

UTKAST TIL REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR REGULERINGS AV BROEN
NÆRINGSOMRÅDE – GBNR 51/282, 487 MFL.

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR:	
Plantype	Detaljregulering
PlanID	<PlanID>
Eiendom	51 / 282
Saksnummer	23/18704
Saksbehandler	Dag Yttri
Møtedato	22.11.2023
Møtedeltagere	Forslagsstiller: EDH eiendom: Otto André Winterstad, Tom Skauen Plankonsulent: Henning Larsen AS: Abdullah Shirinzadeh Kommunen: Anders Nystuen, Dag Yttri

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 oppstartmøtet.

Verken oppstartmøtet 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

Planinitiativet gjelder næringsområde Broen som i flere år har vært brukt til næringsformål. Her er det etablert næring i form av lagerbygg, lagerproduksjon, lagerutleie, verksted, kontor og salg av grossist.

Planområdet ligger ved Semsbyveien og grenser mot Aulielva i vest. Mot øst grenser området mot landbruksareal og mot nord til bestående bebyggelse. Planområdet er på totalt 70 daa. og omfatter bestående næringsbebyggelse og veiareal foruten en boligeiendom.

Edh Eiendom er største eier innenfor planområdet og forslagstiller for planarbeidet. Bakgrunnen for planinitiativet er ifølge forslagsstiller at næringsområdet på Broen i dag har et stort potensiale for økt utnyttelse og foretting. Ut over dette ser forslagsstiller behov for tiltak knytte til vei og utforming av kryss i lokalveinettet.

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 Forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	Reguleringsplan for Broen industriområde planID 21010 vedtatt 08.05.2002 (hele planområdet)

	Reguleringsplan for Åsenkrysset og gang- og sykkelveg langs E18. PlanID 21001 vedtatt 18.09.1984 (deler av planområdet)
Planer som grenser inn til planforslaget	<p>Det er noe uklart om følgende vedtatte planer vil grense til planområdet da det avhenger av planavgrensningen i nord der det veiarealet:</p> <p>Reguleringsplan for Boliger og offentlige bygg på Ås. PlanID 21013 vedtatt 03.12.2003</p> <p>Reguleringsplan for Vestre Broen. PlanID 2009009 vedtatt 24.04.2013</p>

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

Ja
Nei
<p>Merknader:</p> <p>Deler av planområdet (gbnr 51/5, 100 og deler av 14/44) er i kommuneplanens arealdel 2018 – 2031 avsatt til boligbebyggelse. Dette arealet ønskes i planinitiativet regulert til næringsformål. Det aktuelle arealet er i forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 avsatt til næringsformål. Planinitiativet er slik i samsvar med forslag til revidert kommuneplanens arealdel når det gjelder arealformålet for denne eiendommen.</p> <p>Det fremgår ikke klart av planinitiativet hva slags næringsbebyggelse og næringsvirksomhet forslagsstiller ønsker å legg til rette for. Arealformålet «næringsbebyggelse» på kommuneplannivå omfatter et bredt spekter av virksomheter, der langt fra alle vil være i samsvar med kommunens vedtatte arealstrategi når det gjelder Broen næringsområde.</p> <p>Kontor og annen arbeidsplassintensiv næring Kontorformål innenfor planområdet vil etter planmyndighets syn være i strid med vedtatt kommuneplanens arealdel og forslag til revidert kommuneplanens arealdel. Administrasjonen vil dermed ikke kunne stille seg bak et evt. planforslag som legger til rette for kontor. Dette gjelder også regulering av bestående godkjente kontorarealer i Broen 5D. Forslagsstiller ser det ikke som aktuelt å legge til rette for kontorformål eller annen arbeidsplassintensiv næring.</p> <p>Handel og handelslignede konsept Arealformålet handel vil være i strid med kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 og forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Forslagsstiller ønsker ikke å legge til rette for arealformålet handel innenfor planområdet. Det finnes imidlertid i dag flere bedrifter innenfor planområdet som driver handel i relativt liten målestokk og som en begrenset del av sin samlede virksomhet. Dette gjelder ulike bedrifter som har sin hovedvirksomhet innenfor lager, verksted eller industri, men som har mindre areal for handel, herunder såkalte hentepunkt og mindre utstillingslokale med et begrenset vareutvalg. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for denne typen konsepter som allerede er etablert planområdet.</p> <p>Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 har ikke særskilte bestemmelser om handel i områder avsatt til næringsbebyggelse. Dette foreslås imidlertid endret i forslag til revidert kommuneplan § 47.1 punkt 1 c), 2 og 3 som vil gjelde for Broen. Hvis disse bestemmelsene videreføres ved sluttbehandling av revidert kommuneplan og vedtas vil det åpnes for detaljhandel på inntil 250 m² for hver virksomhet på nærmere bestemte vilkår.</p>

Ved høring av forslag til revidert kommuneplanens arealdel har kommunen mottatt innsigelse til disse bestemmelsene (§ 47.1 punkt 1 c). Innsigelsen gjelder åpning for detaljhandel. Statsforvalteren mener i innsigelsen at handel i § 47.1 c må avgrenses til plasskrevende varer eller begrenset til nærmere bestemte områder. Dett innebærer at det er stor usikkerhet knyttet til om den foreslåtte bestemmelsen (§ 47.1 c) vil bli videreført ved sluttbehandling av revidert kommuneplan. Kommunens fremtidige holdning til den typen handelskonsept forslagsstiller ønsker å legge til rette for vil derfor også være usikker inntil arbeidet med revidert kommuneplan er kommet lengre. Revidert kommuneplanens arealdel vil være vedtatt tidligst april 2024, men kommune vil trolig kunne gi tydeligere signaler knyttet til denne problemstillingen før dette tidspunktet. Kommunen ønsker å gjøre forslagsstiller oppmerksom på denne usikkerheten, men anser ikke at det er til hinder for å varsle oppstart av planarbeidet nå.

Til orientering lyder Statsforvalterens innsigelse som følger:

5.9 Innsigelse til planbestemmelse § 47.1 nr. 1 bokstav c

Miljødirektøren viser til planbestemmelse § 47.1 nr. 1 bokstav c. Bestemmelsen gjelder utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse. Det heter at det ved arealplanlegging av industri, verksted eller lager kan legges til rette for etablering av utstillingslokaler og hentepunkt med samlet areal inntil 250 m² BRA per virksomhet til øvrige varegrupper innenfor andre næringsområder. (Bokstav a og b viser til næringsområder på henholdsvis Barkåker og Ås.) I § 47.1 nr. 2 avgrenses utstillingslokalene og hentepunktene i nr. 1 til å ikke kunne utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens samlede areal (BRA).

Miljødirektøren fremmer innsigelse til planbestemmelse § 47.1 nr. 1 bokstav c, jf. punkt 3.4 i rundskriv T-2/16 og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vurderes at bestemmelsen bidrar til økt transportbehov og ikke styrker miljøvennlige transportformer.

Bestemmelsen er en liberalisering sammenliknet med § 2.6.2 i gjeldende kommuneplan for Tønsberg. Det er ikke synliggjort utredninger av hva slags trafikk og andre konsekvenser forslaget vil føre til. Miljødirektøren vurderer imidlertid at den foreslåtte bestemmelsen åpner for økt behov for bilbasert transport i kommunen. Bestemmelsen gjelder alle øvrige varegrupper innenfor alle næringsområder utenom Barkåker og Ås, og inkluderer ikke bare utstillingslokaler, men også hentepunkt. Miljødirektøren er bekymret for at dette i praksis kan åpne for ikke ubetydelig (detalj)handel via nett knyttet til næringsområdene. Lokaliseringen av kommunens næringsområder er ikke nødvendigvis tilpasset publikumsrettet virksomhet.

Innsigelsen kan løses ved en innstramming av bestemmelsen, f.eks. ved at det vurderes å begrense den til å gjelde plasskrevende varer, eller utvalgte næringsområder i kommunen som ikke er egnet til å skape store økninger i transportbehovet.

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	Reguleringsplan for Broen industriområde planID 21010 vedtatt 08.05.2002
Planer som delvis erstattes	Reguleringsplan for Åsenkrysset og gang- og sykkelveg langs E18. PlanID 21001 vedtatt 18.09.1984

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 samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPRBAT)
X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
	Styrking av barn og unges interesser (RPR)
X	Nasjonal landbrukspolitikk
X	Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
X	Kulturminner
<p>Merknader: SPRBAT gir viktige føringer knytte til lokalisering av arbeidsplassintensiv næring.</p> <p>Kulturminner avklares som ledd i planprosessen. Fylkeskommunen er kulturminnemyndighet.</p> <p>Konsekvensene for barn og unge vurderes i planbeskrivelsen</p> <p>TEK17 gir regler for universell utforming. Det må vurderes om planforslaget legger til rette for at disse kan oppfylles. Dette gjelder utendørsarealer og inngangsparti.</p> <p>Generelt: Deler av planområdet mot øst er uregulert. Deler mot nord inngår i eldre reguleringsplan for Åsenkrysset og gang- og sykkelveg langs E18 som er av eldre årgang. Utarbeiding av ny sammenhengende reguleringsplan for området vil derfor forenkle plansituasjonen og legge til rette for å vurdere rammene for området i et helhetlig og fremtidsrettet perspektiv. Planarbeidet kan slik gi mange fordeler. Et viktig tema i planarbeidet vil derfor være å utforske rammene for utnyttelse av området.</p>	

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

X	Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer Dersom revidert kommune 2023 – 2035 er vedtatt før første gangs behandling av planforslaget vil denne gjelde for reguleringsarbeidet.
	Kommunedelplan byplan 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
X	Næringsplanen – strategisk næringsplan for Tønsberg og Re
X	Tønsberg kommunes overvannveileder
X	Handlingsplan for økt biologisk mangfold i Tønsberg
X	Jordvernplan – Plan for vern av matjord og dyrkbar mark
X	Klimaplanen (kommuneplanens samfunnsdel side 13)
<p>Merknader: Jf. kommuneplanens arealdel bestemmelser og retningslinjer: Overvannshåndtering § 1-5.2 Klima og energi § 1.6 Byggegrense og buffersone mot landbruksareal jf. § 1.8.3</p> <p>For lokalisering av kontor og næringsbebyggelse gjelder kommuneplanens arealdel § 2.6.1</p>	

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.
<p>Merknader:</p>	

Planarbeidet omfatter næringsbygg som nevnt i vedlegg I nr. 24. til forskrift for konsekvensutredninger. Dette innebærer at planarbeidet skal vurderes etter forskriftens § 6.

Planområdet er tidligere regulert og den planlagte utvidelsen vil ikke gi en økning av bruksareal ut over 15 000 m². Planarbeidet omfattes etter kommunens vurdering derfor ikke av § 6 om planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Planarbeidet omfatter tiltak som nevnt i vedlegg II nr 11 j) og skal slik vurderes etter forskriftens § 10, om tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 8.

Ved vurdering av hvilke tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn skal følgende forhold egenskaper ved planen eller tiltaket vektlegges, jf. § 10:

- størrelse, planområde og utforming
- bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologisk ressurser
- avfallsproduksjon og utslipp
- risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Planområdet er tidligere regulert og planen omfatter begrensede utvidelsesareal og volum. Bruke av naturressurser som nevnt i andre kulepunkt er ikke omfattende. Det er ikke kjent at planen vil gi spesielt store eller skadelige utslipp eller avfall. Planarbeidet gir heller ikke spesielle utfordringer knyttet til risiko og ulykker.

Det er registrert viktig naturmangfold mot Aulielva, men det kommer frem i planinitiativet at dette ikke berøres av utbyggingsplaner. Planarbeidet kommer ikke i konflikt med eller berøre verdier som nevnt i § 10 andre ledd.

Ut fra alle tilgjengelige opplysninger anser kommunen se at planarbeidet ikke oppfyller noen av kriteriene for å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Planarbeidet utløser slik heller ikke utredningskravene i § 8.

Kommune konkluderer med at planarbeidet ikke omfattes av prosess eller utredningskravene i forskrift om 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 se kommunens klimaplan/kommuneplanens samfunnsdel side 13.

Dette er kommunens foreløpige vurdering av temaer som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet (listen er ikke uttømmende). Det skal gå frem hvilke områder som skal konsekvensvurderes i punktene under.

Temaområder	
Bebyggelse – kulturminner – estetikk	
	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
X	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
	Gjenbruk av bygg / materialvalg
X	Kulturlandskap
X	Kulturminner
<p>Merknader: Kulturminner avklares i planprosessen. Fylkeskommunen er kulturminnemyndighet. Det er ikke registrert kulturminner innenfor utkastet for plangrense, men et forminne mot øst ligger nær eller på plangrensen til planområdet.</p> <p>Behovet for skiltplan vurderes, jf. kommuneplanens arealdel § 1.12. KP § 1.12.5 har forbud mot visse typer skilt.</p> <p>Kommuneplanens arealdel § 2.6.2 om næringsbebyggelse gjelder</p> <p>Rammer for ny bebyggelse vil kreve konkrete vurderinger. Kommunen ga derfor ikke noen nærmere signaler knytte til dette i denne omgang, men peker på at det er viktig at konsekvensene av byggehøyder og utnyttelsesgrad kommer tydelig frem når planforslaget utarbeides. Generelt mener kommune god arealutnyttelse er viktig og stiller, men peker også på at dette må vurderes opp mot andre hensyn. Gode illustrasjoner som viser full utnyttelse etter planen, vil være viktig når planforslaget utarbeides. Ut over dette vil hensynet til bestående bebyggelse og tilgrensende landbruksarealer være elementer som bør inngå i vurderingene. Likeledes bør det vurderes å bruke ulike virkemiddel for om nødvendig å begrense visuelle virkninger av store volum og byggehøyde. Eksempel på slike virkemidler er variasjon i byggehøyden/nedtrapping og vegetasjon. Trafikk og vei kan og også være temas om er viktig å ta hensyn til når rammene for ny bebyggelse vurderes.</p>	
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
X	Parkering/etablering av ladepunkter og ladestasjoner
<p>Merknad: Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Kommuneplanens arealdel § 1.6 har bestemmelser knytte til blant annet energiløsninger.</p> <p>Energi: alternative varmekilder må vurderes (samfunnssikkerhet og klima/ytre miljø).</p> <p>Krav til vei og trafikkarealer jf. kommuneplanens arealdel § 1.5.4 I planinitiativet er justeringer av veiarealet/utforming av kryss nevnt som et tema forslagsstiller ønsker å vurdere. Kommunen er enig i at dette bør inngå i vurderingene.</p>	

Kommuneplanens areadel har bestemmelser om parkeringskrav (§ 1.13)

Grønn mobilitet: jf. kommuneplanens bestemmelser § 1.19.5 skal det ved utarbeide av reguleringsplan lages en mobilitetsplan som viser hvordan folk kan komme seg til/fra arbeid, skole og barnehage på en miljøvennlig måte. Det er i dag ikke etablert tilbud for gående og syklende i veien Broen innenfor planområdet. I planarbeidet må behovet for tiltak for gående og syklende på det interne veinettet vurderes.

Byggegrense mot Semsbyveien som er fylkesvei er en viktig problemstilling. Dette må avklares med veieier i planprosessen. Det anbefales å ta kontakt med fylkeskommune om dette tidlig i planprosessen.

Natur

X Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven

X Verdifull vegetasjon

X Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter og siktlinjer

Økosystemer av betydning for klimatilpasning (bevaring, restaurering og etablering)

Merknader:

Planområdet berører en lokalitet av naturtypen frisk lågurtedelløvkog, moderat kvalitet. Dette må ivaretas i planarbeidet. Ut over dette ligger planområdet svært nær to andre registrerte naturtyper. Direkte og indirekte påvirkninger av planforslaget på disse naturtypene må vurderes i planen. I kort avstand øst og sør-øst for planområdet finner vi ei hul eik med svært høy kvalitet og en stor forekomst av flomskogsmark med moderat kvalitet. Dette er trolig en av de største i kommunen. Nye registreringer av naturmangfold er mest sannsynlig ikke nødvendig. Eksisterende kunnskapsgrunnlag virker godt nok.

Det gjøres oppmerksom på bestemmelsene knytte til vannmiljø i forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 § 25. Bestemmelsen gjelder at tiltak som berører vannmiljø og vannforekomstens kvalitet skal forbedres eller gjenoprettes i samsvar med regional vannforvaltningsplan.

Behovet for utredning knytte til visuelle virkninger/landskap/arkitektur vil avhenge av hvilke rammer for ny bebyggelse forslagsstiller ser for seg. Konsekvensene av å fortette området og omfanget av fortetting må tydeliggjøres. Illustrasjoner må viser en full utnyttning etter planen.

Kommuneplanens arealdel § 2.1.4 om 100-meter beltet langs sjø og vassdrag gjelder. Byggegrense mot Aulielva er vist i kommuneplanens arealdel og skal legges til grunn.

I kommuneplanens arealdel er det vist hensynssone for bevaring av naturmiljø over Aulielva med breddene. Hensynssone overlapper med byggeområdet mot elva. Dette legges stil grunn for planarbeidet.

Landbruk

Dyrka mark

Skog

Krav til matjordplan

Merknader:

Det vil ikke være krav til matjordplan med mindre tiltaket omfatter omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark. Landbruket må ivaretas med hensynssone mot dyrkbar mark som etter kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 skal være minst 10 m bred., jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 1.8.3 der det går frem at dette også gjelder næringsformål. Eksisterende bebyggelse ligger stedvis noe nærmere eiendomsgrænse mot dyrket mark en dette.

Friluftsliv og opphold

	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsjnteresser
Merknader: Det er ikke registrert viktige verdier knytte til dette innenfor planområdet, men Aulielva med kantsone er en viktig opplevelsesressurs som bør ivaretas.	
Bokvalitet	
X	Sol/skygge/vind
	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
	Kriminalitetsforebygging
Merknader: Skyggevirkning av ny bebyggelse mot dyrket mark og nabobebyggelse bør vurderes.	
ROS, samfunnsikkerhet, klima og miljø	
	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: Det er ikke registrert grunnforurensning innenfor området. Grunnforurensningsdatabasen er imidlertid ikke oppdatert for alle områder. Grunnforurensning kan derfor ikke utelukkes. Det redegjøres for situasjonen i planbeskrivelsen.	
I forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 er det tatt in flere detaljerte bestemmelser om forvaltning av vassdrag ved utarbeidelse av reguleringsplan (§ 25).	
Kommuneplanens § 1.15.3 om grunnforurensning gjelder, jf. også forurensningsforskriftens del 1 kapittel 2 om opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid. Forskriften	
Lysforurensning må forebygges. Det bør komme frem i ROS-analysen hvordan dette vurderes og hvilke tiltak som skal gjøres. Lysforurensning dreier seg om den negative påvirkningen lys kan ha for mennesker og natur. Det bør vurderes tiltak/bestemmelser for å begrense belysningen til det som er nødvendig.	
Det vises til kommunens overvannveileder og til kommuneplanens arealdel § 1.5.2 om dette. Ved regulerings skal det utarbeides overvannplan som viser de konkrete hovedløsningene for overvann. Veilederen gir føringer for detaljeringsgrad, dokumentasjonskrav mv. Hoved løsning skal være avklart før første gangs behandling.	
Det kan stilles krav om fordrøyningsmagasin med stengeventil i tilfelle brann eller andre uforutsette hendelser. Det anbefales å se på mulighet for infiltrasjon og fordrøyning på tak. Overvann til elva må vurderes ut ifra kapasitet i elva samt type næring og fare for forurensning på overflater og evt. forurensning ved brann.	
Grunnforhold: kommuneplanens § 1.19.3 og plan- og bygningslovens bestemmelser om byggeskikker grunn gjelder. Reguleringsarbeidet må omfatte vurderinger av kvikkleire og tilstrekkelig geoteknisk stabilitet må dokumenteres.	

Kommuneplanens § 1.19.2 om blant annet flom gjelder. ROS-analysen skal redegjøre for risiko knytte til flom. Det vises til at deler av planområdet er flomutsatt. Jf. § 1.19.2 er det krav til at ny bebyggelse langs Aulielva ikke skal legges med gulvnivå under kote 4. Hoveddelen av planområdet ser ut til å ligge over dette nivået.

Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul sone for veitrafikkstøy, men næringsbebyggelse har ikke særskilte krav til støy, jf. nasjonal støyretningslinje T-1442. Fortetting av næringsområdet og kan imidlertid føre til økt støy for nærliggende boliger. Dette må være tema i planarbeidet. Det bør vurderes bestemmelser knytte til støybelastningen for eksisterende boliger slik at bokvalitet ivaretas, jf. T-1442 kapittel 5. Da T-1442 er en retningslinje vil kan det være aktuelt med konkrete bestemmelser som angir støygrenser i reguleringsplanen. Som utgangspunkt bør støybelastningen for eksisterende boliger ikke økes. Behovet for tiltak mot støy vurderes.

Planområdet er lokalisert nær bestående boligbebyggelse. Konsekvenser for boligene i form av lukt/luftkvalitet bør vurderes og ivaretas som ledd i planarbeidet. Nasjonal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen gjelder (T-1520)

Det er en kommunal pumpestasjon for spillvann rett sør for planområdet. Adkomsten til denne, som går lags med elva, må sikres. Det kan vurderes å ta med pumpestasjonen i planavgrensningen

Fra brannvesenet:

I dag er det mangler ved brannvann dekningen for området. Dette bør komme frem og vurderes ved endringer.

Det må beskrives hvilke krav til slokkevann som kreves for området og vurdere behov for ytterligere brannkummer. Brannkummer som skal benyttes for slokkevanns kal utstyres med Storz ventil.

Dette området ligger tett på Aulielven. Tiltak for oppsamling av slokkevann må vurderes da dette vil kunne inneholde forurensning.

Renovasjon: Renovasjonsløsningen skal beskrives i den kommunaltekniske planen. Det skal planlegges for trafiksikker løsning.

Det skal utarbeides en kommunaltekniske plan samt en sjekklister iht veilederen. Dette skal leveres sammen med planforslaget.

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

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

Illustrasjonsmateriale

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

Merknader:

3D modell som viser mulig fortetting av planområdet vil gi et godt bilde av de visuelle virkningene.

7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.
	Merknader: Foreslått planavgrensning omfatter ca. 70 daa. jf. planinitiativet. Ved varsel om planoppstart utarbeider forslagsstiller sosi og pdf som viser varslingsgrense.

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

X	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
	Legges det opp til kompenserende tiltak
	Merknader: Planforslaget berører kommunal grunn. Foruten veiareal eier kommune noe areal som er avsatt til utbyggingsformål.

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

	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. Det anbefales ikke lagt til rette for vesentlig utvidelse av kontorareal.
--	---

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 foreløpig noe uklar om planarbeidet vil gi behov for utbedring av kommunalteknisk anlegg. Det bør tas høyde for dette og forslagsstiller bør vurdere å varsle oppstart av arbeid med utbyggingsavtale samtidig med varsel om planoppstart

10.2 Utbyggingsavtale

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

Merknader:

10.3 Privatrettslige forhold

X	Avklart
	Ikke avklart
Merknader: Planområdet omfatter mange eiendommer og hjemmelshavere. Forslagsstiller er i dialog med øvrige eiere innenfor planområdet. Vedtak etter plan- og bygningsloven er offentlig rettslig og kan ikke 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

	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. Det må komme frem om det planlegges for å utvide arealet for rent kontorformål.	

11.2 Informasjon

X	Informasjonsmøte for berørte/naboer
X	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 til loven og til kravene under kan ikke tas opp til behandling før det er endret/supplert.

Plankart	Plankart/ SOSI-plandata i henhold til kommunens kravspesifikasjon, lenke: 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)
	Veileder – Renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering av boligbebyggelse
	Byromsstrategi for Tønsberg sentrum

13. GEBYR

Oppstartsmøte kr. 37. 225 Gebyrregulativ punkt. 1B	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til:
Planinitiativ skal faktureres etter gebyrregulativets punkt 1A	Edh Eiendom AS Broen 7 3170 Broen

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

Kristian Olsen

2/4 - 24 Spiv antilebde AS

Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler

<PlanID>