

MAL - OPPSTARTSMØTE

FORSLAG TIL REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR OLSRØD HELSEHUS	
Plantype	Detaljregulering
PlanID	20230231
Eiendom	149/ 174
Saksnummer	23/12924
Saksbehandler	Dag Yttri
Møtedato	12.10.2023
Møtedeltagere	Forslagsstiller og plankonsulent: Eiendomsutvikling (EUT) v/ Therese Borge og Jon Sørseth Planavdelingen: Edle Liebe og 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

Fra planinitiativet:

Hovedformålet i reguleringsplanen vil være offentlig tjenesteyting med underformål sykehjem/omsorgsboliger. Kommunen vil de nærmeste årene få et stort behov for økt antall sykehjemsplasser. Dette vurderes å gjøres gjennom bygging av nye sykehjem og samtidig oppgradering og ombygging av eksisterende. Den mye omtalte eldrebølgen er naturligvis én grunn, nedslitte og lite arealeffektive eksisterende sykehjem en annen. En tredje grunn er avtaler med sykehjemmene på Maribo og Marie Trescow som utløper i 2028. Det er utlyst en konkurranse om bygging av nytt sykehjem i Søndre Slagen i privat regi (privat eie, kommunal leie) som erstatning for plassene ved Maribo og Marie Trescow. Dersom nevnte konkurranse ikke gir ønsket resultat, vil Træleborg måtte benyttes for brukere som må omplasseres fra Maribo/Marie Trescow. Og siden Træleborg opprinnelig var tiltenkt andre brukere, vil det eventuelt fremtvinge behov for raskere gjennomføring på Olsrød.

Formålet med dette planinitiativet er først og fremst avklaringer av regulerings- og prosjekteringsprosessene. Ettersom det er usikkerhet rundt når en vedtatt reguleringsplan på Olsrød kommer til gjennomføring, ønsker kommunedirektøren en prosess hvor reguleringsplan behandles og vedtas med rammer for et sykehjem/omsorgsboliger, men at detaljutforming av bygg og utomhusarealer avklares i en senere arkitektkonkurranse og byggesak. En reguleringsplan kan likevel sette bestemte grenser for plassering og høyde samt stille generelle krav til visuelle kvaliteter. En reguleringsplan kan også avklare overordnet bruk på utearealer, veiarealer og øvrige arealer innenfor planområdet.

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel	Området er avsatt til offentlig tjenesteyting Mindre deler av planområdet som omfatter Sandeveien er avsatt til trafikkformål Mindre deler av gbnr 149/174 mot vest er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, dette arealet utgår fra planområdet.
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	Arealet er i hovedsak uregulert Mindre deler av forslaget til planavgrensning inngår i planid 20120057 Olsrød park.
Planer som grenser inn til planforslaget	57008 – B2 Olsrød Døsserød felt C6 57008 Olsrød - Døsserød 57016 - B1 del av Olsrød 5707 Olsrød gbnr 149/9 20129957 Olsrød park 5712 Lokalsenter på Olsrød

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

X	Ja
	Nei
Merknader: Hoveddelen av planområdet er i kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Mindre deler av varslingsområdet mot sør er avsatt til samferdselsformål (eksisterende adkomstvei fra Gauterødveien)	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	Ingen
Planer som delvis erstattes	Mindre deler reguleringsplan for Olsrød – Døsserød vedtatt 02.06.1999, planID 57008. Dette gjelder deler av Sandeveien.

3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

X	Nei
Merknader:	

4. FØRINGER

4.1 Nasjonale og regionale føringer

X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
X	Styrking av barn og unges interesser (RPR)
X	Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)
Merknader: Listen er ikke uttømmende	

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

X	Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer.
X	Kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2033
X	Handlingsplan for økt biologisk mangfold i Tønsberg
X	Bygg av klima og miljøvennlige bygg, vedtatt 2022

Merknader:

Det på går revisjon av kommuneplanens arealdel. Gjeldende arealdel på det tidspunktet planforslag fremmes skal legges til grunn.

5. KONSEKVENsutREDNING

X	Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.
Antatt bruksareal ligger under forskriftens grense for planer som alltid skal ha KU. Tiltaket er i tråd med overordnet plan, omfatter et begrenset areal. Det er lite som tyder på at tiltaket vil påvirke omgivelsene i vesentlig grad. Etter kommunens vurdering omfattes planarbeidet derfor heller ikke av forskriftens § 6 andre ledd bokstav b) og vedlegg 1 nr. om skjønnsmessig vurdering.	

6. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET

Reguleringsplaner som ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning vil normalt ha mindre virkninger for miljø og samfunn enn de planene som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. For planer som ikke omfattes av forskriften vil det da som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn. Hensikten er å synliggjøre hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

De fleste av temaene under påvirker folks helse direkte eller indirekte. Hvordan dette er vurdert og ivarettatt i planen må komme fram av planbeskrivelsen.

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. Ut over dette gjelder Tønsberg kommunes 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 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
PBU vedtak sak 149/23:	
<i>Historisk verdi og nåværende bruk av eksisterende bygninger på eiendommen må avklares i løpet av planprosessen. Tidligere husmorskolen skal bevares, jf. Bystyrevedtak 012/19.</i>	

Overstående betyr at planprosessen må avklare hvilke verneverdier bygget har og hvilke historiske kvaliteter som bør bevares. Det må utformes vernebestemmelser som tas inn i reguleringsplanen for utvendig og evt. innvendig vern. Sidebygningene er trolig mindre aktuelle, men må vurderes.

Det bør vurderes om den gamle husmorskolen fungerer som et lokalt landemerke. Bygget ligger på en liten forhøyning og slik noe høyere i terrenget enn området rundt. Dette bidra til å fremheve det. Denne kvaliteten bør vurderes ivaretatt i planarbeidet.

Husmorskolen bør mest sannsynlig regulere for utvendig vern/fasade. Gjenbruk av bygget kan gi fordeler knytte til klima og miljø. Bevaring av bygget vil ut over dette kunne bidra til å gi området særpreg, karakter og historisk dybde. Dette representerer viktige steds- og opplevelseskvaliteter.

Øvrige bygg ut over husmorskolens hovedbygg bør mest sannsynlig vurderes revet.

Sandeveien utgjør en viktig strukturerende akse på Olsrød som både Olsrød senter, skolen og barnehagen forholder seg til. Aksens bidrar til å gi stedet orden og lesbarhet. Det er viktig at ny bebyggelse forholder seg bevist til denne aksens.

Etter forslagsstillers syn er det ingen enkeltbygg eller miljøer på det omkringliggende eiendommene som legger vesentlige føringer for visuelle kvaliteter. Området har en stor variasjon av bygningstyper, bygningsvolumer og arkitektonisk utforming herunder også takform.

I planarbeidet bør det vurderes hvilke av bestående bygg i tillegg til husmorskolen som skal være premissgivende for den nye bebyggelsen.

Kommunedirektørens ønske en rask planprosess, men med en relativ lav detaljeringsgrad i reguleringsplanen. Detaljutforming av bygg og utearealer avklares i en senere arkitektkonkurranse og byggesak. PBU vedtak sak 143/23 er positivt til dette.

Eiendommen har påstånde bebyggelse fra sin opprinnelige funksjon som husmorskole. Bebyggelsen vil være premissgivende for et prosjekt. Bebyggelsen og bruken av denne må være gjenstand for avklaring i planprosessen.

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

Merknader:

Trafiksikkerhet – anleggsfasen er viktig for skolen og barnehagen. Det må sikres gode løsninger for sikker skolevei i anleggsperioden. Det må derfor stilles krav om anleggsplan i reguleringsbestemmelsene som redegjør for tiltak mv. Det må vises hvordan trafiksikkerhet

ivaretas for alle trafikantgrupper. Det må opprette dialog med barnehage når anleggsplan utarbeides.

Demente og andre beboere på det ferdige sykehjemmet/helsehuset kan ha redusert evne til å orientere seg i trafikken. Dette bør også legges stil grunn når de trafikale løsningene vurderes.

Varelevering er et viktig tema ved planlegging av sykehjem og kan legge viktige premisser for trafikale løsninger, plassering av bebyggelse og funksjoner mv.

Det anbefales adkomst fra Sandeveien, ikke privat adkomstveien fra Gauterødveien

Sannsynlig rekkefølgekrav: Utbyggingen kan gi behov for å utbedre krysset Gauterødveien/Sandveie. Dette må vurderes konkret i planarbeidet.

Energi: Planområdet ligger innenfor Skageraks konsesjonsområde for fjernvarme. Kommuneplanens arealdel bestemmelsene punkt 1.6.2 samt tilhørende retningslinje gjelder dermed for planarbeidet.

Grønn mobilitet; nord i planområdet kan det være mulig med en grønn forbindelse til naboeiendommen der det ligger et eksisterende grøntområde. Arealet er i vedtatt reguleringsplan for Del av Olsrød regulert til felles lekeplass. Dette bør vurderes i planarbeidet.

Det går uformell gangforbindelse fra gbnr 149/178 mot Olsrød senter. Denne bør trolig ivaretas i planarbeidet. Traseen kan gis en fleksibel regulering f.eks ved å bruke hensynssoen. Problemstillingen vurderes i planarbeidet.

Det er ikke nødvendigvis hensiktsmessig å legge til rette for ladepunkter for elbil i planområdet. Ansatte bør lade hjemme eller annet sted, alternativt benytte annen transport. Ladepunktene vil mest sannsynlig ikke bli benytte mye av besøkende da de fleste elbiler har god rekkevidde og det i dag finnes mange muligheter for lading. Ladeplasser tar opp plass viss de ikke blir brukt da det vil være ladeplikt.

Overvann

Det er nødvendig å utarbeide en grundig overvannshåndteringsplan i samsvar med kommunens veileder. Ideelt sett bør all overvannshåndtering skje på stedet der det oppstår, på egen eiendom. Det er viktig å prioritere bruk av blågrønne løsninger i denne sammenhengen. Vedtatt overvannveileder krever at det gjennomføres infiltrasjonstest.

Brannvann

Brannvannskapasiteten i omkringliggende kummer ligger fra 34-46l/s. Det må klareres hvilke behov for slokkevann som kreves for bygget. Behov for ytterligere brannkummer må avklares.

Spillvann

Spillvannet skal tilknyttes det separate avløpssystemet på vestsiden av planområdet.

Kommunalteknisk plan

Det skal utarbeides en kommunaltekniske plan og en sjekkliste i henhold til veilederen.

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

Natur

x	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
----------	--

X	Verdifull vegetasjon
----------	----------------------

	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
--	--

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

Merknader:

Naturmangfold:

Ingen registreringer i DN håndbok 13, håndbok 19 eller MDs instruks. Ikke registrert utvalgte naturtyper.

Gjennomførte registreringer omfatter ikke hagemark.

Planavdelingen konkluderer med at det som ledd i planarbeidet må gjennomføres registreringer av naturmangfold.

Fremmede arter, vurdere behov for tiltak i planen.

Store trær bør vurderes bevart og må innmåles.

Landbruk

X	Dyrka mark
----------	------------

	Skog
--	------

	Krav til matjordplan
--	----------------------

Friluftsliv og opphold

x	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsinnteresser
----------	--

Merknader:

Deler av eiendommen mot øst er registrert som dyrket mark med svært god jordkvalitet. Arealet er ubebygget. Deler av arealet er i bruk til parkering og deler av arealet er i bruk til midlertidig deponi for rene masser. Viss p-anlegget er godkjent skal arealet ikke lenger regnes som dyrket mark det samme gjelder deponiområdet.

Dette har ikke vært landbruksdrift i planområdet på lang tid, men sannsynligheten for at det er dyrkbar jord i hagen til husmorskolen er stor. Det er forslagsstilleren som må finne ut hva slags arealressurser det er i planområdet. Det må være en person med agronomisk kompetanse som utfører den undersøkelsen. Dersom det er dyrkbar jord der, gjelder kravet om matjordplan.

Grønnstruktur/utearealer:

Utearealet skal ikke planlegges i detalj i reguleringsprosessen. Det må imidlertid avklares hvilke trær og større vegetasjon som skal bevares. Dette bør gjøres før plassering av bygg/vurdering av byggegrenser.

Bokvalitet

x	Sol/skygge/vind
X	Barn/unges oppvekstsvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
X	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
X	Kriminalitetsforebygging

Merknader:

Behovet for utredninger/vurderinger knytte til solforhold og vind vurderes i planarbeidet. Da det legges opp til en fleksibel regulering vil behovet for denne typen utredninger avhenge av planens detaljeringsgrad.

ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø

x	Klimagassutslipp (anleggs- og driftsfasen herunder fossilfri anleggsfase)
X	Klimatilpasning herunder overvannshåndtering
X	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
	Grunnforurensning
X	Støy
	Luftkvalitet
	Drikkevann
	Lysforurensning

Merknader:

Det vises til kommunestyresak 091/23 der det stilles krav om fossilfrie byggeplasser ved oppføring av kommunale formålsbygg. Kravet gjelder fra utgangen av 2023. Vedtatte i saken gir også andre føringer knyttet til klimahensyn ved kommunale tiltak.

Det ligger et midlertidig deponi for rene masser nordøst på eiendommen. Det er ikke mistanke om grunnforurensning. Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor varslingsområdet.

Jf. UPB vedtak 149/23 skal ambisjonsnivået på bygg og byggeplass være høyt når det gjelder bærekraft.

Byggesikker grunn

NGU kart omfatter ikke grunnundersøkelser på eiendommen. Det er gjort en rekke grunnundersøkelser i nærliggende områder.

Marine strandavsetninger i hovedsak. Fyllmasser mot øst. Det er stor mulighet for marin leire på eiendommen.

Det må dokumenteres at pbl krav til byggesikker grunn på reguleringsplan nivå er ivaretatt. Tilstrekkelig områdestabilitet må dokumenteres. Forslagsstiller må kontakte fagkyndig konsulent fo NB: Etter kommunens overveileder skal det gjennomføres infiltrasjonstest r å vurdere nærmere hvilke undersøkelser som er nødvendig.

Radon	
Moderat til lav aktsomhet mot øst, eller ingen registreringer. Krav følger av TEK.	
Illustrasjonsmateriale	
X	Illustrasjonsplan
	Fasadeoppriss
	Fotomontasje
X	3D modell (fil)/volumstudier
	Perspektivtegninger
	Snitt
X	Veiprofil – kommunens normalprofiler
X	Stedsanalyse
Merknader: UPB vedtak 149/23 legger til grunn at detaljutforming av bebyggelsen kan avklares i byggesaken og at det kun stilles generelle krav til visuelle kvaliteter. Det ønskes 3D modell da denne gir store muligheter til å vurdere volumoppbygging og forholdet til bestående bebyggelse og landskap. Detaljer ut over hovedvolumene vil mest sannsynlig ikke fastsettes i reguleringsplanen, evt. kan det stilles generelle krav/retningslinjer til utforming av bebyggelsen. Illustrasjoner skal vis en mulig full utbygging etter planforslaget.	

Støy	Avklaringen om planområdet er støyutsatt bør gjøres så tidlig som mulig i planarbeidet slik at støynivået blir premissgivende for planlegging av bebyggelse og uteoppholdsarealer. Dersom det etter en overordnet avklaring viser seg at området er støyutsatt skal det etter nasjonal støyretningslinje T1442/21 gjennomføres en detaljert støyutredning. Jf. T1442/21 bør beboerrom ved planlegging av helebygg ol. for langtidsopphold behandles som boenheter og retningslinjens kvalitetskrav legges til grunn. Alle beboerrom bør ha vindu mot stille side jf. T1442/21 punkt 4.2. Støy fra Sandveien, støynivå er ukjent og må vurderes. Ikke støyutsatt fra Valløveien ifølge kjente registreringer. For støyutsatte området skal plangrepet om mulig brukes for å oppnå skjerming.
Støy i anleggsfasen	Jf. T1442/21 kapittel 6 bør bygge og anleggsstøy vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Støyprognoser for anleggsperioden bør vurderes. Skole og barnehage er viktig å ivareta. Det bør opprettes dialog med disse før utbygging. Det gjelder egne grenseverdier for skole og barnehage jf. T1442/21 tabell 4. Det bør vurderes dokumentasjonskrav i reguleringsplanen knytte til støy i anleggsfasen, jf. T1442/21 punkt 6.3 om plan for håndtering av støy.

	Bestemmelse i reguleringsplan: dokumentasjonskrav: anleggsplan; denne må omfatte trafikksikkerhet og støy i anleggsperioden.
--	--

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 planavgrensning omfatter ca. 22 daa. og er vist på eget kart. Deler av Sandveien tas inn i varslingsområdet. Bestående privat vei mot sør fra Gauterødveien utgår fra varslingsområdet. Arealet innenfor gbnr 149/174 som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel utgår fra varslingsområdet. Forslagsstiller utarbeidet skisse til varslingsgrense som oversendes planavdelingen og legges ved endelig arkivert referat fra oppstartsmøte.	

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

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

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Kommunalteknikk anbefaler adkomst fra Sandeveien i stedet for fra Gauterødveien. 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

X	Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
X	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader: Kommunalteknisk plan Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan og en sjekkliste i henhold til veilederen. https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/vann-avlop-renovasjon-og-miljo/for-fagpersonell/kommunalteknisk-plan-i-reguleringssaker.15833.aspx Brannvann Det ligger en Ø160 PVC vannledning i Sandeveien fra 2001, og en Ø 160 PVC inn langs med nordsiden av området fra 1976. Vest for området ligger det en Ø 225 PVC fra 2001 Spillvann Spillvannet skal tilknyttes det separate avløpssystemet på vestsiden av planområdet. Dette systemet fører avløpsvannet til Tønsberg renseanleggs pumpestasjon ved Kilen. Det er nødvendig	

å foreta en nærmere vurdering av hvor mye avløpsvann planen forventes å generere, samt å undersøke tilgjengelig kapasitet i ledningsnettet og pumpestasjonen.

Overvann

Det er nødvendig å utarbeide en grundig overvannshåndteringsplan i samsvar med kommunens veileder. Ideelt sett bør all overvannshåndtering skje på stedet der det oppstår, på egen eiendom. Det er viktig å prioritere bruk av blågrønne løsninger i denne sammenhengen

10.2 Utbyggingsavtale

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

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. Hele varslingsområdet er i kommunalt eie. Forslagstiller bør undersøke om det foreligger heftelser på eiendommen om kan ha betydning for gjennomføring av reguleringsplan.	

10.4 Parallell behandling av byggesak og plansak

	Ja
X	Nei
Merknader:	

11. MEDVIRKNING

11.1 Varsling

	Særlig momenter som må framgå av varselstekst
	Skal NVE varsles
Merknader: NVE skal alltid varsles (pilotprosjekt med autogenerert innspill). SVV skal alltid varsles.	

11.2 Informasjon

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

Annet
Merknader: Informasjonsmøte gjennomføres i høringsperioden etter første gangs behandling. Skole og barnehage varsles som part. Det skal opprettes dialog med skole og barnehage før oppstart av anleggsarbeidet for å ivareta sikker skolevei og for å ta hensyn til støy.

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 varslings.

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)
X	Veileder – Renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering av boligbebyggelse

	Byromsstrategi for Tønsberg sentrum
--	-------------------------------------

13. GEBYR

Gebyr for oppstartsmøte etter vedtatt gebyrregulativ.	Eiendomsutvikling faktureres internt
---	--------------------------------------

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

Dag Yttri

.....

Underskrift saksbehandler

<PlanID>