

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR: Kanalbredden

Plantype	Detalregulering
PlanID	3905 20240233
Eiendom	Gbnr 1003/12, 64, 288, 294 og 317
Saksnummer	24/1117
Saksbehandler	Dag Yttri
Møtedato	30.04.2024
Møtedeltagere	Forslagsstiller: Scanrope Eiendom AS: Kristine Lileng Holene, Philip Hjelset Plankonsulent: Spir arkitekter AS: Kristian Ottesen Kommunen: Anna Holt, Åge Hammervik, Dag Yttri (referant)

1. FORMÅL MED OPPSTARTSMØTE

Formålet med oppstartsmøtet er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Oppstartsmøtet skal danne grunnlaget for en god planprosess. Prioritert 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

Spir arkitekter har på vegne av Scanrope Eiendom AS levert planinitiativ for utarbeidelse av reguleringsplan for Kanalbreddene med adresse Banebakken 38 gbnr 1003/12 mfl. Planområdet ligger sentralt langs Kanalen i Tønsberg like sør for Kaldnes og omfatter tomten til tidligere Tønsberg repermåte. Industrivirksomheten på planområdet ble nedlagt i 2018.

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for kombinert bebyggelse og anleggsformål med høy andel bolig samt promenade og byrom mot Kanalen. Planområdet er på totalt ca. 50 daa. og gir etter planinitiativet potensiale for bruksareal tilsvarende ca. 55 000 m² over terreng samt ca. 15 000 m² under terreng/lokk. Foreslått utbygging vil kunne gi til sammen ca. 500 boliger. Ut over dette foreslås det utdrettet virksomhet i første etasje mot offentlige arealer ved Kanalen. Dette vil kunne gi ca. 4 000 m² til næring, tjenesteyting og fellesarealer for boligene.

Dagens industribebyggelse på eiendommen foreslås i hovedsak revet og erstattet med bebyggelse i 3-7 etasjer. Nærmest Kanalen er det vist bebyggelse inspirert av tradisjonell bryggearkitektur med karakteristisk saltaksform mot sjø. Mindre deler av dagens industribebyggelse med kranbygg foreslås bevart og tatt i bruk til allmenne formål.

Mot Kanalen foreslås bebyggelsen trukket tilbake fra sjø for å etablere promenade. Adkomst foreslås fra eksisterende adkomstvei sør i planområde med forbindelse til dagens rundkjøring i Solveien. Parkering foreslås under terreng mot Solveien. Adkomst foreslås fra sør med sekunder adkomst nord i planområdet fra Solveien.

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel	I nylig vedtatt kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 er hoveddelen av planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg bolig/næringsbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting – fremtidig. Sjøarealene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Solveien er avsatt til vegformål. Sør i planområdet omfattes et mindre areal av hensynssoen for ras og skredfare (kvikkleirskred). Mot kanalen inngår deler av planområdet i hensynssone for flomfare/springflo.
Kommunedelplan	Kommunedelplan for sentrum er satt ut av spill ved nylig vedtatt kommuneplanens arealdel 2023 – 2035.
Områdeplan	Nei
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	Hoveddelen av planområdet er uregulert. Mindre arealer mot vest inngår i reguleringsplan for gang- og sykkelvei Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten med plan-ID 65203. Denne delen av planområdet er regulert til isolasjonsbelte.
Planer som grenser inn til planforslaget	Mot nord: Scanrope nord plan-ID 20160136 vedtatt 08.09.2021 Mot sydvest: Færderkvartalet plan-ID 20150123 vedtatt 15.06.2022 Mot sydøst: Færder videregående skole II plan-ID 20100023 vedtatt 15.03.2011 Mot sydøst/Ollebukta: Færder videregående skole I plan-ID 65219 vedtatt 20.06.2007

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

X	Ja
	Nei
Merknader: Planinitiativet er i samsvar med nylig vedtatt kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 der planområdet i hovedsak er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg bolig/næringsbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting – fremtidig.	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	
Planer som delvis erstattes	Mindre deler av reguleringsplan for gang- og sykkelvei Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten plan-ID 65203.

3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

	Ja
X	Nei
Merknader:	

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
X	Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
X	Kulturminner
X	Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)
Merknader: Det er angitt byggegrense mot sjø i overordnet plan. SPR for differensiert forvaltning av strandsone langs sjø er derfor ikke relevant.	

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

X	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, plankart, bestemmelser og retningslinjer
X	Mulighetsstudien «Kanalen som byrom»
Merknader: Kommuneplanens arealdel gir føringer for blant annet utnyttelsesgrad, leke- og uteoppholdsareal, parkering mv. se blant annet bestemmelsene kapittel 4 som gjelder Tønsberg by. I kommuneplanens arealdel inngår planområdet i bestemmelsesområde # 21. Kommunestyret vedtok i møte 14.04.2021 at mulighetsstudien Kanalen som byrom skal brukes som kunnskapsgrunnlag for fremtidig utvikling langs Kanalen. Skissebok er en del av mulighetsstudien og viser prinsipper for fremføring av promenade, grønstruktur, byrom mv.	

5. KONSEKVENsutREDNING

	Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.
X	Forslaget utløser krav om konsekvensutredning.
	Forslaget vil kunne utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer og vil gi tilbakemelding innen 2 uker.
Merknader: Forskrift om konsekvensutredning § 6 forutsetter at alle tiltak i forskriftens vedlegg I skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planinitiativet omfattes ikke av vedlegg I nr. 24 om næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg for allmennyttige da arealet for disse formålene antas å utgjøre under BRA = 15 000 m ² . Vedlegg I nr. 25 omfatter nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det legges til grunn at foreslått arealbruk er i samsvar med forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Planarbeidet omfattes dermed ikke av forskriftens § 6. Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10, jf. vedlegg II. Planinitiativet omfattes etter kommunedirektørens vurdering av forskriftens vedlegg II punkt 10 b som gjelder utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder samt vedlegg II punkt 10 j som gjelder næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål, jf. forskriftens § 10. Kommunedirektøren anser etter en samlet vurdering av planarbeidet kan få	

vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Planforslaget skal dermed konsekvensutredes etter forskriften, men at ikke ha planprogram eller melding.

6. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET

Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 5 gir føringer for innholdet i konsekvensutredningene, metoder mv.

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. Det vises til kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2033 side 13 om klima- og miljøvennlig vekst og utvikling.

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
X	Kulturminner
Merknader:	
<u>Stedsanalyse</u>	
Som ledd i planarbeidet har forslagsstiller gjennomført en sosiokulturell stedsanalyse. Da det foreslåtte utbyggingen er omfattende ønsker kommunen at dets om ledd i planarbeidet utarbeides en stedsanalyse der det fysiske miljøet er tema. Analysen bør bygge på en systematisk kartlegging av romlige og arkitektoniske elementer og vise hvordan prosjektet vil påvirke omgivelsene og hvordan prosjektet påvirkes av omgivelsene samt vurdere handlingsrommet for prosjektet.	
Jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel §§ 14 og 15 om arkitektur og stedstilpasning.	
<u>Kulturminner</u>	
Planområdet har en lang historie knyttet til industrivirksomhet. Det må avklares om det er verneverdier knyttet til bestående bebyggelse. Hensynet til eventuelle verneverdier må avklares med fylkeskommunen som kulturminnemyndighet og tiltak må evt. vurderes i planarbeidet	
Planområdet grenser til området som er automatisk fredet. Det er også registrert automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet. Hensynet til disse verdiene må avklares med kulturminnemyndighetene.	

Kommuneplanens arealdel § 16 gir føringer knytte til kulturminner og kulturmiljø.

Siktlinjer nær og fjernvirkning

Standpunkt/perspektiver for å vise nær og fjernvirkning avklares i planarbeidet. Hensynet til viktige siktlinjer går frem av bestemmelsene til KPA § 63.

Materialbruk

Materialbruk er viktig for stedstilpassning og arkitektonisk uttrykk. Ifølge planinitiativet er det aktuelt å bruke tre for å knytte an til den lokale byggeskikken. Kommunen oppfatter det slik at dette i første rekke gjelder bebyggelsen nærmest sjø. Fasadematerial vurderes i planarbeidet.

Infrastruktur

X	Vann, avløp og overvann (klimatilpassning)
X	Veitekniske forhold/VA
X	Energiløsninger
X	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst
X	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
X	Grønn mobilitet – tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv
X	Renovasjon
X	Parkering/etablering av ladepunkter og ladestasjoner

Merknader:

Avløp

Det vises til Plan- og bygningsutvalgets vedtak 26.04.2024 der det er lagt til grunn at det skal vurderes innpasset lokale sirkulære løsninger for å håndtere avløpsvann med sikte på å redusere utslipp, energiforbruk og å utnytte avløpsvannet som ressurs.

Det er behov for å avklare hva vurderingene skal omfatte og hvilke tekniske løsninger som kan være aktuelle. Slik avklaring bør skje i dialog mellom forslagsstiller og kommunen. Planavdelingen tar kontakt med teknisk avdeling i kommunen for å drøfte problemstillingen. Problemstillingen drøftes deretter med forslagsstiller med siket på å komme frem til en omforent forståelse av hvilke vurderinger som skal gjøres og forutsetningene for disse.

Kommunen tar initiativ til et møte om dette temaet der representanter fra kommunalteknisk avdeling deltar.

Mobilitet

Jf bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 34 om mobilitet skal tiltak planlegges slik at de bidrar til et bærekraftig, brukervennlig og trygt transportsystem.

Jf PBU vedtak av 26.04.2024 skal det som ledd i planarbeidet må gjennomføres nye trafikkmodellberegninger som viser den planlagte utbyggingens virkning på det lokale trafikksystemet, herunder avviklingen i rundkjøringa ved Kanalbroa. Forutsetningene for beregningene bør avklares i samråd med vegeier og kommunen. Kommunen tar kontakt med fylkeskommunen for å drøfte problemstillingen.

Det må vises hvordan mobilitet for myke trafikanter er løst og vurderes om gode løsninger for denne gruppen kan bidra til å redusere behovet for motorisert transport.

Parkering

Jf. KP bestemmelser § 66 om parkeringskrav for bil og sykler i by- og områdesentrene.

Kommunalteknisk plan

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som skal godkjennes av avdeling for kommunalteknikk før første gangs behandling. Planen skal vise hvordan vei, vann, avløp, overvann og renovasjon løses innenfor planområdet og i sammenheng med overordnet hovedsystem. Kommunens Veileder kommunalteknisk plan. Veilederen ligger på kommunens nettside under Vann. Avløp, renovasjon og miljø, under fagpersonell. Den kommunaltekniske planen med tilhørende sjekklister skal leveres sammen med planforslaget. Sjekklister til kommunalteknisk plan ligger på kommunens nettside under Vann. Avløp, renovasjon og miljø, under fagpersonell.

Link til veileder:

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

Jf. plan- og bygningsutvalgets vedtak av 26.04.2024 skal det vurderes innpasset og sikret i planen lokale løsninger for å håndtere avløpsvann med sikte på å redusere energiforbruket og utnytte avløpsvannet som ressurs.

Brannvann

Det må redegjøres for hvilke krav til slokkevann området vil få. Videre må det ses på hvordan kravet skal innfris. Alle brannkummer og ledninger frem til disse skal være kommunale.

Overvann

Kommuneplanens arealdel bestemmelser § 26, 27 og 28 gir føringer knytte til hensynet til vannmiljø.

Overvann skal håndteres lokalt (LOD) så langt dette lar seg gjøre. Tønsberg kommune følger i dag en tretrinnsstrategi mht. håndtering av overvann der man først infiltrerer så mye som mulig (minst 2 års regn), deretter fordrøyes fra 2-25 års regn og til slutt sikrer trygge flomveier.

I alle planer hvor det er relevant skal det 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.

Overvann skal i minst mulig grad infiltreres i områder med forurenset grunn, jf. omtale av grunnforurensing. Det er for å redusere utvasking av forurenset sigevannsdannelse fra området.

Tønsberg kommune har startet opp prosjektering for separering av avløpsanlegg i området vest planområdet på motsatt side av Solveien. Mulighet for åpen overvannshåndtering i blågrønne løsninger bør vurderes og ses i sammenheng med dette prosjektet.

Vann:

Det er kommunale vannledninger med store dimensjoner nært planområdet. Det ligger en Ø 325 PE nord for området, en Ø 400 SJK ledning vest for området i Solveien og en Ø 400 SJK sør for området i banebakken

Spillvann

Det ligger en interkommunal spillvannsledning Ø 250AAS samt en interkommunal pumpestasjon inne i planområdet. Nødvendige avklaringer ift. evt flytting av interkommunale anlegg må avklares med Tønsberg renseanlegg. Ut mot sjøen ligger det en kommunal pumpeledning PE 160.

Renovasjon

Som del av planarbeidet må det utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjøre for renovasjonsløsning og hvordan VESARS retningslinjer er fulgt opp.

Det skal dokumenteres i den kommunaltekniske planen at kravene i VESARS tekniske retningslinjer er fulgt.

Jf. kommuneplan bestemmelser § 40 om renovasjon.

Regelverk

Regelverk for Tønsberg kommune ifm. vann/avløp og vei som skal følges (benytt regelverk som er relevant for den aktuelle saken):

- 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

Energi og materialbruk

Jf. hovedutvalgets vedtak av 26.04 skal integrerte og utslippsfrie energisystemer vurderes innpasset i prosjektet og sikret i reguleringsplan. Utforming og materialvalg som i funksjon og livsløpsperspektiv gir lavt energiforbruk, lavt klimaavtrykk og liten naturbelastning skal ifølge vedtaket også vurderes innpasset i prosjektet og sikret i reguleringsplanen.

Forslagsstiller bør jobbe videre med å konkretisere hvilke vurderinger som skal gjøres når det gjelder energiløsninger og materialbruk og drøfte problemstillingene med kommune i tidlige fase av planarbeidet.

Kavene til energiløsninger og materialbruk i bygg er regulert gjennom teknisk forskrift. Kommunen ser det derfor ikke som aktuelt å stille krav til dette i reguleringsplanen.

Natur

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

Merknader:

Natur

Det må undersøkes om det er registret viktig naturmangfold i planområdet og avklares om det er svartelistede arter. Hvis det viser seg at det er svartelistede arter innenfor planområdet må behovet for tiltaksplan for å håndtere jord fra områder med svartelistede arter vurderes og tiltak vurderes innarbeidet i reguleringsplanen.

Sjø/Kanalen

Kanalen er i dag i dårlig tilstand både kjemisk og økologisk. Planen må ikke bidra til ytterligere forverring. Nye strukturer må ikke bidra til dårligere vannutskifting.

Jf. kommuneplanens bestemmelser §§ 25 – 27

Landskap

Det må vises om/hvordan tiltaket vil påvirke landskapsbildet/landskapsrommet planområdet inngår i. Åsprofilen/Teieskogen bør være godt synlig fra bysiden av Kanalen. Ny bebyggelse bør ivareta dette.

Landbruk

Dyrka mark

Skog

Krav til matjordplan

Merknader:

Ikke aktuelt

Friluftsliv og opphold

X Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser

Merknader:

Temaet grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser har nær sammenheng med temaet barn/unges oppvekstvilkår – lek, skoleveier, møteplasser mv. nevnt under «Bokvalitet» og bør sees i sammenheng med dette

Dagens situasjon må beskrives og det må vises hvordan utbyggingen vil endre dette, hvilke nye muligheter for friluftsliv og rekreasjon utbyggingen gir og eventuelle negative virkninger for grønnstruktur/rekreasjon/friluftsliv.

Planområdet ligger gunstig til i forhold til overordnet grønnstruktur.

Fremtidig promenade langs kanalen bør få en grønn profil der vegetasjon inngår som et viktig element. Mulighetsstudien Kanalen som byrom skal legges til grunn som kunnskapsgrunnlag.

Kaikanten er høy på denne strekning langs kanalen. Tiltak for at allmennheten kan komme ned til vannet, for eksempel brygger vil kunne lette tilgangen til vannet og øke verdien for rekreasjon.

Vedrørende midlertidig promenade langs Kanalen ønsker kommunen at denne holdes åpen i så stor grad som mulig under byggeprosessen.

Jf. hovedutvalgets vedtak 26.04.2024 skal det vurderes tiltak for å variere forløpet av promenaden langs Kanalen, eksempelvis ved å trekke vannflaten inn i form av en bukt.

Bokvalitet

X Sol/skygge/vind

X Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.

X Tilgjengelighet for alle – Universell utforming

X Kriminalitetsforebygging

Merknader:

Sol/skygge/vind

Det må utarbeides sol/skyggeanalyser for utvalgte tidspunkt.

Det bør klargjøres hva som er de fremherskende vindretningene i området slik at dette tas hensyn til dette ved planlegging av ny bebyggelse og uterom.

Barn og unges oppvekstvilkår

Virkninger for barn og unges oppvekstmiljø må utredes. Det må vises hvilke muligheter for lek og uteopphold som sikres innenfor planområdet og andre muligheter i nærområdet. Det vises til KPA § 6

KPA § 65 stiller krav til leke- og uteoppholdsareal. Det må vises hvordan dette tenkes oppfylt og hvilke vurderinger som er gjort når det gjelder behovet for leke- og uteoppholdsareal. Kommune er opptatt av at de samlede kvalitetene gir tilfredsstillende bokvalitet. Dette krever stor grad av kvalitative vurderinger der det er de samlede uteoppholds kvaliteten som oppnås som er avgjørende, ikke arealstørrelsene alene. Løsning for leke- og uteopphold bør drøfte underveis i planarbeidet. Da hvilke kvaliteter som oppnås avhenger av en rekke faktorer som utnyttelsesgrad, byggehøyder, bebyggelsens orientering, vegetasjon mv bør temaet ses i sammenheng med plangrepet for øvrig og drøftes tidlig i planarbeidet.

Barnehage og skole

Det er nylig utarbeidet barnehage- og skolestrukturplan. Denne viser at det er tilfredsstillende kapasitet for Kaldnesområdet i dagens situasjon, men at det kan bli behov for tiltak på sikt.

Kommunen har i liten grad praktisert å stille rekkefølgekrav knytte til skole- og barnehagekapasitet ved boligutbygging. Det er imidlertid betydelige utbyggingsarealer på Kaldnes, og kommunen er i ferd med å utarbeide nye prognoser for kapasiteten ved de ulike skolene og barnehagene. Kommunen kan derfor ikke utelukke at rekkefølgekrav om barnehage- og skolekapasitet kan bli aktuelt og anser at dette må avklares

Universell utforming

Kravene til universell utforming er regulert gjennom teknisk forskrift. Planarbeidet må sannsynliggjøre at disse kravene kan oppfylles. KPA bestemmelsene § 8 stiller ut over dette krav til løsninger og funksjonalitet. Temaet vurderes i planbeskrivelsen.

Kriminalitetsforebygging

Temaet vurderes i planbeskrivelsen, eksempelvis bør det vurderes om de løsningene og grepene som er valgt bidrar til at uteområdene oppleves som trygge.

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:

ROS-analyse

Jf. plan- og bygningslovens § 4-3 skal det utarbeides en ROS-analyse som belyser alle risiko og faremomenter som har betydning for om planområdet er egnet for utbygging. Vi anbefaler at DSBs veileder (2022 eller nyere versjoner) legges til grunn.

Luftkvalitet

Behovet for å utrede temaet vurderes av forslagsstiller.

Jf. KP bestemmelsene § 11

Klima

Kommune oppfordrer til å bruke klimavennlige byggematerialer og energiløsninger. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 33 gir føringer knytte til klimagassutslipp og klimatilpassning. Dette innebærer blant annet at det må utarbeides klimagassregnskap. Forslagsstiller vurderer forutsetningene for slik klimaregnskap og tar problemstillingen opp med kommune i planprosessen.

Det vises ut over dette til kommuneplanens samfunnsdel s 13 om klima- og miljøvennlig vekst og utvikling.

Grunnforurensing

Det er ikke registrert grunnforurensing innenfor planområdet. Planområdet er imidlertid et gammelt industriområde, forurensing i grunnen er derfor sannsynlig. Det må dokumenteres at foreslått arealbruk ikke er i strid med hensynet til helse, miljø og sikkerhet. Grunnundersøkelsene må derfor dokumentere at det kan bygges boliger i det foreslåtte området, jf. forurensningsforskriftens bestemmelser.

Hvis det viser seg at det er forurenset grunn innenfor planområdet må det undersøkes om de er nødvendig med tiltak for å hindre at forurensingen når Kanalen.

Jf. TEK 17 § 9-3 skal det ved planlegging av byggverk undersøkes om det finnes forurensning i grunnen.

Rapport om grunnforurensning skal inngå i KU.

Sedimentene i kanalen er i dag forurenset og i dårlig tilstand kjemisk. Dersom deler av Kanalen inngår i endelig planforslaget må behovet for tiltak vurderes.

Geotekniske forhold

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssoen for ras/kvikkleie. Det er påvist kvikkleie sør og vest for planområdet.

Det må gjøres en vurdering av områdestabilitet/sikkerhet mot områdeskred/sikkerhet mot kvikkleireskred som skal angi, entydig og uten vilkår, om tiltaket vil ha tilstrekkelig sikkerhet i henhold til gjeldende TEK/NVEs veileder 1/2019. Dersom det er behov for tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, skal planen sikre gjennomføring gjennom rekkefølgebestemmelser og arealdisponeringer.

Flom/stormflo

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssoen for flom/stormflo. Tiltak må vurderes. Det må beskrives i planbeskrivelsen hvordan hensynet til stormflo ivaretas

Jf. KP bestemmelsene § 42 om sikkerhet mot naturfarer.

Lysmiljø

Tiltak mot lysforurensing bør vurderes. For eksempel kan dette være å stille krav til lysmengden på bygningene.

Jf. KP bestemmelser § 12

Støy

Planområdet ligger delvis innenfor gul sone for veitrafikkstøy. Som ledde i planarbeidet må det utarbeides støyvurdering, jf. nasjonal støyretningslinje T-1442.

Det må vurderes om støyutredningen skal omfatte støy fra sentrum/Foynhagen.

Jf. KP bestemmelsene § 10.

Illustrasjonsmateriale

X	Illustrasjonsplan
---	-------------------

X	Fasadeoppriss
---	---------------

	Fotomontasje
--	--------------

X	3D modell (fil)
---	-----------------

	Perspektivtegninger
--	---------------------

X	Snitt
---	-------

X	Veiprofil
---	-----------

X	Stedsanalyse
---	--------------

Merknader:

Veiprofil

Dersom planforslaget omfatter ny vei som skal være kommunal må veiprofil vises.

7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

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

Merknader:

Totalt ca. 50 daa. av dette utgjør utbyggingsområdet ca. 40 daa.

Kommunen har sett over forslaget til planavgrensning og har ingen innvendinger til den.

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
--	-------------------------------------

	Legges det opp til kompensierende tiltak
--	--

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Kommunen ser behovet for å avklaringer underveis i planarbeidet og håper derfor på god dialog i arbeidet med planforslag.

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.

Arkitektur

Planområdet ligger eksponert til og vil få en viktig plass i bybildet. Gode illustrasjoner og gode bestemmelser knytte til utforming vil være viktig. Hensynet til det overordnede landskapet bør ivaretas, herunder landspasprofil for Teieskogen sett fra bysida av Kanalen.

Promenade langs Kanalen

Mulighetsstudien «Kanalen som byrom» legges til grunn for utforming av promenaden og byrom mot Kanalen.

Det er viktig å sikre god utforming av byrom, kantsoner, herunder aktive/åpne fasader mot offentlige byrom. Det må skilles tydelig mellom offentlige og private arealer.

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen må som et minimum oppfylle kravene fastsatt i forskriften. Følgende tema må inngå:

- Barn og unges oppvekstvilkår
- Grunnforhold/områdestabilitet
- Grunnforurensning
- Transportbehov, transportløsninger, energiforbruk og energiløsninger

For følgende tema vurderes det om utredningen skal inngå i KU:

- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Kulturminner og kulturmiljø (dersom viktige kulturminneverdier påvises)

Øvrige tema skal ikke inngå i KU beskrives og vurderes/utredes i planbeskrivelsene. For disse temaene gjelder ikke kravene i forskriften.

KU kan inngå i planbeskrivelsen, jf. forskriften.

Omfanget av de ulike arealformålene bolig/næring/tjenesteyting er etter kommunens syn et viktig tema i planarbeidet. Planarbeidet må omfatte en vurdering av hvordan omfanget av de ulike arealformålene vil bidra til å oppfylle kommunens målsetninger knytte til kompakt og bærekraftig bytvikling/styrke Tønsberg som attraktivt og urbant by- og regionsenter.

Eksempel på andre tema som bør vurderes grundig i det videre planarbeidet er byggegrense mot sjø, byggehøyder, arkitektonisk utforming, utforming av promenade og byrom mot Kanalen jf. hovedutvalgets vedtak av 26.04.2024 og kommunedirektørens saksfremstilling ved behandling av planinitiativet.

Når det gjelder detaljering av planforslaget kan det bli krevende på et såpass stort område å stille konkrete krav til fasadematerialer, fager mv. For å unngå unødvendig detaljering i reguleringsbestemmelsene kan det være et alternativ/supplement å utarbeide en formingsveileder. Dette ble i sin tid også gjort for Kaldnes (Selvaag).

10. GJENNOMFØRING

10.1 Kommunalteknisk anlegg

?	Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
X	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader: Det er uklart om utbyggingen forutsetter utbedring av kommunalteknisk anlegg. Dette må avklare i arbeidet med den kommunaltekniske planen.	

10.2 Utbyggingsavtale

?	Behov for utbyggingsavtale
	Forhandles om utbyggingsavtale med kommune parallelt med planprosessen
Merknader:	

Det er uklart om utbyggingen gir behov for utbyggingsavtale. Kommunen anbefaler derfor at oppstart av arbeid med utbyggingsavtale varsles samtid med varsel om planoppstart.

10.3 Privatrettslige forhold

X	Avklart
	Ikke avklart

10.4 Parallell behandling av byggesak og plansak

	Ja
X	Nei
Merknader:	

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.	

11.2 Informasjon

X	Informasjonsmøte for berørte/naboer
X	Annonser
X	Åpent kontor
X	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes.
	Skole og barnehage
	Gjennomføring av undersøkelse
	Annet
Merknader:	

12. GENERELLE KRAV – MALER

12.1 Krav til komplett planforslag

Planforslag som ikke er komplett i henhold 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
	Kommunal veinormal (veisamarbeid 12-k)
X	Veileder – Renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering av boligbebyggelse
	Byromsstrategi for Tønsberg sentrum

13. GEBYR

Gebyrregulativ punkt 1B	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til:
Oppstartsmøte kr. 38.826	
	Scanrope Eiendom AS Oscars gate 30 0352 Oslo

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.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....

Underskrift tiltakshaver

.....

Underskrift saksbehandler

<PlanID>