



Sist revidert: 02.03.2020

**REFERAT OPPSTARTSMØTE FOR :**  
**Detaljregulering av Skjeggstadåsen Nord**  
PlanID 3803 20200185

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Plantype</b>
<input type="checkbox"/>	Detaljreguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Områdeplan
<input type="checkbox"/>	Reguleringsendring
Eiendom (gnr. og bnr.): 526/58, 502/2,4, 527/2,9,18	
Saksnummer: 20/491	
PlanID: 3803 20200185	
Saksbehandler: Maren Vermelid	
Møtested: Tønsberg Rådhus	
Møtedato: 11.02.2020	
<b>Deltakere</b>	
Tiltakshaver (T)/Plankonsulent (P):	Kommune:
Skjeggstad boligutvikling AS v/ Svein A. Olsen (T)	Maren Vermelid (saksbehandler)
Ingeniørservice (P) v/ Steinar Alstad	Øyvind Sonerund (plan-koordinator)
	Hanna Fossen Thaugland (klima-koordinator)
	Roger Herstad (Bydrift, VA)
	Knut Baltho Hansen (Bydrift, vei)
	Siv E. Ervik (Bydrift, VA)

**GEBYR**

Oppstartsmøte kr. 46 890,- Gebyrregulativ pr. 01.01.20- varenr 1102	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til :
Gebyr for oppstartsmøte godskrives ved fastleggelse av gebyr for plansaksbehandling dersom planforslaget sendes kommunen innen ett år etter avholdt oppstartsmøte.	Skjeggstadåsen Nord AS v/ Svein A. Olsen Postboks 67, 3164 Revetal
	Tlf. 91 73 24 60 Epost: <a href="mailto:svein@revetalsageiendom.no">svein@revetalsageiendom.no</a>

**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

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for felt for boligutbygging med inntil 350 boenheter, i eneboliger, 2-, 4- og 6-mannsboliger, samt rekkehus. Området ligger sørøst for Revetal sentrum og nord for Skjeggestadåsen syd, som er et boligfelt som nylig ble bygget ut. Det nye feltet vil fremstå som en forlengelse av dette.

Viktige tema og hensyn gjennom planarbeidet vil blant annet være:

- Landskapstilpasning (tomte- og veistruktur, bygningstyper, friområder til turdrag og rekreasjon, kvalitet på lekeplasser)
- Bruk av masser innenfor planområdet, planlegging med premiss om å begrense terrenginngrepene mest mulig.
- Klimatilpasning/ overvann (ingen økning i avrenning ut av planområdet)
- Bevaring av eksisterende vegetasjon og områder med verdifulle landskapskvaliteter
- Kulturminner (hulveier og evt. ved nye registreringer)

## 2. PLANFORUTSETNINGER

### Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer (Forhold som ikke er innarbeidet i Kommuneplanen eller Byplan)	
Kommuneplanens arealdel (nåværende planformål)	<i>Kommuneplanens arealdel 2015-2027 Re. Planområdet er avsatt til boligformål, med et skravert område båndlagt etter lov om kulturminner. Retningslinje § 23 i kommuneplanens bestemmelser sier at innenfor langsiktig utviklingsgrense Skjeggestadåsen – i hht reguleringsplan, og for uregulerte arealer lav arealutnyttelse 1-2 boenheter/dekar, jfr. RPBA</i>
Kommunedelplan (nåværende planformål)	
Områdeplan	
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	<i>Ikke regulert</i>
Planer som grenser inn til planforslaget	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Skjeggestadåsen Tiltaksområde 0716 R10_0014</i></li><li>- <i>Gang- og sykkelsti mellom Skjeggestadåsen og Røråstoppen 0716 20110009</i></li><li>- <i>Skjeggestadåsen felt B18 – 0716 20120018</i></li><li>- <i>Skjeggestadåsen, Delfelt B16, nordre del – 0716 20150030</i></li></ul>



### Vil planforslaget samsvare med overordnet plan/gjeldende reguleringsplan

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Nei</b> (følges opp med merknad om hva som er avvik.)
Merknader: Planområdet er avstatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (2015-2027), og planforslaget er dermed i samsvar med denne.	

### Planer som skal oppheves og erstattes

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:	
Planen vil erstatte deler av følgende planer:	

### Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b> (følges opp med merknad)
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nei</b>
Merknader:	

## 3. FØRINGER

### Nasjonale og regionale føringer

<input checked="" type="checkbox"/>	Styrking av barn og unges interesser (RPR)
<input checked="" type="checkbox"/>	Temaveileder: landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (Statens landbruksforvaltning)
	Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminner
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv Q-29/2010, diskrimineringsloven, mf.)
<input checked="" type="checkbox"/>	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

### Kommunale føringer (listen er ikke uttømmende)

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel 2015 – 2027 (Re), plankart, bestemmelser og retningslinjer
	Kommunedelplan byplan 2014 – 2026, plankart, bestemmelser og retningslinjer
Merknader:	

## 4. KONSEKVENsutredning

<input checked="" type="checkbox"/>	Forslaget <b>utløser krav</b> om konsekvensutredning, jf KU-forskriften 01.07.2017
<input checked="" type="checkbox"/>	- Planen faller innunder forskriftens § 6 – Alltid konsekvensutredes og ha planprogram (Da en tidligere forenklet konsekvensvurdering vurderes foreldet)
	- 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 utløser <b>ikke</b> krav om konsekvensutredning



**Merknader:**

Planprogrammet 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 ivaretatt 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	
<b>Bebyggelse - kulturminner - estetikk</b>	
X	Stedsanalyse
X	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
X	Landskap (kartlegge og sikre landskapskvaliteter i plan)
X	Kulturminner
X	Anleggsfase, utbyggingsrekkefølge (massedisponering, støy, bokvalitet, infrastruktur, etc.)
X	Innfartsvei til feltet
Merknader: Stedsanalyse nødvendig da planområdet har et kuppert landskap, og en god terrengtilpasning vil være et viktig tema for planen.	
<b>Infrastruktur</b>	
X	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
X	Veitekniske forhold/ VA (overvannsveileder 3-trinns, kommunens hjemmeside)
X	Trafikale forhold/ trafiksikkerhet/adkomst
X	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
X	Kollektivtrafikk (beskrives, illustrert)
X	Renovasjon, innebygde/nedgravde løsninger, vises i plankart (beskrives)



<p><b>Merknader:</b> V/A overvann (natur, landbruks, teknisk, bomiljø), bruk veilederen, vurder krav til hydrologisk undersøkelse. Kommunen ser for seg rekkefølgebestemmelser med krav til opparbeiding av teknisk infrastruktur. Pumpestasjon i feltet, kommunal standard. Brannvann nødvendig om barnehage. (Viktig å svare på dette i planforslag)</p>	
<b>Natur</b>	
X	Biologisk mangfold, kartlegging og miljøfaglige vurderinger (naturmangfoldloven §§8-12)
X	Verdifull vegetasjon (kartlegges, for så sikres i plankartet)
X	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
<p><b>Merknader:</b> alt i KU Flomveier og bekkedrag skal kartlegges og bevares. Terrenginngrep, masseuttak og fyllinger bør begrenses til det nødvendige, da tiltak bør tilpasses eksisterende terreng. Massedisponeringsplan; bør tilstrebes mot bruk av masser innad i planområdet, evt. overskuddsmasser til prosjekter/jordforbedring i nærområdet.</p>	
<b>Landbruk</b>	
X	Dyrka mark (innvirkning på jordbruksareal vest for planområdet)
X	Skog, buffersone på egen grunn
X	Krav til matjordplan (dersom planområdet omfatter dyrket eller dyrkbar mark)
<p><b>Merknader:</b> Der det er krav til matjordplan skal denne foreligge sammen med komplett planforslag. Planen skal være godkjent og ligge som vedlegg til 1.gangsbehandlingen. Landbruksarealene nedstrøms Skjeggestadåsen opplever økning av vann inn på landbruksarealene etter utbyggingen av eksisterende boligfelt i Skjeggestadåsen (sør), som gir kostnader for landbruket. Avrenningen fra planområdet må sikres lik eller redusert. Buffersone (vegetasjonsskjerm) mot LNF.</p>	
<b>Friluftsliv og opphold</b>	
X	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser/ barn og unges bruk av nærområdet
<p><b>Merknader:</b> Kartlegging og vurderinger av friluftsliv og opphold i planområdet, samt som innfartsårer til nærliggende områder med disse kvalitetene. Planen skal sikre grønnstruktur som muliggjør og fremmer friluftsliv og opphold i naturområdene innenfor og utenfor planområdet.</p>	
<b>Bokvalitet</b>	
X	Sol/skygge/vind
X	Barn og unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser, mv.
X	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming



Merknader:  
Universell utforming, uteområder.  
Tilrettelegging for at flest mulig kan bruke områder.

**ROS, samfunnsikkerhet og miljø.**

X Klima/klimatilpasning

X Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes

Merknader:

**Folkehelse**

X Kvaliteter i området som fremmer folkehelse (trygge gå- og sykkelstier, sykkelavstand til arbeidsplasser og skoler, turnett, skiløyper, etc.)

Merknader:

**Anleggsperiode**

X Røkkfølgekrav som sikrer hensiktsmessig realisering av planen mtp. anleggstrafikk, støy og begrense terrenginngrep.

X Massedeponi, riggområder, etc.

Merknader:

Bruk av overskuddsmasser innad i planområdet burde tilstrebes i den grad det vurderes hensiktsmessig ved planleggingen av massedisponeringen.

**6. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING**

Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet.  
Planområdet er på **305 daa.**

Foreligger det heftelser på noen av eiendommene i planområdet?

Merknader:

Det må ryddes opp i eventuelle heftelser på eiendommene i planområdet. Evt. utvide planområdet mot bispeveien, snakke med statens vegvesen.

**7. Kommunal grunn – Kompenserende tiltak**

Behov for oppkjøp av kommunal grunn

Legges det opp til kompenserende tiltak

Merknader:



## 8. Kommunens foreløpige råd

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

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Anbefaling</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Anbefaler oppstart
<input type="checkbox"/>	Anbefaler ikke oppstart
<input type="checkbox"/>	Kan anbefale oppstart under forutsetning av
<b>Merknader:</b> 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 materialer, beplantning, overflater mm. anføres som en viktig kvalitet, må dette følges opp i juridisk bindende plandokumenter.  Det skal foreligge - <u>Stedsanalyse</u> , og på grunnlag av denne skal det utarbeides en <u>mulighetsstudie</u> - Som del av stedsanalysen skal terrenget visualiseres gjennom <u>terrengprofiler/3D</u> tegninger. Mulighetsstudien skal presentere en god terrengtilpasning, hva gjelder plassering av veier, bygninger (typologi, antall), infrastruktur, friområder, lekeplasser, etc. En god landskapstilpasning, og bevaring av områder med verdifull vegetasjon og landskap, vil være en forutsetning for at planforslaget skal kunne realiseres.	

## 9. GJENNOMFØRING

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Kommunalteknisk anlegg</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter utbedring av kommunalteknisk anlegg
<input checked="" type="checkbox"/>	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp) Denne må inn innen førstegangsbehandling (legges ut på offentlig ettersyn)
<b>Merknader:</b> Hvor mye vann, spillvann, brannvann, etc må beskrives i den kommunaltekniske planen.	
<input type="checkbox"/>	<b>Utbyggingsavtale</b>
<input type="checkbox"/>	Behov for utbyggingsavtale
<input type="checkbox"/>	Forhandles om utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.
<b>Merknader:</b> Utbyggingsavtale? Veier, vann og avløps, etc overtas av kommunen. Kommunalteknisk avtale eller utbyggingsavtale. Moms tilbakebetaling. Kommunal vegplanlegger, evt. statens vegvesen. Kommunen gir tilbakemelding ang avtale vedrørende overtakelse av tekniske anlegg (veg, vann, avløp)	



<b>Privatrettslig forhold</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Avklart
<input 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).

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

**Merknader:**

**VARSLING**

Særlige momenter som må fremgå av varseltekst	Planavgrensning, areal, maks. antall boenheter, bygningstyper, KU med planprogram. Evt. utbyggingsavtale
Hvem som skal ha varselsbrev	(NVE*),SVV, Fylkeskommunen, Fylkesmannen...)

\*NVE kun ved konkrete forhold som kan ha direkte(indirekte innvirkning på vassdrag)

**10. MEDVIRKNING OG INFORMASJON**

<b>Aktuell informasjon/medvirkning ut over krav i pbl</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Informasjonsmøte for berørte/naboer (anbefales ved merknader etter varslig)
<input checked="" type="checkbox"/>	Annonser
<input type="checkbox"/>	Åpent kontor
<input checked="" type="checkbox"/>	Kontakt velforening (lokale velforeninger bør kontaktes om merknader ved varslig)
<input type="checkbox"/>	Skole og barnehage
<input type="checkbox"/>	Gjennomføring av undersøkelse
<input type="checkbox"/>	Annet
<b>Merknader:</b>	

**11. FRAMDRIFT**

Forslagsstillers dato for varslig oppstart og evt kunngjøring av planprogram	Mai 2020
Eventuell fastsetting av planprogram	August 2020
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen	Vinteren 2022
Forventet førstegangsbehandling	Vår/sommer 2022





**Merknader:**

*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.*

## 12. 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.

<b>Skal alltid foreligge</b>	
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. (Mal Oppsett reguleringsplanbestemmelser på kommunens hjemmeside)
X	Planbeskrivelse (Skal være utarbeidet i henhold til mal <i>Planbeskrivelse</i> på kommunens hjemmeside. Planbeskrivelsen skal være kosis og ha et innhold som er relevant for planen)
X	Refererte merknader med kommentarer (legges inn som eget kapittel i planbeskrivelsen)
X	Dersom det er krav til matjordplan skal denne komme i forsendelse av planforslaget
<b>Illustrasjonsmateriale (Vurderes i den enkelte sak)</b>	
X	Illustrasjonsplan (Veileder på kommunens hjemmeside)
X	Fotomontasje/ 3 D tegninger
X	Snitt-tegninger
X	Veiprofil
X	Aktuelle analyser
X	Visualisere planens fjern- og nærvirkninger
<b>Merknader:</b> Ettersom planområdet er kuppert og en realisering av planen vil avhenge av en god tilpasning til eksisterende terreng, vil illustrasjoner som tydelig viser hvordan bygninger og veiløsninger er tenkt plassert i terrenget være nødvendig for behandling av planen. Plassering av lekeplasser, friområder etc, skal også illustreres.	

## 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.



**TØNSBERG**  
**KOMMUNE**

– der barn ler

### **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	Sjekklister 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

Kopimottakere:

Svein A. Olsen