

# Referat – Oppstartmøte – Vestby pukkverk

3.10.2022

Deltakere:

Helge Bakke, Feste NordØst AS

Jostein Lunde, Skolt Holding AS

Gunnhild Ryen, Feste NordØst AS

Lars Grimsgaard, kommuneplanlegger, Vestby kommune

June Ormstad, bygningsjef, Vestby kommune

---

Forslagstiller har før utarbeidelsen av planinitiativet datert 17.8.2022 gjennomgått kommunens veileder for «private reguleringsplaner».

## ***a. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet***

Planinitiativet beskriver ikke hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart. Forslagstiller har ettersendt en varslingsliste. Soon og omegn vel tas ut av listen, men ellers er den ok.

Planinitiativet beskriver ikke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte utover plan- og bygningslovens minimumskrav. Forslagstiller ønsker likevel å gjennomføre et åpent informasjonsmøte når planforslaget ligger ute på høring. De ønsker også et dialogmøte med kommunen før endelig innsendelse av planforslaget.

Planinitiativet beskriver hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas.

## ***b. Forskrift om konsekvensutredning***

For dette planforslaget kreves det at det utarbeides planprogram og konsekvensutredning etter [Plan- og bygningslovens § 12-9](#) (jf. [plan- og bygningslovens § 4-2](#) og [Forskrift om konsekvensutredning](#)). Utredningskravene i planprogrammet skal innarbeides i planbeskrivelsen.

## ***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. Det må utarbeides en trafikkanalyse med vurderinger omkring trafiksikkerhet, støy og framkommelighet ut mot E6 og Osloveien sydover. Trafikkanalysen må vurderes opp mot de andre trafikkanalysene som er blitt utarbeidet.

## **Støy, luftkvalitet og annen forurensning**

Planens virkninger for støy, luftkvalitet og annen forurensning skal beskrives. Støyanalyser, støysonekart og kartlegging av luftkvalitet må 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 massehåndtering/gjenbruk og massebalanse skal beskrives.

## **Overvann**

Planens konsekvenser når det gjelder overvann skal beskrives.

## **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.

## **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 Viken fylkeskommune tas med. Kulturminneundersøkelser etter kulturminnelovens §9 skal gjennomføres i det omfang som Viken 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. Det må utarbeides illustrasjoner, 3D-modeller el.l. for å illustrere dette. Krav til skilt og reklame følger normalt av bestemmelsene i kommuneplanen.

### **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. Kommunen har utarbeidet en helhetlig kommune-ROS som må legges til grunn. Mer informasjon hos [Fylkesmannen i Oslo og Viken](#), [Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap](#) (med bl.a. veilederen [Samfunnssikkerhet i arealplanlegging](#)), [Norges vassdrags- og energidirektorat \(NVE\)](#) (med bl.a. [Flaum- og skredfare i arealplanar](#) 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.

### **Energibruk**

Planens virkninger for energibruk skal beskrives. Tiltakshaver må selv kontrollere at det kan leveres nok elektrisk kraft til tiltaket.

### ***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***

Det er ingen spesielle ønsker om bidrag fra kommunen.

### ***f. Dialogmøter mellom forslagstiller og kommunen***

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

### ***g. Grunnforhold og NADAG***

Kartgrunnlag hos NVE viser at det i planområdet/i nær tilknytning til planområdet er mulighet for marin leire i grunnen. Det må gjøres en geoteknisk vurdering av området. Dersom geoteknisk vurdering viser at det er nødvendig må det gjennomføres grunnundersøkelser før planforslaget leveres.

Blir det gjennomført geotekniske undersøkelser i forbindelse med reguleringsplan skal dataen leveres inn til NADAG (<https://www.ngu.no/emne/nadag>). NADAG er nasjonal database for grunnundersøkelser. Den foretrukne måten å levere til NADAG er gjennom Geosuite Toolbox. Kvikkleiresoner eller endring av disse skal meldes inn til NVE i forbindelse med høring.

## *h. Overordnet framdriftsplan*

Forslagsstiller vil varsle oppstart av planarbeidet og legge planprogram ut til offentlig ettersyn i løpet av november 2022. 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](mailto:Kristina.Forslund@vestby.kommune.no) for annonsering på kommunens hjemmeside. Referatet fra oppstartsmøte og planinitiativ skal vedlegges varselsbrevet og som vedlegg på kommunenes hjemmeside. Det skal leveres sosi-fil av planavgrensning sammen med varsel om oppstart.

Forslagstiller legger opp til at den formelle planleveransen vil finne sted i løpet av april 2023.

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.

Dersom ikke uforutsette forhold oppstår vil det være realistisk at kommunestyret kan fatte endelig planvedtak mot slutten av 2023. 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.

## *i. Kontaktpersoner*

Tiltakshaver Jostein Lunde  
Skolt Pukkverk AS  
[jostein.lunde@skolt.no](mailto:jostein.lunde@skolt.no)

Forslagstiller  
Feste NordØst AS  
v/ Helge Bakke  
mob. 958 74 217  
[hb@feste.no](mailto:hb@feste.no)

Kommunens saksbehandler  
Kommuneplanlegger Lars Grimsgaard  
[lars.grimsgaard@vestby.kommune.no](mailto:lars.grimsgaard@vestby.kommune.no)  
Telefon 90 52 90 43

Formelle oversendelser sendes [post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no).

### *j. 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.

### *k. Vesentlige punkter det er uenighet om*

Det er ingen vesentlige punkter det er uenighet om.

### *l. Punkter som gjenstår å avklare*

Gjennom oppstartmøte har det ikke kommet fram problemstillinger som må avklares før planleveransen.

### *m. Vurdering av fagkyndighet til forslagstiller*

Planforslaget skal utarbeides av Feste NordØst AS ved Helge Bakke som opplyser å være Landskapsarkitekt MNLA . Arealplanlegger Petter Hermansen vil være kvalitetssikrer av arbeidet, og geograf/arealplanlegger Gunnhild Ryen vil være prosjektmedarbeider. Vedkommende oppgir å ha gode kunnskaper om plan- og bygningsloven og framstilling av digitale planer etter 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.

### *n. 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.

### *o. Plankart*

Følgende data skal legges inn på alle objekt på plandata:

Plannavn: Vestby pukkverk Planident: 0300 (kun disse fire sifrene)

Kommunenummer: 3019

Nødvendige grenser er koordinatfestet og det er derfor ikke behov for grenseoppgang.

### *p. Planbestemmelser*

Kommunens [«Krav til reguleringsbestemmelser»](#) skal følges. Der finnes også kommunens mal til bestemmelser som skal følges uten at det foretas endringer av formateringen.

### **q. Utbyggingsavtale**

Prosjektet vil i utgangspunktet ikke kreve utbyggingsavtale.

### **r. Gebyr**

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

### **s. 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.