

Planinitiativ

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord

Re kommune

Skjeggestadåsen Boligutvikling AS



20. DESEMBER 2019

PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektets tittel:	Planinitiativ detaljregulerings Skjeggstadåsen
Dokument:	01
Oppdragsnummer:	16026-001
Oppdragsgiver:	Skjeggstadåsen boligutvikling AS
Versjon:	01
Dato:	20. desember 2019
Oppdragsansvarlig:	Steinar Alstad
Oppdragsmedarbeidere:	Elisabeth Crawford
Egenkontroll:	Steinar Alstad
Sidemannskontroll:	Elisabeth Crawford
Lagret:	I:\gemini\16026-001\10-Regulering\10.1 - Planinitiativ

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Kort presentasjon	3
1.1 Tiltakshaver og plankonsulent	3
1.2 Dokumentasjon på plankompetanse	3
1.3 Referanseprosjekter i Ingeniørservice (ekstrakt)	4
1.4 Kvalitetssikring	4
1.5 Andre grunneiere og heftelser	5
1.6 Parallell plan- og byggesaksbehandling samt utbyggingsavtaler.	5
2 Premissene for planarbeidet	6
2.1 Formålet med planen	6
2.2 Planavgrensning, størrelse og forslag til reguleringsplanformål	6
2.3 Kort beskrivelse av planområdet	7
3 Antatte virkninger av tiltaket	9
3.1 Trafikk	9
3.2 Infrastruktur, herunder overvann	9
3.3 Sosial infrastruktur	10
3.4 Nærmiljø og friluftsliv	12
3.5 Naturmiljø	13
3.6 Kulturmiljø	14
4 Tiltaksbeskrivelse	14
4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	14
4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder, antall boenheter	15
4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet	15
4.4 Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap, omgivelser og strøkskarakter	15
5 Forholdet til overordnede planer	16
5.1 Kommuneplan	16
5.2 Reguleringsplaner	17
5.3 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, herunder statlige og regionale interesser	18
5.4 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko- og sårbarhet	18
5.5 Hvilke berørte offentlig organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	19
5.6 Prosesser og samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.	20
5.7 Vurdering om planen omfattes av forskrift om KU og hvordan kravene i tilfelle blir ivaretatt.	20

1 Kort presentasjon

1.1 Tiltakshaver og plankonsulent

Forslagstiller (tiltakshaver): Skjeggestadåsen Boligutvikling AS

Kontaktperson: Svein A. Olsen

Epost: svein@revetalsageiendom.no

Tlf nr: 91 73 24 60

Fakturaadresse: Skjeggestadåsen Boligutvikling AS v/ Svein A. Olsen
Postboks 67, 3164 Revetal

Plankonsulent: Ingeniørservice AS

Kontaktperson: Steinar Alstad

Epost: sa@ingserv.no

Tlf. nr: 97 18 28 76

Adresse: Broen 5D, 3170 Sem

1.2 Dokumentasjon på plankompetanse

Medarbeidere

- Steinar Alstad – Ansatt i Ingeniørservice AS på planavdelingen som plankonsulent og landskapsarkitekt. Han har master innenfor i landskapsarkitektur med hovedkurs i overordnet planlegging fra Norges landbrukshøgskole på Ås i 1990. Han er i tillegg utdannet agronom fra Jord- og Hagebruksskolen i Aurland. Han har totalt 26 års erfaring fordelt på 20 år i privat virksomhet og 6 år i Statens vegvesen. Han har bred erfaring fra prosjektledelse på alle plannivåer fra prosjektering til overordnede planer som kommunedelplaner, reguleringsplaner og konsekvensutredninger. Han har erfaring med mulighetsstudier, landskapsplaner, ytre miljøplaner og har spisskompetanse som fagansvarlig for landskap innen vegplanlegging, utforming av deponier og masseuttak for E18 prosjekt fra Kopstadkrysset i nord til og med Dørdal i sør. Han benytter Autocad, Focus arealplan og InfraWorks som verktøy.
- Elisabeth Crawford – Master fra NBMU på Ås innen overordnet landskapsarkitektur og arealplan i 2009. Nyansatt våren 2019. Hun har erfaring fra arkitektkontorer og fra eget firma. Har i hovedsak jobbet som prosjektleder i reguleringsplanprosesser, men også med mulighetsstudier og utomhusplaner for små og store boligprosjekter. Benytter AutoCad, Focus arealplan og InfraWorks. Har god muntlig og skriftlig framstillingsevne.
- Veronika Vabø - Er utdannet til bygningsingeniør innen Byutvikling og Urban design på Universitetet i Stavanger fra år 2014. Utdanningen tar sikte på å gi kompetanse til å

møte samfunnets utfordringer ved å kombinere teknisk innsikt med kreativitet. Hun har erfaring med overordnet og detaljert planlegging av boligfelt og næringsområder, inkludert veiutforming, ROS-analyser og konsekvensutredninger. Hun har også arbeidet med 3D-illustrasjoner av planlagt utbygging i forbindelse med reguleringsaker, og har noe erfaring med utarbeidelse av utomhusplaner. Hun benytter Autocad, Civil 3D, Novapoint, Focus arealplan, InfraWorks, Revit, Gemini mm.

- Jonas Grytnes: Bachelor fra England med fag innen Urbanisme, arkitektur og byplanlegging i 2017. Han har god erfaring med prosjektledelse, reguleringsplanprosessen og utarbeidelse av reguleringsplaner for boliger og deponier i Vestfold. Grytnes benytter AutoCAD, Focus arealplan, SketchUp, Adobe Photoshop i sitt arbeid.

Det vises til tidligere vedlegg og CV bakerst i planinitiativet.

1.3 Referanseprosjekter i Ingeniørservice (ekstrakt)

Vi har tatt med et ekstrakt av de prosjektene som plangruppen i Ingeniørservice har arbeidet med. Noen prosjekter pågår fortsatt.

- Borgheim Nybruveien Næringspark, Nedre Eiker.
- Bergstien 6, Sandefjord
- Solberggrenda platå, Holmestrand
- Strandskogen hytteområde, Sandefjord
- Kirkerønnningen 6, Færder
- Narverødveien, boliger, Tønsberg
- Søre Åsen hytteområde, Nore og Uvdal
- Klokkeåsen boligområde, Horten
- Dalen deponi
- Ruteig deponi
- Anholdt deponi.

1.4 Kvalitetssikring

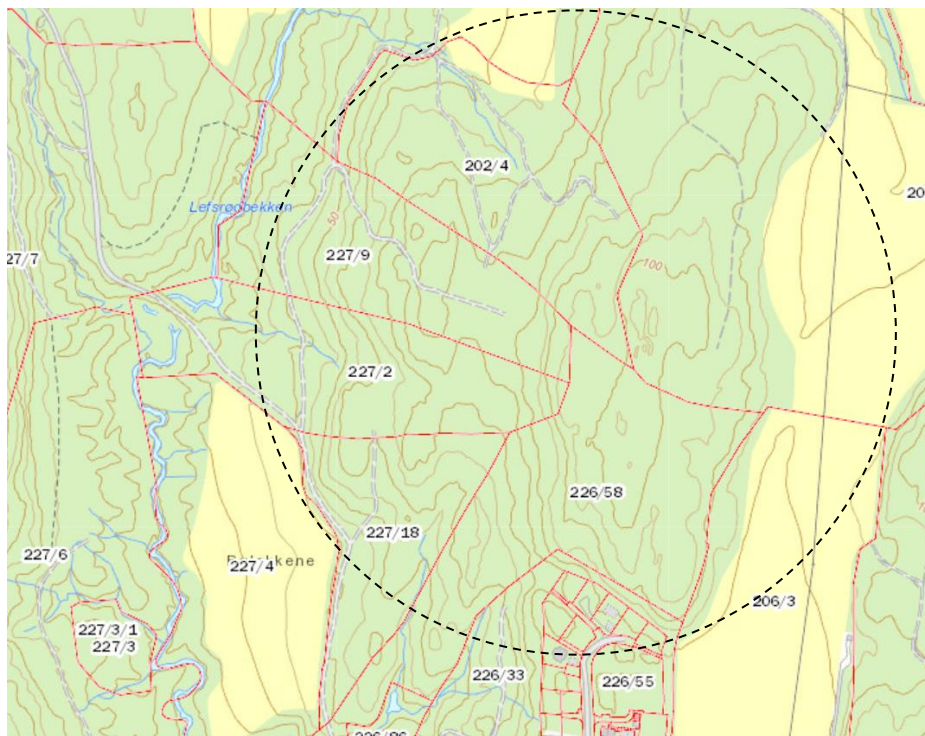
Ingeniørservice benytter følgende kvalitetssystem;

- Egenkontroll
- Sidemannskontroll
- Gjennomgang av egenutviklede sjekklister
- Rutiner for lagring av interne og eksterne dokumenter, intern og ekstern epost.
- Gjennomgang av eksterne sjekklister fra de ulike kommunene, NVE, fylkeskommunen, fylkesmannen mm.

1.5 Andre grunneiere og heftelser

Grunneierinformasjon er vist i figur 1-1 under. Skjeggestadåsen sør er utviklet til bolig med infrastruktur i området som veg, strøm, vann og avløp. Det er naturlig å knytte seg til denne infrastrukturen og det må inngås avtale med rettighetshavere.

Det er ikke kjent om det er andre heftelser eller servitutter knyttet til eiendommen. Dette vil bli undersøkt nærmere i forbindelse med planarbeidet.



Figur 1-1: Eiendomsgrenser og gbnr.

1.6 Parallell plan- og byggesaksbehandling samt utbyggingsavtaler.

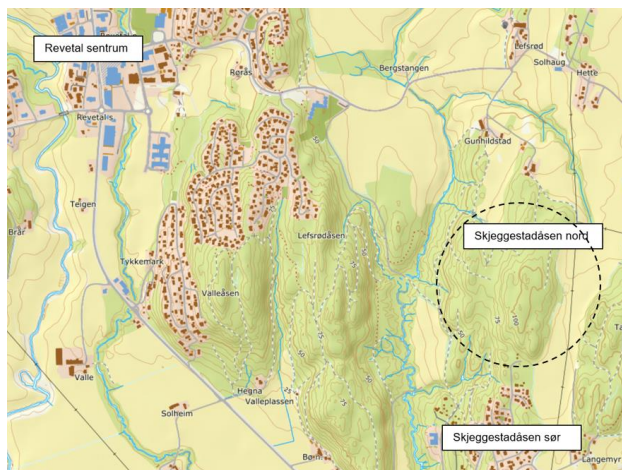
Det er aktuelt med parallell plan- og byggesaksbehandling for tiltakshaver.

Det må utarbeides utbyggingsavtaler i forbindelse med tilknytning til eksisterende VA og veinett.

2 Premissene for planarbeidet

2.1 Formålet med planen

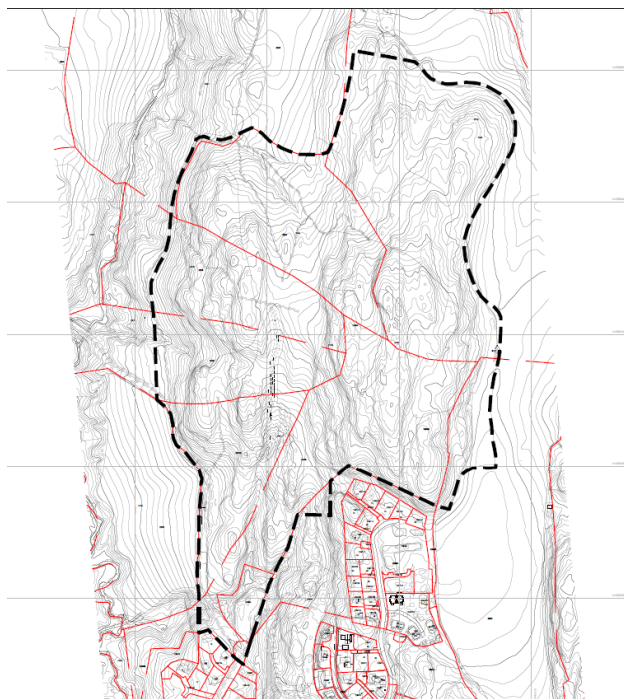
Formålet med planen er å tilrettelegge for bolig. Området ligger sørøst for Revetal sentrum og nord for Skjeggstadåsen syd som nylig er bygd ut.



Figur 2-1: Beliggenhet for Skjeggstadåsen nord (Kilde se eiendom).

2.2 Planavgrensning, størrelse og forslag til reguleringsplanformål

Figur 2-2 viser varslingsområdet. Planens avgrensning vil kunne avvike noe innenfor varslingsområdet.



Figur 2-2: Varslingsområde overlapper eksisterende reguleringsplaner i området i sør og vest. Endelig planavgrensning vil senere i prosjektet bli justert i forhold til eksisterende reguleringsplaner og en fornuftig sammenspleising.

Varslingsområdet som vist i figur 2-2 er beregnet til 305 daa og er tilpasset grenser til eksisterende kommuneplan, reguleringsplaner og eiendomsgrenser. Se for øvrig vedlegg.

Foreløpig forslag til reguleringsformål er:

- Boligbebyggelse med uavklarte underformål
- Kjøreveg, fortau,
- Annen veggrunn –grøntareal og teknisk anlegg
- Parkering
- Lek
- Uteoppholdsareal
- Friområder
- LNF
- Vegetasjonsskjerm
- Renovasjon
- Energianlegg
- Hensynsoner, frisikt, anleggsbelte, kulturmiljø

Listen er ikke endelig.

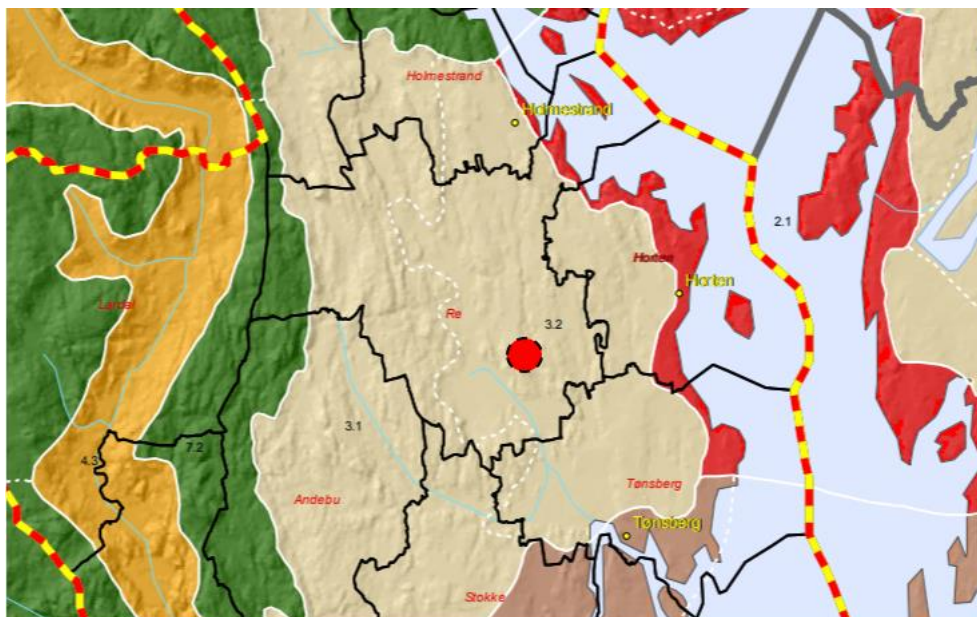
2.3 Kort beskrivelse av planområdet

Innenfor planområdet er det ikke bebyggelse eller infrastruktur som veier, ledninger i lufta eller i bakken. Områdets beliggenhet i det store landskapsrommet er lite eksponert.

Landskapet inne i varslingsområdet består av flere koller med brattlendte skrenter mot vest og delvis mot øst. Omkring er det dyrka mark i vest, øst og nord. I sør er resten av Skjeggstadåsen utbygd.

Det er mye berg i dagen. Enkelte søkk og mer fuktige områder ligger mellom småkollene. Området består av blandingsskog, hvor furu dominerer på skrinne koller med lite jordsmonn og gran i søkkene der det er mer fuktmark. I enkelte mindre områder mot sør- og vest vokser noe edelløvskog. Området i seg selv er nedslagsområde for nedbør. Det kommer altså ikke vann utenfra og inn. Det er mindre bekkedaler med liten vannstand innenfor området som i hovedsak renner mot vest.

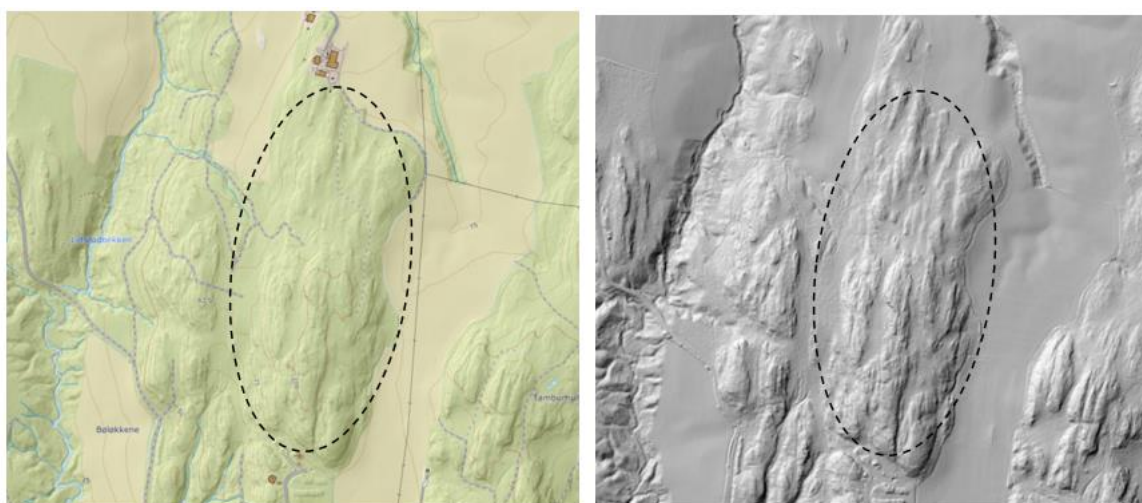
Landskapsbilde



Figur 2-3. Landskapstyper i Vestfold, rød sirkel viser varslingsområdet (Kilde: nibio).

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) har klassifisert Norge i landskapstyper. Dette området ligger i landskapsregion nr. 3 - Leirjordsbygdene på Østlandet. Landskapstypen beskrives som den mest oppdyrka regionen, og bygdene tilhører de områdene som har den beste kvaliteten på dyrka marka i landssammenheng. Dyrka marka ligger stort sett på leiravsetninger. Det er mest innmark, og korndyrking er dominerende arealbruk. Tidligere raviner er mange steder planert, og ravinelandskap som tidligere ble brukt til beite er i dag i ferd med å bli sjeldne. Dette er også tilfelle vest for dette tiltaksområdet.

Topografisk kan landskapstypen beskrives som et område med lave åser med dyrkingsland omkring. Det består av mange randsoner og mindre skogsområder. Regionen beskrives å ha en jevn, tett jordbruksbosetting, og gårdsbebyggelsen danner de fleste steder blikkfang i et forholdsvis åpent og flatt terreng. Flere av gårdsbygningene er knyttet til tradisjonell husdyrdrift, selv om husdyrholdet de fleste steder har opphørt.



Figur 2-4. Relieffkart med og uten bebyggelse (Kilde: Høydedata fra Kartverket).



Figur 2-5. Profiler (Kilde: google earth pro).

3 Antatte virkninger av tiltaket

Ethvert nytt tiltak vil få enten positive eller negative virkninger. Nedenfor har vi gått gjennom relevante tema for dette prosjektet og på et overordna nivå sagt noe om virkningene tiltaket fører med seg innenfor og utenfor varslingsområdet.

3.1 Trafikk

Det er tenkt tilrettelagt for 300-350 enheter i området. Dette betyr økt trafikk først og fremst for trafikkavviklingen i krysset Skjeggestadveien og Fv35.

3.2 Infrastruktur, herunder overvann

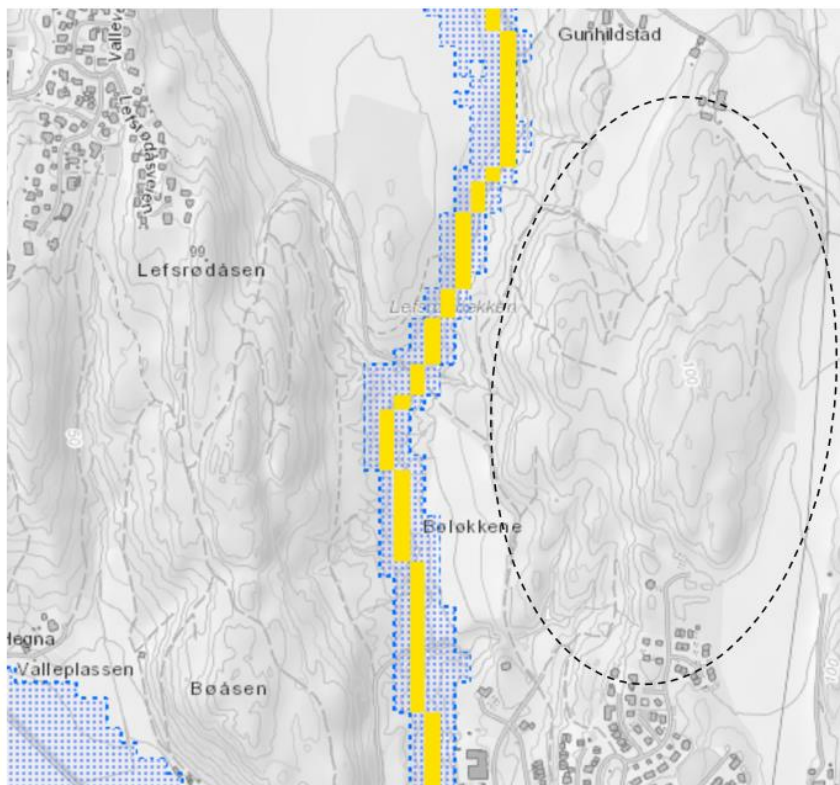
Avkjøring er fra riksveg 35 der det er etablert avkjøringsfelt fra nord. Det er også avsatt område for buss, hvor de kjører buss inn til feltet utenfor Rv. 35. Fartsgrense for Rv. 35 er 80 km/t. Adkomstveien inn til planområdet / Skjeggestadåsen syd er Kong Magnus vei med fartsgrense 50 km/t. Adkomstveiene til Skjeggestadåsen nord er Mor Kristin's vei med fartsgrense 30 km/t og ny etablert vei forbi B16 og B19 med trolig fartsgrense 30 km/t.



Figur 3-1. Aktuelle adkomster (markert med gule piler)

Nytt VA anlegg i Skjeggestadåsen nord må kobles til nettet som er etablert for Skjeggestadåsen sør. Det ligger her godt til rette for tilkobling.

Nedbørsfeltet fra tiltaksområdet er på rundt 220 daa og overvann vil ledes til Storelva og Aulivassdraget. Det vil bli en god del harde flater som følge av tak og asfalterte veier. Det kan være aktuelt med avskjæringsgrøfter og åpne fordrypnings-løsninger. Det legges til rette for minst mulig bruk av overvannsrør men heller føre overvannet trygt ut i naturlig terreng. Aulivassdraget er flomutsatt men aktsomhetsområdet for flom ligger utenfor varslingsgrensen.

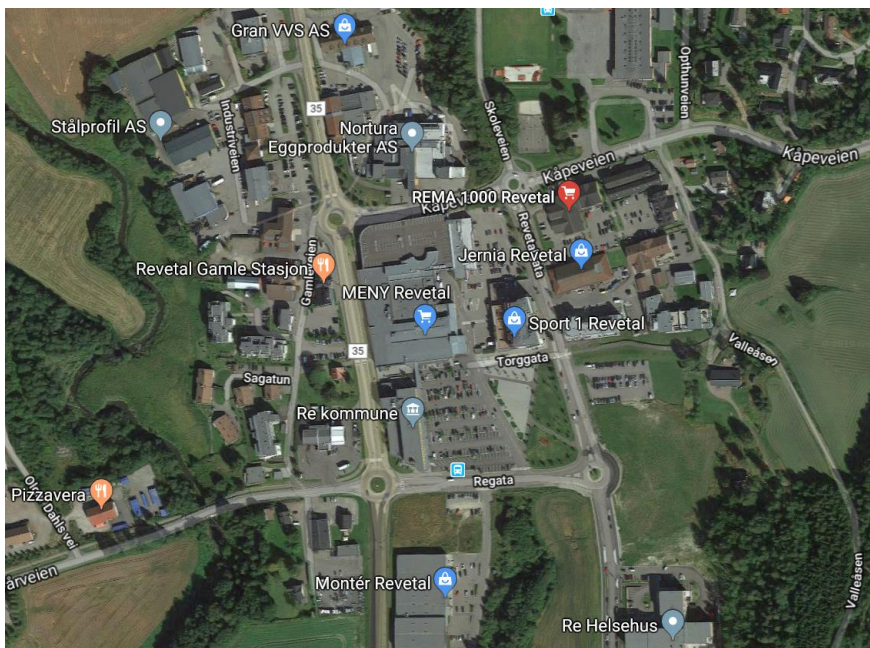


Figur 3-2: Flom og aktsomhetsområde. (Kilde fra NVÈ Atlas)

3.3 Sosial infrastruktur

Servicefunksjoner

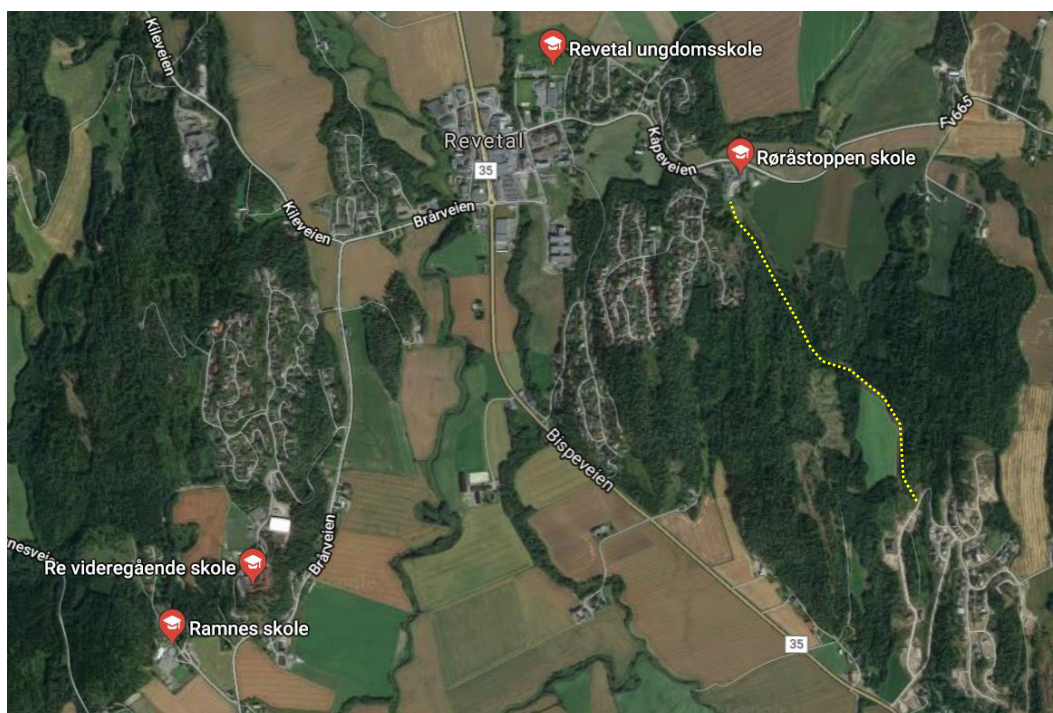
Området ligger ca. 4 km med bilvei sør for Revetal sentrum. Det tar 5 minutter med bil og ca. 40 minutter å gå. Det er etablert gang- og sykkelvei mellom Røråstoppen skole og Skjeggestadåsen syd med total lengde på 1,5 km. Gangavstand til Revetal er her ca. 20 minutter og 10 minutter med sykkel. Her ligger de fleste servicefunksjoner en normalt trenger. Det er videre ca. 15 minutter med bil til Tønsberg og ca. 45 minutter å sykle. Flere boliger i Skjeggestadåsen vil bidra til økt handel og aktivitet på Revetal.



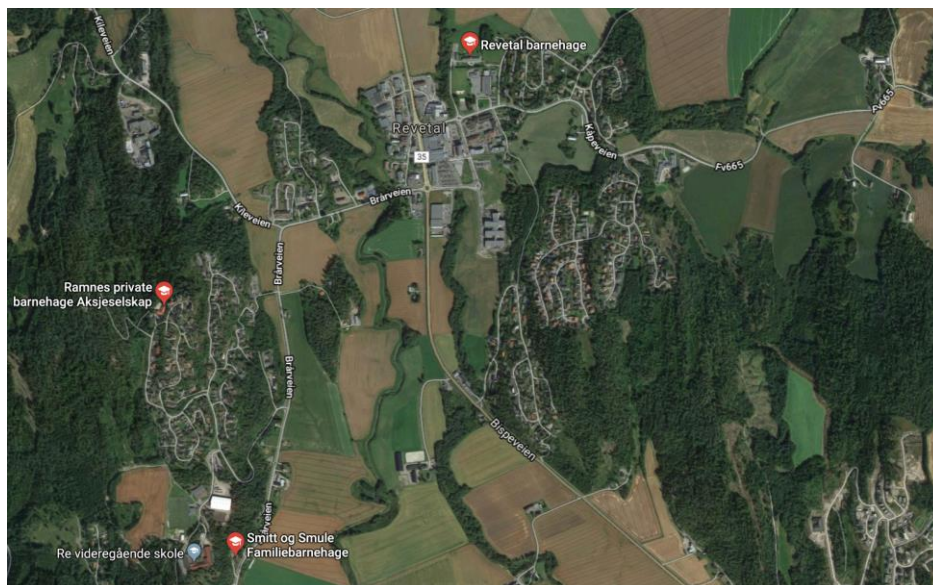
Figur 3-3: Noen av servicetilbudene i Revetal sentrum (Kilde fra NVÈ Atlas).

Skoler og Barnehager

Det er gode tilbud for skole og barnehager i området. Kapasitet vil bli nærmere vurdert i planarbeidet.



Figur 3-4: Skoler i området (Google Earth). Gang- sykkelvegen er vist med gul stiptet strek.



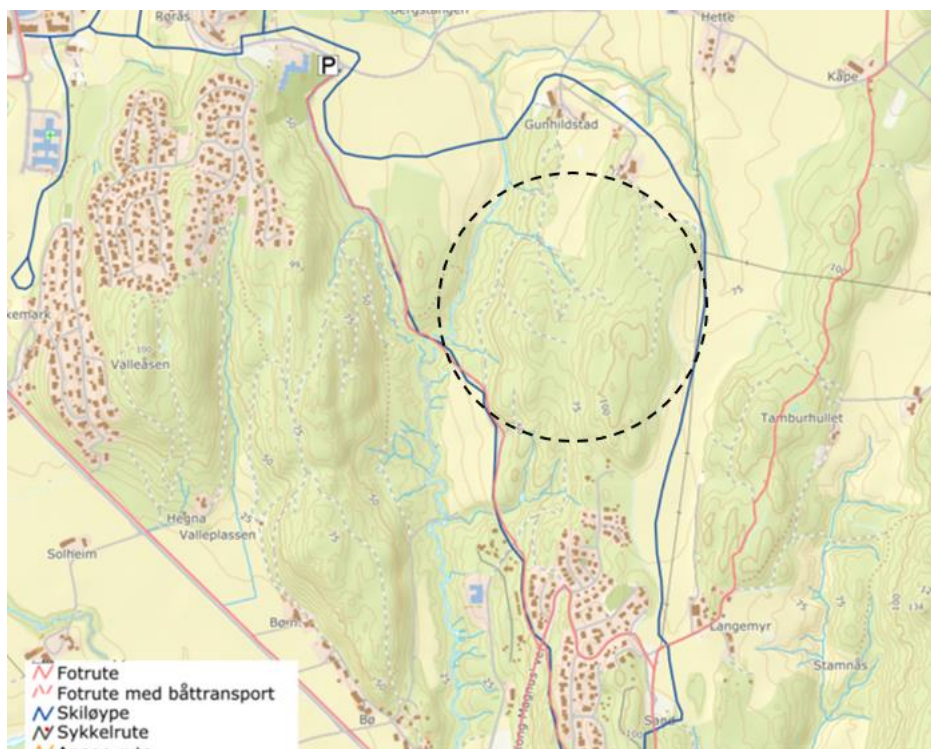
Figur 3-5: Barnehager i området (Google Earth). (marker litt bedre).

Det er etablert barnehage i Skjeggestadåsen som nå er under utvidelse. Det er også bygd helt ny ungdomsskole på Revetal med ny idrettshall. Røråstoppen skole er bygd ny rundt 2000.

3.4 Nærmiljø og friluftsliv

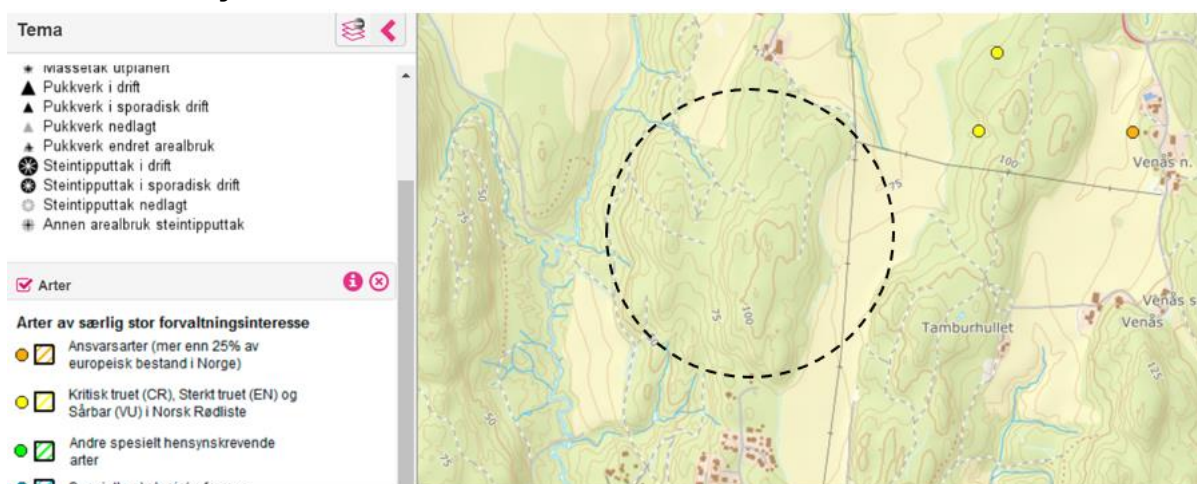
Skogsområdet antas å bli benyttet som et nærmiljø og friluftsområde. Nærmiljøet defineres som menneskers daglige livsmiljø, men friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden, med sikte på miljøforandring og naturopplevelser. En kan anta ut fra beliggenhet og nærhet til bebyggelse at området er i bruk. På befaring i området er det registrert noen traktorveier som også framgår på kart, men relativt få tråkk/ stier. Det ble ikke registrert bål plasser, eller typiske lekeområder for barn. Det vil være naturlig å forsøke å innarbeide en sammenhengende turvegforbindelse mellom Skjeggestadåsen og Gunhildstad.

Det er etablert merkede helårs turstier gjennom Skjeggestadåsen sør til Røråstoppen skole og videre ca. 5-6 mil sammenhengende turløyper i Re. De går også helt til Holmestrand og videre til Horten og Barkåker. Det er etablert lysløype ved siden av gang- sykkelstien og det blir kjørt opp løyper når snøforholdene tillater det.



Figur 3-6: Tur og fritidsruter (Kilde: Miljøstatus).

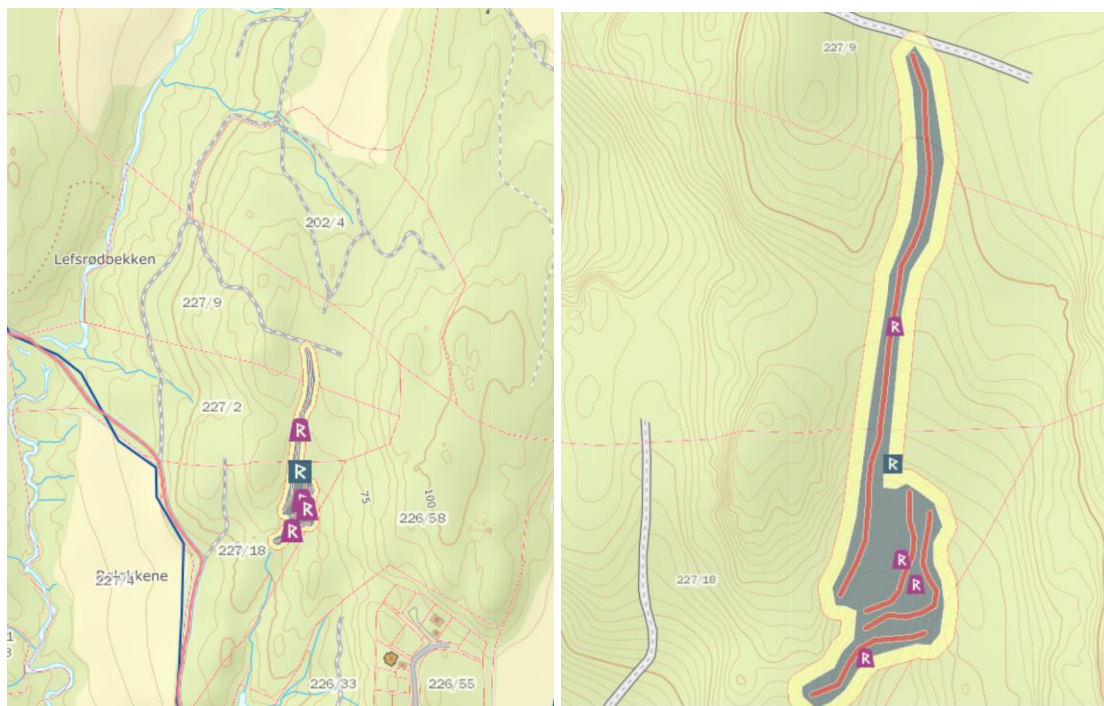
3.5 Naturmiljø



Figur 3-7: Det er i kjente databaser ikke registrert arter med spesiell verdi innenfor naturmangfold (Kilde: Miljøstatus).

Området antas å være et lokalt beiteområde for hjortevilt (Rådyr og Elg). Etter søk i tilgjengelige kartbaser er det ikke registrert vilttrekk i dette området. Etter befaring i området er det ikke registrert forskriftseiker. Dette vil bli bedre kartlagt i planarbeidet.

3.6 Kulturmiljø



Figur 3-8: Kulturmiljø: Arkeologiske lokaliteter (Kilde: Miljøstatus).

Det er automatisk fredede kulturminner i form av hulveier innenfor varslingsområdet. Det er ikke ønskelig fra tiltakshaver å komme i konflikt med disse.

4 Tiltaksbeskrivelse

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Metodegrunnlag

I innledende fase vil det bli utarbeidet en mulighetsstudie basert på tidligere terrengstudier og befaringer samt kommuneplanens minstekrav til antall boliger. Dette vedlegges planforslaget når det foreligger.

Mulighetsstudien vil omfatte en terreng- og landskapsanalyse med vurderinger av;

- Landskapskvaliteter i tiltaksområdet
- Bebyggelse i bratt terreng – gjennomgang av veiledere og vurdering av prinsipper.
- Samleveier, sideveier for biltrafikk, og adkomster for gående- og syklende.
- Type boliger og volumer
- Fjern- og nærvirkninger – vurdering av eksponeringsgrad basert på 3D modell.

Det er gjort en innledende arbeid i mulighetsstudien som at det er arealer som er mindre egnet til boligbebyggelse uten for store terrenginngrep. Derfor er det relativt store sammenhengende arealer som vil bli uberørt av tiltaket innenfor området. Dette er særlig områder med bratte skrenter eller østvendte skråninger, eller andre områder med mulig bebyggelse som er kostnadsdrivende i forhold til infrastruktur.

Alle veger må forsøkes tilpasset terrenget på best mulig måte samtidig som det må være mulig å få gode adkomster til boligene. De mest fremtredende kollene som er registrert vil i hovedsak bli ivaretatt. Det legges til grunn en buffersone mot dyrka mark på 20 m.

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder, antall boenheter

Forhandlingsprosessen med eierskifte har pågått høsten 2019 og fram til nyåret, og det er derfor ikke utarbeidet en mulighetsstudie som viser tiltaket i detalj. Dette vil bli ettersendt når prosjektet starter opp i 2020. Skjeggstadåsen boligutvikling AS ønsker å forholde seg til gjeldende kommuneplan for Re, dvs. en boligutnyttelse på ca. 1-2 boliger/ daa i gjennomsnitt for hele området. (se kap. 5.1)

Skjeggstad boligutvikling AS (med nye eiere) ønsker å legge til rette for ca. 300 – 350 boenheter med flest mulig eneboliger på grunnplate og leiligheter i 2, 4 og 6-mannsbolier samt rekkehus. Horisontale delte leiligheter inntil 3 etasjer med en underetasje for parkering kan også være aktuelt på nedsiden av de høyeste skrentene i området. I sidebratt terreng vil det være mere aktuelt med sokkel og mer stedstilpassede løsninger. Det er ønskelig å benytte både ferdighustyper og arkitekttegnete boliger. Byggehøyden vil være på maks 2-3 etasjer. Det er en uttalt ambisjon i prosjektet at tiltaket under ett blir utformet i best mulig samspill med omgivelsene. Det tilstrebes at bebyggelsen tilpasses eksisterende terreng.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

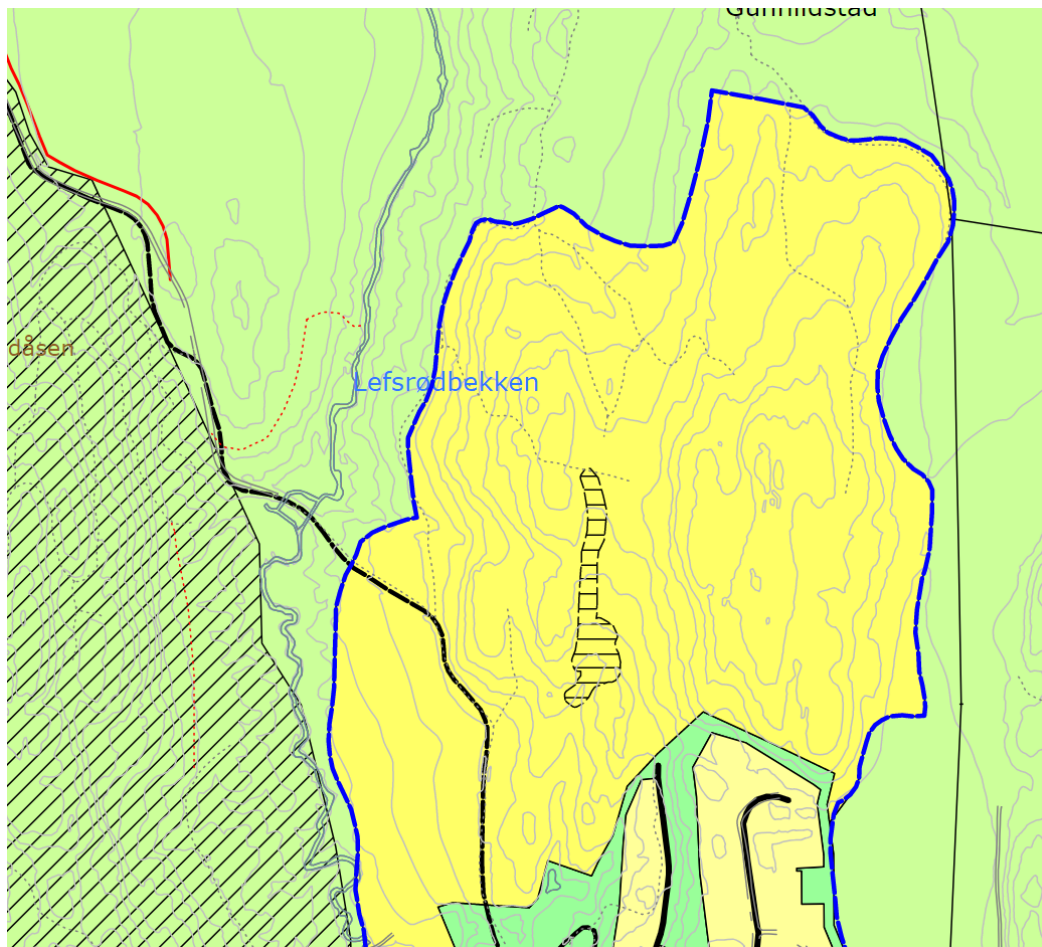
Bygninger og annen infrastruktur vil oppfylle alle funksjons- og miljøkrav som stilles i TEK 17 og andre gjeldende forskrifter. Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanen og det antas at kommunen har gjort miljømessige vurderinger når det gjelder avstand til viktige funksjoner og behovet for transport, samt viktige natur- og verneverdier.

4.4 Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap, omgivelser og strøkskarakter

Tiltaket blir liggende nord for Skjeggstadåsen sør, og vil være en naturlig forlengelse av dette. Prosjektet vil i så måte føye seg naturlig inn i et allerede eksisterende boligområde. Når det gjelder tilpasning til landskapet vil planarbeidet sette fokus på hvordan inngrepene som gjøres kan tilpasses best mulig; både ved å verne om karakteristiske og viktige landskapstrekk og ved å stille krav til utforming og skala på de inngrepene som nødvendigvis må gjennomføres.

5 Forholdet til overordnede planer

5.1 Kommuneplan

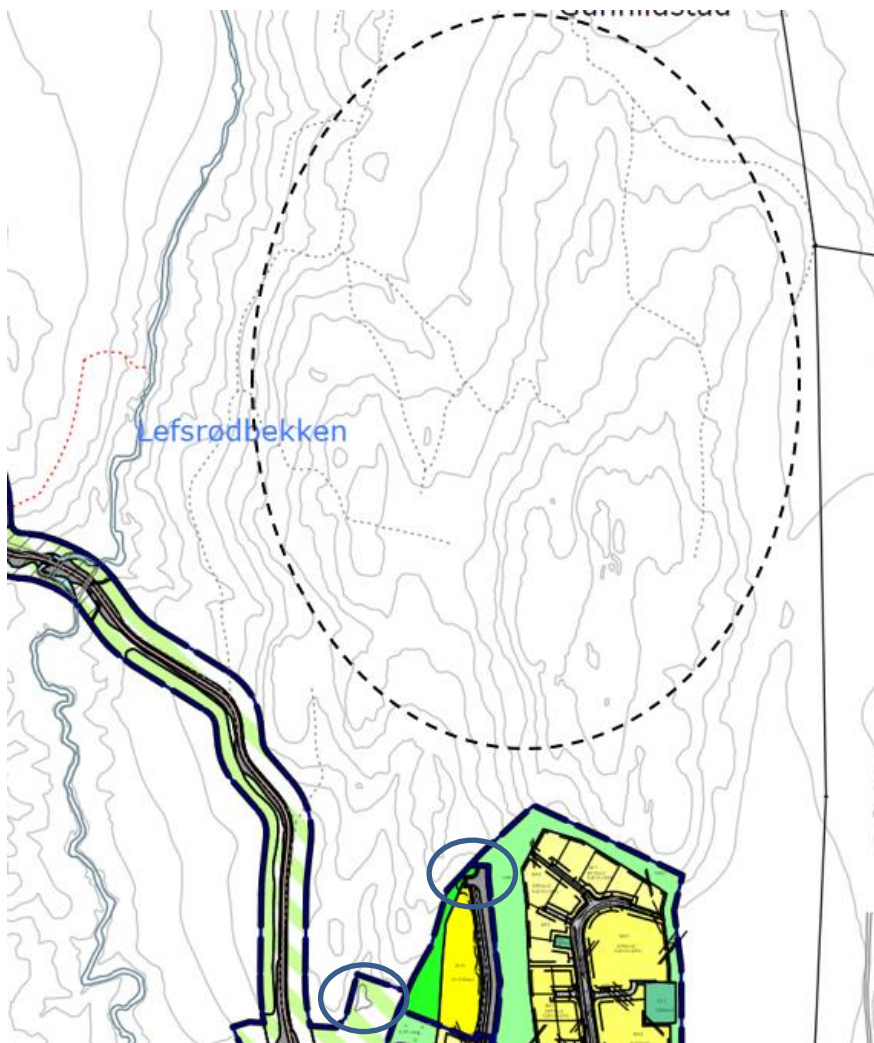


Figur 5-1: Utsnitt av gjeldende kommuneplan for planområdet. (Kilde: Vestfoldkart)

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Skravering inne i det gule området er båndlagt etter lov om kulturminner. Planinitiativet vil ikke være i konflikt med den gjeldende kommuneplanen.

I gjeldende kommuneplanen er det i bestemmelsene for Skjeggestadåsen gitt følgende føringer: «Innenfor langsiktig utviklingsgrense Skjeggestadåsen – i hht reguleringsplan, for uregulerte arealer: Lav arealutnyttelse 1-2 boenhet/dekar, jfr. RPBA».

5.2 Reguleringsplaner



Figur 5-2: Gjeldene reguleringsplaner som grenser til området. (Kilde: Vestfoldkart). Aktuelle adkomster er markert med sirkler. Det vil bli overlapping av eksisterende reguleringsplaner i området fortrinnsvis i forbindelse med adkomstene.

Varslingsområdet grenser til 4 vedtatte reguleringsplaner;

- Skjeggestadåsen Tiltaksområdet 0716 R10_0014 - Ikrafttredelsesdato: 22.6.2010
- Gang- og sykkelsti mellom Skjeggestadåsen og Røråstoppen 0716 20110009 - Ikrafttredelsesdato: 20.6.2012
- Skjeggestadåsen felt B18 – 0716 20120018 - Ikrafttredelsesdato: 26.2.2013
- Skjeggestadåsen, Delfelt B16, nordre del – 0716 20150030. Planvedtak 23.10.2018.

Planinitiativet vil berøre eksisterende vedtatte reguleringsplaner i området langs vestsiden av gang- og sykkelveg og regulert skiløype samt område rundt aktuelle adkomster. Dette vil bli tilpasset når planforslag med plangrense foreligger.

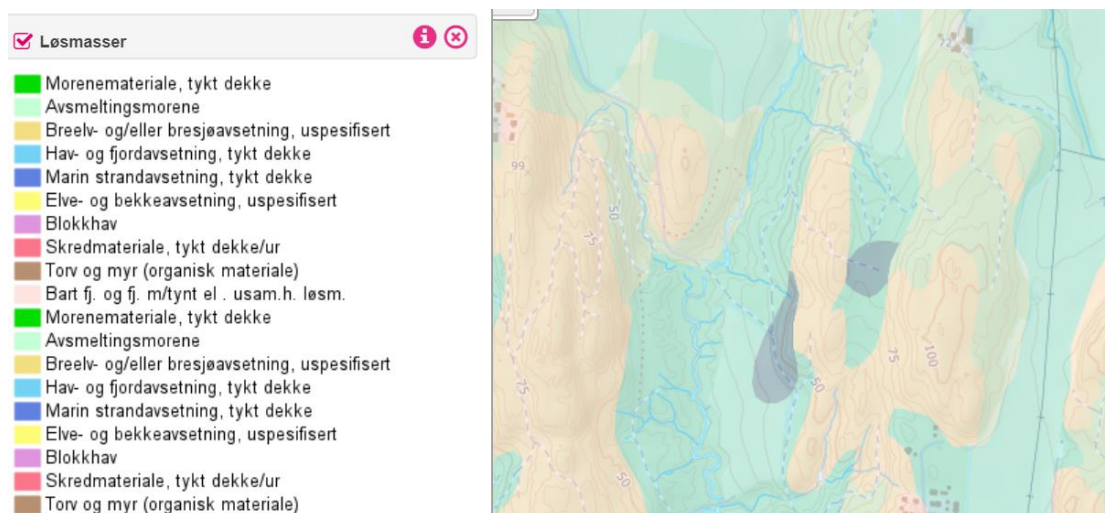
5.3 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, herunder statlige og regionale interesser

Gjeldende statlige og regionale retningslinjer vil være førende for planarbeidet. Det er ut fra kjent kunnskap kulturmiljøet som er å betrakte som vesentlig interesse. Dette er sikret i kommuneplanen.

5.4 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko- og sårbarhet

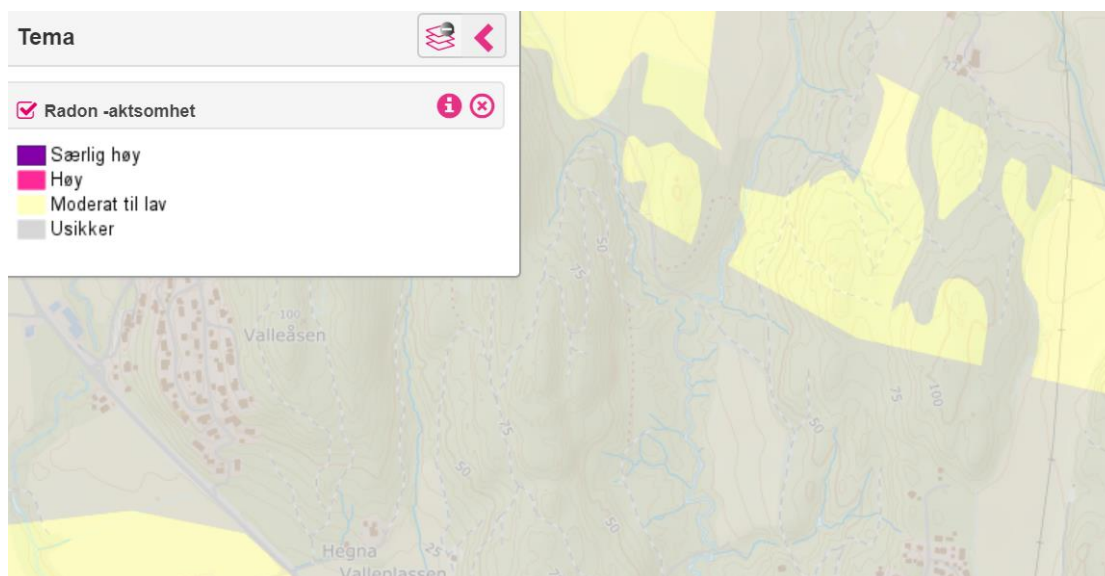
I forbindelse med planarbeidet vil planen utarbeides ROS-analyse som avdekker eventuelle faremomenter i planområdet og anbefaler og sikrer avbøtende tiltak. Foreløpige undersøkelser viser at det er liten sannsynlighet for skred, ustabil byggegrunn eller radonfare.

Løsmasser og skred



Figur 5-3: Løsmasser i området (Kilde: Miljøstatus).

Radon



Figur 5-4: Aktsomhetsområde for Radon (Kilde: Miljøstatus).

5.5 Hvilke berørte offentlig organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Kommunens varslingsliste vil bli benyttet ved varsling.

Det antas at følgende myndigheter og interessenter vil varsles per brev:

- Vestfold fylkeskommune
- Fylkesmannen i Vestfold
- Statens Vegvesen, Region sør
- Norges Vassdrags- og energidirektorat, region sør
- Direktoratet for sikkerhet og beredskap
- Miljødirektoratet
- Tønsberg Eldreråd v/Haakon Moe
- Telenor Servicesenter for nettutbygging
- Skagerak Nett AS
- Vesar
- Naturvernforbundet i Vestfold
- Norsk Ornitologisk Forening, Tønsberg lokallag v /Ivan Enger
- Berørte naboer (de som grenser inntil planområdet).

I tillegg vil oppstartet planarbeid annonseres i Tønsberg Blad og på Tønsberg kommunes nettside.

5.6 Prosesser og samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Det vil varsles om oppstartet planarbeid i tråd med plan- og bygningsloven. Innkomne merknader og hvordan disse er vurdert og hensyntatt vil omtales i planbeskrivelsen.

Det legges opp til informasjonsmøter i løpet av prosessen. Omfanget av slike møter og når de bør gjennomføres i prosjektløpet avtales nærmere i samarbeid med kommunens saksbehandler og tiltakshaver. Det kan være aktuelt å ha et informasjonsmøte før varselet eller under høringsperioden og etter innsending til 1. gangs behandling. (i høringsperioden).

5.7 Vurdering om planen omfattes av forskrift om KU og hvordan kravene i tilfelle blir ivaretatt.

Foreslått planarbeid er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er tidligere utarbeidet en forenklet konsekvensvurdering av området. Denne vurderes nå som foreldet og det er derfor relevant med konsekvensutredning for dette området pga. areal og antall enheter en kan forvente i området. Det er grunnlag i formskriften som tilsier at det stilles krav til konsekvensutredning.

Det vil bli varslet oppstart av planprogram med konsekvensvurdering.