

MAL - OPPSTARTSMØTE

Sist revidert: 26.04.21

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR: Skjeggstadåsen delfelt B14	
Plantype	Detaljregulering
PlanID	20210210
Eiendom	525 / 51, m.fl.
Saksnummer	21/6087
Saksbehandler	Ena Selimotic
Møtedato	2.06.2021
Møtedeltagere	Forslagsstiller: Solåsen RE AS Plankonsulent: Norconsult Kommunen: Tønsberg kommune

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

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

Dette planinitiativet fremmer en detaljreguleringsplan for utbygging og tilrettelegging av rundt 40 boliger på Skjeggstadåsen delfelt B14. Detaljreguleringsplanen er en oppfølging av bestemmelsene for reguleringsplanen Skjeggstadåsen og det nye feltet vil fremstå som en forlengelse av det nylig utbygde Skjeggstadåsen syd og utbyggingen av Skjeggstadåsen nord. Det er ønskelig at detaljreguleringsplanen legger til rette for utbygging av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Det vil bli satt av areal til lekeområder i henhold til bestemmelser i kommuneplanen.

Avkjøringen til feltet er fra rv. 35 Bispeveien via Kong Magnus' vei. Krysset Bispeveien og Kong Magnus' vei var del av reguleringen for Skjeggstadåsen og er dimensjonert for utbyggingen av feltet. Veien er tilrettelagt med fortau helt inn til planavgrensningen. Planområdet består i hovedsak av en skogkledd kolle med bratte skrenter og utsikt over blant annet Ramnesslettene.

Planlagt bebyggelse vil være på maks 2-3 etasjer. Følgende gbnr er innenfor B14: 525/51, 525/50, 525/17, 525/3, 506/12, 506/11.

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	<i>(RPBA er innarbeidet i kplan og er unødvendig at det vises til)</i>
Kommuneplanens arealdel	<i>Kommuneplanens arealdel - bolig nåværende, friområde nåværende, båndlegging etter lov om kulturminner</i>
Kommunedelplan	
Områdeplan	
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	<i>Reguleringsplanen Skjeggestadåsen(PlanID R10_0014) – bolig, offentlig friområde, høyspenningsanlegg hensynssone, infrastruktur. Dette er en større reguleringsplan med krav om ytterligere detaljregulering for delfelt. Dette området(B14) ble varslet i 2016 (3803 20160035 - Skjeggestadåsen felt B14)... det ble gjennomført et oppstartsmøte og varslet oppstart. Planprosessen stoppet opp.</i>
Planer som grenser inn til planforslaget	<i>Skjeggestadåsen felt B15, Skjeggestadåsen felt B13, Skjeggestadåsen felt B11 og B12.</i>

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja
<input type="checkbox"/>	Nei
Merknader: <i>(Dersom nei – Følges opp med merknader om hva som er avvik)</i>	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	
Planer som delvis erstattes	Del av reguleringsplan for Skjeggestadåsen(PlanID 3803 R10_0014).

3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensede områder

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nei
Merknader: <i>(Dersom ja -Følges opp med merknad)</i>	

4. FØRINGER

4.1 Nasjonale og regionale føringer *(kryss av for aktuelle, listen er ikke uttømmende)*

<input type="checkbox"/>	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)
<input checked="" type="checkbox"/>	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
<input checked="" type="checkbox"/>	Styrking av barn og unges interesser (RPR)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nasjonal landbrukspolitikk
<input type="checkbox"/>	Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminner
<input checked="" type="checkbox"/>	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 2015 – 2027, plankart, bestemmelser og retningslinjer
	Kommunedelplan byplan 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
<p>Merknader: (Oppgi de viktigste føringene)</p> <p>Kommuneplanens arealdel – bestemmelser(Re kommuneplan):</p> <p>Hensyn til barn, unge og gående Bygeområder for bolig §22 Støy § 5 Geoteknisk stabilitet §7 Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp . § 24 Krav til uteoppholdsareal § 25 Funksjonskrav til lekeplasser § 26 Miljø- og kvalitetskrav til lekeplasser § 27 Krav til antall parkeringsplasser § 28 Sykkelparkering</p> <p>§ 24 Krav til uteoppholdsareal. I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder: Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 80 m² . Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 10 m² . For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper bør avstanden mellom bygningens fasade og tomtegrensen på hagesiden være minimum 8 m.</p> <p><u>§25</u> <u>Nærlekeplass:</u> Ved etablering av 6 boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbebygd strøk skal det anlegges privat felles lekeplass(er) på min 125m² innen en avstand på 50 m.</p> <p><u>Kvartalslekeplass</u> Ved etablering av 6 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500 m² innen en avstand på 300 m. Lekeplassen skal gi plass for ballek, aking, sykling og lignende. Nærmeste eksisterende lekeplass som tilfredsstillende areal-, funksjons- og kvalitetskravet kan aksepteres etter en konkret vurdering mht. til tilgjengelighet og gang- og sykkelavstand.</p> <p><u>Felleslekeplass</u> Ved etablering av 6 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5000 m² , eventuelt ca 2 x 2500 m² innen en avstand på 1000 m. Ved kryssing av sterkt trafikkert vei skal trafiksikkerheten være vurdert og evt. avbøtende tiltak være utredet. Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skuleik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nær- og kvartalslekeplass som boligen sokner til være opparbeidet eller opprustet/oppgradert. Opparbeidelse eller opprusting/oppgradering kan utsettes til 1. mai det påfølgende året etter særskilt søknad fra utbygger/tomteselger. Kommunen kan stille krav om bankgaranti som sikkerhet for gjennomføring dersom den finner grunn til det. Felleslekeplass skal være opparbeidet eller opprustet/oppgradert iht. særskilt rekkefølgebestemmelse fastsatt i reguleringsplan. Følgende kommunale arealer er felleslekeplasser eller egnet for det: skolegårdene på skolene: Røråstoppen, Ramnes,</p> <p><u>§ 26 Miljø- og kvalitetskrav til lekeplasser</u> I medhold av PBL § 11-9 nr. 6 gjelder: Ved planlegging av lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter så som naturlig topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater, bearbeiding av terreng etc. Lekeplasser skal planlegges slik at ulike aktiviteter ikke kommer i konflikt med hverandre. Lekeplasser bør også inneholde sitteplasser tiltenkt både barn og voksne. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområde og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, regnes ikke med. Minimum 50 % av arealet skal være solekspontert 1. mai kl 18:00. Minst 50 % av arealet skal være solekspontert 10 timer samme dato. De til en hver tid gjeldende anbefalte kriterier for luftkvalitet fra Statens forurensningstilsyn skal være tilfredstilt. Lekeplassene skal ha trafiksikker adkomst. Lekeplasser bør fortrinnsvis lokaliseres ved gang- og sykkelveier</p>	

og i tilknytting til grønområder og være skjermet fra trafikk som medføre støy eller forurensing utover anbefalte grenseverdier eller trafikkfare.

§ 27 Krav til antall parkeringsplasser I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder: Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser a´ 18 m2 pr boenhet over 90 m2 , og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m2 . Arealer til gjestparkering avklares ved regulering eller i byggesak.

§28 Sykkelparkering I medhold av PBL § 11-9 nr 5 gjelder: For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

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:

Oppgi begrunnelse for at planen ikke utløser- /utløser krav om KU m/u planprogram

Tiltaket er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven. Tiltaket er i tråd med overordnede planer og tiltaket i seg selv vil ikke utløse krav om konsekvensutredning. Tiltaket faller ikke under konsekvensutredningspliktige tiltak §§ 6-8, og vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om konsekvensutredninger § 10.

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.vtfk.no/planportalen/>

Dette er kommunens foreløpig 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	Kulturlandskap
x	Kulturminner
<p>Merknader:</p> <p>-Det må utarbeides en stedsanalyse. Denne stedsanalysen og gjeldende reguleringsplan for Skjeggestadåsen(<i>PlanID R10_0014</i>) skal danne grunnlag for det videre planarbeidet, med hensyn til boligtyper/ -struktur, formingskriterier, landskapsplanlegging, interne stier og fellesområder mm. I starten av reguleringsplanarbeidet utarbeides det en mulighetsstudie som skal optimalisere løsningen med hensyn på landskapsplanlegging, interne stier og fellesområder for å redusere terrenginngrep, skjæringer og forstøtningsmurer.</p> <p>-Landskapet skal bevares mest mulig og bygg skal tilpasses terreng og landskap. Store terrenginngrep, skjæringer og forstøtningsmurer bør unngås. Det er ønskelig at viktig vegetasjon bevarers og innlemmes som nærmiljø i boligområdene. Dette bør reguleres med egnede formål og ikke inngå i boligtomter. Nær og fjernvirkning vil være viktig tema i planarbeidet. Som hovedregel ønsker kommunen at topper i landskapet ikke skal bebygges og at trær skal definere landskapskonturen</p> <p>-Fylkeskommunen vil uttale seg ang. behovet for kartlegging av kulturminner ifm varsel om oppstart.</p>	
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
<p>Merknader:</p> <p>Kommunalteknikk: Adkomster for drift av skog/landbruk må avklares og tegnes inn tidlig. Gangsti/grønt korridor bør få ett lengdeprofil, slik at vi kan se om det er en grei stigning/fall på strekket. Og så bør det avklares om det faktisk skal være en sti der. Adkomst på «Langemyrveien» som kommer fra Fv 35: Skal det være trafikk på denne eller skal den stenges for trafikk (hva med adkomst til Langemyr-gårdene på toppen?). Gammel gårdsvei (PVEG2) skal ivaretas som sti og stenges med bom. Bestemmelsene for PVEG2 i Plan nr R10/0014 er: «§ 7 SPESIALOMRÅDER 7.1 Privat veg a. PVEG1 og PVEG2 skal opparbeides ihht kommunal standard for privat vei»</p> <p>Kulturarvmyndighetene har i forbindelse med SP1 stilt krav knyttet til bevaring av kulturminnene i området. PVEG2 skal opprettholdes slik den er i dag i denne planen (Planid 20210002)</p> <p>I denne planen endres kravet til PVEG2 slik at den ivaretas som sti og stenges med bom</p>	

Trygg skolevei er viktig tema.

Vannstand i elv og bekk øker når et område bygges ut og ved mye nedbør. Det er jorder i nærheten som kan få skade ift overvann. Problemet oppstod pga. større utbygging i Skjeggstadåsen. Avrenningen må ikke øke som følge av utbygging og det må sikres i bestemmelsene. Hvis det blir aktuelt med fordrøyningsmagasin må det reguleres i kart og bestemmelser. 10 meter buffersone mot landbruk gjelder også mot skog.

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:

Det må gjennomføres en naturmangfoldkartlegging innenfor planområdet. Det må foreligge en vurdering etter § 8-12 i naturmangfoldloven. Dersom det kan dokumenteres at NiN-prosjektet har gjennomført feltarbeid i hele planområdet og levert rapport for det, trenger ikke kommunen stille krav til at det leveres en egen naturmangfoldrapport. Hvis det derimot bare vises til at Skjeggstadåsen ligger innafør dekningsområdet til NiN-prosjektet, er ikke det tilstrekkelig. En NiN-kartlegging i den størrelsen som gjennomføres i kommunen er ikke nødvendigvis så finmasket at den holder i en reguleringsplan. Dette må sjekkes.

Landbruk

	Dyrka mark
	Skog
	Krav til matjordplan

Friluftsliv og opphold

x	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser
---	--

Merknader: Grønnstruktur/rekreasjon/friluftssinteresser må være tema i planbeskrivelsen og sikres tilgang til.

Bokvalitet

x	Sol/skygge/vind
x	Barn/unges oppvekstvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
x	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
	Kriminalitetsforebygging

Merknader:

Sol og skygge analyser er spesielt viktig ift. uteareal og lekeareal.

ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø

x	Klimagassutslipp (anleggs- og driftsfasen)
x	Klimatilpasning
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
	Grunnforurensning
x	Støy
	Luftkvalitet
	Drikkevann

Merknader:

Funksjonell og miljømessig kvalitet, herunder klimagassutslipp i anleggsfasen og driftsfase, energibehov og energiløsning Det vil bli forsøkt å beholde opprinnelig skogbunn med vegetasjon i de områdene som skal brukes til grønnstruktur. Ved ivaretagelse av skogbunn hindres det at det frigis unødvendige mengder CO₂. Overvann skal følge de naturlige avrenningsveiene fra området, og avrenningshastighet skal forbli tilnærmet som i dag. **Å ta i bruk natur til annet formål vil bety mindre leveområder for de dyrene, insektene og plantene som naturlig hører hjemme på stedet.**

Anleggsmaskinene i utbyggingsfasen vil bruke **drivstoff**. Utbyggingen vil naturligvis føre til bruk av **materialer** som slipper ut også klimagasser og forbruker energi i alle ledd fra produksjon til ferdigstilling. **Transport av materialer og anleggsmaskiner** vil også være utslagsgivende for den samlede mengden klimagassutslipp prosjektet vil bidra til. Det vil bli lagt vekt på god massebalanse i prosjektet som et bidrag til å redusere unødvendig til- og frakjøring av masser, samtidig som stedegne masser kan utnyttes videre. **Energi behovet vil følge krav gitt i TEK17 for nye boliger.**

Det er positivt at tematikken synliggjøres og er realistisk beskrevet.

Teksten markert rødt viser utslippskilder fra prosjektet.

I det videre planarbeidet bør det gjøres en jobb med å finne avbøtende tiltak til disse utfordringene.

For eksempel:

Hva kan gjøres for å øke leveområdet for dyrene (og dermed styrke økosystemtjenestene som også håndterer klimaendringer og binder karbon)?

Hva kan gjøres for å redusere forbruket av drivstoff? Kan anleggsfasen være helt eller delvis fossilfri?

Hva kan gjøres for å redusere utslipp fra materialbruk?

Ambisjoner knyttet til klimagassutslipp bør nedfelles i bestemmelser og/eller retningslinjer. Erfaring fra andre saker viser at man kan gi en beskrivelse av intensjonene i «planens hensikt», innta bestemmelser om kvalitets- og funksjonskrav eller utarbeide et miljøoppfølgingsprogram.

I tillegg bør planen vurdere klimavennlige energiløsninger og legge til rette for aktiv grønn mobilitet.

Veiledning om ulike klimakriterier kan finnes i her i Oslo kommunes dokument:

<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>

Miljøretta helsevern:

- Sol/skygge: bør utredes tidlig i planarbeidet.
- Konsekvenser av anleggsperioden må beskrives mht støy og trafiksikkerhet. Det må tas inn krav til bygge- og anleggsstøy i reguleringsbestemmelsene.
- Dersom det er høyspentanlegg i planområdet, må man ta hensyn til elektromagnetisk stråling.
- Det bør vurderes behov for buffer mot landbruksareal.
- Lekearealer og grøntområder: Størrelse og kvalitet på uteareal, samt universell utforming.
- Vurder om det er behov for sikring av skrenter?

Boliger i nærheten, disse må hensyntas under anleggsperioden.

Sikre anleggsområdet mot friluftslivet, og byggingen skal ikke forhindre denne utøvelsen.

Områdestabiliteten må utredes.

Illustrasjonsmateriale

x	Illustrasjonsplan
	Fasadeoppriss
	Fotomontasje
x	3D modell (fil)
	Perspektivtegninger
x	Snitt(terrengsnitt)
	Veiprofil
x	Stedsanalyse

Merknader:

Det må utarbeides en stedsanalyse.

Denne stedsanalysen og gjeldende reguleringsplan for Skjeggestadåsen skal danne grunnlag for det videre planarbeidet, med hensyn til boligtyper/ -struktur, formingskriterier, landskapsplanlegging, interne stier og fellesområder mm. I starten av reguleringsplanarbeidet utarbeides det en mulighetsstudie som skal optimalisere løsningen med hensyn på landskapsplanlegging, interne stier og fellesområder for å redusere terrenginngrep, skjæringer og forstøtningsmurer.

7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.
Merknader: Planavgrensning B14 i gjeldende reguleringsplan for Skjeggestadåsen.	

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
	Legges det opp til kompensierende tiltak
Merknader: Nei.	

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

(Fyll inn temaer/utfordringer som særskilt må belyses/utredes, behov for illustrasjonsmateriale, forutsetninger for planoppstart mm.)

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.

-Plan for massebalanse og overskuddsmasser..

-Toppene må ikke bygges ned men bevares som friluftsområder.. i størst mulig grad..

-Det må utarbeides en stedsanalyse.

Denne stedsanalysen og gjeldende reguleringsplan for Skjeggestadåsen skal danne grunnlag for det videre planarbeidet, med hensyn til boligtyper/ -struktur, formingskriterier, landskapsplanlegging, interne stier og fellesområder mm. I starten av reguleringsplanarbeidet utarbeides det en mulighetsstudie som skal optimalisere løsningen med hensyn på landskapsplanlegging, interne stier og fellesområder for å redusere terrenginngrep, skjæringer og forstøtningsmurer.

-Terrengtilpasning vil være et viktig tema i planarbeidet.

-Det må være sammenhengende stier i planområdet og ut til naturområder utenfor planområdet...

-Det må sikres parkering for boligene i tråd med krav i kommuneplanen. Hvis det skal være felles gjesteparkering skal det vises i kart og reguleres i bestemmelser.

-Lekeareal: Dere må løse krav til lekeareal i kommuneplanen (§ 25 Re kommuneplan) innenfor planavgrensningen til B14.

-Skole og barnehagekapasitet:

Tønsberg kommune jobber med en barnehage- og skoleplan som vil skissere kapasitet og forventede prognoser. Denne vil være ferdig første kvartal 2022, og vil kunne være et styringsverktøy i lignende saker.

Per nå er det arealmessig god kapasitet i Skjeggestadåsen barnehage og Revetal barnehage. Kapasiteten på Røråstoppen og Revetal U vil kunne håndtere noe økt elevtall i sin skolekrets, men arealet er noe begrenset.

Stab for oppvekst og opplæring har ikke utredet kapasiteten konkret, uttalelsen gis på generelt grunnlag.

Det planlegges flere utbygginger i området, og disse må ses i sammenheng for vurdering av barnehage- og skolekapasitet.

10. GJENNOMFØRING

10.1 Kommunalteknisk anlegg

	Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader:	
Kommunalteknisk plan inkludert overvannshåndtering til 1.g behandling av planen.	
https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/vann-avlop-renovasjon-og-miljo/for-fagpersonell/kommunalteknisk-plan-i-reguleringssaker.15833.aspx	
https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/vann-avlop-renovasjon-og-miljo/vann-og-avlop/overvannsveileder-for-tonsberg/	
-Overvannsveilederen til Tønsberg kommune må følges.	
-Fordrøyning må skje på eget område.	
-Godkjent kommunalteknisk plan.	
-Pumpestasjon må vurderes etter kommunal standard.	
-Plan for overvann.	

Pumpestasjon skal planlegges etter kommunal standard
<https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/vann-avlop-renovasjon-og-miljo/for-fagpersonell/pumpestasjoner-mal-for-krav.15014.aspx>

10.2 Utbyggingsavtale

	Behov for utbyggingsavtale
	Forhandles om utbyggingsavtale med kommune parallelt med planprosessen

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

	Særlig momenter som må framgå av varselstekst
x	Skal NVE varsles
Merknader: NVE skal alltid varsles (pilotprosjekt med autogenerert innspill). Utkast til annonse med vedlegg sendes til kommunen for godkjenning.	

11.2 Informasjon

	Informasjonsmøte for berørte/naboer
	Annonser
x	Åpent kontor/digitalt møte
x	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes.
x	Skole og barnehage
	Gjennomføring av undersøkelse
	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
	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,-	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til:
----------------------------	---

<p>Gebyrregulativ pr. 01.01.21- varenr 1102</p> <p>Gebyr for oppstartsmøte godskrives dersom planforslaget sendes kommunen innen ett år etter avholdt oppstartsmøte.</p>	<p>Solåsen RE as, Kilengaten 31 Org. Nr. 915074839 Det er mulig å sende eFaktura EHF</p>
--	---

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

20210002