



## Arealplan

Saksbehandler: Svanhild Sortland

Direkte telefon:

Vår ref.: 21/35795

Arkiv:

PLANID-3803 15002, PLANNAVN-  
Reguleringsplan for Hesby,  
PLANTYPE-31, GBNR-40/19, 40/8,  
FA-L12

Deres ref.:

Dato: 26.03.2021

Ingeniørservice AS  
Broen 5D  
3170 SEM

### Planendring for Reguleringsplan for Hesby - Referat fra oppstartsmøtet

<b>REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR:</b>	
<b>Detaljregulering for Hesby – 3803 20210001</b>	
<b>Erstatter helt eller delvis 3803 15002</b>	
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>PlanID</b>	20210001
<b>Eiendom</b>	40 / 19, 48 mfl
<b>Saksnummer</b>	20/23887
<b>Saksbehandler</b>	Svanhild Sortland
<b>Møtedato</b>	16.3.2021, kl 10:00-11:15
<b>Møtedeltagere</b>	Forslagsstiller: Brække Eiendom/ Stian Espedal Plankonsulent: Ingeniørservice as v/Jonas Grytnes Kommunen: 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.

Kommunes tilbakemelding før møtet:

Viktige tema i oppstartsmøtet:

- Innholdet i dispensasjonene og dagens etablerte løsning mht høyde og formål
- Parkeringsløsning: dagens løsning er ikke i tråd med gjeldende plan og berører *Spesialområde - parkbelte*. Løsningen er ikke avklart gjennom dispensasjon og denne

delen av tillatelsen ble ikke spesifikt vurdert i søknad dispensasjon/rammetillatelse og er derfor ikke rettslig avklart. Plasseringen av parkeringsarealet vurderes som konfliktfylt ettersom den berører sonen mot Merkedamselva

- Parkbeltet: dagens situasjon jf. regulert løsning
- Avgrensning av planområdet
- Forholdet til overordnet planverk
- Oppdatering av planen i hht nytt lovverk, og ny planid.

## 2. ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

Forslaget fremmes på vegne av Brække Eiendom. De eier gbnr 40/19 Andebuveien 78. De har også kjøpt Andebuveien 80 og ønsker å ta dette arealet inn i planområde. Det har vært kontakt med eiere av Andebuveien 76 og de er foreløpig positive til å ta denne eiendommen med i planprosessen.

Tiltakshaver ser også på muligheten for å ta med hele området som i dag utgjør planområdet til gjeldende plan id 15002. Det er litt usikkert om boligen gbnr. 40/8 skal tas med og hvilket formål denne skal ha, dette skal vurderes i planprosessen. Det vurderes å legge inn mer detaljer i kartet slik som trafikkareal. Parkeringsløsning skal utredes planprosessen sammen med avgrensningen mot det grønne arealet.

Hovedhensikten med planarbeidet er å oppdatere planen i henhold til tidligere gitte dispensasjoner, dvs endre høydebestemmelser og formål i henhold til dagens bruk.

Det er ønsket om å regulere hele arealet som i dag er industriformål til kombinert formål tjenesteyting/næring(lager/industri). Det er ønskelig at planen kan åpne for samme type aktivitet (lekeparks/klatrepark/trampolinepark) i hele området, som i dag er på Andebuveien 78, men at dersom dette ikke lykkes må området i stedet kunne inneha en form for næringsvirksomhet. Planen bør åpne for noe som gjør stedet synlig fra veien, for eksempel skilting, belysning, o.l.

## 3. PLANFORUTSETNINGER

### 3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	-
Kommuneplanens arealdel	<i>Kommuneplanens arealdel, 2018 – 2030 PlanID 0704 99008 Vedtatt 22.05.2019</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- Næringsbebyggelse</li><li>- Hensynsone Bevaring av naturmiljø, H560_58-59</li></ul>
Kommunedelplan	-
Områdeplan	VPOR Sem, vedtatt 24.4.2019 omfatter planområdet. VPOR viser område næring, og G/S langs Semsbyveien.
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	Reguleringsplan for Hesby – planid 15002, vedtatt 12.6.1991
Planer som grenser inn til planforslaget	-

### 3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

	<b>Ja</b>
x	<b>Nei</b>
Merknader – Ikke samsvar med kommuneplanen på følgende punkter: <ul style="list-style-type: none"><li>- Det foreslås å regulere til næring/tjenesteyting som er dagens bruk av området. Tjenesteyting er ikke i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel som er næringsbebyggelse samt kommuneplanens bestemmelse § 2.4 om plassering av tjenesteyting som sier at tjenesteyting med høy besøksfrekvens skal plasseres i eller inntil byplanområdet.</li></ul>	
Ikke samsvar med gjeldende plan på følgende punkter: <ul style="list-style-type: none"><li>- I dagens situasjon er det ikke samsvar med grensen mellom Spesialområde parkbelte og Industri/lager/verksted, i plankartet og dagens bruk av området.</li><li>- Det er ikke opparbeidet vegetasjonsbelte mot landbruksarealet i vest.</li><li>- Noe avvik i arealbruk nord i planområdet med tanke på grått og grønt areal ut mot Semsbyveien.</li></ul>	

### 3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	Reguleringsplan for Hesby – 15002
Planer som delvis erstattes	

### 3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

	<b>Ja</b>
x	<b>Nei</b>
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)
x	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 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
	Kommunedelplan byplan 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
Merknader: Særlig relevante bestemmelser: 1.5.2 Overvannshåndtering 1.8.3 Buffersone mot landbruk 1.9 Barn og unges interesser 1.10 Universell utforming 1.12 Skilt og reklame 1.13 Parkering 1.15 Miljøkvalitet	

1.16 Estetikk og byggeskikk  
 1.17.1 Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur  
 1.19 Miljøoppfølging og –overvåkning (ROS, flom og Grunnforhold)  
 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting  
 2.6 Næringsbebyggelse  
 2.8.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Varelevring  
 2.9 Grønnstruktur  
 3.2.1 Bevaring av naturmiljø

## 5. KONSEKVENsutREDNING

<b>x</b>	Forslaget <b>utløser ikke krav</b> om konsekvensutredning.
	Forslaget <b>utløser krav</b> om konsekvensutredning.
	Forslaget vil kunne utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer og vil gi tilbakemelding innen 2 uker.
Merknader:	

## 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 forskrift 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. Viser til <https://www.vfk.no/planportalen/>

Temaområder	
<b>Bebyggelse – kulturminner – estetikk</b>	
	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
<b>x</b>	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
<b>x</b>	Kulturlandskap
	Kulturminner
Merknader: Konsekvenser mht nær- og fjernvirkning må dokumenteres, særlig med tanke på ønsket synlighet og muligheter for skilting, flagg, belysning mm som kan være aktuelt mht planlagt aktivitet i planområdet	
Visuelle konsekvenser for kulturlandskapet vurderes mht økning i høyde	
<b>Infrastruktur</b>	
<b>x</b>	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
<b>x</b>	Veitekniske forhold/VA
<b>x</b>	Trafikale forhold/ trafikksikkerhet/adkomst
	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
<b>x</b>	Mobilitet – Tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv
<b>x</b>	Renovasjon
Merknader:	

VA: gjeldende løsning beskrives. Krav om overvannsplan for nye tiltak, inkludert løsninger som ikke tidligere er avklart gjennom plan/disp.	
<b>Natur</b>	
x	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
x	Verdifull vegetasjon
x	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
x	Økosystemer av betydning for klimatilpasning (bevaring, restaurering, etablering)
<b>Merknader:</b>	
Klimahensyn: ivaretagelsen av kantvegetasjonen langs elva av stor betydning for både avrenning av overvann fra det bebygde området, men også, og kanskje særlig, for håndtering av høy elveføring ved store nedbørsmengder eller snøsmelting. Kantvegetasjonen hindrer erosjon med påfølgende risiko for utglidning/ ras.	
Verdifull vegetasjon: Det utarbeides en plan for arealet som i gjeldende plan er spesialområde parkbelte, planen utarbeides av Biolog. Planen bør ta for seg etableringsmetoder og skjøtsel. Målet med planen bør være å tilrettelegge på best mulig måte for høyt biologisk mangfold og stabil elvebredd. Denne må inneholde en plan for bekjempelse av parkslirekne eller andre svartelistarter i området.	
<b>Landbruk</b>	
	Dyrka mark
	Skog
	Krav til matjordplan
<b>Merknader:</b>	
<b>Friluftsliv og opphold</b>	
x	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser
<b>Merknader:</b>	
Tilgjengelighet langs elva vurderes.	
<b>Bokvalitet</b>	
x	Sol/skygge/vind
x	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
x	Kriminalitetsforebygging
<b>Merknader:</b>	
Disse tema gjelde eksisterende bolig.	
<b>ROS, samfunnsikkerhet, klima og miljø</b>	
	Klimagassutslipp (anleggs- og driftsfasen)
	Klimatilpasning
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
x	Grunnforurensning
x	Støy
	Luftkvalitet
	Drikkevann
<b>Merknader:</b>	
<b>Illustrasjonsmateriale</b>	
x	Illustrasjonsplan
x	Fasadeoppriss
	Fotomontasje
	3D modell (fil)

x	Perspektivtegninger
x	Snitt
	Veiprofil
	Stedsanalyse
Merknader:	

## 7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

x	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet.
Merknader: Kommunen ønsker at hele dagens planområde (id 15002, ca. 35 505m <sup>2</sup> ) varsles som utgangspunkt for planarbeidet. Det vil gi rom for utarbeidelse av helhetlige løsninger mht for eksempel parkering.	

## 8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

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

## 9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Det anbefales oppstart av hele planområdet for planid 15002. Tidligere gitte dispensasjoner skal vurderes og avklares i planprosessen. Det anbefales at det ses på helhetlige løsninger for utomhusarealene, med felles parkeringsløsning som ikke berører parkbelte eller buffersone mot dyrka mark. Det anbefales et mer detaljert plankart med trafikkareal som eget formål. Det kan jobbes videre med en løsning som innebærer kombinert formål næring/tjenesteyting på hele arealet, ev med unntak av boligen. Visuelle konsekvenser av planlagte tiltak må utredes. Konsekvenser for trafikk og parkeringsbehov må vurderes.

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
x	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader: Utkjøring skjer til Fylkesvei, Vestfold og Telemark Fylkeskommune er ansvarlig for uttalelse på dette området. Overvann fra taknedløp og parkering skal skje på egen tomt og dette skal ikke føres inn på kommunens spillvannnett, men infiltreres på egen tomt. Ved nye tiltak skal kommunens overvannsplan følges. Det skal være mulighet med tilgang for stor spylebil til kummer og pumpestasjon. For at ikke parkerte biler skal være til hinder for denne adkomsten, bør det skiltes med parkering forbudt på gjeldende plasser. Dette avtales med Teknisk drift i Tønsberg. Det er lagt merke til at det er en bom inn til området. Om denne låses, skal Teknisk drift ha mulighet for tilgang til pumpestasjon hele døgnet.	

## 10.2 Utbyggingsavtale

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

## 10.3 Privatrettslige forhold

x	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 grunnerv og ikke gjennom ekspropriering.	

## 10.4 Parallell behandling av byggesak og plansak

	Ja
x	Nei
Merknader:	

## 11. MEDVIRKNING

### 11.1 Varsling

x	Særlig momenter som må framgå av varselstekst
x	Skal NVE varsles
Merknader: <ul style="list-style-type: none"><li>- Endret formål må fremkomme av varsel og at dette vurderes for hele planområdet.</li><li>- Bør fremgå av varselet på hvilke punkter forslaget skiller seg fra gjeldende plan mht bruken av området mot Merkedamselva, parkeringsareal jf. parkbelte.</li><li>- NVE har utviklet løsning for automatiske innspill ved varsel om oppstart reguleringsplan (detaljregulering). Løsningen sammenligner reguleringsplanens omriss med NVEs kartdatabase og identifiserer hvilke av NVEs ansvarstemaer som kan være relevante for planen og som må hensyntas (f.eks. hensyn til flom, skred, overvann, vassdrag, energianlegg m.m.). Løsningen genererer en skreddersydd rapport som beskriver for mottakeren hvilke av NVEs temaer planen berører, og hvordan man går frem for å dokumentere at disse temaene er ivaretatt</li></ul>	

### 11.2 Informasjon

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

Det varsles og annonseres på ordinær måte

## 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: <a href="https://kart.tonsberg.kommune.no/Vestfoldveiledning/KravTilPlandata_Kravspesifikasjon.pdf">https://kart.tonsberg.kommune.no/Vestfoldveiledning/KravTilPlandata_Kravspesifikasjon.pdf</a> . 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

Nyttige veiledere:

<https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/utarbeide-reguleringsplan/>



### 13. GEBYR

Oppstartsmøte kr. 35 020,- Gebyrregulativ pr. 01.01.21- varenr 1102	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til: Brække Eiendom, org.nr 995 041 650
---	--

### 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*

Svanhild Sortland  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

### Vedlegg

1. Ekstern varslingsliste.doc
2. Infoland for plansaker - hvem som skal varsles
3. Mal - Oppsett Reguleringsbestemmelser.doc
4. Mal - Planbeskrivelse
5. Sjekkliste - Planforslag
6. Veileder - Illustrasjoner i plansaker.doc
7. Veileder - Reguleringsbestemmelser og plankart

Kopi til:  
Wenche Petersen  
Øyvind Sonerud

saksbehandler  
arkitekt

Tønsberg kommune