

# Referat for oppstartsmøte i plansaker

ArkivsakID: <b>18/9864</b>	
Plannavn: <b>Roppestadkollen, detaljregulering</b>	
Plannummer: <b>2018016</b>	
Møtested: Færder kommune	Møtedato: <b>04.10.2018</b>
Deltagere fra forslagstiller:  Trond Nordseter, LKC Mathias Sshulze, KMS Arkitekter Krystian Stachera, KMS Arkitekter Randi Skinnes, LKC Bolig AS Veronika Valbø, Ingeniørservice	Fra kommunen: Tore Nordvik
Kopi av referat: <ul style="list-style-type: none"><li>• Deltagerne</li><li>• Kommuneutvikling v/ Andreas Mæland</li><li>• Kommunaldirektør Teknikk og miljø</li><li>• Geodata v/ Cecilie Helstad</li><li>• Barne - og ungdomsrepresentanten v/</li></ul>	

<b>1. Planstatus i området:</b>
Plantype foreslått av forslagstiller: <input checked="" type="checkbox"/> Detaljplan. <input type="checkbox"/> Områdeplan. <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan. Navn og dato på gjeldende plan:
Styrende planer og vedtak: <input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan/regionale planbestemmelser <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Andre planer/vedtak: <b>Områdeplan Roppestadkollen</b>
Utbyggingsavtale: <input checked="" type="checkbox"/> Forhandlinger om utbyggingsavtale varsles parallelt med oppstart av planarbeid.
Eldre planer/annet planarbeid: <input type="checkbox"/> Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet: (Gjeldende planer må oppheves ihht. pbl.) <input checked="" type="checkbox"/> Planen vil erstatte deler av reguleringsplan: Del av Plannr. 279 –Vest for

Roppestadkollen

Det pågår følgende arbeid i område:

Ingen

## 2. AVKLARING AV FORMÅLET I PLANFORSLAGET:

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet er på ca 40 da og omfatter deler av områdeplan for Roppestadkollen (BKS 2, BB 1-2 og LEK 1-3), del av eldre reguleringsplan nr.279, «Vest for Roppestadkollen». I planområdets nord-vestre del er det tatt med noe areal for å rette opp en situasjon hvor det ikke er bygd ut i tråd med vedtatt detaljregulering. Dette arealet skal ikke inngå i grunnlag for gebyrberegning.

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i tråd med områdeplan for Roppestadkollen. Det tas sikte på å planlegge ny bebyggelse i form av eneboliger i kjede, firemannsboliger og leilighetsbebyggelse med tilhørende nødvendig infrastruktur. I foreløpig konseptskisse er det planlagt 91 nye boenheter. Antallet boenheter i endelig planforslag kan avvike fra dette.

Forslagstiller tar sikte på å få frigitt til bebyggelse området i BKS2 som er bådlagt etter lov om kulturminner i samarbeid med kulturminnemyndighetene i planprosessen (utgravning?), .

Oppsummering:

- Anbefaler ikke planarbeid.
- Anbefaler at reguleringsplan fremmes, jf plan og bygningsloven § 12 -1.
- Anbefaler oppstart av planarbeidet, men med følgende tilleggsmerknader:

Planavgrensning:

Etter kommunens ønske tas et område i nord-vest med i planavgrensningen for å korrigere eksisterende regulering i forhold til faktisk utbygd situasjon. Dette arealet skal ikke inngå i gebyrberegningen.

Trafikk:

I hovedsak avklart i områdeplanen.

For byggeområdet i vest mot Oserødveien anbefaler kommunen at eksisterende veg/avkjørsel benyttes for ny bebyggelse. Kommunen kan akseptere en ny avkjørsel mot Oserødveien dersom dette viser seg å være hensiktsmessig.

Kommunen aksepterer at vendehammer ved BB1 snus mot nord dersom det er hensiktsmessig. Vedehammer skal utformes i tråd med kommunens veinorm.

Kommunens vedtatte veinorm legges til grunn i planleggingen.

Støy:

Vurderes i planbeskrivelsen. Trolig ikke særlige utfordringer i forhold til støy.

Utnyttelse:

Områdeplan Roppestadkollen og kommuneplanens utfyllende bestemmelser i forhold til kvalitetskrav legges til grunn.

Kommunen er opptatt av at planlagt ny bebyggelse gis en god tilpasning til bebygde omgivelser og landskap. Dette blir spesielt viktig i forhold til planlagt leilighetsbygg/blokk

mot Oserødveien.

Areal mot sjø:

Ikke aktuelt.

Friområde:

Avklart i områdeplan.

Lek:

Kommuneplanens kvalitetskrav legges til grunn.

Med bakgrunn i at det i områdeplanen er avsatt betydelig mere areal til kvartalslekeplass enn kommuneplanen krever for området kan kommunen akseptere at det planlegges nærløselekeplass innenfor arealet LEK 1 som vist i konseptskisse datert 21.09.2018.

Annet:

En mindre justering av formålsgrensen (ca 370 m<sup>2</sup>) mellom BKS 1 og LEK 2 som vist i konseptskisse datert 21.09.2018 kan aksepteres for å oppnå god utnyttelse og kvalitet på uteoppholdsareal for planlagte boliger.

Alternative formål som er diskutert:

Ingen

### 3. KART

Nyeste grunnkart for området må brukes.

Er eksisterende kvalitet på kartgrunnlaget og kartinnhold som for eksempel eiendomsgrenser tilfredsstillende for planarbeidet:

Nei  Ja

Er det behov for tilleggsoppmålinger:

Nei  Ja

### 4. KONSEKVENsutredning

Utløser tiltaket krav om konsekvensutredning:

Nei  Ja

Sende forslag til planprogram ut på høring parallelt med varsel om planoppstart:

Nei  Ja

### 5. RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER

Berøres tiltaket av følgende rikspolitiske retningslinjer:

Klima og energiplanlegging

Verna vassdrag T-1082

Riks og Fylkesveier T-1057

Areal og transportplanlegging

Universell utforming

RPR Oslofjorden

Støy i arealplanlegging T – 1442

RPR Barn og unge

## 6. Plangebyr.

Reguleringsplaner blir gebyrlagt i henhold gjeldende gebyrregulativ.

## 7. Krav til innsendt planmaterialet.

Reguleringsplaner skal utarbeides i samsvar med kommunens "Veileder for utarbeidelse av privat reguleringsplan i Færder kommune."

## 8. Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet ihht. kommunens "Veileder for utarbeidelse av privat reguleringsplan i Færder kommune."

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

Krav om offentlig informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart:

Ja  Nei

Andre informasjonstiltak:

Ja  Nei

Eventuelt:

## 9. Kommunaltekniske anlegg og avtaler

Kommunalteknisk plan skal alltid leveres før 1. gangs behandling

Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg.

Eks:

"felles hentested for renovasjon må legges inne i planen"

## 10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

Eksisterende muligheter og begrensninger i området, samarbeid med andre parter etc.

Foreløpige signaler om rekkefølgebestemmelser

Jfr. rekkefølgebestemmelser i områdeplanen.

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

## 11. Bekreftelse

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt.

Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er gitt 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. Nabomerknader, merknader fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlig myndigheter med mer vil kunne føre til krav om endring av prosjektet.

Referent:

16.10.2018 Tore Nordvik

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