

VEAR SENTRUM PLANINITIATIV

Tønsberg kommune

15.04.2025



Innhold

Innledning.....	3
Kontaktinformasjon.....	3
Formålet med planen	4
Beskrivelse av området	4
Planområdets beliggenhet	4
Dagens arealbruk og omgivelser	5
Hovedgrep	6
Bebyggelse.....	7
Formål og innhold	8
Utnyttelse og høyder.....	8
Trafikk, adkomst og parkering.....	9
Rekreasjon og grønnstruktur.....	11
Gjeldende planstatus.....	12
Kommuneplan	12
Kommunedelplan	13
Reguleringsplan	14
Pågående planarbeider i eller nær foreslått planområde.....	15
Andre kommunale planer og retningslinjer	16
Statlige og regionale planbestemmelser og retningslinjer	16
Konsekvensutredning	16
Utredningstemaer i det videre planarbeidet	16
Samfunnssikkerhet	16
Medvirkning og varsling	17
Vedlegg.....	17

Innledning

Planinitiativ med vedlagt presentasjon av mulig utvikling for eiendommene gnr/bnr. 202/ 16, 17, 174, 223 mf. har til hensikt å være grunnlagsmateriale for oppstartsmøte med Tønsberg kommune.

Planinitiativet og presentasjon gir informasjon om hvilke tiltak som ønskes innenfor foreslått planområde. Videre er aktuelle planer, retningslinjer og føringer for området beskrevet og hvilke utredninger som man på nåværende tidspunkt vurderer som aktuelle i det kommende planarbeidet.

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Vear Sentrum AS
Storgaten 32
3126 Tønsberg

Fakturaadresse:
CO/Folksom AS

Storgaten32
3126 Tønsberg

Plankonsulent

KB arkitekter AS
Postadresse:
Bullsgate 2A, 3110 Tønsberg
Kontaktperson: Henning Thoresen
thoresen@kbarkitekter.no

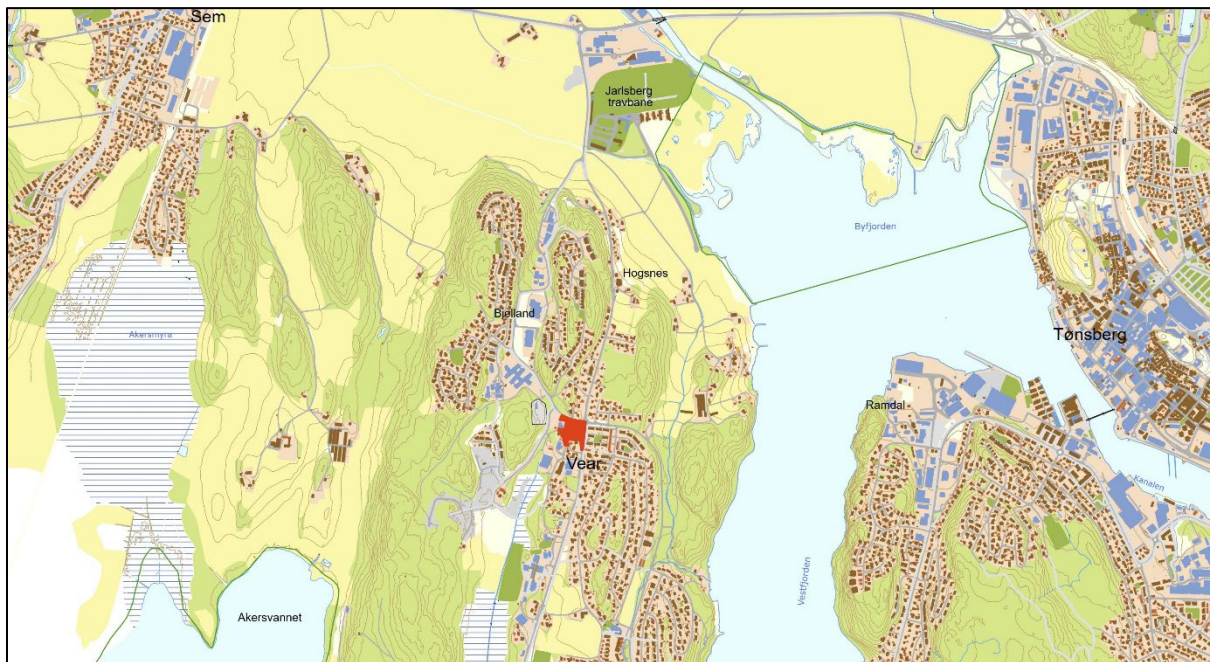
Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av arealet sørvest for rundkjøringen på Vear. Innenfor arealet planlegges det dagligvarebutikk, mindre forretninger, kafe og boliger med tilhørende infrastruktur.

Beskrivelse av området

Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger Sentralt på Vear, sørvest for rundkjøringen, mellom Melsomvikveien og Steinbruddveien.



Planområdets beliggenhet



Flyfoto av Vear – planområdet er markert med gul farge

Foreslått planområde omfatter eiendommene gnr. 202 bnr. 16, 17, 110, 174 og 273. I tillegg er omkringliggende veiarealer i Steinbruddveien og deler av Melsomvikveien og Bjellandveien inkludert i planområdet.

Planområdet har et areal på 9,5 daa.

Dagens arealbruk og omgivelser

Vear sentrum ligger langs vestsiden av Melsomvikveien fra rundkjøringen i nord til og med Kiwi i syd.

Det er i dag få sentrale aktivitets- og møteplasser innenfor Vear sentrum.

Langs fylkesveien ligger boligbebyggelse, dagligvareforretning og to mindre butikklokaler.

Vest i det definerte sentrumsområdet finnes forsamlingslokale, kontorlokaler med helsetjenester, idrettshall og take-away mat.

Det er ikke opparbeidet lekeområder i Vear sentrum.

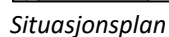


Vear sentrum – sentrumsavgrensing er vist med sort stiplet linje

Planområdet består i dag av boligeiendommer og veiareal.

Forretninger, kafe mm ligger på bakkenivå og retter seg ut mot Steinbruddveien, Bjellandveien og rundkjøringen i nord.

Hovedadkomsten med bil blir fra Melsomvikveien og parkering for forretninger er plassert ut mot Melsomvikveien og Bjellandveien.



Bebyggelse

Bebyggelsen planlegges i 3 og 4 etasjer med forretninger og utadrettet virksomhet på bakkeplan og boliger i etasjene over.

I kjeller under bygget blir det parkering for boligene.

Bebyggelsen er plassert vest på tomten for å skape nærhet og tilknytning til sentrumsaksen (Steinbruddveien) og for å unngå trafikkstøy fra Melsomvikveien.

Det planlegges at bebyggelsen skal utformes med saltak/ skråtak og brytes opp med fasader i ulike farger og materialer.



Fugleperspektiv fra sydvest



Fugleperspektiv fra norøst

Formål og innhold

På bakkeplan planlegges det dagligvareforretning, småforretninger, kafe, frisør etc. Fra annen etasje blir det boliger i form av leiligheter.

Prosjekt slik det vises i illustrasjonene inneholder omtrent 1.300m² forretningsareal og ca. 35 boenheter med varierende leilighetsstørrelse på mellom 50 - 100m² BRA.

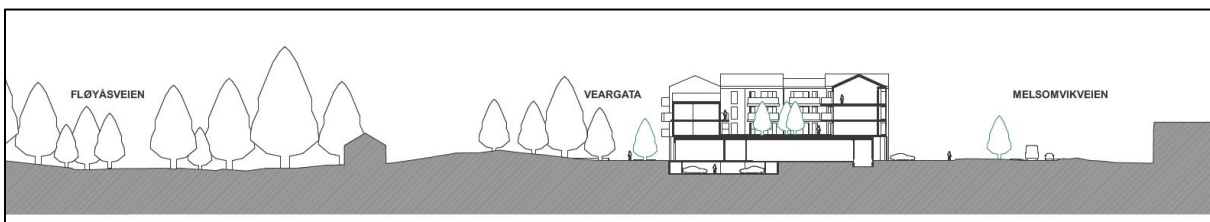


Perspektiv fra sydvest – forretninger og boliger langs Steinbruddveien (sentrumsaksen)

Utnyttelse og høyder

Byggehøyder

Det planlegges en variert bebyggelse fra 3 til 4 etasjer, med hovedsakelig saltaksformer. Byggehøyden samsvarer med kommuneplanens bestemmelser som tillater bebyggelse på inntil 4 etasjer, innenfor sentrumsformålet i Vear lokalsenter.



Snitt fra vest-øst

Utnyttelse

Bebyggelsens som er vist i illustrasjonene utgjør ca. 40% bebygd areal (BYA) av sentrumsformålet innenfor foreslått planområde.

Parkering på bakkenivå (51 biloppstillingsplasser) utgjør ca. 20% BYA av sentrumsformålet.

Beregningene viser at bebyggelse og parkering utgjør i overkant av 60% BYA av arealet som er avsatt til sentrumsformål innenfor planområdet. Kommuneplanen krav er maksimalt 75% BYA (innenfor sentrumsformålet).

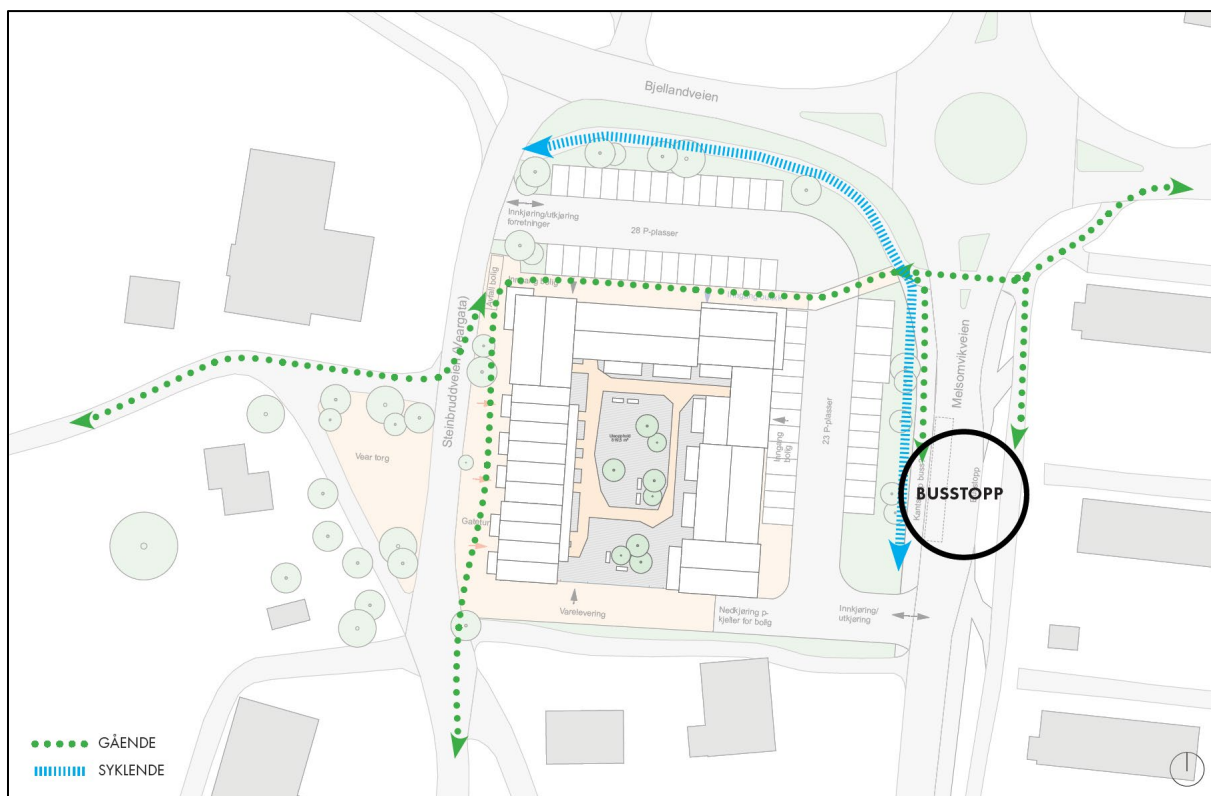


Fugleperspektiv sett fra nord/øst

Trafikk, adkomst og parkering

Gang- og sykkelforbindelser/ Grønn mobilitet

Det legges vekt på å etablere, opprettholde og forbedre gang/sykkelmuligheter i området for å skape gode og trygge tilknytninger i retning skoler, kollektiv holdeplasser, turområder mm.

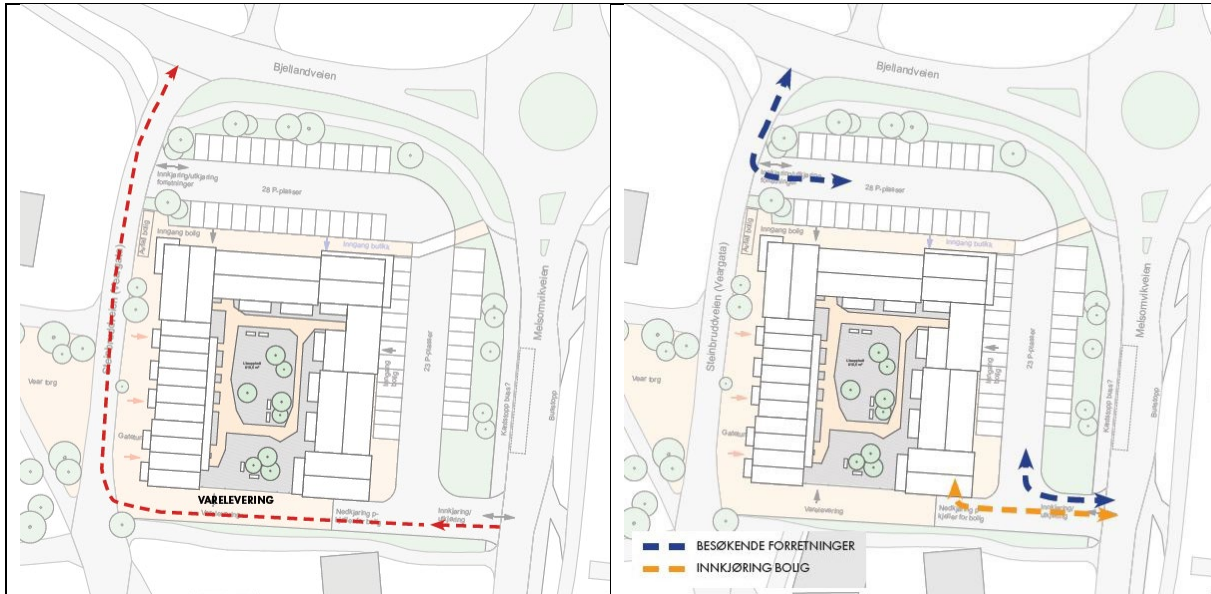


Gang og sykkelakser

Biladkomst, vareleveranse og parkering

Hovedadkomst med bil til området blir fra Melsomvikveien. I tillegg tilrettelegges det for adkomst fra nordlig del av Steinbruddveien.

Vareleveranse og renovasjon for forretningene vi foregå langs sydsiden av bygget. Det planlegges for kjøring i kun en retning for å unngå bl.a. rygging med store kjøretøyer. Løsningen betinger at kjøretøyer for vareleveranse og renovasjon må kjøre via Steinbruddveien/ sentrumsaksen.



Trafikk – Vareleveranse og Renovasjon

Trafikk - personbiler

Parkering til forretninger legges ut mot Melsomvikveien/ Bjellandveien i de mest støyutsatte arealene. Parkeringsplassene som er vist ut mot Melsomvikveien ligger i konflikt med byggegrense i gjeldende reguleringsplan og kan måtte fjernes eller flyttes ved f.eks. utvidelse av Melsomvikveien.

Parkering for bolig blir i kjeller under bebyggelsen.

Det er utført trafikk analyse av Malvåg Consulting (Vear sentrum – trafikknotat 13.03.2025) som oppsummerer foreslåtte trafikkløsning på følgende måte:

Planlagt utvikling innenfor planområdet følger de føringer og rammebetingelser, som VPOR for Vear lokalsenter har satt.

- Akser og fortau/gs-veger kopler seg på eksisterende infrastruktur langs Melsomvikveien og Bjellandveien.
- Nytt kantstopp planlegges etablert på vestsiden av Melsomvikveien, med plassering rett sør for eksisterende rundkjøring.
- Småbutikker legges med aktiv fasade mot «sentrumsaksen»/Værgata.
- Nordre del av «sentrumsaksen» opparbeides som gatetun. I gatetun er det blandet trafikk, dvs. at all kjøring skal skje på myke trafikanters premisser.
- Varelevering anbefales lagt i en enveisrettet trase rundt kvartalet. For det første oppnår man da en stram kvartalsstruktur, når en unngår å etablere et stort snuareal. Samtidig blir det noe kjøring tilhørende varetransport over gatetunet i «sentrumsaksen». Varelevering har ikke fått mye oppmerksomhet i VPOR, utover at det er omtalt at det vil være noe behov for varelevering via «sentrumsaksen». I utgangspunktet er det ikke optimalt å legge noe varetransport til «sentrumsaksen». Fordelene med slikt system er at en unngår snuing,

rygging og manøvrering på steder hvor det ferdes myke trafikanter. Med store kjøretøys overheng og blindsoner er det risiko knyttet til dette. Av trafiksikkerhetshensyn vurderes derfor et enveisrettet kjøremønster for varelevering rundt kvartalet som bedre, enn at det etableres et snuareal i konflikt med myke trafikanter. Med i vurderingen er at deler av varelevering til REMA 100 skjer med trailere, som krever stort snuareal. I tillegg er trafikkmengden knyttet til varelevering også lav, med i gjennomsnitt 5 leveranser pr dag.

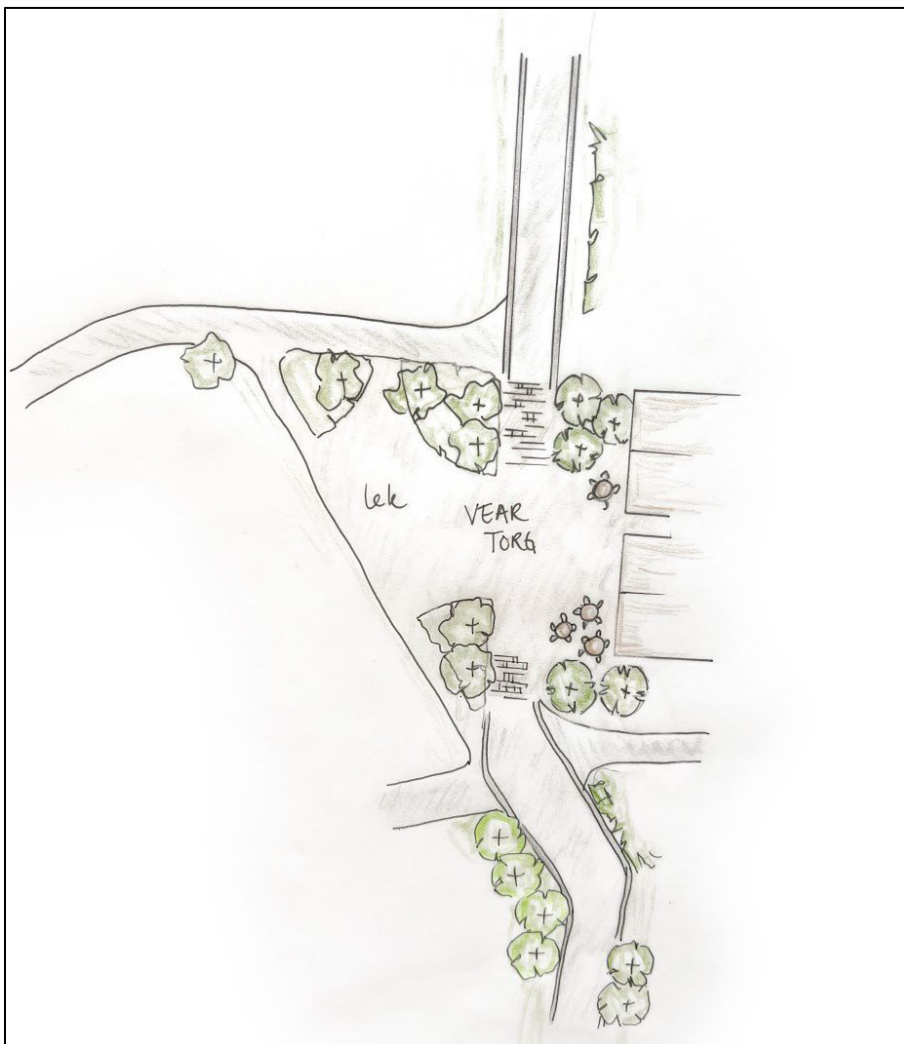
Rekreasjon og grønnstruktur

Planområdet ligger sentralt på Vear. Innenfor planområdet består dagens grønnstruktur av opparbeidete hagearealer.

Sentrumsaksen (Steinbruddveien) skal i henhold til planprogram for Vear opparbeides med bl.a torg og lekearealer.

Mot Bjellandveien og Melsomvikveien er det ønskelig å opprettholde et grøntbelte mellom parkering og veiarealer.

Planområdet ligger i gangavstand til større tur/ rekreasjons og grøntområder i tillegg til mer opparbeidede arealer som lekeplasser, barnehager og skolergårder.

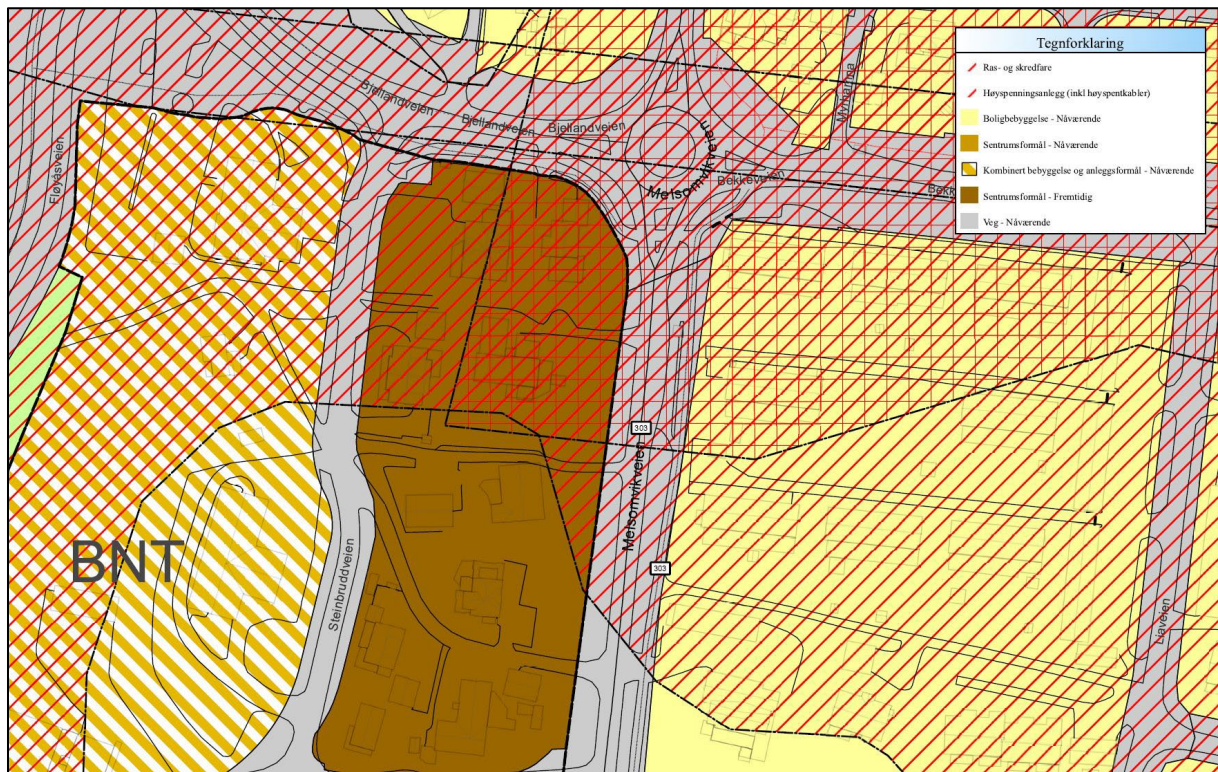


Illustrasjon fra planprogram for Vear lokalsenter av Sentrumsaksen

Gjeldende planstatus

Kommuneplan

kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 03.04.2024 er gjeldende for planområdet



Kommuneplanens arealdel

Innenfor foreslått planområdet er det følgende formål i kommuneplanen:

- Sentrumsformål – framtidig
- Veg - nåværende

Planområdet omfattes av bestemmelsesområde #12 som omhandler utbyggingsvolum i by- og senterområder, Hensynsone H310 Ras- og skredfare og båndleggingssone for regulering (H710).

Følgende bestemmelser gjelder for:

Bestemmelsesområde #12

- 75% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål
- Innenfor sentrumsformål kan bebyggelsen ha inntil 4 etasjer.

Hensynsone H310 Ras- og skredfare

- Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivarettatt.

Båndlegging for regulering (H710).

- Sonene er båndlagt i påvente av detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder.

Vurdering av tiltaket i forhold til kommuneplanens arealdel

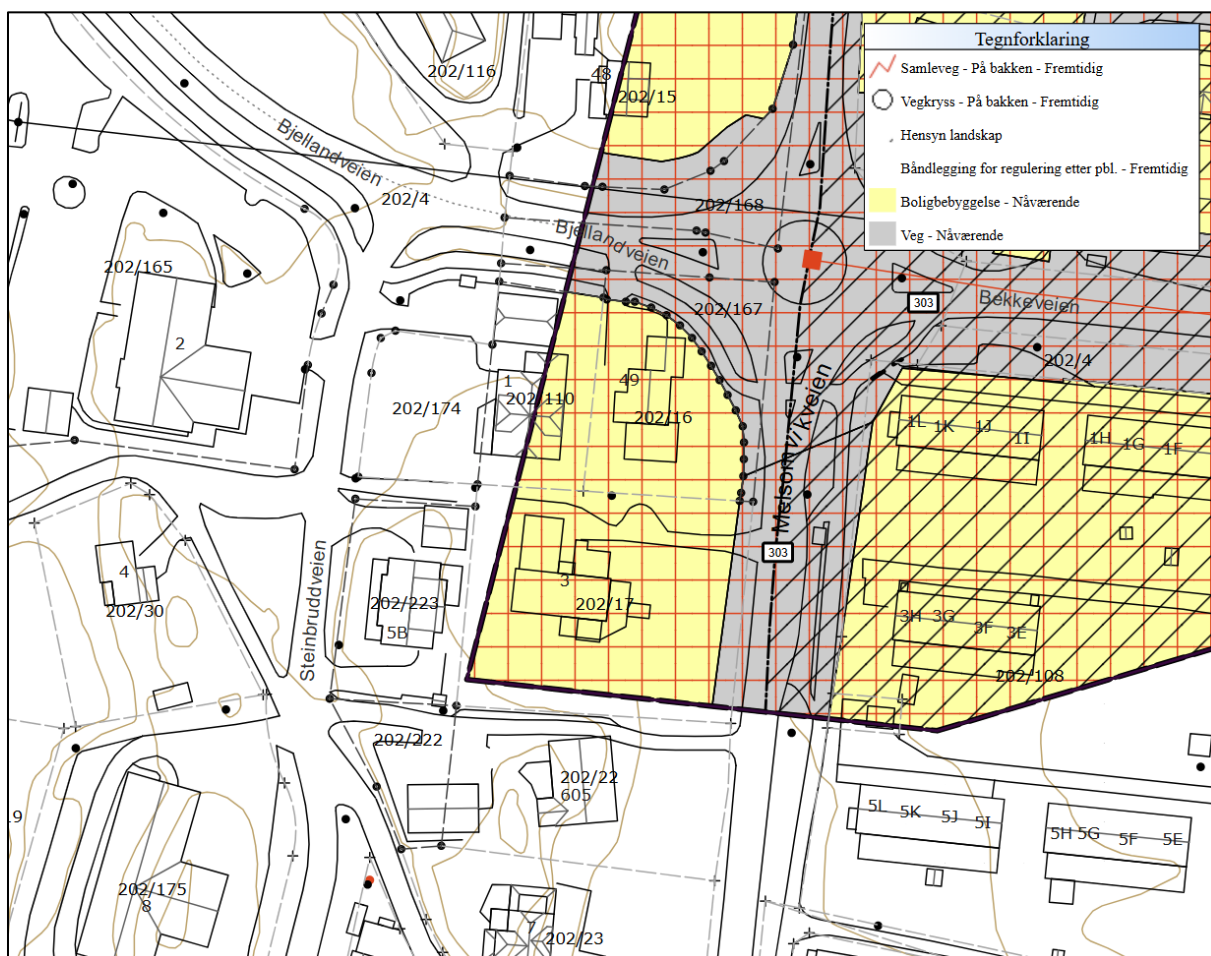
Forslaget forholder seg til kommuneplanens formål og bestemmelser til byggehøyde og utnyttelse.

Ras og skredfare (områdestabilitet) skal vurderes i forbindelse med planarbeidet.

Båndleggingssone er vurdert under pkt. om kommunedelplan.

Kommunedelplan

Den østre halvdel av planområdet omfattes av kommunedelplan «Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme (vedtatt 13.03.2019)



Innenfor foreslått planområdet er det følgende formål i kommunedelplanen:

- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende

Planområdet omfattes av båndleggingsone for regulering etter plan- og bygningsloven (H710) med følgende bestemmelse:

«Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 kan ikke iverksettes innenfor planområdet før reguleringsplanen for «Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme» er vedtatt».

Vurdering av tiltaket i forhold til kommunedelplan

Reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse ble vedtatt 06.09.2023 og omfatter ikke foreslått planområde. Båndleggingssonen vurderes derfor som ikke lenger gjeldende.

Reguleringsplan

Foreslått planområdet er i sin helhet regulert.

Planområdet ligger innenfor følgende reguleringsplan

- Reguleringsplan for Vear sentrum, Plan ID 01068, vedtatt 12.06.1989
- Reguleringsplan for Fv 303 Jarlsberg Travbane – Bekkeveien, plan ID 01148, vedtatt 17.06.2013



Gjeldende reguleringsplaner

Hovedformålet innenfor planområde er bolig/forretning kontor, med tillatt byggehøyde på to etasjer og en utnyttelse på 40% av tomtens nettoareal. Steinbruddveien og Melsomvikveien er avsatt til kjørevei.

Vurdering av tiltaket i forhold til gjeldende reguleringsplaner

Foreslått tiltak vil samsvare med formålet (Bolig/forretning/kontor) i gjeldende reguleringsplan.

Utnyttelse og byggehøyder blir høyere enn forutsatt i gjeldende plan.

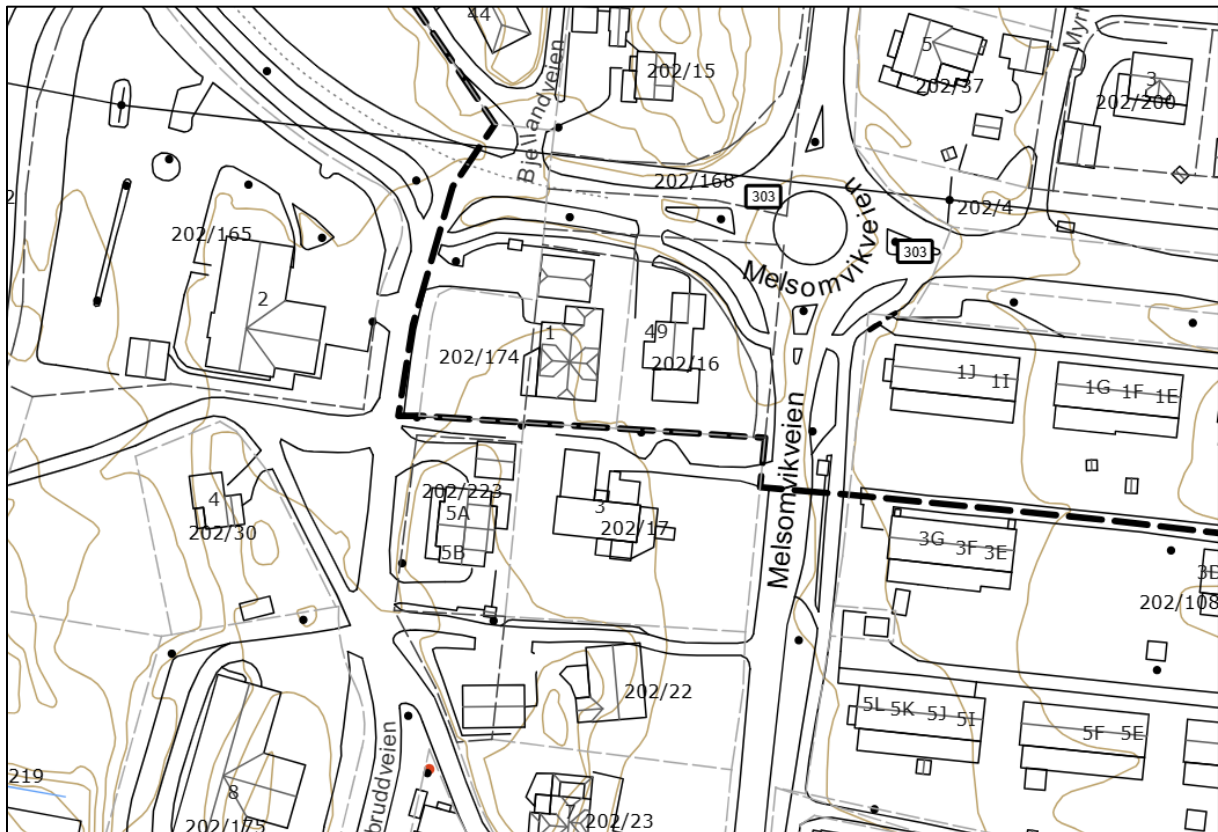
Steinbruddveien vil få en annen funksjon – sentrums akse/ gatetun enn kjørevei som er forutsatt i reguleringsplan for Vear sentrum.

Pågående planarbeider i eller nær foreslått planområde

Vestfold Fylkeskommune har igangsatt planarbeider for Hognesbakken med hensikt å utbedre/utvide Hognesbakken for å løse lokaltrafikk til/fra Vear inkludert gange og sykkeltrafikk.

Varslet plangrense omfatter nordre del av foreslått planområde. I planinitiativet er det beskrevet at endelig planavgrensning vil avklares i reguleringsplanarbeidet, og blir mindre enn varslingsgrensen.

Varslingsgrensa er vist romslig for å ivareta atkomstforhold, omlegging av avkjørsler og håndtering av overvann som må tilkobles kommunalt anlegg, eller føres til bekk/sjø.



Sort stiptet linje viser varslet plangrense for Fv. 303 Hognesbakken

Vurdering av tiltaket i forhold til pågående reguleringsplaner

Det vurderes at det er forsvarlig å varsle oppstart for planområde som skissert i dette planinitiativet, samtidig som det pågår planarbeid for Hognesbakken. Det vil bli etablert dialog med fylkeskommunen slik at planarbeidene koordineres.

Andre kommunale planer og retningslinjer

Planprogram for Vear lokalsenter

For Vear sentrum er det laget planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR)

Del en og to av planprogrammet beskriver Vear og føringer for planarbeidet. Del tre fastsetter rammer for utvikling av Vear lokalsenter og gir anbefalinger for arealbruk, gatestruktur og møteplasser. Dette er føringer som skal følges opp i påfølgende offentlige og private detaljreguleringer.

Siste del av planprogrammet er en VPOR, som konkretiserer krav til kvalitet og utforming av de gater, grøntområder og møteplasser som er pekt på som viktige i del tre.

Vurdering av tiltaket i forhold til Planprogram/ VPOR

Vår vurdering er at foreslått tiltak i stor grad viderefører grepene som er beskrevet i VPOR. Dette er bl.a. visualisert i vedlagt prosjektbeskrivelse.

Statlige og regionale planbestemmelser og retningslinjer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk – RPBA (2019)

Statlige planretningslinje for arealbruk og mobilitet (2025)

Statlig planretningslinje for klima og energi (2024)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og planlegging (1995)

Konsekvensutredning

Forslaget er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6, § 7 og § 8 med tilhørende vedlegg I og II, eller medfører vesentlige virkninger på miljø og samfunn i henhold til forskriftens § 10.

Utredningstemaer i det videre planarbeidet

Foreløpig vurderes det at følgende temaer vil bli viktig å utrede videre i planarbeidet:

- Trafikk, mobilitet og trafiksikkerhet
- Grunnforhold og områdestabilitet
- Bebyggelsesstruktur, fjern og nærvirkning
- Landskapsvirkning
- Trafikkstøy
- Overvann/klimatiltak

Endelig oversikt over temaer og omfang av utredningene vil bli avklart i samråd med Tønsberg kommune i forbindelse med oppstartsmøte.

Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene. De innspill som kommer i forbindelse med oppstartsvarsel og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen. Det skal innhentes fagkyndige vurderinger av temaer som for eksempel grunnforhold og håndtering av overvann.

ROS – analysen skal utarbeides i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) veileder av 2017, *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen*.

Medvirkning og varsling

Planforslaget varsles i henhold til prosessreglene i plan- og bygningsloven.

I tillegg til offentlige myndigheter og foreninger vil naboer og gjenboere, nabolag/borettslag rundt planområdet vil bli varslet direkte med brev/altinn.

Eventuelle medvirknings/ informasjonsmøter vil bli vurdert løpende i planprosessen og i dialog med Tønsberg kommune.

Vedlegg

- Kart som viser foreslått plangrense dat. 19.03.2025
- Trafikknotat Vear sentrum, Malvåg Consulting, dat. 03.04.2025
- Vear sentrum – prosjektbeskrivelse og illustrasjoner dat. 19.03.2025
- Situasjonsplan dat. 19.03.2025