



OPPSTARTSMØTE

Sist revidert: 18.12.19

**REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR :
 Detaljregulering av Storgaten 45**

<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Plantype Detaljreguleringsplan Områdeplan Reguleringsendring
Eiendom (gnr. og bnr.): 1002/149	
Saksnummer: 19/10800	PlanID: Nye Tønsberg etter 01.01.2020
Saksbehandler:	
Møtested: Tønsberg Rådhus	Møtedato: 18.12.2019
Deltakere	
Tiltakshaver (T)/Plankonsulent (P):	Kommune:
Storgaten 45 Tønsberg AS (T)	Maren Vermelid, saksbehandler, planavdelingen
Arthur Botten, Spir AS (P)	Øyvind Sonerud, plankoordinator, planavdelingen

GEBYR

Oppstartsmøte kr. 44 240,- Gebyrregulativ pr. 01.01.18- varenr 1102 Gebyr for oppstartsmøte godskrives ved fastleggelse av gebyr for plansaksbehandling dersom planforslaget sendes kommunen innen ett år etter avholdt oppstartsmøte.	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til : Storgaten 45 Tønsberg AS Kongens gate 2 3210 Sandefjord Epost: paul.tekstil@hotmail.com
--	---

Formål 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.



1. ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

(Kort orientering av forslagsstiller - Hensikt, utfordringer, tiltak)

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ombygging av Storgaten 45 gjennom å øke byggehøyden fra 3 etasjer som er dagens situasjon, til 4 etasjer pluss en tilbaketrukket 5. etasje. Dette tilsvarer høyden på tilstøtende bygg i kvartalet.

2. PLANFORUTSETNINGER

Planstatus (navn og dato oppgis):

Fylkes(del)plan/ Regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i Kommuneplanen eller Byplan)	
Kommuneplanens arealdel (nåværende planformål)	
Kommunedelplan (nåværende planformål)	<i>Byplan 2018-2030, eiendommen er avsatt til sentrumsformål, § 2.2 «...innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.»</i>
Områdeplan	
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	<i>Ikke regulert</i>
Planer som grenser inn til planforslaget	

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja
<input type="checkbox"/>	Nei (følges opp med merknad om hva som er avvik.)
Merknader:	

Planer som skal oppheves og erstattes

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:	<i>Vil ikke erstatte andre vedtatte detaljreguleringsplaner.</i>
Planen vil erstatte deler av følgende planer:	



Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

x	Ja (følges opp med merknad) PlanID 0704 20180174 Skibsgateplassen; kunngjort 05.10.18 formål kontor, offentlig/privat tjenesteyting, parkering og bolig, planforslag er ikke mottatt.
Nei	
Merknader: PlanID 0704 20180174 plankonsulent LPO arkitekter as v/Liv Fjerdingsrein, tiltakshaver Micasa v/ Geir Ove Johannessen	

3. FØRINGER

Nasjonale og regionale føringer (listen er ikke uttømmende)

	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)
x	Styrking av barn og unges interesser (RPR)
	Nasjonal landbrukspolitikk
	Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
	Kulturminner
x	Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)

Kommunale føringer (listen er ikke uttømmende)

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

4. KONSEKVENsutredning

	Forslaget utløser krav om konsekvensutredning, jf KU-forskriften 01.07.2017
	- Planen faller innunder forskriftens § 6 – Alltid konsekvensutredes og ha planprogram
	- Planen faller innunder forskriftens §§ 8, 10 - § 6 Planer og tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn etter § 10, men ikke planprogram eller melding.
	Forslaget vil kunne utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer og vil gi tilbakemelding innen 2 uker.
x	Forslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning
Merknader: Eventuelt planprogram legges ut på høring samtidig med varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeid. Det skal framgå av varselet hvorfor planen skal konsekvensutredes.	



5. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET - foreløpig vurdering

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. Viser til

<https://www.vfk.no/planportalen/>

Planfaglige vurderinger –Forhold som bør/ skal utredes i forbindelse med planarbeidet (listen er ikke uttømmende):

Temaområder	
Bebyggelse - kulturminner - estetikk	
x	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
x	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
	Kulturlandskap
x	Kulturminner
Merknader:	
Infrastruktur	
x	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
x	Veitekniske forhold/ VA
x	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst
x	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
x	Kollektivtrafikk
x	Renovasjon
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> • Bruk av tak til fordrøyning? • Bruk av fordrøyningstank i kjeller? 	
Natur	
	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
	Verdifull vegetasjon
x	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
Merknader:	
Landbruk	
	Dyrka mark
	Skog
	Krav til matjordplan
Merknader: <p>Der det er krav til matjordplan skal denne foreligge sammen med komplett planforslag . Planen skal være godkjent og ligge som vedlegg til 1.gangsbehandlingen.</p>	



Friluftsliv og opphold	
<input checked="" type="checkbox"/>	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsjnteresser
Merknader:	
Bokvalitet	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sol/skygge
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
	Kriminalitetsforebygging
Merknader:	
ROS, samfunnssikkerhet og miljø.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Klima/klimatilpasning
<input checked="" type="checkbox"/>	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
	Grunnforurensning
<input checked="" type="checkbox"/>	Støy
	Luftkvalitet
	Drikkevann
Merknader:	

6. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.
	Foreligger det heftelser på noen av eiendommene i planområdet?
Merknader: Eiendomsgrenser mot vest og nord. Veimidte (Møllegaten / Storgaten) mot sør og øst.	

7. Kommunal grunn – Kompenserende tiltak

	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
<input checked="" type="checkbox"/>	Legges det opp til kompenserende tiltak
Merknader: Uteoppholdsareal	

8. Kommunens foreløpige råd

Temaer/utfordringer som særskilt må belyses/utredes, behov for illustrasjonsmateriale mm.

Anbefaling	
<input checked="" type="checkbox"/>	Anbefaler oppstart
<input type="checkbox"/>	Anbefaler ikke oppstart
<input type="checkbox"/>	Kan anbefale oppstart under forutsetning av
Merknader: 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.	



9. GJENNOMFØRING

Kommunalteknisk anlegg	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
<input checked="" type="checkbox"/>	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader: Avklares med Bydrift etter varsel om planoppstart	

Utbyggingsavtale	
<input type="checkbox"/>	Behov for utbyggingsavtale
<input type="checkbox"/>	Forhandles om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.
Merknader:	

Privatrettslig forhold	
<input type="checkbox"/>	Avklart
<input checked="" type="checkbox"/>	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 grunnverv (og ikke gjennom ekspropriering). Er det heftelser på bakgården? Ev. grensejustering med tilgrensende eiendommer i kvartalet.	

Parallell behandling av byggesak og plansak	
<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nei
Merknader:	

VARSLING

Særlige momenter som må fremgå av varseltekst	Siktlinjer Landemerker (Domkirken) Byggehøyder/ evt. tårnmotiv Avikssone for støy Formål: (Bolig (ca. antall)/ forretning/næring/ bevertning, etc.) Fremtidig busstrasé i Møllegaten
Hvem som skal/ikke skal ha varselsbrev (SVV)	Statens Vegvesen



10. MEDVIRKNING OG INFORMASJON

<input type="checkbox"/>	Aktuell informasjon/medvirkning ut over krav i pbl
<input type="checkbox"/>	Informasjonsmøte for berørte/naboer
<input type="checkbox"/>	Annonser
<input type="checkbox"/>	Åpent kontor
<input type="checkbox"/>	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes.
<input type="checkbox"/>	Skole og barnehage
<input type="checkbox"/>	Gjennomføring av undersøkelse
<input type="checkbox"/>	Annet
Merknader: Internt møte med beboere/eiere.	

11. FRAMDRIFT

Forslagsstillers dato for varsling oppstart og evt kunngjøring av planprogram	Slutten av januar
Eventuell fastsetting av planprogram	
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen	Juni/juli 2020
Forventet førstegangsbehandling	
Merknader: <i>Interne rutiner før 1. gangs behandling: Kommunens saksbehandler sørger for intern høring etter at komplett planforslag er mottatt, før saken fremmes til politisk 1.gangsbehandling i Utvalg for plan og bygg (UPB). Det er UPB som fatter vedtak om offentlig ettersyn.</i>	

12. 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.

Skal alltid foreligge	
X	Plankart – Leveres som pdf og sosi-data. (inkl. sosi-data). Plankart er et juridisk dokument og skal derfor være helt entydig. Det skal være 100 % samsvar mellom plankart og planbestemmelser.
X	Planbestemmelser - Skal være entydige og juridisk holdbare og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven.
X	Planbeskrivelse - Skal være utarbeidet i henhold til mal (under utarbeidelse)
X	Refererte merknader med kommentarer (Som eget kapittel i planbeskrivelsen)
X	Dersom det er krav til matjordplan skal denne komme i forsendelse av planforslaget

Illustrasjonsmateriale (Vurderes i den enkelte sak)	
x	Illustrasjonsplan
x	Fotomontasje/ 3 D tegninger
x	Perspektivtegninger
x	Snitt-tegninger (gateprofil, begge veier)
	Veiprofil
	Modell
x	Aktuelle analyser (stedsanalyse)
	Annet
Merknader: Vi har verktøy til å ta imot 3D data.	



13. GENERELLE KRAV

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

x	Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
x	Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket, og at varlingsområdet leveres kommunen som sosifil.
	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 <u>før</u> offentlig varsling..

Krav til kart

x	Kommunens "Krav til plandata i 12K", skal legges til grunn for utarbeiding av plan.
x	Planfremstillingen skal være digital etter SOSI-standard, i siste sosi versjon. Det skal
x	brukes oppdaterte kartgrunnlag i planarbeidet.

MALER OG VEILEDERE

Planavdelingen anbefaler at malene og veilederne under legges til grunn for planarbeidet.

x	Oppsett reguleringsbestemmelser
x	Veileder reguleringsbestemmelser og plankart
x	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

Kopimottakere:

paul.tekstil@hotmail.com
varinder.paul@hotmail.com