



## Arealplan

Saksbehandler: Ståle Sørensen

Direkte telefon:

Vår ref.: 21/118348

Arkiv:

PLANID-20130086, PLANNAVN-  
Træleborgveien 15 nr 2, PLANTYPE-  
35, GBNR-1005/15, FA-L13

Deres ref.:

Dato: 09.09.2021

Henrich Henriksen

## Detaljregulering for Træleborgveien 15 nr 2 - Referat fra oppstartsmøtet

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR:	
Plantype	Detaljregulering
PlanID	20210206
Eiendom	1005 / 15
Saksnummer	20/20220
Saksbehandler	Ståle Sørensen
Møtedato	23.08.2021
Møtedeltagere	Forslagsstiller: Fiskerjenta eiendom AS v/ Henrich Henriksen, Trygve Egenes. Plankonsulent: Spir arkitekter AS v/ Kristian Ottesen, Magnus Songe-Møller Kommunen: Øyvind Sonerud (medansvarlig) , Ståle Sørensen (saksbehandler)

### 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

*Det er tidligere (11.09.20) innsendt planinitiativ for omregulering av deler av eiendommen til boligformål. Kommunen ga tilbakemelding i brev datert 25.09.20. I brevet konkluderes det med at utvikling av boliger vil kunne fortrenge arealer godt egnet for næring, og rådmannen anbefaler dermed ikke oppstart av planarbeid. Med bakgrunn i kommunens tilbakemelding er planinitiativet omarbeidet slik at det nå kun inneholder næring. Formålet med planendringen er å øke utnyttelsen av tomta. I planen vil det bli lagt til rette for et nytt kontorbygg med tilhørende produksjonslokaler, slik at en av Tønsbergs eldste bedrifter fortsatt vil være lokalisert sentralt i Tønsberg. Videre vil*

virksomheter som kan ha nytte av en samlokalisering kunne etablere seg på området. (kilde: Planinitiativ)

### 3. PLANFORUTSETNINGER

#### 3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	Ingen.
Kommuneplanens arealdel	Ingen.
Kommunedelplan	Byplan, 2018-2030. Formål: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål og Vei
Kommunedelplan	Stensarmen, 2009. Formål: Annet byggeområde framtidig.
Områdeplan	Ingen.
Detaljreguleringsplan	Træleborgveien 15, 07.09.2015 Formål: Kontor, Kombinert bebyggelse og anlegg kontor/industri/lager, Vei og Grønnstruktur
Planer som grenser inn til planforslaget	Ingen.

#### 3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

x	Ja
	Nei
Merknader:	

#### 3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	Træleborgveien 15, planID 20130086.
Planer som delvis erstattes	Ingen.

#### 3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

x	Ja
	Nei
Merknader: Det er varslet oppstart av planarbeid for naboeiendommene i vest, Træleborgveien 11 og 13. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av forretning/næring/ tjenesteyting og boliger.	
Status: Saken er avsluttet og vil bli tatt ut av kommunens kartløsning.	

### 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
	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.)
Merknader: - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning: Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.	

#### 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: Byplan - § 1.5.2 Overvannshåndtering <ul style="list-style-type: none"> <li>o ... Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Reetablering av lukkede vannveier skal prioriteres. Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Godkjennes av Tønsberg kommune.</li> </ul> - § 1.5.4 Renovasjon <ul style="list-style-type: none"> <li>o Håndtering av næringsavfall skal enten løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger. Godkjennes av Tønsberg kommune.</li> </ul> - § 1.6.2 Bærekraftig energiløsning og byggematerialer <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ved utbygging skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder. Innenfor områder for fjernvarmekonsesjon skal nye bygninger, samt hovedombygginger over 1000 m2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom en bedre miljømessig løsning kan dokumenteres (jf. pbl § 27-5).</li> <li>o <i>Det bør brukes miljøvennlige materialer slik at klimagassutslippet reduseres (dvs. lavest mulig CO2- utslipp i et livsløpsperspektiv fra råvareuttak via byggeplass, bruk og vedlikehold til avhending). Det bør ikke benyttes materialer som inneholder kjente helse- eller forurensningsfarer eller finnes på myndighetenes OBS-liste.</i></li> </ul> - § 1.9 BARN OG UNGES INTERESSER <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging. Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelse.</li> </ul> - § 1.12.1 Søknad og tillatelse <ul style="list-style-type: none"> <li>o Kommunen kan kreve at det utarbeides en samlet skiltplan for en bygning eller et område. Skiltplanen skal vise plassering, størrelse og prinsipper for utforming av skilt.</li> </ul> - § 1.13 PARKERING (pbl. § 11-9 nr. 5)	
- § 1.16 ESTETIKK OG BYGGESKIKK (pbl. § 11-9 nr. 6) <ul style="list-style-type: none"> <li>o Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde. Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning skal vurderes i alle saker. ...</li> </ul> - § 1.19.2 Flom, stormflo og bølgepåvirkning <ul style="list-style-type: none"> <li>o I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn 2.7 m. Ny bebyggelse må ikke anlegges i etablert flomvei for overvannshåndtering fra andre områder som er tilknyttet samme flomvei.</li> </ul>	

- § 1.19.3 Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold
  - o Ved utarbeidelse av reguleringsplan kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.
- § 2.1.2 Krav til bebyggelse
  - o Teknisk rom og tekniske installasjoner på tak, med unntak av heisbygg, tillates ikke. Heisbygg tillates å gå over gesims for å få tilgang til uteoppholdsareal på taket og for å tilrettelegge for nødvendig vedlikehold av heisen. ...
- ...

## 5. KONSEKVENsutREDNING

<b>x</b>	Forslaget <b>utløser ikke krav</b> om konsekvensutredning.
	Forslaget <b>utløser krav</b> om konsekvensutredning.
	Forslaget vil kunne utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer og vil gi tilbakemelding innen 2 uker.
Merknader: <i>Forslag til endring av planen fanges ikke opp av vedlegg I nr. 24 som omfatter næringsbygg mv. med et bruksareal på mer enn 15.000 m<sup>2</sup>. Vedlegg II nr. 11 punkt J omfatter næringsbygg. Med henvisning til gjeldende regulering og avklaring av arealbruk på kommuneplanens arealdel/byplan, legges det til grunn at planen ikke vil få vesentlig virkning og at kravet til KU dermed ikke utløses (planinitiativ).</i>	

## 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 ivaretatt i planen må komme fram av planbeskrivelsen. Viser til <https://www.vfk.no/planportalen/>

Dette 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	
<b>Bebyggelse – kulturminner – estetikk</b>	
	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
<b>x</b>	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
	Kulturlandskap
	Kulturminner
Merknader: - Illustrere fjernvirkning fra innseglingen og nærvirkning fra boligbebyggelsen i nord.	
<b>Infrastruktur</b>	
<b>x</b>	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
<b>x</b>	Veitekniske forhold

x	Trafikale forhold/ trafikksikkerhet/adkomst
	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
	Mobilitet – Tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv
x	Renovasjon
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle reguleringsplaner skal ha kommunalteknisk plan for vei, vann, spillvann og overvann. Viser til veielder <a href="https://www.tonsberg.kommune.no/f/p1/ie9dba907-1516-44a0-9e8d-104e50ff6b92/kommunalteknisk-plan-i-reguleringssaker.pdf">https://www.tonsberg.kommune.no/f/p1/ie9dba907-1516-44a0-9e8d-104e50ff6b92/kommunalteknisk-plan-i-reguleringssaker.pdf</a></li> <li>- Myke trafikanter fra smett – hvordan sikre trygg ferdsel gjennom planområdet.</li> <li>- Redegjøre for trafikkavvikling med maks ÅDT.</li> <li>- Jf. byplan skal håndtering av næringsavfall enten løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger. Mtp sikkerhet og nærhet til boligområde er det viktig at planforslaget redegjør for hvordan dette skal løses. Spesilet mtp at produksjon vil innbefatte metallavfall.</li> </ul>	
<b>Natur</b>	
	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
	Verdifull vegetasjon
	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
x	Økosystemer av betydning for klimatilpasning (bevaring, restaurering, etablering)
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planområdet ligger i nærheten til Presterød naturressvat og vil kunne påvirke dette. Planforslaget må redegjøre for hvilke konsekvenser tiltaket kan få og hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres.</li> <li>- Tiltaket vil trolig medføre fjerning av masse. Planforslaget bør kartlegge om det svartelistearter innenfor planområdet og dersom tilfelle redegjøre for hvilke tiltak som skal gjennomføres for å unngå spredning.</li> </ul>	
<b>Landbruk</b>	
	Dyrka mark
	Skog
	Krav til matjordplan
Merknader:	
<b>Friluftsliv og opphold</b>	
	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser
Merknader:	
<b>Bokvalitet</b>	
x	Sol/skygge/vind
x	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
	Kriminalitetsforebygging
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redegjøre for hvilke konsekvenser det har for solforholdene for omkrinliggende bebyggelse.</li> <li>- Brukes området som skolevei?</li> </ul>	
<b>ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø</b>	
x	Klimagassutslipp (anleggs- og driftsfasen)
x	Klimatilpasning
x	Geoteknikk
x	Grunnforurensning
x	Støy

x	Luftkvalitet
	Drikkevann
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viser til kommunen fokus på reduksjon av klimagassutslipp. Redegjør for klimautslipp og hvordan planforslaget/tiltaket kan bidra til å redusere utslippet.</li> <li>- Planforslaget på må legge Overvannsveileder for Tønsberg til grunn for handtering av overvann.</li> <li>- Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes.</li> <li>- En kan anta at det er forurensning av grunn mtp dagens bruk. Planforslaget må redegjøre/undersøkes for grunnforurensning.</li> <li>- Hvilke konsekvenser vil tiltaket få for støysituasjonen til omkringliggende bebyggelse. Evt. vil tiltaket redusere støy fra Måkeveien?</li> </ul>	
<b>Illustrasjonsmateriale</b>	
x	Illustrasjonsplan
	Fasadeoppriss
x	Fotomontasje
	3D modell (fil)
x	Perspektivtegninger
x	Snitt
	Veiprofil
x	Stedsanalyse
<b>Merknader:</b>	

## 7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.
<b>Merknader:</b> Planavgrensning følger gjeldende plan.	

## 8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
	Legges det opp til kompenserende tiltak
<b>Merknader:</b>	

## 9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Det blir særskilt viktig å synliggjøre nær- og fjernvirkning, sol/skygge, tilpasning/møte småhusbebyggelse, støy og trafikkavvikling.	
Planinitiativ er vurdert etter prinsippak «Behandling av planinitiativ». Planavdelingen mener det ikke er nødvendig at planinitiativet legges fram for Utvalg for plan og bygg.	
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

	Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
x	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader: - Det må utarbeides kommunalteknisk plan. Det anbefales at plankonsulent oppretter kontakt med Kommunalteknikk.	

### 10.2 Utbyggingsavtale

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

### 10.3 Privatrettslige forhold

x	Avklart
	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 grunnerverv og ikke gjennom ekspropriering.	

### 10.4 Parallell behandling av byggesak og plansak

	Ja
x	Nei
Merknader:	

## 11. MEDVIRKNING

### 11.1 Varsling

x	Særlig momenter som må framgå av varselstekst
x	NVE og Staten vegvesen skal varsles
Merknader: Viktig utredningsområder som støy, nærvirkning, fjernvirkning, trafikkavvikling. Området er nylig regulert, så varslet bør orientere hvorfor det starter ny regulering.	

### 11.2 Informasjon

	Informasjonsmøte for berørte/naboer
	Annonser

	Åpent kontor
	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes.
	Skole og barnehage
	Gjennomføring av undersøkelse
<b>x</b>	Annet
Merknader:	
- Vurdere underveis om det er nødvendig med eget møte med berørte naboer.	

## 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: <a href="https://kart.tonsberg.kommune.no/Vestfoldveiledning/KravTilPlandata_Kravspesifikasjon.pdf">https://kart.tonsberg.kommune.no/Vestfoldveiledning/KravTilPlandata_Kravspesifikasjon.pdf</a> . 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.

	Mal - Oppsett reguleringsbestemmelser
	Veileder - Reguleringsbestemmelser og plankart
	Sjekkliste - Planforslag
	Veileder for illustrasjoner i plansaker



	Veileder Universell utforming i Tønsberg historiske by
	Kommunal veinormal (veisamarbeid 12-k)
	Veileder – Renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering av boligbebyggelse
	Byromsstrategi for Tønsberg sentrum

### 13. GEBYR

Oppstartsmøte kr. 35 020,- Gebyrregulativ pr. 01.01.21 - varenr 1102	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til: Fiskerjenta eiendom AS, Træleborgveien 15, 3112 Tønsberg. Kontaktperson: Henrich Henriksen, hh@hhenriksen.com, mob. 917 74 669
--	---

### 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.*

Ståle Sørensen  
arealplanlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*