrert.  100-metersbeltet. Nasjonale, regionale og kommunale føringer legges til grunn i planleggingen. Kyststi må reguleres over eiendommen. 2 registrerte (FK, friluftskartlegging) friluftslivsområder med C-verdi i planområdets nærområde. For å ivareta tilgjengelighet mellom dem bør det reguleres inn og sikres kyststi over planområdet. 

☒ Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?	Deler av eiendommen i gul sone.  Støyretningslinje T-1442 legges til grunn.
Kulturlandskap og kulturminner: ☐ Kulturlandskap Landskapsverdi ☐ Kulturminner Automatisk fredede kulturminner, vedtaksfredede kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAC	Merknad: Ingen kjente.
Samfunnssikkerhet og beredskap: ☒ 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	Merknad: Må utarbeides og følge planforslaget til 1.gangsbehandling.. Potensiell faresone er påvist. Krever videre utredning/avklaring.  Avklare Amundrødveiens (fv.) eventuelle arealbehov for fremtidig GS. Avkjøring til fv. 3098 ihht N100.
Barn, unge, eldre og funksjonsnedsettes interesser:	Merknad:

☒ Uteoppholdsarealer Privat og felles, utforming, kvalitet, egnethet for opphold (solfylt, stigningsforhold, støynivå)	Kommuneplanens krav legges til grunn.
☐ Lekeplass Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek (solfylt, vindskjerm, 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	2 boenheter utløser ikke krav til lekeplass.
☐ Barnetråkk	
☒ Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet	Kyststi reguleres og sikres over eiendommen.
☒ Illustrasjonsplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.	
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 – frisisiktsoner, byggegrenser, belysning	Fk`s veinorm – N100.
☒ Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet, trafikkavvikling i kryss	Avkjørsel fra fylkesveien utformes i tråd med N100. Fylkeskommunen er veimyndighet.
☐ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning	

☐ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Færder kommunes VA-norm legges til grunn. Må følge renovasjonsforskriften og Vesars tekniske retningslinjer for renovasjon i plan- og byggesak.
☒ Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slokkevann og brannkummer. Overvannshåndtering, blågrønn faktor.	
☒ Renovasjon Avklare løsning for avfallshåndtering	
☐ Tilknytningsplikt fjernvarme	
Annet:	Merknad:
☒ Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes i etterkant av møtet	Kommunen har behov for å opprettholde sin adkomst (eksisterende traktorvei) til sin eiendom 14/9

5. Kart	Merknad:
☐ Det er digitalt grunnkart for området	Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles via kommunens nettside. Eiendomsgrenser er vurdert som sikre.
☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger Er det usikre grenser i planområdet?	

6. Gjennomføring	Merknad:
Aktuelle rekkefølgekrav ☒ Kjørevei ☐ Lekeplass/uteområder/grønnstruktur ☐ Gang- og sykkelvei / fortau ☐ Vann- og avløpsnett ☐ Annet	Vurderes avkjørsel/adkomst.
Utbyggingsavtale ☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	
Foreløpig vurdering fra kommunens side er at det ikke vil være behov for utbyggingsavtale. Kommunen anbefaler	

☐ Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale ☐ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	likevel at det varsles oppstart av arbeide med utbyggingsavtale samtidig med varsel av planoppstart i tilfelle at det viser seg senere i planarbeidet at det er behov for utbyggingsavtale.
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. Forslagstillers 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)
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

Merknader:

☒ Illustrasjonsmateriale

Illustrasjonsplan, illustrere bebyggelse

☒ ROS-analyse

☐ Lengde- og tverrprofil for veiene

☒ Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport

Grunnforhold, støy.

☐ Helsekonsekvensutredning

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. XX,-

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

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

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:

Adresse:

Postnr.:

Org.nr.:

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon

T 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: Tore Nordvik, Færder kommune

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