



Ødegaarden Havn AS  
Saltverksgaten 7B  
Saltverksgaten 7B  
3150 TOLVSRØD

## Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for for utvidelse av Ødegården havn, Seilerhytta i Viksfjord, gbnr. 1010/2

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referat malen skal fylles ut, så langt det lar seg gjøre. Referatet godkjennes av partene ved underskrift

Planens navn	Detaljregulering for utvidelse av Ødegården havn, Seilerhytta i Viksfjord
Planens formål	Planens formål er å utvide og videreutvikle eksisterende småbåtanlegg i henhold til formål i kommuneplanens arealdel. I denne forbindelse vil det også bli sett på behovet for parkeringsplasser, bevaring av Ødegaarden båtbyggeri, og finne en løsning for myke trafikanter langs Ødegårdsveien.
GNR/BNR	1010 / 2
Møtedato	26.01.2023
Møtedeltakere	Ellen M. Langfeldt Sines – Stærk & Co. a. (plankonsulent) Per Gunnar Flåten – Blue Management AS (prosjektleder for grunneier) Martin Ødegaarden – Ødegaarden Havn AS (forslagsstiller/grunneier) Christian Sørensen Trankjær – Larvik kommune (vei og trafikk) Linda Kristin Myrsve – Larvik kommune (arealplan) Marianne Allum – Larvik kommune (arealplan) Anne Marthe Karlsen – Larvik kommune (saksbehandler arealplan)

### 1. Planprosess

#### 1.1 Plantype

Reguleringsplan

#### 1.2 Nåværende planstatus:

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2021-2033, vedtatt 06.10.2021.
-------------------------	--

	Formålene Nåværende småbåthavn – sjø del og land del, Fremtidig småbåthavn – nytt område S21, Nåværende veg, Nåværende LNFR. Arealer satt av til nåværende boligbebyggelse skal i utgangspunktet ikke bli berørt, men ved en mulig etablering av en løsning for myke trafikanter kan det være at dette må ses nærmere på.
Reguleringsplan	Mye av arealet er ikke regulert, men planen kan påvirke noe areal som er regulert gjennom planen Larvik Seilforening – Ødegården, vedtatt 15.12.1999.

### 1.3 Andre planer/vedtak:

Planen kan muligens erstatte deler av følgende planer:	Larvik Seilforening – Ødegården, vedtatt 15.12.1999.
Planinitiativ	Planinitiativet ble behandlet i planutvalget 15.11.2022.

### 1.4 Samsvar med overordna plan:

Utvidelse av småbåtanlegget er i tråd med overordnet plan. Parkeringen vil være på areal som er avsatt til nåværende LNFR i kommuneplanens arealdel. I forbindelse med planarbeidet er det ønskelig å se på en løsning for myke trafikanter langs Ødegårdsveien, noe som også kan berøre areal avsatt til nåværende LNFR og potensielt areal avsatt til nåværende boligbebyggelse (boligbebyggelse i minimal grad om det i det hele tatt berøres).

### 1.5 Det pågår annet planarbeid i tilgrensende områder

Nei
-----

### 1.6 Grunnlagsdata og plankart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Eiendomsgrenser (alle eiendomsgrenser innenfor planområdet skal være koordinatmålt og være inntatt i planen før innsendelse av komplett planmateriale til 1.gangsbehandling).

I kommunens interne koordineringsmøte var en av tilbakemeldingene at planens avgrensning mot nord og eierforholdene i sjø er uklar så kommunen anbefaler at det gjøres en jordskiftesak for å fastsette grensene. I oppstartsmøte ble det stilt spørsmål om det går an å gjennomføre en jordskiftesak dersom det bare er en part. Dere bør ta kontakt med Kolbjørn Hem som jobber med geodata i kommunen for å få grundigere svar på spørsmål om oppmåling og jordskiftesak.

### 1.7 Tiltaket berører følgende rikspolitiske/statlige planretningslinjer: (RPR/SPR)

Følgende retningslinjer kan være aktuelle for planen:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Listen er ikke nødvendigvis uttømmende.

### 1.8 Konsekvensutredninger

Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning

### 1.9 Planområdets foreløpig avgrensning

Det er sendt inn et forslag til planavgrensning i innsendt planinitiativ. Området som ble foreslått regulert er sjøområde og del av landareal på gnr./bnr. 1010/2 som er bebyggt med brygger og noen småhus (side 3 i innsendt planinitiativ).

I planutvalget 15.11.2022 ble det vedtatt at planområdet skal utvides slik at det inkluderer det bevaringsverdige båtbyggeriet, dagens parkeringsområde på gnr./bnr. 1010/2 og grunneiers del av Ødegårdsveien. Det ble også vedtatt at det skal avklares om den delen av Ødegårdsveien som ligger på gnr./bnr. 1010/1, fra krysset mot Fv 3010 Kaupangveien til veien Frenvik (der forslagsstillers eiendom starter), kan inngå i planen.

Plankonsulenten vil lage en ny planavgrensning som innebærer både ny utvidelse av småbåthavnen, bevaring av Ødegaarden båtbyggeri, parkering (både dagens og det forslagsstiller ønsker i tillegg) og Ødegårdsveien (plass for myke trafikanter). Det er en del som må utredes og finnes ut av i løpet av planprosessen, men det er greit å ta med «alt» i starten av prosessen.

Antall kvadratmeter (m<sup>2</sup>) skal spesifiseres. Forslagsstiller gjør en beregning når endelig planavgrensning er avklart.

Merknad: Det beste er om det er en løsning for myke trafikanter langs hele Ødegårdsveien. Eier av gnr./bnr. 1010/1 bør bli kontaktet relativt snart slik at han får mulighet til å komme med sin mening og vurdering tidlig.

## 2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

Følgende veiledere kan være sentrale (finnes på oppstartspakken på kommunens hjemmeside):

- Gjeldende veinormaler for prosjektering av kommunale veier

Norsk brannvernforenings temaveileder for brannsikkerhet i havnen og båttopplag vil også være aktuell.

Listen er ikke nødvendigvis uttømmende.

Kommunale retningslinjer: Se retningslinjer til bestemmelsene i kommuneplanen under.

Bestemmelser i arealdel av kommuneplan:

§ 2-7 Parkering

Småbåthavn – i områder utenfor de prioriterte tettstedene – 0,2 plasser per båtplass

§ 7-3 Småbåthavner (§ 7: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)

~~1).....tabell som ikke gjelder for denne planen.....~~

2) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser.

Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtoppplagsplasser m.m. må vurderes. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

3) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring innenfor et område avsatt til småbåthavn kan tillates. Før tillatelse til vedlikeholdsmudring kan gis må det dokumenteres at det foreligger en lovlig førstegangsmudring, og at den nåværende miljøtilstanden i området fortsatt er forringet sammenlignet med den opprinnelige naturtilstanden. Vedlikeholdsmudring tillates ikke dersom det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.

4) Ved regulering av nye anlegg, utvidelser av brygger og moloer eller mudring skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.

*Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:*

*a) Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.*

*b) Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.*

*c) Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons og friluftsmål.*

### 3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal inneholde:

- Oversiktskart for stadfesting hvor planområdet er avmerket, og at varslingsområdet leveres kommunen enten som sosi eller DXF fil.
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning (raster ØK + bygninger samt eiendomsgrenser Grunnkart).
- Brev som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål (se oppstartspakken på Larvik kommunes hjemmeside).

Som nevnt i møtet er det greit å varsle bredt ut for å fange alle som kan bli berørt av tiltaket, men det er viktig å skrive at det er varslet bredt og at det ikke nødvendigvis betyr at alle eiendommene blir berørt.

#### 4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger- Forhold som bør utredes i forbindelse med planarbeidet:

X	Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger
X	Miljøvern faglige vurderinger
X	Universell utforming
X	Kulturlandskap og kulturminner
X	Beredskapsmessige vurderinger
X	Geoteknikk
X	Barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser
X	Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet
X	Landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse, jf. Kommuneplanens arealdel § 7-3 4)
X	Annet: Parkering

#### 5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

X	Forslagsstiller er gjort kjent med oppstartspakken for planlegging og krav til planforslagets materiale
X	Planbeskrivelse
X	Plankart med planbestemmelser
X	Risiko og sårbarhetsanalyse ( <b>bruk skjemaene i Larvik kommunes oppstartspakke</b> )
X	Kopi av merknader, kopi av varsel
X	Sjekkliste for planlegging

X	Illustrasjonsmateriale
X	Merknad: I tillegg skal det som fremkommer av utredningsbehov i punkt 4 følge saken.

## 6. Kommunaltekniske anlegg

Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket.

	Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
X	Tiltaket vil utløse krav om utbyggingsavtale
	Merknad: Dersom planen inkluderer en løsning for myke trafikanter langs Ødegårdsveien vil det bli behov for en utbyggingsavtale. Ødegårdsveien driftes i dag av kommunen men er i privat eie. Kommunen ønsker å se på mulighetene for å overta veien.

## 7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Planinitiativet ble behandlet i planutvalget 15.11.2022 og fikk følgende vedtak:

*Stærk og Co AS kan sette i gang et arbeid med detaljert reguleringsplan for Ødegaarden havn, gbnr. 1010/2 m.fl., med følgende rammer for planarbeidet:*

1. *Planområdet utvides slik at det inkluderer det bevaringsverdige båtbyggeriet, dagens parkeringsområde på gbnr. 1010/2 og grunneiers del av Ødegårdsveien.*
2. *Det avklares om den delen av Ødegårdsveien som ligger på gbnr. 1010/1, fra krysset mot Fv 3010 Kaupangveien til Frenvikveien, kan inngå i reguleringsplanen.*
3. *Langs Ødegårdsveien reguleres det inn en løsning for myke trafikanter. Dyrket mark skal i så liten grad som mulig berøres.*
4. *Eksisterende parkeringsområde på gbnr. 1010/2 kan ikke utvides inn på dyrket mark .*
5. *Parkeringssituasjonen for Ødegaarden havn/Seilerhytta utredes som en del av reguleringsplanarbeidet for å få et helhetlig bilde av hvordan det nye anlegget vil fungere.*
6. *Det historiske båtbyggeriet reguleres til bevaring for formidling av området kysthistorie..*
7. *Det bør tas hensyn til dagens bruk av området i sjø (Larvik Seilforening) da seilbåter krever noe større manøvreringsrom. Seiljoller (spesielt for barn og unge) som ligger på land bør ikke tape adkomstmuligheter.*

Trafikale forhold, muligheten for en løsning for myke trafikanter (gang- og sykkelvei) langs Ødegårdsveien og behov for parkering i området vil være punkter som er viktig å utrede grundig.

Hva gjelder medvirkning er det viktig å inkludere beboere og eventuelt hytteeiere, spesielt langs Ødegårdsveien, men også i området i planleggingen. Velforeninger (for eksempel Malmøya velforening og Ødegården velforening), Larvik seilforening og eventuelt andre interesseorganisasjoner og lignende er også viktig å inkludere.

Dere må ha et eller to åpne informasjonsmøter, gjerne et allerede i varslingsperioden og muligens et til når planforslaget er klart.

## 8. Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling er i løpet av februar

Førstegangsvedtak antas å bli fattet senest 12 uker etter komplett søknad er mottatt.

Endelig planvedtak antas å bli fattet senest 12 uker etter komplett søknad er mottatt.

## 9. Annet:

### Renovasjon

Det er i dag en renovasjonsløsning på området og en avtale med kommunen. Eget areal er satt av til dette og det fungerer bra. Det ble i møtet diskutert å etablere en nedgravd løsning og løse dette i forbindelse med reguleringsplanen. Konsulenten/forslagsstiller kan ta kontakt med Kjetil Fevik i kommunen for å se på mulighetene for dette.

### Trafikk og parkering

En del av møtet ble brukt for å diskutere trafikk og parkering. Grunneier og prosjektleder sitter på mye data hva gjelder trafikk og parkering. Dataene viser at det ikke er båteierne som er den største utfordringen. Dager hvor seilforeningen har seilaser er det mye trafikk og i tillegg genererer Seilerhytta (kro) mye trafikk. De fineste dagene i fellesferien blir området også brukt av ekstra mange folk.

Grunneier ønsker å åpne opp ytterligere deler av jorden nord for dagens parkering for å bruke dette som en ekstra parkering på dager hvor det vil være særskilt mange i området, som på en dag med seilas. Dette arealet egner seg uansett ikke til dyrking ifølge grunneier. Denne delen kan tas med i planavgrensningen for å bli utredet videre, men kommunens utgangspunkt er at mest mulig areal avsatt til LNFR ikke skal tas i bruk til annet.

Det ble diskutert en løsning med blomsterkasser i Ødegårdsveien for å senke farten som et alternativ til en egen løsning for myke trafikanter. Dette er et forhold som må utredes videre i saken, men en slik løsning måtte eventuelt vært i privat regi – kommunen har ikke ressurser til å vedlikeholde blomsterkassene m.m. Det vil være en bedre løsning å få en egen løsning for myke trafikanter med en eventuell innsnevring ved boligbebyggelse om mulig.

Som nevnt tidligere må parkering, trafikk og en løsning for myke trafikanter være noe som utredes videre i forbindelse med planen.

Angående båtslipp er kommunens umiddelbare vurdering at det er en del positive sider ved å beholde båtslippen. Dette er dog også et forhold som må ses grundigere på i løpet av planprosessen – skaper denne mye unødvendig trafikk og er det behov for den for båtene som er i området i dag må blant annet utredes.

### Gebyr

Det følger et gebyr for oppstartsmøtet på kr. 20 750, jf. gebyrregulativet. Gebyret for

oppstartsmøtet godskrives ved fastsettelse av gebyr for plansaksbehandling dersom komplett planforslag sendes kommunen innen ett år etter avholdt oppstartsmøte.

## 10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Se oppstartspakken på kommunens nettside. <https://www.larvik.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/oppstartpakke-reguleringsplan/>

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

**Sted, dato:**

**Referatet er godkjent og mottatt.**

Saksbehandler:

For forslagsstiller:

*Ellen H. L. Sines*

Med hilsen

Anne Marthe Karlsen  
Arealplanlegger  
33 17 10 00

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur*