

1. FORMÅL MED OPPSTARTSMØTE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR: Detaljregulering av tilbygg til Farmandstredet kjøpesenter – planID 20200199	
Plantype	Detaljregulering
PlanID	20200199
Eiendom	Gnr. 1002 bnr. 8, 9, 16, 193, 455 og 584
Saksnummer	20/20292
Saksbehandler	Åge Hammervik
Møtedato	15.12.2020
Møtedeltagere	Forslagsstiller: Christen Sohlberg Plankonsulent: Christian Bratz, Anette Morvik Robberstad Kommunen: Åge Hammervik (saksbehandler) Øvind Sonerud (plankoordinator) Ellen Pedersen (kommunalteknikk) Hanna Fossen-Thaugland (klimarådgiver)

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

Utdrag fra planinitiativet:

«Formålet med planen er å avklare rammer for utviklingen av området mellom nytt offentlig bygg i tilknytning til Tønsberg Rådhus, og eksisterende Farmandstredet senter. Det forestående planarbeidet skal legge til rette for etablering av bebyggelse for sentrumsfunksjoner i forlengelse av eksisterende Farmandstredet senter. Det ønskes parallell plan- og byggesaksbehandling.

[...]

Planområdet ligger i det nordvestre hjørnet av eksisterende Farmandstredet senter og består i dag av bebyggelse med butikker og servering, torgareal og parkering på mark. Det omkringliggende området er preget av offentlige bygninger eller bygninger med kombinerte formål med forholdsvis høy tetthet.

[...]

Det foreslås etablert et sammensatt sentrumsbygg med næringslokaler i 1. og 2. etasje, og blandet formål med kontor, tjenesteyting og boliger fra byggets 3. - 8. etasje. Den planlagte nye bebyggelsen knytter seg på som et tilbygg til dagens eksisterende Farmandstredet senter, og

sikrer utadvendt virksomhet og aktive fasader i senterets 1. etasje mot gateplan. Det er søkt løsninger som sikrer eksisterende kvaliteter i området og eksisterende bebyggelse.

[...]»

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) Vestfold vedtatt 26.09.2019
Kommuneplanens arealdel	-
Kommunedelplan	Kommunedelplan for sentrum (Byplan) vedtatt 22.05.2019 (planID 3803 90019)
Områdeplan	-
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	- Reguleringsplan for Tønsberg rådhus og NAV-senter vedtatt 16.06.2010 (planID 3803 61249) - Reguleringsplan for Jernbanegaten 1 vedtatt 04.02.2004 (planID 3803 61226)
Planer som grenser inn til planforslaget	-

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

	Ja
*	Nei
Merknader: Planforslaget samsvarer med arealformål og bestemte krav i Byplanen. Generelle krav til kvartalsstruktur, bevaring, utforming m.m. må vurderes ila. planprosessen. Forslaget kommer i konflikt med planlagt torg mellom ny rådhusfløy og eksisterende kjøpesenter i reguleringsplan for Tønsberg rådhus m.m..	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	
Planer som delvis erstattes	- Reguleringsplan for Tønsberg rådhus og NAV-senter vedtatt 16.06.2010 (planID 3803 61249) - Reguleringsplan for Jernbanegaten 1 vedtatt 04.02.2004 (planID 3803 61226)

3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

	Ja
x	Nei
Merknader:	

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)
	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:	
Ved behandling av planinitiativet i utvalg for plan og bygg den 23.10.2020 (sak 194/20) ble det fattet følgende vedtak:	
«Planarbeid for nordvestre del av Farmandstredet, fremmet i planinitiativ datert 07.08.2020, kan starte opp, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.	
Sentrale utredningstema i planarbeidet vil blant annet være:	
· Byggehøyder og tilpasning til historisk bygningsmiljø · Etablering av torg eller plass med gode kvaliteter i tilknytning til rådhuset · Sikring av gode bokvaliteter både i eksisterende og nye boliger, blant annet med hensyn til uteoppholdsareal, lystilgang, støyforhold og luftkvalitet	
Tillatelse til rivning av Stoltenberggate 6 kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for et eventuelt nytt bygg jf. pbl 31-5, 3 ledd bokstav a.»	

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:	
Verken næringarealene eller boligarealene faller inn under tiltak som alltid skal konsekvensutredes, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 første ledd og vedlegg I nr. 24, 25 og 30.	
Tiltaket faller inn under kategorien «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg» i vedlegg II nr. 10 b) og 13. Planforslaget samsvarer imidlertid i hovedsak med krav og intensjoner i overordnede planer og eksisterende reguleringsplaner, og kommunen vurderer derfor at tiltaket ikke kan få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 8 første ledd.	

Det skal fremgå av varselet at planen ikke skal konsekvensutredes.

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

Dett er kommunens foreløpig 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
	Kulturlandskap
x	Kulturminner
Merknader:	
Tilpasning (høyder, volum, utforming, materialbruk m.m.) til kvartalsbebyggelsen, bevaringsverdig bebyggelse i nærområdet og bybildet ellers, er viktige tema i planarbeidet.	
Konsekvensene for eventuelle siktlinjer mot Slottsfjellet og Haugar må avklares.	
Svært sentral og eksponert plassering vil stille store krav til arkitektonisk kvalitet.	
Infrastruktur	
x	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
x	Veitekniske forhold/VA
x	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst
x	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
x	Mobilitet – Tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv
x	Renovasjon
Merknader:	
Natur	
	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
	Verdifull vegetasjon
x	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
x	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/friluftsjnteresser
Merknader:	
Bokvalitet	
x	Sol/skygge/vind
x	Barn/unges oppvekstsvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
x	Kriminalitetsforebygging
Merknader:	
ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø	
x	Klimagassutslipp (anleggs- og driftsfasen)
x	Klimatilpasning
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
x	Grunnforurensning
x	Støy
x	Luftkvalitet
	Drikkevann
Merknader: Tønsberg kommune har som lokalsamfunn mål om innen 2030 å slippe ut 60 % mindre klimagasser enn i 1990, og om å være karbonnøytral innen 2050. Dette stiller store krav til omstilling, også i bygge- og anleggsbransjen. Planbeskrivelsen bør gjøre rede for hvordan byggeprosjektet kan bidra til å nå dette målet. Det kan bli stilt krav om karbonreduserende tiltak eller andre klimatiltak. Det gjøres også oppmerksom på muligheten for lån av fossilfrie anleggsmaskiner for redusert klimagassutslipp i anleggsfasen: https://klimaostfold.no/fossilfriearbeidsmaskiner-og-kjoretoy/	
Illustrasjonsmateriale	
x	Illustrasjonsplan
x	Fasadeoppriss
x	Fotomontasje
x	3D modell (fil)
x	Perspektivtegninger
x	Snitt
x	Veiprofil
x	Stedsanalyse
Merknader: Planbeskrivelsen må gjøre rede for steds karakter og tilpasning til eksisterende landskap og bebyggelse. Illustrasjonene skal gi et dekkende og realistisk bilde av tiltaket.	

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:	
Planområdet må omfatte:	
• Hele torget/gateløpet mellom ny offentlig bygning og nytt tilbygg til Farmandstredet. Grensen settes 16 meter fra eksisterende trappehus på Farmandstredet. • Hele arealet mellom rådhuset og Farmandstredet i Jens Müllers gate • Gangfelt over Stoltenbergs gate.	
Det foreløpige planområdet utgjør ca. 4 500 m ² .	

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

x	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
	Legges det opp til kompenserende tiltak
Merknader:	
Eventuelt kjøp av eiendom eller andre rettigheter i kommunal grunn avklares med avdeling for eiendomsutvikling. Privatrettslige forhold skal normalt være avklart før 1. gangsbehandling.	
Eventuelt behov for kompenserende tiltak (frikjøp av krav til uteoppholdsareal) må avklares i løpet av planprosessen.	

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

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 endring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
x	Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader:	
Det kan bli stilt krav om endring/utbedring av kommunale vei og VA-ledninger.	
Det må utarbeides kommunalteknisk plan som skal følge kommunens veiledere/maler.	
Overvannshåndtering skal følge kommunens overvannsveileder.	

10.2 Utbyggingsavtale

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

10.3 Privatrettslige forhold

	Avklart
x	Ikke avklart
Merknader:	
Gjennomføring av planforslaget forutsetter overdragelse av eiendomsrett og/eller etablering/avslutning av bruksretter. 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:	
Forslagsstiller ønsker parallell plan- og byggesaksbehandling. Formell, felles behandling av plan- og byggesak innebærer at søknad om rammetillatelse følger reguleringsplanforslaget og behandles sammen med planforslaget, jf. pbl. §§ 1-7, 12-15 og 21-4. Dette innebærer at tiltaket må være tilstrekkelig prosjektert og avklart som byggesøknad før høring/offentlig ettersyn. Kommunen skal stå for utsendelse av byggesøknaden og planforslaget, og dessuten motta og behandle merknader. Etter kommunens vurdering er denne saken ikke egnet til parallell plan- og byggesaksbehandling etter denne fremgangsmåten. Sakens kompleksitet vil gjøre det vanskelig å ha oversikt over forutsetningene for rammetillatelse før offentlig ettersyn, og innspill i planprosessen bør mottas og vurderes av plankonsulenten og forslagsstiller, før de sendes kommunen. Kommunen finner det derfor ikke hensiktsmessig med felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad etter pbl. §§ 1-7 og 12-15. Hvis byggesaken er tilstrekkelig belyst, er kommunen imidlertid positiv til å starte behandlingen av byggesaken før reguleringsplanen er endelig vedtatt, eventuelt med samtidig vedtakstidspunkt i begge sakene.	

11. MEDVIRKNING

11.1 Varsling

Særlig momenter som må framgå av varselstekst	x
Hvem skal ha varselbrev	Grunneiere/naboer og relevante eksterne høringsinstanser, se vedlagte varslingsliste.

Merknader:

Forutsetningene inntatt i UPB-sak 194/20 må tas med i varsel om oppstart, dvs. at følgende må omtales:

- Sentrale utredningstema:
 - Byggehøyder og tilpasning til historisk bygningsmiljø
 - Etablering av torg eller plass med gode kvaliteter i tilknytning til rådhuset
 - Sikring av gode bokkvaliteter både i eksisterende og nye boliger, blant annet med hensyn til uteoppholdsareal, lystilgang, støyforhold og luftkvalitet

I tillegg må det fremgå av varslingen at planen ikke skal konsekvensutredes.

Følgende eksterne myndigheter og andre interessenter skal varsles:

- Fylkesmannen i vestfold og telemark
- Vestfold og Telemark fylkeskommune
- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Tønsberg Ungdomsråd
- Tønsberg Eldreråd
- Skagerak Nett A/S
- Bane Nor
- Vestfold Vann IKS
- Vesar
- Velforeningenes Fellesråd Tønsberg
- Vestviken Kollektivtrafikk A/S
- Fortidsminneforeningen
- Byskogen skole
- Foreldreutvalg for barnehager (FUB)
- Foreldreutvalg for grunnskolen (FUG)
- Tønsberg Arv og Utvikling
- Stiftelsen gamle Tønsberg
- Byvakt Tønsberg

11.2 Informasjon

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

13. GEBYR

Oppstartsmøte kr. 46 890,- Gebyrregulativ pr. 01.01.20- varenr 1102 Gebyr for oppstartsmøte godskrives dersom planforslaget sendes kommunen innen ett år etter avholdt oppstartsmøte.	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til: AGORA AS v/ Abel Eiendomsforvaltning AS Solliveien 55, 1366 Lysaker
---	--

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>