

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR: Detaljregulering av Kaldnes, felt H	
Plantype	Detaljregulering
PlanID	3803 20230229
Eiendom	1003/79, 1003/372, 1003/281
Saksnummer	23/7452
Saksbehandler	Åge Hammervik
Møtedato	11.09.2023
Møtedeltagere	Forslagsstiller: • Rune M. Thomassen • Tor Høgseth Plankonsulent: • Chamilla Reiersdal • Petrine Eikeland Kommunen: • Dag Yttri • 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

Fra planinitiativet:

«Formålet er å regulere delfeltet for kombinert bygge- og anleggsformål, med mulighet for å oppnå en funksjonsblanding som inkluderer kontorer, tjenesteyting, forretninger, serveringssteder og boliger. I den gjennomførte konkurransen er det lagt vekt på å tilrettelegge for næringsvirksomhet i første etasje, med tanke på å skape attraktive og utadvendte områder mot nærliggende gater, parker og plasser. Det endelige omfanget av næringsarealer og fleksibiliteten i plasseringen av disse, utover første etasje, vil bli avklart i den påfølgende reguleringsplanprosessen.

Rambergveien foreslås videreført som i dag, regulert til offentlig kjøreareal. Øvrig areal foreslått regulert til gatetun og uteoppholdsareal.

Bebyggelsesstrukturen og arkitekturen som er valgt for videre utvikling, har som mål å introdusere variasjon i området som skiller seg fra det som finnes i dag, samtidig som den tar hensyn til retningslinjene i "Kanalen som Byrom". Fokuset er å åpne opp bebyggelsen mot Beddingen/Bystranda og Rambergveien, og skape en arkitektonisk utforming som tar hensyn til disse områdene.»

Under møtet orienterte forslagsstiller om boligkonseptet *Selvaag pluss*, som er planlagt i prosjektet.

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	
Kommuneplanens arealdel	
Kommunedelplan	Byplan (2018 – 2030), vedtatt 22.05.19
Områdeplan	Kaldnes, gnr. 1003 bnr. 79 (planID 65209)
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	
Planer som grenser inn til planforslaget	• Kaldnes, delfelt M,N,K m.fl. (planID 20110035) • Kaldnes felt F og G (planID 65215) • G/S Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten (planID 65203)

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

☐	Ja
☐	Nei
Planinitiativet bryter med følgende krav i gjeldende reguleringsplan (områdeplanen) for området: • arealformål • antall boliger • bruksareal • høyder og plassering Planinitiativet er i samsvar med arealformålet i byplanen. Utbygger ønsker å avklare om byplanens krav til minstestørrelse på boliger kan fravikes ved etablering av Selvaag pluss. Dette må avklares i løpet av planprosessen.	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	
Planer som delvis erstattes	Kaldnes, gnr. 1003 bnr. 79 (planID 65209)

3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

x	Ja
	Nei
Det arbeides med en prinsipplan for Kaldnes vest.	

4. FØRINGER

4.1 Nasjonale og regionale føringer (kryss av for aktuelle, listen er ikke uttømmende)

x	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)
x	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
x	Styrking av barn og unges interesser (RPR)

	Nasjonal landbrukspolitikk
x	Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
x	Kulturminner
x	Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)
Merknader:	

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

	Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
x	Kommunedelplan byplan 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
Merknader:	

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.
Arealene som skal brukes til næring, tjenesteyting og allmennyttige formål vil ikke overskride arealgrensen som automatisk utløser plikt til konsekvensutredning, jf. punkt 24 i vedlegg I til forskrift om konsekvensutredninger. Etter kommunens vurdering vil disse formålene heller ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10 i forskriften. Kommunen legger da vekt på at planformålene bygger opp under sentrumsutvikling og bærekraftig arealbruk i samsvar med statlige og regionale retningslinjer og planbestemmelser. Videre vil konsekvensene for fredede 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
	Gjenbruk av bygg / materialvalg
x	Kulturlandskap
x	Kulturminner
Merknader:	
Infrastruktur	
x	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
x	Veitekniske forhold/VA
x	Energiløsninger
x	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst
x	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	
x	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
	Verdifull vegetasjon
x	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/friluftsjakter
Merknader:	
Bokvalitet	
x	Sol/skygge/vind
x	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
x	Kriminalitetsforebygging
Merknader:	

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:	
Illustrasjonsmateriale	
x	Illustrasjonsplan
x	Fasadeoppriss
x	Fotomontasje
x	3D modell (fil)
x	Perspektivtegninger
x	Snitt
x	Veiprofil
	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.
Planområdet utgjør ca. 14,1 daa.	

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
x	Legges det opp til kompenserende tiltak
Merknader: Evt. kompenserende tiltak bør avklares tidlig i planprosessen. Avdeling for folkehelse, klima og stedsutvikling (FKS) har ansvaret for ordningen i kommunen.	

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Føringer fra behandling av planinitiativet (sak 148/23):

- offentlige behov for arealer til barnehage og parkering
- behov for arealer til lekeplasser, grønnstrukturer og byrom
- behov for arealer til private formål, og konsekvensene av flere boliger på Kaldnes
- boligstørrelser og boligkonsepter

Intern uttalelse fra avdeling fra kommunalteknikk (vedlagt)

- vei
- vann og overvann
- renovasjon
- kommunalteknisk plan

- kommunalteknikk opplyser i tillegg at det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav om utvidelse av gangbrua over kanalen

Intern uttalelse fra beredskapsrådgiver

- grunnforurensing, jf. pålegg fra Statsforvalter om tiltaksplan (forslagsstiller opplyser at pålegget et påklaget fordi det er ønskelig å rydde opp i forbindelse med utbyggingen tilpasset det formålet tomten skal ha)
- risiko- og sårbarhetsanalyse
- lysforurensing

Uttalelse fra miljørettet helsevern

- grunnforurensing
- barn og unges interesser: Selv om byplanen åpner for kompenserende tiltak, bør man søke å oppfylle kravene til uteoppholds- og lekearealer på egen eiendom innenfor planområdet.
- sosiale møteplasser må beskrives
- støy og støv, både i anleggs- og driftsfasen
- lysforurensing

Alltid

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:	

10.2 Utbyggingsavtale

x	Behov for utbyggingsavtale
	Forhandles om utbyggingsavtale med kommune parallelt med planprosessen
Merknader: Det kan bli behov for utbyggingsavtale som regulerer gjennomføring av rekkefølgekrav. Utbyggingsavtale bør derfor varsles samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Avdeling for folkehelse, klima og stedsutvikling (FKS) har ansvaret for utbyggingsavtaler i kommunen.	

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:	

11. MEDVIRKNING

11.1 Varsling

	Særlig momenter som må framgå av varselstekst
x	Skal NVE varsles
Merknader: • viktig med god medvirkning av barn og unge. • NVE skal alltid varsles (pilotprosjekt med autogenerert innspill). • SVV skal alltid varsles. • varsel om utbyggingsavtale	

11.2 Informasjon

	Informasjonsmøte for berørte/naboer
	Annonser
	Åpent kontor
	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.
Planbestemmelser	Skal være entydige og juridisk holdbare og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven.
Planbeskrivelse	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
	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 pkt. 1B	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til: Kaldnes Brygge AS faktura@selvaagbolig.no
---	---

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

<PlantID>