



Arealplan

Saksbehandler: Anders Nystuen
Direkte telefon:
Vår ref.: 21/1558
Deres ref.:
Dato: 14.01.2021

Husvik Panorama AS
v/ Ole Morten Pettersen
Oscars gate 52
0258 OSLO

Endring av detaljregulering av Husvikveien25, PlanID 3803 20160138, referat fra oppstartsmøte

REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR : Endring av detaljregulering av Husvikveien 25	
☒	Plantype Detaljreguleringsplan
☐	Områdeplan
☐	Reguleringsendring
Eiendom (gnr. og bnr.): 151/144	
Saksnummer: 20/19077	PlanID: 3803 20160138
Saksbehandler: Anders Nystuen	
Møtested: Teams	Møtedato: 07.01.2021
Deltakere	
Tiltakshaver (T)/Plankonsulent (P):	Kommune:
Ole Johan Kittilsen, Rambøll AS (P)	Anders Nystuen, saksbehandler
Bjørnar Rutledal, Rambøll AS (P)	
Ole Morten Pettersen, Husvik Panorama AS (T)	Øyvind Sonerud, plankoordinator

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

Økning av antall boenheter fra 16 til 22. Men innenfor dagens regulerte volum. Bakgrunnen er behov for å tilpasse seg markedet/tilby flere mindre boenheter. Endringene vil gjelde innenfor feltene BF4 og BK, i tråd med BYA og høyder i gjeldende regulering. Inngang til boenheter i 2 etg er planlagt med tilkomst via innvendig trapp i bygget.

Bygg A (felt BK) foreslås flyttet til ca. 6,8 meter fra eksisterende nabobygg, sammenlignet med 3,8 m i dagens reguleringsplan.

Ønsker også å vurdere om parkeringsarealene og deler av tilstøtende areal kan gjøres om til carporter/garasje. I tillegg vurderes redusert p-krav for store leiligheter i bygg A, C og D til 1,5 plass. Gjeldende krav er 2.

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel, 2018 -2030, boligformål
Kommunedelplan	
Områdeplan	
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	Detaljreguleringsplan for Husvikveien 25, 2018, boligformål
Planer som grenser inn til planforslaget	Reguleringsplan for boliger på gbnr. 154/14, 34 for de eldres bospareklubb. Plan nr. 53011

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

x	Ja
x	Nei
Merknader: Samsvar med kommuneplan, bolig. Gjeldende detaljreguleringsplan fra 2018 legger opp til 16 boenheter. Nytt planinitiativ legger opp til 22 boenheter.	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	
Planer som delvis erstattes	

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)

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

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

x	Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
	Kommunedelplan byplan 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
Merknader: - Solforhold uteareal - Antall boenheter og fortetting/tilpasning til eksisterende bebyggelse - Parkeringsdekning	

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: Planarbeidet omfatter en endring av en detaljreguleringsplan fra 2018. Kommunen vurderer at en økning fra 16 til 22 boenheter ikke utløser KU.	

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 ivarettatt i planen må komme fram av planbeskrivelsen. Viser til <https://www.vfk.no/planportalen/>

Dett er kommunens foreløpig 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
	Kulturlandskap
	Kulturminner

Merknader: Spesielt knyttet til nye bygningselementer som carporter og der boligene endres. Se opp mot eksisterende siktlinjer og synliggjøre/supplere hva som endres i planforslaget.	
Infrastruktur	
x	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
x	Veitekniske forhold/VA
x	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst
	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
	Mobilitet – Tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv
	Renovasjon
Merknader: <u>Overvann</u> Gjeldende kommunalteknisk plan må vurderes på nytt, og evt revideres i forhold til endringene i planarbeidet. Vil f.eks carporter gi en endring i form av økt avrenning (harde flater). <u>Trafikk</u> Det er orientert om at carporter vil kunne gå over i grøfteareal/annen veigrunn tilknyttet gang- og sykkelsti. Må synliggjøre omfang og konsekvenser av dette. F.eks snøopplag, infrastruktur og vedlikehold. Må avklares med Fylkeskommunen som eier. Trafiksikkerhet ift. carportløsning mot veiareal. Kryss og siktlinjer.	
Natur	
	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
	Verdifull vegetasjon
	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
	Økosystemer av betydning for klimatilpasning (bevaring, restaurering, etablering)
Merknader:	
Landbruk	
	Dyrka mark
	Skog
	Krav til matjordplan
Merknader:	
Friluftsliv og opphold	
	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser
Merknader:	
Bokvalitet	
x	Sol/skygge/vind
	Barn/unges oppvekstsvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
	Kriminalitetsforebygging
Merknader: Solforhold vil være et viktig tema. Særlig med tanke på at dette var en av grunnene til at gjeldende plan ble nedjustert fra 23 til 16 boenheter. Må vurderes spesifikt opp mot endringene. Tema universell utforming bør beskrives på nytt/revideres, sett i lys av flere boenheter og nye løsninger bolig/inngang til bolig.	
ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø	

x	Klimagassutslipp (anleggs- og driftsfasen)
x	Klimatilpasning
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
	Grunnforurensning
	Støy
	Luftkvalitet
	Drikkevann

Merknader:

Plankonsulent må vurdere om endringene vil gi endret status/konsekvenser for ROS.

Geoteknikk

Geoteknisk rapport og materiale knyttet til kvikkleire/områdestabilitet må gjennomgås på nytt av fagkyndige og endres/revideres der det er behov. Vil f.eks en økning i antall boenheter endre forutsetningene for sikkerhet og konsekvenser i forhold til områdestabilitet? Endret avrenning overvann?

Merknad fra kommunen sin klimarådgiver:

Kommunens målsetting om 60 % klimagassreduksjon innebærer at alle vedtak, tiltak og prosesser må vurderes med tanke på klimagassreducerende tiltak.

Planbeskrivelsen bør omtale hvordan denne konkrete planen kan bidra til måloppnåelse.

Utslippsreduksjoner kan finne sted både i anleggsfasen og i driftsfasen av bygget.

Relevante temaer:

- Grønn mobilitet. I hvilken grad bidrar planen til å styrke gange, sykkel og kollektiv som transportform? Er boliger sikret god tilgang til gang- og sykkelinfrastruktur og kollektivtransport? Hvordan er gangbarheten og fremkommeligheten på sykkel innfor planområdet? Kan planen tilrettelegge for og oppfordre til bruk av grønne transportløsninger, for eksempel sykkelparkering tilpasset ulike brukere, sykkelverksted, ladeinfrastruktur, bildeling, sambruk e.l.?
- Energiløsninger. Valg av energiløsninger og hvordan disse er klimavennlige bør beskrives. Vurdere fjernvarmetilknytning, inkludert bruken av fjernvarme i byggefasen. Er det potensial for å samarbeide med nærliggende bygg, inkludert fremtidige bygg, for å etablere klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger.
- Materialvalg/gjenbruk. Benyttes materialer med lave utslipp gjennom hele livsløpet og med lang levetid? Det oppfordres til å benytte materialer som er egnet for gjenbruk og til å planlegge for fleksibilitet i bygg.
- Fossilfri anleggsfase. Søke å finne løsninger for fossilfrie anleggsmaskiner, redusere transport til og fra anleggsplassen og finne lokale løsninger for massehåndtering.

Klimaambisjoner bør nedfelles i både kart og bestemmelser og må i det minste omtales i planbeskrivelsen. Der plan- og bygningsloven eller TEK17 setter begrensninger for gyldigheten av bestemmelser, oppfordres det til å bruke bestemmelsen om «planens hensikt» til å gi en beskrivelse av ambisjonene og bruke retningslinjer til mer konkret utdyping.

Klimatilpasning

Minner om statlige planretningslinjer for klima punkt 4.3:

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

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

7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.
Merknader:	
Planen følger samme avgrensning som nåværende. Arealet er opplyst å være på om lag 8,8 daa.	

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
	Legges det opp til kompenserende tiltak
Merknader:	

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Viktige tema i planarbeidet:

- Solforhold vil være et viktig tema.
- MUA ift utvidelse og flere enheter.
- Konsekvenser trafikk; som følge av 6 ny boenheter (beskrives i forslaget).
- Konsekvenser trafiksikkerhet; carporter mot vei, friskt, areal til annen veggrunn/grøft sykkelvei.
- Endringene sine innvirkninger på områdestabiliteten og kartlagt kvikkleiresone. Ny geoteknisk vurdering.
- Viktig å regulere gjesteparkering (hindre frisalg etter kjøp, da reguleringsplanen angir krav, også direkte fra KPA).

Kort om bakgrunn for oppstartsmøte for endring av plan:

Forslagsstiller sendte opprinnelig et planinitiativ med utgangspunkt i en forenklet prosess. Planinitiativet ble behandlet i UPB der rådmannen sin innstilling ble tatt til følge, og avslått på bakgrunn av forenklet prosess. I saksframlegget til denne behandlingen er det skrevet et alternativt forslag om at endringene må følge full planprosess. Vi vil presisere at dette ikke var en del av rådmannen sin innstilling, og UPB har ikke formelt vedtatt den alternative løsningen med full prosess.

Forslagsstiller sendte i etterkant et revidert planinitiativ med utgangspunkt i full prosess. Nytt initiativ er ikke behandlet i UPB. Administrasjonen har her tatt utgangspunkt i den alternative løsningen i saksframlegget, og bekreftelse fra UPB om at kommunen ikke kan motsette seg et nytt initiativ. Dette er bakgrunnen for at det er avholdt et oppstartsmøte.

Alltid

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.

10. GJENNOMFØRING

10.1 Kommunalteknisk anlegg

	Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader: Må vurderes opp mot de faktiske endringene og evt virkninger for gjeldende planer.	

10.2 Utbyggingsavtale

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

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 1.gangsbehandling. Planen kan ikke omhandle privatrettslig forhold. Praksis i Tønsberg kommune er å prioritere frivillig grunnnerv og ikke gjennom ekspropriering.	

10.4 Parallell behandling av byggesak og plansak

	Ja
x	Nei
Merknader: Kommunen vil fraråde parallell behandling i dette tilfellet. Dette med tanke på at gjeldende plan ble vedtatt i 2018, og at planarbeidet her resulterte i en reduksjon fra 23 til 16 boenheter.	

11. MEDVIRKNING

11.1 Varsling

x	Særlig momenter som må framgå av varselstekst
x	Skal NVE varsles
Merknader: <u>Varsel:</u> Økning på 6 nye boenheter. Vurdere løsning for carportanlegg til deler av parkeringsareal øst i planområdet. Opplyse at gjeldende plan ble vedtatt i 2018. Planområdet ligger i kartlagt faresone for kvikkleire. <u>NVE skal varsles.</u> Vil økning i antall boenheter ha innvirkning på konsekvensgrad og vurderinger knyttet til kartlagt faresone for kvikkleire eller områdestabiliteten?	

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:	

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)
	Veileder – Renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering av boligbebyggelse
	Byromsstrategi for Tønsberg sentrum

13. GEBYR

Oppstartsmøte kr. 46 890,- Gebyrregulativ pr. 01.01.20- varenr 1102 Gebyr for oppstartsmøte godskrives dersom planforslaget sendes kommunen innen ett år etter avholdt oppstartsmøte.	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til: Husvik Panorama AS <u>Kontaktperson:</u> Ole Morten Pettersen <u>Fakturaadresse:</u> Husvik Panorama AS c/o ECF Holding Oscars gate 52, 0258 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

Med hilsen

Anders Nystuen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.