



Kb Arkitekter As
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg

Detaljregulering av Olgar Dahls vei 1 - 529/69 - planID 3905 20240242 - referat fra oppstartsmøte

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR: Olgar Dahls vei 1	
Plantype	Detaljregulering
PlanID	20240242
Eiendom	529/69
Saksnummer	24/15873
Saksbehandler	Anna Holt
Møtedato	26.11.2024
Møtedeltagere	Forslagsstiller: Øyvind Berg, Per Markus Strange (Revetal arbeid og kompetanse) Plankonsulent: Mette Paulsen, Ingrid Sporse (KB arkitekter) Arealplanavdelingen: Anna Holt, Ena Selimotic (medsaksbehandler)

1. FORMÅL MED OPPSTARTSMØTE

Avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet og andre momenter er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

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.

2. ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

KB Arkitekter AS har på vegne av Revetal arbeid og kompetanse AS (RAK), sendt kommunen planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte. Planarbeidet vil i hovedsak omfatte gbnr. 529/69 i Tønsberg kommune. Planområdet har et areal på ca. 7,7 daa.

RAK er en arbeids- og inkluderingsbedrift som arbeider med tilrettelagt arbeid og utdanning til personer som har falt utenfor det ordinære arbeidslivet. Bedriften eies av Tønsberg og Holmestrand kommuner og driver i dag sin virksomhet på to eiendommer som de ønsker å samlokalisere. Forslagsstiller vurderer eiendommen i Olgar Dahls vei 1 som svært godt egnet for videre drift av RAKs virksomhet og ønsker derfor å utvide med en større bygningsmasse på tre etasjer, tilsvarende totalt ca. 3000-3500 m2 BRA.

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	
Kommuneplanens arealdel	I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til kombinert formål næringsbebyggelse/tjenesteyting. Eiendommen omfattes av hensynssone ras- og skredfare.
Kommunedelplan	
Områdeplan	
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brår (planID R20/0014), stadfestet 28.03.1989, og inngår i område N1 som angir service- og næringsformål. Det angis i bestemmelsene at det kan tillates oppføring av bygg for handel, kontor og håndverk. Bebyggelsesplan for N1, Næringsområde på Brår – byggetrinn 1 (planID B20_0014-B2) ble vedtatt 09.08.1993. Området var opprinnelig tilrettelagt for etablering av gjenbruksstasjon/miljøstasjon for Ramnes kommune.
Planer som grenser inn til planforslaget	

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

	Ja
x	Nei
Planforslaget er i hovedsak i samsvar med KPA som angir kombinert formål næring og tjenesteyting, med unntak av at en videreføring av gjenbruksbutikken «Olgars», som faller inn under arealformålet <i>forretning</i> .	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	Det må vurderes i det videre planarbeidet hvorvidt gjeldende reguleringsplan skal oppheves i sin helhet eller kun for den aktuelle eiendommen.
Planer som delvis erstattes	

3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

	Ja
x	Nei
Det pågår reguleringsarbeid på sydsiden av Brårveien, gbnr. 385/3 og 385/6. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av leiligheter.	

4. FØRINGER

4.1 Nasjonale og regionale føringer (kryss av for aktuelle, listen er ikke uttømmende)

	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)
x	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
x	Styrking av barn og unges interesser (RPR)
	Nasjonal landbrukspolitikk
	Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
	Kulturminner
x	Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)
Merknader:	

4.2 Kommunale føringer (kryss av for aktuelle, listen er ikke uttømmende)

x	Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035, plankart, bestemmelser og retningslinjer
Relevante føringer angis under de ulike tema planen berører. Listen er ikke uttømmende, dvs. det kan være flere føringer i KPA som er aktuelle for planarbeidet enn de som er listet opp i dette referatet.	

5. KONSEKVENsutREDNING

x	Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.
	Forslaget utløser krav om konsekvensutredning.
	Forslaget vil kunne utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer og vil gi tilbakemelding innen 2 uker.
Merknader: Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter § 6 - Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Dette fordi tiltaket ikke omfattes av vedlegg 1, pkt 24, da eksisterende og ny bygningsmasse ikke overstiger 15 000 m2 BRA. Jf. § 8 skal planer og tiltak som omfattes av vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I punkt j) inngår bygg for næring, offentlig eller privat tjenesteyting som ikke automatisk er KU-pliktige etter vedlegg I. Arealplanavdelingen vurderer at foreslått tiltak, slik det skisseres i planinitiativet, er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel hva gjelder arealformål. Virkninger av planen vil bli belyst gjennom planarbeidet og konsekvensene for de aktuelle tema vil bli redegjort for i planbeskrivelsen. Det vurderes derfor at de tiltak som fremgår av planinitiativet ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og at planen ikke omfattes av krav til konsekvensutredning.	

6. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET

Reguleringsplaner som ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning vil normalt ha mindre virkninger for miljø og samfunn enn de planene som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. For planer som ikke omfattes av forskriften vil det da som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn. Hensikten er å synliggjøre hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

De fleste av temaene under påvirker folks helse direkte eller indirekte. Hvordan dette er vurdert og ivaretatt i planen må komme fram av planbeskrivelsen.

For å nå Tønsberg kommune sitt mål om å redusere klimagassutslippene med 60 % innen 2030 skal planarbeidet vise hvordan det legges til rette for at utbyggingsprosjektene:

- 1) har lave direkte klimagassutslipp, og bidrar til å redusere indirekte utslipp
- 2) er robuste mot klimaendringer og ikke øker klimasårbarheten i nærområdet

De viktigste klimakriteriene er tatt med i tabellen nedenfor. De samme kriteriene er utdypet i kommunens mal for planbeskrivelse. For mer informasjon og veiledning viser vi til Oslo kommune sin veileder om «Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen»

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13372564-1592400801/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Klimakriterier%20E2%80%93%20veileder.pdf>

Dette er kommunens foreløpige vurdering av temaer som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet (listen er ikke uttømmende). Det skal fremgå hvilke områder som skal konsekvensutredes **(KU)** i punktene under.

Temaområder	
Bebyggelse – kulturminner – estetikk	
x	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
x	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
x	Gjenbruk av bygg / materialvalg
	Kulturlandskap
	Kulturminner
<u>Arkitektur</u>	
Ifølge planinitiativet vil byggenes plassering og høydebegrensning bidra til at bebyggelsen tilpasses nærområdet som består av småhusbebyggelse. Det fremgår at nye bygninger vil utformes med spesiell vekt på hensynet til omkringliggende bebyggelse, anlegg og områder, og tilpasses i formspråk, høyde, farger og materialbruk. Det vises til at det gjennom planprosessen skal utarbeides en mer detaljert mulighetsstudie som skal dokumentere hvordan ny bebyggelse skal tilpasses nærområdet.	
Arealplanavdelingen oppfatter på bakgrunn av plankonsulentens beskrivelse at vedlagte illustrasjoner kun er å anse som foreløpige skisser av planlagte tiltak. En foreløpig vurdering av volumene, slik de fremgår av vedlagte illustrasjoner, er at disse fremstår som noe dominerende. Det er imidlertid uklart om dette skyldes selve byggehøyden i illustrasjonene eller om det vil være tilstrekkelig å bryte opp volumene i fasaden. Brårveien binder Revetal sentrum sammen med Brår, Bergsåsen og Ramnes for øvrig, og fasaden mot øst må vurderes ut fra at den vil bli et synlig element i lokalmiljøet.	
Arkitektur, utforming og høyder er tema som må belyses og vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Arealplanavdelingen er positiv til utarbeidelse av en mulighetsstudie hvor ulike alternativer belyses, slik det beskrives i planinitiativet.	
<u>Kulturminner</u>	
Vestfold fylkeskommune vil uttale seg til varsel om oppstart. Da planområdet er regulert og bygget ut, antas det at det tidligere er undersøkt for automatisk fredede kulturminner.	
Infrastruktur	
x	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
x	Veitekniske forhold/VA
x	Energiløsninger

x	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst
	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
x	Grønn mobilitet – tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv
x	Renovasjon
	Parkering/etablering av ladepunkter og ladestasjoner

Merknader:

Overvann

Øst for planområdet renner Storelva, som ikke er å anse som en trygg flomvei i og med at det årlig skjer skader for store beløp langs elva på grunn av rask vannstandsending. Dette understreker behovet for at avrenningshastigheten fra planområdet ikke skal øke som følge av planlagt utbygging. Reguleringsplanen bør inneholde tilstrekkelig store arealer til fordrøyning til å hindre at avrenningshastigheten ikke øker. Overvannshåndtering er derfor et viktig tema som må belyses og vurderes i det videre planarbeidet.

Det er nødvendig å utarbeide en overvannshåndteringsplan i samsvar med kommunens veileder. Det skal utarbeides overvannsplan for hele planområdet.

Det skal foretas infiltrasjonstester.

Det skal utføres tester av byggegrunn samt kontroll av grunnvannsstand. Resultatet skal inngå i den kommunaltekniske planen, jf. Overvannsveileder for Tønsberg, del 4. Undersøkelsene skal utføres samtidig med grunntekniske undersøkelser (rapport; dokumentasjon områdestabilitet, jf. NVEs sjekklister) i planforslaget.

VA

Brannvann i forhold til bygningen og areal må vurderes. Det er mye nytt ledningsnett i området som ikke er tegnet inn. Kontakt Kommunalteknikk for innspill til kapasitet på brannvann, da det skjer en pågående oppgradering av modellen i dette området. (kontaktperson: Siv Ervik, 954 33 886)

Trafikale forhold/trafiksikkerhet/adkomst

Trafikale forhold, trafiksikkerhet og adkomstløsninger må inngå i en helhetlig utredning. Hensynet til myke trafikanter må ivaretas på en god måte. Trafikksikker renovasjonsløsning skal inngå i trafikkutredningen.

Kommunalteknikk vurderer at eksisterende adkomst til Olgar Dahls vei nr. 1 bør flyttes litt lenger inn i Olgar Dahls vei, slik at den får en plassering lenger unna adkomsten til Olgar Dahls vei 2.

Renovasjon

Det skal lages en plan for renovasjon som viser at det er satt av tilstrekkelig arealer og at det sikres trafiksikre løsninger. Det skal avsettes eget arealformål for adkomstveg, transportveg og hentested tilpasset avfallsmengden. Det kan vurderes å ta inn bestemmelser som åpner for mindre justering av arealformålenes plassering for å gi mer fleksibilitet i reguleringsplanen.

Parkering

Mobilitetsutredningen skal legges til grunn for vurdering av antall parkeringsplasser innenfor planområdet. Gjelder parkering for både bil og sykkel.

Varemottak

Varemottak skal plasseres, dimensjoneres og utformes i samsvar med relevant standard for varelevering. Varemottak skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner og inngangspartier.

Kommunalteknisk plan

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan og en sjekklister i henhold til veilederen.

<https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/vann-avlop-renovasjon-og-miljo/for-fagpersonell/kommunalteknisk-plan-i-reguleringssaker.15833.aspx>

Planen skal vise hvordan vei, vann, avløp, overvann og renovasjon løses innenfor planområdet og i sammenheng med hovedsystem.

Den kommunaltekniske planen skal leveres sammen med planforslaget.

Regelverk for Tønsberg kommune ifm. vann/avløp og vei som skal følges:

(www.tonsberg.kommune.no):

- Standard abonnementsvilkår for vann og avløpsanlegg tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg, (både eksisterende og nye abonnenter)
- VA-norm for Tønsberg kommune (gjelder alle vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold)
- Veinormal for Tønsberg kommune (gjelder for alle veianlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold)
- Veilysnormal i Tønsberg kommune (gjelder for alle veianlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold)
- Graveforskrift for Tønsberg kommune (gjelder for all graving i offentlig grunn)
- Veileder for overvannshåndtering i Tønsberg kommune
- Forskrift for husholdningsavfall, Tønsberg kommune
- Tekniske retningslinjer, renovasjon i plan og byggesak, Vesar

Natur

x	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
x	Verdifull vegetasjon
x	Landskap – Topografi/landskapselement/silhuetter/siktlinjer
x	Økosystemer av betydning for klimatilpasning (bevaring/restaurering/etablering)

Merknader:

Biologisk mangfold

Jf. KPA § 21 skal det med utgangspunkt i oppdatert kunnskap om naturmangfoldet på stedet være redegjort for:

- a) Hvorvidt tiltaket kan gjennomføres uten å forringe naturmangfoldet.
- b) Hvilke tiltak som kan gjennomføres uten å forringe naturmangfoldet.
- c) Hvordan tiltaket vil påvirke naturmangfoldet i landskapet utenfor planområdet.
- d) Hvilke tiltak som må gjennomføres for å hindre at naturmangfoldet utenfor planområdet forringes som følge av utbygging.

Planbeskrivelsen må inneholde en redegjørelse for § 8 -12 i naturmangfoldloven.

Vannmiljø

Jf. KPA § 26 skal det ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke et vannmiljø, sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenoprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften §§ 4-6.

I alle planforslag som kan påvirke et vannmiljø, skal det være redegjort for:

- a) økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Kartleggingen skal gjennomføres

etter faglig standard og i samsvar med normative definisjoner for tilstandsklasser fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale.
 b) hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå miljømålene.
 c) hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, og at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt.

Landbruk

	Dyrka mark
	Skog
	Krav til matjordplan

Friluftsliv og opphold

x	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsjnteresser
---	---

Merknader:

Det anbefales at så mye som mulig av eksisterende trær og øvrig vegetasjon bevares.

Bokvalitet

x	Sol/skygge/vind
x	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
x	Kriminalitetsforebygging

Sol/skygge

Plassering av ny bebyggelse og konsekvenser for sol/skyggeforhold må vurderes for tilgrensende boligbebyggelse *dersom* prosjektet får noen konsekvenser for disse.

Barn/unge

Planens konsekvenser mht. trafiksikkerhet/evt. skolevei må belyses.

Universell utforming

Jfr. KPA § 8 2) Skal universell utforming belyses i alle reguleringsaker, og valg av hovedløsninger som krever tilpasning for enkelte grupper skal begrunnes.

Kriminalitetsforebygging

Tema belyses i planbeskrivelsen og eventuelle viktige hensyn skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø

x	Klimagassutslipp - anleggs- og driftsfasen herunder fossilfri anleggsfase
x	Klimatilpasning - herunder overvannshåndtering
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
x	Grunnforurensning
x	Støy
x	Luftkvalitet
	Drikkevann
x	Lysforurensning

Merknader:

Klimagassutslipp

Jf. KPA § 33 skal det planlegges slik at tiltak gir lave klimagassutslipp og er tilpasset forventede klimaendringer. Det skal i alle planforslag gjøres rede for klimagassutslipp og klimatilpasning. Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn for vurderingene. I reguleringsforslag som åpner for oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1000 m² BRA skal det utarbeides klimagassregnskap. Klimagassregnskap skal utarbeides av fagkyndig og etter relevant faglig standard for de planlagte tiltakene.

Klimatilpasning

Det vurderes at planlagte tiltak går under definisjonen "større utbygginger" mht. beregningsmetoder og utredningskrav til overvann. Jf. KPA § 28 skal det ved arealplanlegging for denne typen utbygginger sikres at:

- a) avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av de planlagte tiltakene.
- b) det etableres naturbaserte overvannsløsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier, og blågrønn faktor skal fastsettes i reguleringsplanen.
- c) bygninger og anlegg plasseres og utformes slik at naturlige flomveier bevares og slik at det er tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader. Se øvrige krav i KPA.

Mobilitetsplan

Jf. KPA § 34,

- 3) Skal det i alle planforslag som kan gi økt transportbehov eller endret transportmønster, være redegjort for eksisterende og framtidig transportbehov og transportløsninger.
- 4) Det skal utarbeides mobilitetsutredning ved reguleringsforslag som åpner for ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1000 m² BRA.

Mobilitetsutredning skal utarbeides av fagkyndig og etter kommunens veileder for mobilitetsplaner eller tilsvarende faglig standard (Vestfold fylkeskommune har utarbeidet en veileder man kan benytte).

Områdestabilitet

Eiendommen omfattes av hensynssone ras- og skredfare. Planforslaget skal dokumentere at områdestabiliteten er tilfredsstillende for planlagte tiltak.

Grunnforurensning

Planforslaget må svare ut om dette er en relevant problemstilling.

Støy

Hensyn til tilgrensende bebyggelse

Planområdet grenser til etablert boligbebyggelse. Det vil derfor være viktig å belyse konsekvenser av utbyggingen for disse boligene med hensyn til støy og/eller andre ulemper som følge av produksjonen som skal foregå innenfor planområdet.

Vi viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Riktig plassering av vifter og andre tekniske installasjoner vil være viktig for å sikre god bokvalitet for beboere i nærområdet. Innendørs og utendørs støynivå ved eksisterende boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal tilfredsstillende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og NS 8175 Lydforhold i bygninger. Det må tas inn bestemmelser om støy i reguleringsbestemmelsene.

Nærheten til boligbebyggelse gjør det også nødvendig å se på hvordan reguleringsplanen, ved hjelp av kart og bestemmelser, kan styre størrelse og innhold for ulike aktiviteter innenfor planområdet på en hensiktsmessig måte.

Bygge- og anleggsstøy

Vi viser til støyretningslinjen T-1442/2021 kapittel 6: retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet, og ber om at denne blir tatt hensyn til i den videre planlegging og innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Videre må det etableres gode rutiner for å varsle naboer som er utsatt for støy.

Utslipp

Det må vurderes om det planlagte tiltaket kan medføre utslipp/forurensning til vann, luft og jord.

Luftkvalitet

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012) skal legges til grunn. Det må i planforslaget redegjøres for om arealer er utsatt for luftforurensning. Evt. avbøtende tiltak må beskrives.

Lysforurensning

§ 12 i KPA angir krav vedr. lysforurensning som bør sikres. Det skal i planforslaget redegjøres for behov og løsninger for belysning som kan medføre lysforurensning.

Illustrasjonsmateriale

x	Illustrasjonsplan
x	Fasadeoppriss
	Fotomontasje
	3D modell (fil)
x	Perspektivtegninger
x	Snitt
	Veiprofil
x	Stedsanalyse

Merknader:

Fotomontasje av ny bebyggelse er ønskelig, men vi ber dere gjøre en vurdering av hvilke type illustrasjoner som er mest hensiktsmessig. Både fjern- og nærvirkning må illustreres. Standpunkter kan identifiseres i samråd med arealplanavdelingen.

7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.

Merknader:

Planavgrensningen må ta høyde for regulering av frisktlinjer langs Brårveien og for avkjøring ut på Olgar Dahls vei.

Arealplanavdelingen avklarer evt. behov for oppheving av gjeldende reguleringsplan i sin helhet før det varsles oppstart.

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

Behov for oppkjøp av kommunal grunn

Legges det opp til kompensierende tiltak

Merknader:

Ikke relevant.

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Arealformål

Det må gjøres en vurdering av hvilket arealformål eller kombinasjon av arealformål som er best egnet. En videreføring av gjenbruksbutikken (forretningsformål) må innpasses med formål og/eller bestemmelser slik at planen ikke åpner for fremtidig forretningsvirksomhet av mer kommersiell karakter ved et eventuelt salg av eiendommen.

Eksisterende bygningsmasse

Gjeldende reguleringsplan er av eldre dato og eiendommene som omfattes er ikke ferdig bygget ut. Det fremgår av kart et manglende samsvar mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan med hensyn til formålsgrenser. Dette gjelder i hovedsak eiendommene mot

Storelva og ikke den aktuelle eiendommen som foreslås regulert i planinitiativet.

Arealplanavdelingen vil ta stilling til om det er hensiktsmessig å oppheve hele reguleringsplanen for Næringsområde på Brår i forbindelse med reguleringsprosessen for Olgar Dahls vei 1, eventuelt om det er mer hensiktsmessig å avvente oppheving til kommuneplanens arealdel skal rulleres på nytt. Spørsmålet avklares før det varsles oppstart av reguleringsplan.

Generelt

Plankart og -bestemmelser skal være tilstrekkelig detaljerte til å sikre de kvalitetene som omtales i planbeskrivelsen. Det vil si at dersom en særlig bruk av farger, materialer, beplantning, overflater mm. anføres som en viktig kvalitet, må dette følges opp i juridisk bindende plandokumenter.

Øvrig

Arealplanavdelingen oppfordrer til dialogmøter før planforslaget innleveres. Plankonsulent må også gjerne ta kontakt for å drøfte problemstillinger underveis.

10. GJENNOMFØRING

10.1 Kommunalteknisk anlegg

	Tiltaket forutsetter utbedring av kommunalteknisk anlegg
x	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader:	

10.2 Utbyggingsavtale

	Behov for utbyggingsavtale
	Forhandles om utbyggingsavtale med kommune parallelt med planprosessen
Merknader:	
Ikke behov.	

10.3 Privatrettslige forhold

	Avklart
	Ikke avklart
Merknader:	
Det er mange planer som stopper opp når de kommer til byggesak fordi en ikke har avklart privatrettslige forhold. Kommunen forutsetter at forslagstiller/tiltakshaver avklarer dette forholdet før planforslaget før første gangs behandling. Planen kan ikke omhandle privatrettslig forhold.	
Praksis i Tønsberg kommune er å prioritere frivillig grunnverv og ikke gjennom ekspropriering.	

10.4 Parallell behandling av byggesak og plansak

x	Ja
	Nei
Merknader:	
Forslagsstiller og plankonsulent gjør en vurdering av evt. parallell prosess før det varsles oppstart.	

11. MEDVIRKNING

11.1 Varsling

	Særlig momenter som må framgå av varselstekst
--	---

x	Skal NVE varsles
Merknader: NVE skal alltid varsles (pilotprosjekt med autogenerert innspill). SVV skal alltid varsles. Varslingsliste skal oversendes arealplanavdelingen for kontroll før det varsles oppstart.	

11.2 Informasjon

	Informasjonsmøte for berørte/naboer
	Annonser
	Åpent kontor
x	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes.
	Skole og barnehage
	Gjennomføring av undersøkelse
	Annet
Merknader: Forslagsstiller informerer om at naboer er positive til planlagte tiltak. Det vurderes at ordinær medvirkning ifm. varsel/brev er tilstrekkelig.	

12. GENERELLE KRAV – MALER

12.1 Krav til komplett planforslag

Planforslag som ikke er komplett i henhold til loven og til kravene under, kan ikke tas opp til behandling før det er endret/supplert.

Plankart	Plankart/ SOSI-plandata i henhold kommunens kravspesifikasjon, link: https://kart.tonsberg.kommune.no/Vestfoldveiledning/KravTilPlandata_Kravspesifikasjon.pdf . Plankart er et juridisk dokument og skal derfor være helt entydig. Det skal være 100 % samsvar mellom plankart og planbestemmelser.
Plan bestemmelser	Skal være entydige og juridisk holdbare og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven.
Plan beskrivelse	Skal være utarbeidet i henhold til mal (under utarbeidelse). Refererte merknader med kommentarer skal legges som et eget kapittel i planbeskrivelsen.
Matjordplan	Dersom det er krav til matjordplan skal denne komme i forsendelse av planforslaget.
Illustrasjoner	Jf. kap.6
Utredninger	Jf. kap.6

12.2 Krav til varsel om oppstart av planarbeid

X	Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
X	Oversiktskart for stadfesting hvor planområdet er avmerket, og at varslingsområdet leveres kommunen som sosifil.
X	Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning (raster ØK + bygninger samt eiendomsgrenser Grunnkart)
X	Brev som orienterer om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og reguleringsformål.
X	Varselteksten skal godkjennes av saksbehandler i kommunen før offentlig varsling.

--	--

12.3 Maler og veileder

Planavdelingen anbefaler at malene og veilederne under legges til grunn for planarbeidet.

x	Mal - Oppsett reguleringsbestemmelser
x	Veileder - Reguleringsbestemmelser og plankart
x	Sjekkliste - Planforslag
x	Veileder for illustrasjoner i plansaker
	Veileder Universell utforming i Tønsberg historiske by
x	Kommunal veinormal (veisamarbeid 12-k)
x	VESARS tekniske retningslinjer i plan- og byggesak (juni 2024)
	Byromsstrategi for Tønsberg sentrum

13. GEBYR

Gebyr: kr. 38 826,-	Gebyr fastsettes etter kommunens gebyrregulativ (2024) punkt 1B Oppstartsmøte.
---------------------	--

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Med hilsen

Anna Holt
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.