

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR: Boliger på gbnr. 51/1 på Barkåker

Plantype	Detaljregulering
PlanID	3905 20240236
Eiendom	58/1 m.fl.
Saksnummer	24/10009
Saksbehandler	Åge Hammervik
Møtedato	26.06.2024
Møtedeltagere	Forslagsstiller: Sigbjørn Myhre (Format Eiendom AS) Plankonsulent: Eivind Orre (Orre AS) Kommunen: Åge Hammervik (saksbehandler) Øyvind Sonerud (medansvarlig)

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

Planarbeidet gjelder regulering av boliger på gbnr. 58/1 m.fl. på Barkåker. Området er satt av til næringsformål i kommuneplanen og den relativt nylig vedtatte reguleringsplanen for næringsområde Barkåker øst.

Selve byggeområdet er på ca. 47 dekar, men det kan også bli behov for å regulere tilgrensede arealer til friluftsliv, infrastruktur, leke-/idrettsanlegg og lignende. Endelig planavgrensning fastsettes før varsel om planoppstart.

Det tas sikte på relativt høy utnyttelse med mellom 3 og 4 boliger per dekar, dvs. opp mot 200 boliger innenfor området. Det vurderes både småhus og blokker med inntil 6 etasjer.

Det vurderes også boligosiale løsninger innenfor planområdet, f.eks. omsorgsboliger eller lignende.

Utvalg for plan og bygg tillot oppstart av planarbeidet i møte den 21.06.2024 (sak 100/24).

Behovet for buffersoner, grøntarealer, lekearealer og andre fellesarealer innenfor planområdet vurderes konkret i løpet av planprosessen. Manglende lekearealer eller andre fellesarealer innenfor planområdet, kan utløse rekkefølgekrav om tiltak på nærliggende arealer.

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Kommunedelplan	-
Områdeplan	-
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	Reguleringsplan for næringsområde Barkåker øst, vedtatt 01.02.2023 (planID 3905 20170156)
Planer som grenser inn til planforslaget	Reguleringsplan for Vestfoldbanen, parsell 7.1 Barkåker Tønsberg, vedtatt 15.10.1997 (planID 3905 25002)

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

	Ja
x	Nei
Merknader: I kommuneplanen er byggeområdet satt av til næringsformål. Formålsendringen bør avklares med relevante sektormyndigheter, særlig fylkeskommunen, tidlig i planprosessen. Dette kan gjøres i regionalt planforum eller annet møte kort tid etter varsel om planoppstart.	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	
Planer som delvis erstattes	Reguleringsplan for næringsområde Barkåker øst vedtatt 01.02.2023 (planID 3905 20170156). Det er behov både for å erstatte deler av planområdet, og enkelte av bestemmelsene i reguleringsplanen må endres. Det må derfor varsles både om oppstart av arbeid med ny reguleringsplan, og endring av eksisterende plan.

3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

x	Ja
	Nei
Merknader: Det planlegges igangsatt arbeid med regulering av flerbrukshall på skoleområdet nord for planområdet. Det er ikke varslet oppstart av planarbeidet. Det er viktig at planprosessene samordnes.	

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

x	Styrking av barn og unges interesser (RPR)
x	Nasjonal landbrukspolitikk
	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)

x	Kommuneplanens arealdel 2034 – 2035, plankart, bestemmelser og retningslinjer
Merknader: Kommuneplanen gir viktige føringer for planarbeidet, men den er ikke rettslig bindende for reguleringsplaner. Det sentrale er å ivareta hensynene bak kommuneplanen. I kommuneplanen er byggeområdet satt av til næringsformål. Formålsendringen bør avklares med relevante sektormyndigheter, særlig fylkeskommunen, tidlig i planprosessen. Dette kan gjøres i regionalt planforum eller annet møte kort tid etter varsel om planoppstart. Forslagsstiller ønsker en avklaring av parkeringsdekning ila. planprosessen. Kommuneplanens krav om to parkeringsplasser per boenhet over 60 m² anses høyt. Dette må bestemmes etter en konkret vurdering, blant annet av boligtyper, kollektivdekning, nærhet til målpunkt og effektive parkeringsløsninger. Det skal utarbeides mobilitetsutredning, jf. kommuneplanbestemmelsene § 34 nr. 4.	

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: Reguleringsplanen utløser ikke automatisk plikt til konsekvensutredning med planprogram etter forskrift om konsekvensutredninger § 6. Etter kommunens vurdering vil planen heller ikke få så vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn at den utløser plikt til konsekvensutredning etter den skjønnsmessige regelen i forskriftens § 8. Kommunen legger da til grunn at de vesentligste konsekvensene av utbygging er generelt utredet i kommuneplanprosessen og arbeidet med gjeldende reguleringsplan. Videre forutsetter kommunen at reduksjonen av næringsareal ikke har vesentlige konsekvenser for kommunens arealreserver eller næringshensynene ellers. Arealkonsekvensene av boligformålet i seg selv, kan utredes tilfredsstillende etter de generelle kravene for planprosesser. Kommunen minner om § 8 siste ledd i forskrift om konsekvensutredninger: «Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.»	

6. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET

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. 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).

Temaområder	
Bebyggelse – kulturminner – estetikk	
	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
x	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
x	Gjenbruk av bygg / materialvalg
x	Kulturlandskap
x	Kulturminner
Merknader: Volum, utforming, materialer o.l. må særlig utredes med sikte på tilpasning til Jarlsberglandskapet og kulturmiljøet med tilknytning til Jarlsberg hovedgård.	
Infrastruktur	
x	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
x	Veitekniske forhold/VA
	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: Kommunaltekniske forutsetninger for planarbeidet bør avklares før varsel om planoppstart, eller tidlig i varslingsperioden. I alle planer hvor det er relevant skal det foretas infiltrasjonstester. Det skal utføres tester av byggegrunn samt kontroll av grunnvannsstand. Resultatet skal inngå i den kommunaltekniske planen, jf. overvannsveileder for Tønsberg, del 4. Undersøkelsene skal utføres samtidig med grunntekniske undersøkelser (rapport; dokumentasjon områdestabilitet, jf. NVEs sjekkliste) i planforslaget.	
Natur	
x	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/naturmangfoldloven

x	Verdifull vegetasjon
x	Landskap – Topografi/landskapselement/silhuetter/siktlinjer
x	Økosystemer av betydning for klimatilpasning (bevaring/restaurering/etablering)
Merknader:	
Landbruk	
x	Dyrka mark
x	Skog
x	Krav til matjordplan
Merknader: Det er utarbeidet matjordplan ifm. tidligere regulering, men denne må revideres i forbindelse med planarbeidet.	
Friluftsliv og opphold	
x	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser
Merknader:	
Bokvalitet	
x	Sol/skygge/vind
x	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
	Kriminalitetsforebygging
Merknader:	
ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø	
	Klimagassutslipp - anleggs- og driftsfasen herunder fossilfri anleggsfase
x	Klimatilpasning - herunder overvannshåndtering
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
	Grunnforurensning
x	Støy
x	Luftkvalitet
	Drikkevann
x	Lysforurensning
Merknader: Det må dokumenteres at tidligere utredning av områdestabilitet er dekkende for planarbeidet. Boliger som ligger høyt, kan være spesielt utsatt for støy. Mulig luftforurensning både fra trafikk og næringsområde må avklares. Evt. lysforurensning fra idrettsanlegget til nytt boligområde må utredes.	
Illustrasjonsmateriale	
	Illustrasjonsplan
x	Fasadeoppriss
x	Fotomontasje
	3D modell (fil)
x	Perspektivtegninger
x	Snitt
x	Veiprofil

	Stedsanalyse
Merknader:	

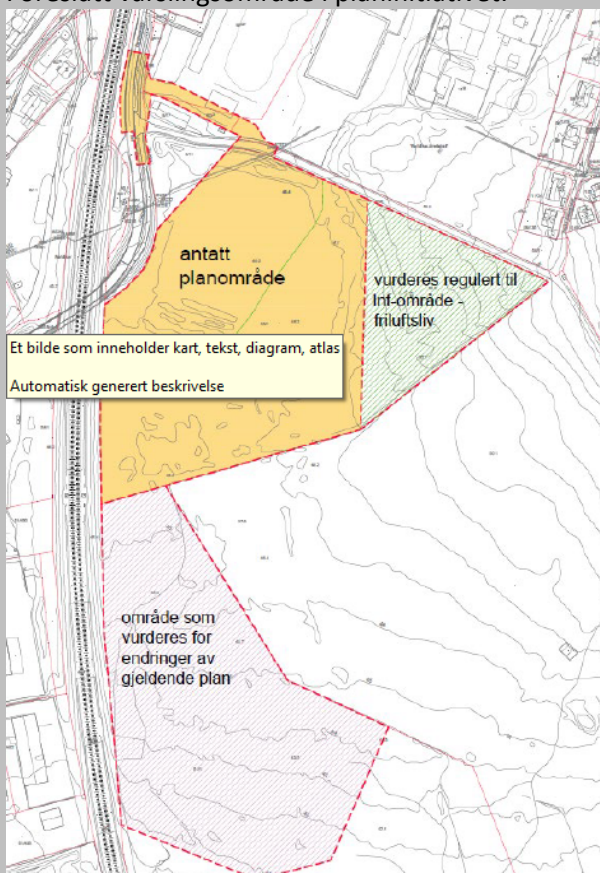
7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.
--	--

Merknader:

I planinitiativet er det foreslått et varslingsområde som dekker både selve boligområdet, arealer til infrastruktur og lignende og et areal mot øst der det kan være aktuelt å regulere tiltak for å styrke friluftslivet.

Foreslått varslingsområde i planinitiativet:



I tillegg bør det vurderes om deler av idretts-/skoleområdet mot nord, bør tas med for å dekke arealer som er aktuelle for å ivareta krav til områdelekeplass m.m. Dette bør samordnes med eventuell regulering av ny flerbrukshall i dette området.

Det bør også vurderes om gangforbindelse mellom næringsarealet og busstoppet i nord (GG2 i eksisterende plan), skal tas med for å kunne vurdere om denne skal videreføres eller ikke.

Plankonsulent sender inn nytt forslag til varslingsområde. Endelig varslingsområde blir dermed fastsatt senere.

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

x	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
---	-------------------------------------

	Legges det opp til kompenserende tiltak
Merknader: Det kan bli behov for oppkjøp av et mindre kommunalt areal til veiformål. Dersom planforslaget berører kommunal grunn, må avdeling for eiendomsutvikling kontaktes.	

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Utvalg for plan og bygg tillot oppstart av planarbeidet i møte den 21.06.2024 (sak 100/24):

«Planarbeid for boliger på Barkåker, gbnr. 58/1 m.fl., stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Utvalget mener at det kan være tungtveiende grunner til å utnytte arealet til boliger, selv om dette formålet er i strid med kommuneplanen. Det er behov for nye boligarealer på Barkåker, for å utvikle tettstedet i samsvar med senterstrukturen i kommuneplanen. Boligformål vil dessuten gi mindre ulemper for eksisterende bomiljø og nærområde på Barkåker, og det vil gjøre større arealer tilgjengelige for allmennheten. Dyrket mark skal søkes erstattet.

Planarbeidet må særlig avklare:

- tilkomstløsning
- andre forhold som er spesifikke for boligformål, og derfor ikke er avklart i gjeldende reguleringsplan, blant annet gang- og sykkelforbindelser, utnyttelse, byggehøyder, og lydmiljø
- vurdere regulering av tilstøtende areal til LNFR – friluftsliv»

I tillegg anbefaler kommunen:

Formålsendringen bør avklares med relevante sektormyndigheter, særlig fylkeskommunen, tidlig i planprosessen. Dette kan gjøres i regionalt planforum eller annet møte kort tid etter varsel om planoppstart.

Det er viktig at planarbeidet samordnes med planlegging av ny flerbrukshall på skoleområdet, og eventuelle andre tiltak på idretts- og skoleområdet.

Kommunaltekniske forutsetninger for planarbeidet bør avklares før varsel om planoppstart, eller tidlig i varslingsperioden.

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 utbedring av kommunalteknisk anlegg
x	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader: Kommunaltekniske forutsetninger for planarbeidet bør avklares før varsel om planoppstart, eller tidlig i varslingsperioden.	

10.2 Utbyggingsavtale

x	Behov for utbyggingsavtale
	Forhandles om utbyggingsavtale med kommune parallelt med planprosessen
Merknader: Det kan bli behov for utbyggingsavtale ifm. gjennomføring av evt. rekkefølgekrav om områdelekeplass/idrettsanlegg.	

10.3 Privatrettslige forhold

	Avklart
x	Ikke avklart
Merknader: Rettighetene til opparbeidelse og bruk av veitilkomst på gbnr. 8/11 og 57/5 er ikke avklart. 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 første gangs behandling. 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
	Skal NVE varsles
Merknader: Varslingsteksten bør være relativt spesifikk med hensyn til bygningstyper m.m. som planlegges. Plankonsulent sender inn forslag til varselstekst og mottakerliste, som avklares før varsel. NVE skal alltid varsles (pilotprosjekt med autogenerert innspill). SVV skal alltid varsles.	

11.2 Informasjon

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

Idrettsforeningen må kontaktes og gis særskilt anledning til å medvirke.

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 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: kr. 38 826,-	Gebyr fastsettes etter kommunens gebyrregulativ (2024) punkt 1B Oppstartsmøte.
---------------------	--

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>