

Dato: 18.03.2018

Deltakere: Cathrine Torjussen (Vestby kommune), Sven-Ola Brænd (Vestby kommune), Kristoffer Ulvedalen (MTS Arkitekter AS), Sindre Knutsen (grunneier) og Anders Tonholt (grunneier).

Forslagstiller har før utarbeidelsen av planinitiativet datert 12.12.2018 gjennomgått kommunens veileder for «private reguleringsplaner» og «private reguleringsplaner innenfor områdereguleringen for Vestby sentrum».

a. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Planinitiativet beskriver hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart. Se også kommunens veileder for kontaktinformasjon for ytterligere instanser som må varsles.

Planinitiativet beskriver ikke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Bakgrunnen for dette er tiltakets størrelse og omfang.

Planinitiativet beskriver hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas.

b. Forskrift om konsekvensutredning

For dette planforslaget kreves det ikke planprogram og konsekvensutredning etter [Plan- og bygningslovens § 12-9](#) (jf. [plan- og bygningslovens § 4-2](#) og [Forskrift om konsekvensutredning](#)).

c. Utredninger

Følgende må utredes og beskrives:

Barn og unge

Planens virkninger for barn og unge skal beskrives.

Næringsliv og sysselsetting

Planens virkninger for næringsliv og sysselsetting skal beskrives.

Trafikk

Planens virkninger for trafikk skal beskrives. Spørsmålene om hvilke veier som skal være offentlige, hvilke tverrprofiler som skal velges og forholdet til avkjørsler skal avklares. Om nødvendig må en trafikkanalyse utarbeides. For regulering av riks- og

fylkesveier skal det alltid foreligge detaljplaner godkjent av Statens vegvesen som grunnlag for reguleringsplanen. Kommunen kan stille tilsvarende krav for kommunale veier. Evt. råd og krav fra Statens vegvesen tas med. Krav om parkering følger normalt av bestemmelsene i kommuneplanen.

Gartnerveien er uregulert og vil med det måtte inngå i planavgrensningen. Planområdet for veien kan i øst avgrenses mot krysset Gartnerveien/Damåsveien.

Følgende informasjon ble ikke tatt opp på oppstartsmøtet men har blitt lagt inn i etterkant da informasjonen ikke var til stede under møtet:

Veien er i dag en privat veg og blir drevet av et veilag. Det må komme frem av planen om denne veien fortsatt skal være privat. Det må fortsatt gjøres tiltak på vegen for å redusere belastningen på eiken som i dag ligger for tett på kjørevegen. Det er også en del av Gartnerveien som i dag er regulert men ikke opparbeidet. Denne veien må sikres opparbeidet gjennom dette prosjektet jf. Pbl § 18-1. Denne delen kan sikres gjennom vegfond.

Støy, luftkvalitet og annen forurensning

Planens virkninger for støy, luftkvalitet og annen forurensning skal beskrives. Om nødvendig må støyanalyser, støysonekart, utredninger om vibrasjon og kartlegging av luftkvalitet gjennomføres. I bestemmelser til kommuneplanen er det fastsatt hvordan [støyretningslinjene T-1442/2016](#) skal gjelde i hele kommunen. Mer informasjon i [veileder til støyretningslinjene](#). Planforslaget må også vurderes i forhold til [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520](#).

Massebalanse

Planens konsekvenser i forhold til massebalanse skal beskrives. Dersom det er behov for deponering utenfor planområdet må det beskrives hvor dette skal skje og om det eventuelt er nødvendig å regulere deponeringsområdet. Det må vurderes om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.

Naturmangfold

Planens virkninger for naturmangfold skal beskrives (se [Naturbase](#), [Artskart](#), [Miljøregistreringer i skog](#) og [Kartportalen](#)). Særlig forholdet til [Naturmangfoldlovens](#) kapittel II må avklares. Se også [veileder til naturmangfoldloven kapittel II](#). Om nødvendig må en kartlegging gjennomføres.

Øst for krysset fra regulert del av Gartnerveien er det registrert en hul eik. Eika er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper og har nasjonal verdi (A). På den aktuelle eika er den rødlistede arten breinål (en lav-art) registrert. Breinål er vurdert som sårbar på rødlista. Arten vokser i gammel edelløvskog og hagemarkspreget løvskog, hovedsakelig i Oslofjordområdet og Telemark. Den er knyttet til sprekkebark på svært gamle løvtrær, særlig eik.

Friluftsliv

Planens virkninger for friluftslivet skal beskrives.

Folkehelse

Planens virkninger for folkehelsen skal beskrives.

Universell utforming

Planens virkninger for universell utforming skal beskrives. TEK 17 sine minimumskrav skal følges. Mer informasjon hos [Miljøverndepartementet](#).

Kulturminnevern

Planens virkninger for fredete kulturminner og nyere tids kulturminner skal beskrives. Evt. råd og krav fra Akershus fylkeskommune tas med. Kulturminneundersøkelser etter kulturminnelovens §9 skal gjennomføres i det omfang som Akershus fylkeskommune krever. Disse undersøkelsene kan kun gjennomføres når jorda er telefri. Av den grunn kan kommunen akseptere at kulturminneundersøkelsene utsettes til etter førstegangsbehandlingen. Planen vil da ikke bli lagt ut til offentlig ettersyn før rapport fra kulturminneundersøkelsene foreligger. Om nødvendig må planen omarbeides for å tilpasse seg registrerte kulturminner før planen legges ut til offentlig ettersyn. Se også veiledere om [kulturminner](#), [kulturminner i konsekvensutredninger](#) og [arkeologi](#) fra Riksantikvaren.

Kulturlandskap og estetikk

Planens virkninger for kulturlandskap og estetikk skal beskrives. Vestby kommune legger vekt på stedsutvikling ved at det enkelte bygg i seg selv og i sammenheng med bygningsmessige og landskapsmessige omgivelser, gis en god estetisk utforming. Mer veiledning og inspirasjon på [Stedsutvikling.no](#). Om nødvendig må det utarbeides illustrasjoner, 3D-modeller el.l. for å illustrere dette. Hvis det utarbeides 3D er det ønskelig med illustrasjoner fra bakkeplan. Krav til skilt og reklame følger normalt av bestemmelsene i kommuneplanen.

Digital modell

Terrengsnitt

Fotografier med evt. nytt tiltak satt inn

Fasadeoppriss

Perspektivtegninger

Aksonometriske tegninger

Sol/skyggediagram

Landbruk

Planens virkninger for landbruk skal beskrives. Det skal utarbeides et arealregnskap som viser hvor store areal som skal omdisponeres. Dyrka mark, dyrkbar mark, skog H, skog M og skog L skal vises hver for seg. Tidligere omdisponerte areal/regulerte areal, skal ikke være med i oversikten. Områder til utbygging i kommuneplanens arealdel skal normalt ikke regnes som omdisponert.

Risiko og sårbarhetsanalyse

For alle planer for utbygging skal det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko for mennesker, miljø og materiell skal beskrives. Risikoegenskaper med arealet skal beskrives. Endret risiko ved lokalisering av nye objekter i området skal beskrives. Eventuelle skadeforebyggende eller skadebegrensede tiltak skal innarbeides i planforslaget. Mer informasjon hos [Fylkesmannen i Oslo og Akershus](#), [Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap](#) (med bl.a. veilederen [Samfunnssikkerhet i arealplanlegging](#)), [Norges vassdrags- og energidirektorat \(NVE\)](#) (med bl.a. [Flaum- og skredfare i arealplaner](#) og [Sikkerhet mot kvikkleiereskred](#)), [Statens strålevern](#) og [Norges geologiske undersøkelser](#).

Kommunens økonomi

Planens virkninger for kommunal økonomi skal beskrives. Det kan for eksempel være skole- og barnehagekapasitet, innløsning av areal, drift av offentlige veier og friområder m.m.

Offentligrettslige virkninger

Planens virkninger for offentligrettslige forhold skal beskrives. Her beskrives hvilke rettslige virkninger planen får for bruken av området som ikke er omtalt andre steder. Her tas også med virkninger på arealbruken som styres etter annet lovverk. Det kan for eksempel være byggeforbudsbelte etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg eller begrensninger på arealbruken etter kulturminneloven.

Privatrettslige og privatøkonomiske virkninger

Planens virkninger på privatrettslige og privatøkonomiske forhold skal beskrives. Det kan for eksempel være privatrettslige avtaler som finnes for et området eller at planen vil få økonomiske konsekvenser for den enkelte private grunneier.

Det kom frem av oppstartsmøtet at det i denne saken må innbetales til vegfond for å finansiere opparbeidelsen av Gartnerveien.

Energibruk

Planens virkninger for energibruk skal beskrives. Tiltakshaver må selv kontrollere at det kan leveres nok elektrisk kraft til tiltaket. Tiltak innenfor planområdet kan bli omfattet av forskrift om tilknytning til fjernvarmeanlegg i Vestby sentrum og på Deli skog. Det må da i reguleringsbestemmelsene vurderes å ta inn krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter PBL § 27-5.

d. Felles behandling av plan- og byggesak

Det legges ikke opp til en felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningslovens § 12-15.

e. Hva kommunen skal bidra med

Planavdelingen vil bidra med følgende fram til den formelle planleveransen:

Kommunen skal oversende «veileder for private reguleringsplaner» i word-format. Kommunen skal også oversende informasjon fra geodata på hvordan man går frem for å gjennomføre en oppmålingsforretning langs Gartnerveien.

f. Dialogmøter mellom forslagstiller og kommunen

Forslagstiller ønsker et samarbeid med kommunen før den formell planleveransen. Når forslagstiller sender over materiell for diskusjon må dette tydelig merkes for dette formålet.

g. Overordnet framdriftsplan

Forslagstiller vil gi tilbakemelding om hvorvidt planinitiativ og referatet fra oppstartmøte blir lagt fram for plan- og miljøutvalget den 29.04.2019 for å få utvalgets foreløpige vurdering og råd for planarbeidet.

Forslagsstiller vil varsle oppstart av planarbeidet og legge planprogram ut til offentlig ettersyn i løpet av XXXXX. Annonse settes inn i en av følgende aviser: Moss Avis, Vestby Avis eller VestbyNytt. Kunngjøringen med kartutsnitt sendes også til kristina.forslund@vestby.kommune.no for annonsering på kommunens hjemmeside.

Forslagstiller legger opp til at den formelle planleveransen vil finne sted i løpet av XXXXX.

Forslagstiller avventer fremdriftsplan og vil gi tilbakemeldinger om dette senere.

Kommunen vil innen 12 uker behandle planforslaget og ta stilling til om kommunen ønsker å fremme reguleringsforslag for området og evt. legge dette ut til offentlig ettersyn. Dersom planforslaget ikke blir innlevert komplett, vil kommunens frist til behandling forlenges med den tiden forslagsstiller bruker på å komplettere forslaget.

Prosjektet inngår ikke i kommunestyrets vedtak om «Prioriterte planoppgaver». Denne listen blir justert hver høst i forbindelse med kommunestyrets vedtak om handlingsprogram. I den forbindelse vil det bli vurdert om dette prosjektet skal tas inn i prioriteringslisten. Den videre framdriften er avhengig av kommunestyrets vedtak om prioriterte planoppgaver.

Dersom ikke uforutsette forhold oppstår vil det være realistisk at kommunestyret kan fatte endelig planvedtak i løpet av XXXXX. Kommunestyret har ikke gitt denne planen prioritet 1. Det kan derfor oppstå perioder med mange lovpålagte og prioriterte planoppgaver som vil medføre en utsatt sluttbehandling av planen.

h. Kontaktpersoner

Tiltakshaver (mottaker av gebyr)

Anders Tonholt AS

Beiteveien 25, 1525 Moss

anders@tonholt.no

Telefon 93 00 26 34

Forslagstiller

MTS Arkitekter AS

Værftsgata 7, 1511 Moss

Kontaktperson: Kristoffer Ulvedalen

e-post: firmapost@mtshus.no

Kommunens saksbehandler

Cathrine S. Torjussen,

cathrine.torjussen@vestby.kommune.no

Telefon 64 98 01 00

Formelle oversendelser sendes post@vestby.kommune.no.

i. Stoppe planinitiativet

Kommunen har vurdert spørsmålet om planinitiativet bør stoppes i henhold til [plan- og bygningslovens § 12-8](#).

Kommunen har kommet fram til at planarbeidet kan oppstartes gjennom varsling og kunngjøring.

j. Vesentlige punkter det er uenighet om

Vestby kommune mener at planinitiativet legger opp til for høy fortetting på disse tomtene. I oppstartsmøtet kommuniserte kommunen at tenkt bebyggelse for disse områdene er eneboliger, og at kommunen ser for seg en størrelsesorden på to eneboliger for dette prosjektet.

Etter oppstartsmøtet har tiltakshaver og forslagsstiller diskutert omfanget og størrelsen av prosjektet. Det ble besluttet at de ønsker å gå ned fra 6 boenheter til 4 – altså 2 tomannsboliger.

k. Punkter som gjenstår å avklare

Gjennom oppstartmøte har det kommet fram følgende problemstillinger som må

avklares:

I. Vurdering av fagkyndighet til forslagstiller

Planforslaget skal utarbeides av MTS Arkitekter AS som opplyser å være 2 ansatte med 4 års erfaring i byggesaker.

Daglig leder Madis Pedai. Siv ing. Byggeteknikk og arkitektur NMBU 2017.
Kristoffer Ulvedalen Bch. Byggingeniør 2015.

Forslagstiller har siden 2014 arbeidet med byggesaker, arkitektur og annen prosjektering. I 2017 startet de opp med mindre reguleringsaker. 2018 startet de opp med detaljregulering av ca. 65 daa i Skien kommune, feb. 2019 gjennomførte de mindre reguleringsendring i samme område. MTS Arkitekter AS har en pågående sak i Råde kommune hvor det forsøkes å omregulere fra allmenntillegelige formål til bolig. I samme kommune har de en annen sak pågående med regulering fra fritidsbolig til boligformål.

Ang. utarbeidelse av plankart benytter MTS Arkitekter Asplan Viak for utarbeidelse av digitale kart i SOSI med spesifikasjoner iht. nasjonal produktspesifikasjon. På denne bakgrunn vurderer kommune det slik at kravet til fagkyndighet etter plan- og bygningslovens § 12-3 er oppfylt. Dersom det gjøres endringer i hvem som skal utarbeide planen må dette meldes til kommunen og det må innsendes ny vurdering av fagkyndighet.

m. Regionalt planforum

Problemstillingene i planarbeidet, slik vi har oversikt over nå, er ikke av et omfang som gjør det naturlig å bringe de inn for regionalt planforum.

n. Plankart

Følgende data skal legges inn på alle objekt på plandata:

Plannavn: Gartnerveien 41-43

Planident: 0281

Kommunennummer: 0211

Det er behov for grenseoppgang av alle usikre grenser (grenser som ikke er koordinatfestet) før reguleringskart skal utarbeides. Tiltakshaver vil sende inn en egen bestilling av en slik grenseoppgang. Det er egne gebyrer for dette arbeidet.

o. Planbestemmelser

Kommunens «Krav til reguleringsbestemmelser» skal følges. Følgende forhold må spesielt vurderes ved utarbeidelse av bestemmelser:

Følg malen i veilederen for private reguleringsplaner.

p. Utbyggingsavtale

Prosjektet vil i utgangspunktet ikke kreve utbyggingsavtale.

q. Gebyr

Kommunens [Forskrift om gebyr for planlegging, byggesaksbehandling, kart- og delingsforretning og seksjonering](#) er gjennomgått av tiltakshaver før oppstartmøte.

r. Oppstartmøte

Oppstartmøte er obligatorisk og hjemlet i [plan- og bygningslovens § 12-8](#) og [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 2 - 4](#). Dette referatet er et forpliktende dokument for det videre planarbeidet. Partene har gitt gjensidig informasjon og avklaringer så langt praktisk mulig. Endringer ved for eksempel justeringer i tiltak, naboprotester, krav fra andre myndigheter, politiske vedtak og lignende kan medføre endringer av avklarte rammer og forutsetninger.