

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR: Torvkvartalet	
Plantype	Detaljregulering
PlanID	3803 20230232
Eiendom	1002/62, 89, 376, 459
Saksnummer	22/27113
Saksbehandler	Åge Hammervik
Møtedato	25.09.2023
Møtedeltagere	Forslagsstiller: • Olav Engebret Thon Plankonsulent: • Stine Skogheim Madsen • Kristian Ottesen • Tore Wiig Kommunen: • Øyvind Sonerud • Åge Hammervik

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.

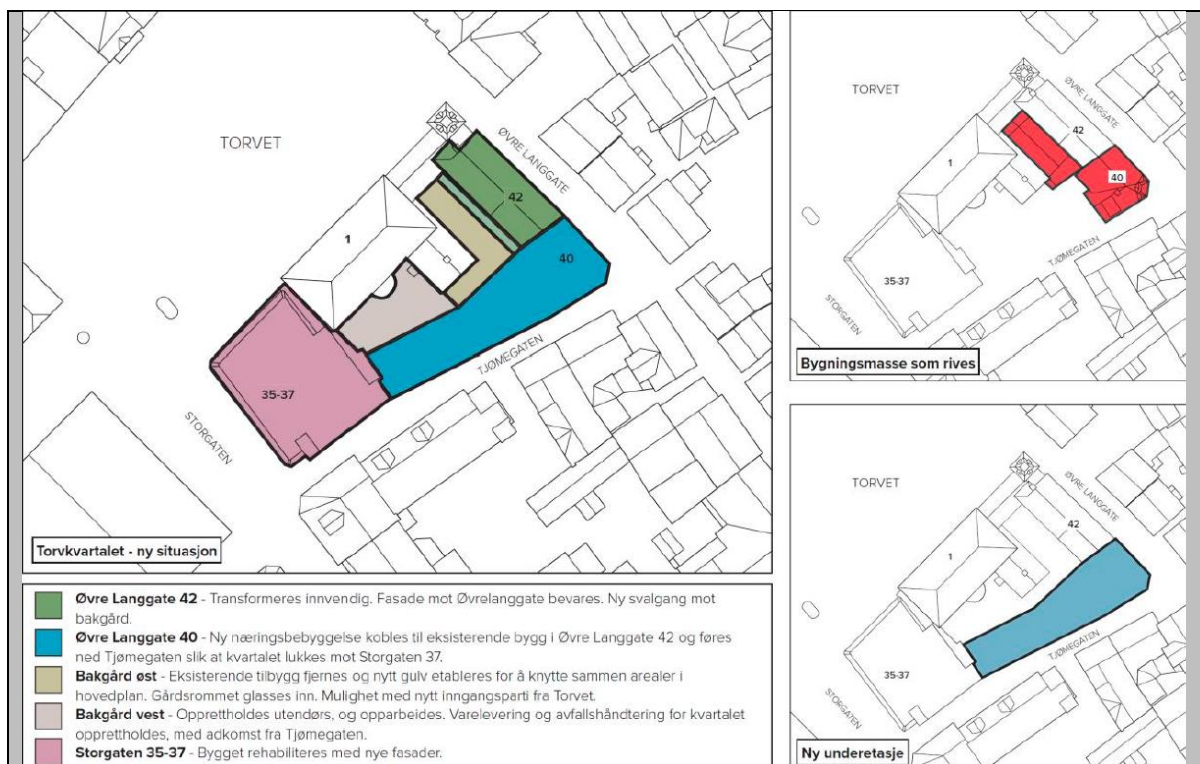
Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

2. ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

Utdrag fra planinitiativet:

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvikling av næringsbebyggelsen i Torvkvartalet, både gjennom bevaring av eksisterende bebyggelse, rehabilitering og fasadeendring av eksisterende bebyggelse, riving av deler av bebyggelsen og tilføyning av ny bebyggelse.

...



...

Det planlegges ikke for økt bygningshøyde utover dagens situasjon. Et viktig premiss er at det ikke blir synlig takareal i bakgrunn over Torvet 1. Dette vil sikre at silhuetten av kvartalet sett fra torget vil bevares.

Eksisterende bebyggelse i Storgaten 35 og 37 planlegges rehabilitert og gitt nye fasader. Illustrasjonene viser en oppbrytning i fasaden med en delvis tilbaketrukket øvre etasje. Dette for å trappe ned høyden mot bebyggelsen i Torvet 1.

Dagens ubebygde arealer mot Tjømegaten planlegges bebygget med næringsbygg i 3 etasjer.

I Øvre Langgate 42 planlegges det hovedsakelig for innvendig rehabilitering, slik at fasade og byggehøyde bevares. Tilbygg i bakgården planlegges revet ettersom det egner seg dårlig for videreutvikling av kvartalet.

Øvre Langgate 40 planlegges revet og gjenoppført med vindusinndeling- og formater med inspirasjon fra dagens bygning på eiendommen. Prosjektet har til hensikt å bevare tårnet på hjørnet.

Kvartalet vil få en økning av bruksareal på om lag 1200 m².

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	
Kommuneplanens arealdel	

Kommunedelplan	Kommunedelplan for sentrum 2018-2030 (byplan) vedtatt 22.05.2019
Områdeplan	
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	
Planer som grenser inn til planforslaget	Reguleringsplan for Møllebakken vedtatt 10.11.183 (planID 3803 00145)

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

	Ja
x	Nei
Merknader: Forslaget om å rive Øvre Langgate 40 er i strid med byplanbestemmelsene § 4.2.1.	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	
Planer som delvis erstattes	Reguleringsplan for Møllebakken vedtatt 10.11.183 (planID 3803 00145)

3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

x	Ja
	Nei
Merknader: Reguleringsplan for Foynkvartalet (planID 3803 20180171) – gbnr. 1002/166 m.fl.	

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
	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, m.fl.)
Merknader:	

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

	Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
x	Kommunedelplan byplan 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
Merknader: Særlig viktige bestemmelser:	
§ 1.1, formål med planen	

- § 1.16, estetikk og byggeskikk
- § 1.18.1, byprofil
- § 1.18.2, verneverdige bygg
- § 2.1.4, utbyggingsvolum
- § 3.1.3, båndlegging etter lov om kulturminner (H730_02,03)
- § 4.2.1, fellesbestemmelser til feltene A og B (#24 – 28)
- § 4.2.3, sårbare sentrumskvartaler

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: Arealene som skal brukes til næring og tjenesteyting vil ikke overskride arealgrensen som automatisk utløser plikt til konsekvensutredning, jf. § 6 og punkt 24 i vedlegg I til forskrift om konsekvensutredninger. Etter kommunens vurdering vil planen heller ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. §§ 8 og 10 i forskriften. Kommunen legger da vekt på at nytt bruksareal bare vil utgjøre ca. 1 200 m², og at planformålene bygger opp under sentrumsutvikling og bærekraftig arealbruk i samsvar med statlige og regionale retningslinjer og bestemmelser i byplanen. Videre vil konsekvensene for kulturminner være relativt oversiktlige, og kulturminnehensynene kan belyses og sikres i en ordinær planprosess.	

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 ivare tatt i planen må komme fram av planbeskrivelsen.

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

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

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

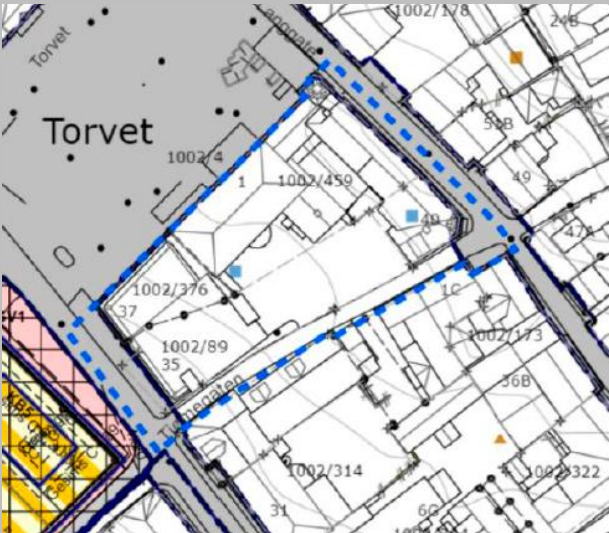
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13372564-1592400801/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Klimakriterier%20%E2%80%93%20veileder.pdf>

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

Temaområder	
Bebyggelse – kulturminner – estetikk	
x	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
x	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
x	Gjenbruk av bygg / materialvalg
	Kulturlandskap
x	Kulturminner
Merknader:	
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
Merknader:	
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: Der det er krav til matjordplan skal denne foreligge sammen med komplett planforslag. Planen skal være godkjent og ligge som vedlegg til 1. gangsbehandlingen.	
Friluftsliv og opphold	
	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsinnteresser
Merknader:	
Bokvalitet	
x	Sol/skygge/vind
	Barn/unges oppvekstsvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
	Kriminalitetsforebygging
Merknader: Det skal ikke være boliger innenfor planområdet, men reguleringsplanen kan få konsekvenser for boliger i nabobebyggelsen.	

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
x	Drikkevann
x	Lysforurensning
Merknader: Støy gjelder anleggsarbeider og bevertning som støykilde.	
Illustrasjonsmateriale	
x	Illustrasjonsplan
x	Fasadeoppriss
x	Fotomontasje
x	3D modell (fil)
x	Perspektivtegninger
x	Snitt
x	Veiprofil
x	Stedsanalyse
Merknader:	

7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

x	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.
Merknader: Foreslått planområde utgjør ca. 1,9 daa. Hele Tjømegaten og halve Øvre Langgate og Storgaten er inkludert i planområdet. Mot torget er plangrensen satt i vegglivet.	
	
Planområdet bør utvides slik at det dekker arealer til trapper, utkraging, uteservering og andre berørte arealer på torget. Plankonsulent foreslår en ny avgrensning som avklares med kommunen.	

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

?	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
	Legges det opp til kompenserende tiltak
Merknader: Det kan bli behov for å kjøpe eller leie grunn til utkraging og evt. annen bruk av kommunalt areal. Dette må avklares med avdeling for eiendomsutvikling.	

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Føringer fra behandling av planinitiativet (UPB-sak 150/23):

1. *Tilbygget til Brannvakta, som er vernet etter byplanen, skal bevares, men kan renoveres til en akseptabel standard. Alle nødvendige tiltak på fasade og tak skal utføres i samsvar med opprinnelig arkitektur, herunder materialer, farger og detaljering.*

Merknader:

Forslagsstiller opplyser at bygningsskallet/ytterveggene beholdes, men at etasjeskiller m.m. skal skiftes. Vinduene er slitte og må sannsynligvis skiftes. Det kan bli aktuelt å fjerne balkong og etablere inngang på hjørnet mot Øvre Langgate.

2. *Nybygg i Tjømegaten skal ha en arkitektur som gjenspeiler tradisjonell bebyggelse i samme gate, med tanke på høyder, takform, materialvalg og detaljering, herunder utforming av dører og vinduer.*

Merknader:

Skråtak/valmet tak vil redusere arealene som kan ha fordrøyning, og kan dermed komme i konflikt med kravet om overvannshåndtering på egen eiendom. Andre fordrøyningsmetoder bør vurderes, f.eks. vannspeil og fordrøyningsstanker. Hele kvartalet er oppført i mur, men mye treverk i omgivelsene. Kvartalet har gjennomgående vindusform og andre detaljer som bør vurderes brukt i ny bebyggelse.

3. *I bygningene kjent som den opprinnelige brannvakta (bygningsnummer 162124064) og rådhuset/bankbygget (bygningsnummer 162124021), skal nederste etasje i den delen som ligger vendt mot Torvet, være forbeholdt bevertning.*

Forslagsstiller opplyser at det kan være utfordrende å etablere bevertning i gamle rådhuset, særlig pga. planløsning/etasjenivå og kanskje også pga. lav etterspørsel etter bevertningslokaler. Mot torget, Øvre Langgate og Storgaten er det krav om besøksintensiv virksomhet innenfor forretning, bevertning og tjenesteyting i første etasje, jf. § 2-2 i byplanbestemmelsene.

4. *Ved rehabilitering av Hvistendahlgården skal rehabiliteringen underordne seg eksisterende historisk bebyggelse gjennom arkitektur, materialbruk, form og skala.*

Forslagsstiller mener at fjerning av takterrasse utgjør en viss tilpasning til hovedformene i den historiske bebyggelsen. Fargeplanen for torget vil bli fulgt. Tekniske krav vil sette visse begrensninger for utformingen. Det er viktig at rehabiliteringen forholder seg til hele torget, både mht. materialer, detaljer og farger.

5. *Glasstaket over deler av gårdsrommet skal ikke kunne sees fra utsiden av kvartalet.*

Dette vil hovedsakelig bli vurdert fra bakkeplan, primært fra torget.

Intern uttalelse fra avdeling for kommunalteknikk (vedlagt)

- Vei: Området er ikke egnet for økt trafikk. Utfordrende både med hensyn til varelevering og renovasjonsløsning. Det må gjøres en trafikkvurdering som beskriver hvordan trafikkavviklingen skal løses.

Tilføyelse: Det kan bli aktuelt å stille rekkefølgekrav om opparbeidelse/opprustning av fortau i Tjømegaten.

- Vann: God vannforsyning i området, med hovedledninger både i Storgaten og Øvre Langgate.
- Spillvann: Det er AF ledninger i Tønsberg sentrum. Avløpet skal separeres. Det er et pågående overvannsprosjekt i Tønsberg sentrum, der overvann skal tas bort fra AF ledningen og ledes ut på gateplan.
- Stikkledninger: Alle eksisterende stikkledninger skal kartlegges. Det skal fortrinnsvis planlegges for en felles tilknytning pr. eiendom/bygg.
- Overvann: Det skal lages en overvannplan for hele området som både gjelder nye og eksisterende bygg. Overvann skal planlegges etter Tønsberg kommunes overvannsveileder der tretrinnsstrategien legges til grunn. Som en del av kommunalteknisk plan skal det utarbeides en overvannsplan for planområdet som viser hvilke vannmengder som genereres og hvordan overvannet er tenkt håndtert. Alt overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen eiendom (LOD). For alle nye bygg og nye tak over bakgård må det planlegges for grønne tak/blågrønne tak e.l. Se på mulighet for regnbed eller annen overvannshåndtering i bakgården. Minner spesielt om hovedprinsippene om bærekraftig, åpen håndtering av overvann i Tønsberg sentrum, se designplan for overvannshåndtering i Tønsberg sentrum.
- Riggplass: Kvartalet er trangt, og det må avklares hvor det kan etableres riggplass. Det kan være pågående prosjekter og planer som gjør at kommunen har spesielle krav for hvordan veiarealer skal istandsettes. Detaljer rundt dette må avtales i samarbeid med kommunalteknikk (overvannsprosjekt i Tønsberg sentrum og forvaltning vei).
- Renovasjon: Skal beskrives i kommunalteknisk plan.
- Kommunalteknisk plan: Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan, samt en sjekkliste iht. veilederen.

Intern uttalelse fra beredskapsrådgiver

- Lysforurensing bør unngås. Bør avklares i ROS-analyse
- Grunnforurensing må påregnes i sentrumsområder

Intern uttalelse fra avdeling for eiendomsutvikling (EUT)

- Planområdet omfatter kommunalt veiareal og grenser inntil Tønsberg torv. EUT ønsker å holdes orientert i planprosessen.

Øvrige føringer:

- Eventuelle unntak fra tekniske krav ved bruksendring/ombygging må avgjøres i byggesaken, men reguleringsplanen bør ikke legge til rette for tiltak som ikke er gjennomførbare. Det kan derfor bli behov for dialog om tekniske krav ila. av planprosessen.
- Bygge- og anleggsfasen blir utfordrende og bør avklares i reguleringsplanen, bl.a. mht. riggplass, trafikkavvikling og trafiksikkerhet, støy- og støvforurensing og håndtering av miljøskadelig avfall.
- Det er ikke tillatt med tekniske rom og installasjoner på taket, med unntak av heisbygg, se byplanbestemmelsene § 2.1.2. Også heisbygg må integreres i arkitekturen så godt som mulig.
- Passasje gjennom kvartalet må ikke komme i konflikt med bevertningsformålet i gamle brannvakta og rådhuset.

Generelt

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

10. GJENNOMFØRING

10.1 Kommunalteknisk anlegg

?	Tiltaket forutsetter opparbeidelse/utbedring av kommunalteknisk anlegg
x	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader: Evt. behov for utbedring av kommunaltekniske anlegg må avklares ila. planprosessen. Det vil bli stilt krav om kommunalteknisk plan til 1. gangsbehandling, og VAO-plan til rammesøknad.	

10.2 Utbyggingsavtale

?	Behov for utbyggingsavtale
	Forhandles om utbyggingsavtale med kommune parallelt med planprosessen
Merknader: Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav som gir behov for utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale bør derfor varsles samtidig med oppstart av planarbeidet.	

10.3 Privatrettslige forhold

	Avklart
x	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: Kommunen finner det ikke hensiktsmessig med felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad etter pbl. § 12-15. Men kommunen kan være positiv til at byggesøknaden sendes inn og behandles i sluttfasen av reguleringssaken.	

11. MEDVIRKNING

11.1 Varsling

x	Særlig momenter som må framgå av varselstekst
x	Skal NVE varsles
Merknader: Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale må fremgå av varslingstekst.	

11.2 Informasjon

?	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 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
	Sjekkliste - Planforslag
x	Veileder for illustrasjoner i plansaker
x	Veileder Universell utforming i Tønsberg historiske by
x	Kommunal veinormal (veisamarbeid 12-k)
x	Veileder – Renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering av boligbebyggelse
x	Byromsstrategi for Tønsberg sentrum

13. GEBYR

Oppstartsmøte kr. 37 225 Gebyrregulativ pr. 2023	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til: Torvet 1 AS Dronningens gate 6 0152 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>