

Referat fra oppstartsmøte

Detaljregulering av Vear Sentrum nord

Sted: Rådhuset i Tønsberg

Dato: 16.10.2025

Møtedeltakere

Forslagstiller:	Pål Egeland, Ingmar Swanink	Vear Sentrum AS
Plankonsulent:	Henning Thoresen	KB arkitekter AS
Fra kommunen:	Anna Holt Ståle Sørensen Emilie Lassen Bue	Saksbehandler Medsaksbehandler BSU

Om oppstartsmøtet

Oppstartsmøtet skal 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. Krav til oppstartsmøte er fastsatt i plan og bygningsloven [§ 12-8](#) og [forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven](#):

Informasjon om planen

Plantype:	Detaljregulering
Plannavn:	Vear sentrum nord (endret navn fra og med oppstartsmøte)
PlanID:	3905 2025011
Saksnummer:	25/8691

Berørte eiendommer

Gårds- og bruksnummer:	Eier/hjemmelshaver:
202/16, 17, 110, 174 og 273. 202/223/0/1 202/223/0/2	Vear Sentrum AS Dejan og Matea Petrovic Marianne Kjær

I tillegg er omkringliggende veiarealer i Steinbruddveien og deler av Melsomvikveien og Bjellandveien inkludert.	Vestfold fylkeskommune og Tønsberg kommune er hjemmelshaver til omkringliggende veiarealer.
---	---

Planstatus

Overordnede arealplaner, særlig kommuneplanens arealdel, gir viktige føringer som normalt bør ivaretas i reguleringsplaner. De har imidlertid ikke direkte rettsvirkning for reguleringsarbeidet, noe som gir anledning til å regulere løsninger som avviker fra slike planer. Det anbefales likevel at kommuneplanen benyttes som en minstestandard. Avvik fra de overordnede føringene må begrunnes i planforslaget.

Kommuneplanens arealdel:	Kommuneplanens arealdel 2023-2035 Planområdet er avsatt til sentrumsformål – fremtidig. Området ligger innenfor bestemmelsesområde #12 hvor det åpnes for 4 etasjer og 75%-BYA.
Gjeldende kommunedelplan	Arealet omfattes av kommunedelplan for ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme, vedtatt 13.03.2019.
Gjeldende reguleringsplan:	Området er regulert til bolig/forretning/kontor i reguleringsplan for Vear sentrum (1048-B), PlanID 01068, vedtatt 12.06.1989. Deler av planområdet er også regulert til samferdselsarealer i Reguleringsplan for Vear sentrum (1048 C), vedtatt 26.04.1993, og Reguleringsplan for Fv. 303 Jarlsberg Travbane – Bekkeveien, planID 01148, vedtatt 17.06.2013
Andre planer og føringer	Hele det foreslåtte planområdet omfattes av planprogram for Vear lokalsenter, vedtatt 03.04.2024. Her fremkommer planfaglige anbefalinger for arealbruk, gatestruktur og møteplasser som skal følges opp i fremtidige reguleringsplaner innenfor området. VPOR (veiledende plan for offentlig rom) skal sikre en sammenhengende struktur og kvalitet for fremtidige møteplasser, grønnstruktur, gater og gangforbindelser i området. Etablering av tiltak beskrevet i VPOR skal sikres i rekkefølgebestemmelser for utviklingsfelt innenfor planområdet.
Pågående planarbeider i eller nær foreslått planområde	Vestfold fylkeskommune har igangsatt planarbeider for Hogsnesbakken. Varslet plangrense omfatter nordre del av foreslått planområde, men kan bli mindre når planforslaget innsendes. Grensesnitt mellom planen må ses nærmere på i planprosessen i dialog med fylkeskommunen. Bypakke Tønsberg sitt første handlingsprogram vedtas høsten 2025. I det administrative forslaget ligger det inne midler til regulering av Melsomvikveien. Det er også søkt om midler til planlegging og opparbeidelse av deler av Steinbruddveien i statlig tilskuddsordning gjennom Bypakka. Kommunen vil ta initiativ til et møte med fylkeskommunen for å samordne planen opp mot øvrige tiltak/reguleringer i området.

Kpa. § 2: Motstrid mellom overordnede arealplaner:	<u>Fastlandsforbindelsen</u> Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 03.04.2024. Reguleringsplanen for ny fastlandsforbindelse ble vedtatt 06.09.2023. Reguleringsplanen fulgte opp kommunedelplanen fra 2019, og det er kommunedelplanen som er grunnlaget for båndleggingssonen på gjeldende kommuneplankart. Det kan ved utarbeidelse av planforslag ses bort fra at deler av arealet er underlagt båndlegging. Begrunnelse: Båndleggingssonen fra kommunedelplanen for ny fastlandsforbindelse er vist i kommuneplankartet fordi reguleringsplanvedtaket fra 2023 ble påklaget. UPB avviste klagen 19.01.24, men Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ba 28.06.24 om settestatsforvalter. Først i desember 2024 stadfestet Statsforvalteren i Agder Tønsberg kommunes vedtak. Da kommuneplanens arealdel ble vedtatt, var klageavgjørelsen ikke klar, og båndleggingssonen ble derfor inkludert. Sonen er knyttet til kommunedelplanen og gjelder i påvente av reguleringsplanvedtak.
Relevante temaplaner:	Informasjon om relevante temaplaner for området er opplyst under hvert enkelt tema i referatet. Alle kommunens temaplaner finner du her: Planer og dokumenter A-Å

1. Planidè

Det legges opp til etablering av en dagligvarebutikk, mindre butikker, kafé/servering, frisør og boliger. Forretning og tjenesteyting er planlagt på bakkeplan, med fasader vendt mot Steinbruddveien, Bjellandveien og rundkjøringen i nord. Boligene er planlagt i etasjene over næringslokalene, organisert i en U-form over lokk, med åpning mot sør for å gi gode solforhold og skjerming mot trafikkstøy fra Melsomvikveien.

2. Viktige forhold

Her diskuteres de viktigste problemstillingene. Temaene som nevnes her, skal ikke betraktes som en uttømmende liste. Det vil fortsatt være krav til utredning og redegjørelse for alle relevante temaer som er nødvendige for saksbehandlingen. Disse temaene behandles i kapittel 4: Utredningsbehov. Krav til dokumentasjon fremgår av vedlagt sjekkliste og kravspesifikasjon.

Planinitiativ for Vear sentrum ble behandlet i UPB 19.09.2025, i sak 099/25. Følgende vedtak ble fattet:

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Vear sentrum - gbnr. 202/16, 17, 174, 223 m. fl. I videre saksbehandling vurderes følgende:

- *Varelevering og søppelhåndtering sees på helhetlig i planområdet og med tilgrensende eiendommer*

- *Tidsbegrensing som et kompenserende tiltak for vare- og søpletransport i Steinbruddveien*
- *Plassering av lekeplasser*
- *Eventuelt andre forhold*

Steinbruddveien som sentrumsakse

Det viktigste grepet i planprogrammet med VPOR for Vear er transformasjonen av Steinbruddveien til en bilfri sentrumsakse, hvor både næringstrafikk og trafikk til boliger ledes frem direkte fra Melsomvikveien eller Fløyåsveien. Planinitiativet legger opp til kjøreadkomst til kundeparkering ved nordenden av aksen, mot Bjellandveien. Dette vil medføre betydelig trafikk i dagligvarebutikkens åpningstid, og svekker opplevelsen av sentrumsaksen som en bilfri gate.

Det anbefales at forslagsstiller ser nærmere på muligheten for å unngå dette grepet. Dersom løsningen opprettholdes må det sannsynliggjøres at ny løsning gir tilsvarende kvalitet som redegjort for i planprogrammet. I dette tilfellet bør enveiskjørt løsning vurderes, som en mer arealeffektiv løsning. Endelig valg må begrunnes godt i planbeskrivelsen og fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter må dokumenteres i egen rapport. Kommunen ber om at det ses på løsninger som tydelig signaliserer at videre ferdsel sydover langs Steinbruddveien kun er for myke trafikanter (samt nød og nytte). Avkjøringen bør ikke gis mer areal enn nødvendig.

Forsamlingslokalet i Steinbruddveien 2 har i dag kjøreadkomst direkte fra Steinbruddveien. Her bør det vurderes alternativ adkomstløsning, slik at den delen av sentrumsaksen som nå skal reguleres sikres et bilfritt gateløp og ivaretar intensjonene i overordnet planprogram med tilhørende VPOR. Kommunen vil se nærmere på mulige løsninger for Steinbruddveien 2 og hvorvidt dette skal løses i tilknytning til denne planen.

GS-forbindelse øst-vest og prosjektets henvendelse mot syd

Planinitiativet legger opp til adkomst til p-kjeller, varelevering og renovasjon i akse syd i planområdet. Det er ikke foreslått lagt til rette for myke trafikanter langs denne. Dette er en attraktiv akse for myke trafikanter, sammenfallende med akse F3 i planprogrammet. Uten egne arealer for myke trafikanter, må de krysse områder med varelevering, nedkjøring til parkeringskjeller og innkjøring til dagligvarebutikk. Trygge og gode forbindelser for gående og syklende har vært et sentralt prinsipp i arbeidet med planprogrammet og VPOR, og er et forhold som bør tillegges stor vekt ved utvikling av det nye sentrumsområdet. Se ellers kommunedirektørens vurdering ved behandling av planinitiativet.

Dersom foreslått løsning legges til grunn, anbefaler kommunen sterkt at forslagsstiller ser på muligheten for å etablere fortau langs plangrensen i syd slik at trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas. Fortauet bør gis en tydelig avgrensning, og det bør vurderes mulighet for etablering av vegetasjon/gatetrær langs traséen.

Jf. UPBs vedtak skal varelevering og søppelhåndtering ses på helhetlig i planområdet og med tilgrensende eiendommer. Vedtakspunktet må svares ut i planbeskrivelsen og ses i sammenheng med sikkerhet for myke trafikanter.

Plassering av renovasjonspunkt og varelevering i sør gir en mindre heldig fasadeutforming. Dersom løsningen opprettholdes anbefales det å se på avbøtende tiltak for å forbedre de visuelle kvalitetene her. Det forutsettes at alt av ramper, avfall og tiltak holdes inne i bygget.

Etablering av uteoppholdsarealer på lokk

Dersom løsningen med uteoppholdsareal på lokk videreføres i planforslaget anbefales det at det legges vekt på tilgjengelighet og fasader som styrker gatemiljøet.

Henvendelse mot sentrumsakse og torg

Det er positivt at prosjektet legger opp til aktive fasader mot sentrumsaksen. Det fremgår imidlertid at inngangspartiene til boligene i hovedsak er plassert mot kundeparkeringen til den planlagte dagligvarebutikken, og at butikkens hovedinngang er lagt til prosjektets nordlige fasade. For å ytterligere tydeliggjøre og styrke sentrumsaksen, anbefales det at inngangene – både til boligene og dagligvarebutikken – i større grad orienteres mot vest, ut mot Steinbruddveien. Et konkret grep for å aktivisere aksen ytterligere, vil være å plassere minst én av boliginngangene langs vestfasaden. Innganger mot sentrumsaksen bidrar til liv og aktivitet i byrommet, styrker trygghet og gjør området mer tilgjengelig og attraktivt.

Valgte plasseringer av innganger må begrunnes i planbeskrivelsen.

Utnyttelsesgrad

Sammenlignet med kommuneplanens forventninger, legger planforslaget opp til en relativt lav utnyttelse. Bebyggelsens grunnflate utgjør kun ca. 40 % BYA – nær halvparten av det tillatte. Selv om parkering på terreng skal medregnes i BYA dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsbestemmelsene, er det viktig å understreke at maksgrensen i utgangspunktet ikke er ment å dekke store arealer til overflateparkering.

I det nye sentrumsområdet på Vear er det ønskelig med høy arealutnyttelse. Parkering bør derfor begrenses og helst legges under bakken. Planområdet er utsatt for støy fra Melsomvikveien og delvis fra Bjellandveien, men med gode planløsninger for boligene bør det være mulig å øke utnyttelsen, for eksempel ved å trekke bebyggelsen lenger nord og redusere arealet til overflateparkering mot Bjellandveien.

Valgt utnyttelse skal begrunnes i planbeskrivelsen.

Planavgrensning og opparbeidelse av tilliggende gate- og veinett

Planprogram for Vear lokalsenter m/VPOR inneholder føringer for opparbeidelse av Bjellandveien, Melsomvikveien og Steinbruddveien. Kommunen vil i etterkant av oppstartsmøtet ta initiativ til et møte med Vestfold fylkeskommune/Bypakkesekretariatet, kommunen og forslagsstiller for å sammen se nærmere på hensiktsmessig planavgrensning, regulering og opparbeidelse/rekkefølgekrav.

Planprogram m/VPOR

Planforslaget skal vise hvordan det forholder seg til hovedgrep og kvalitetskrav for offentlige rom og plasser. Avvik fra hovedgrep må begrunnes godt.

3. Konsekvensutredning

Utløser forslaget krav til konsekvensutredning?	Nei.
Begrunnelse etter KU-forskriftens §§ 6 og 8:	KU-forskriftens § 6 Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6 - <i>Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.</i> <u>Begrunnelse:</u> Dette fordi tiltaket ikke omfattes av vedlegg 1. KU-forskriftens § 8 Planen kan utløse krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 8 - <i>Planer og tiltak som omfattes av vedlegg II og som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.</i> <u>Begrunnelse:</u> Planforslaget omfattes av vedlegg II, punkt 11 bokstav j i forskrift om konsekvensutredninger, som gjelder for planer etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsen lyder: <i>«Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i punkt 10 bokstav b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.»</i> Det vises her til regjeringens Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, kapittel 7.2.1. I dette kapittelet fremgår følgende: «I veilederen til EU-kommisjonen om fortolkning av tiltak i vedlegg II, framgår det også at utviklingsprosjekt for by- og tettstedsområder (bokstav b), skal tolkes vidt. Ut fra teksten i veilederen vil denne bestemmelsen kunne brukes for planer som omfatter: utviklingsprosjekt for boligbygging, kjøpesentre, parkeringsanlegg, idrettsanlegg, skoler, kirkegårder/gravlunder, kultursentre, vann- og avløpsanlegg mm.» KU-forskriftens § 10 Reguleringsplaner for tiltak nevnt i vedlegg II, skal vurderes nærmere etter KU-forskriften § 10 for å avgjøre om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Kommer planen i konflikt med ett eller flere av kriteriene i § 10, skal det utarbeides konsekvensutredning som følger planforslaget når dette legges ut til offentlig ettersyn.

	<u>Vurdering etter kriteriene i § 10:</u> Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger etter forskriftens § 10. Det vurderes at det ikke er egenskaper ved planen eller virkninger av planen som vil kunne utløse krav til konsekvensutredning. Lokalisering og påvirkning på omgivelsene vurderes heller ikke å utløse KU-krav.
--	--

4. Utredningsbehov

Mobilitet

Viktige forhold:	Mobilitetsutredning Jf. kommuneplanens bestemmelser § 34, punkt 4, skal det ved alle reguleringsplanforslag som åpner for oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1000 m² BRA utarbeides en mobilitetsutredning. Det anbefales at Vestfold fylkeskommunes <i>Veileder for mobilitetsutredning knyttet til plan- og byggesaker</i> benyttes. Utredningen må tilpasses omfanget av det aktuelle planforslaget. Fremkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter, tilrettelegging for kollektivreisende og trafikale løsninger for Melsomvikveien blir særlig viktige temaer. Løsninger for universell utforming av offentlige og felles uteområder skal inngå. Grønn mobilitet (kollektivdekning, sykkel og gange) Grønn mobilitet henger sammen med planlegging av trafikale løsninger for biltrafikk. Planprogrammet m/VPOR legger stor vekt på hensynet til myke trafikanter i det nye sentrumsområdet på Vear. Trafiksikkerhet for alle trafikantergrupper må utredes i planarbeidet. Se også under punkt 2 – <i>Viktige forhold</i>. Øvrige tema som må vurderes er: • Forhold til etablerte stier og gang- og sykkelnettverk • Kvalitet, attraktivitet og universell utforming på sti-, gang- og veinettet. Parkering Parkering er i planprogram m/VPOR anbefalt løst i ny bebyggelse. Planinitiativet viser at parkering for nye boliger legges til parkeringskjeller mens det settes av et stort areal for parkering for ny dagligvarebutikk. Kommunen anbefaler at overflateparkeringen kun utgjør et nødvendig minimum, men ser at valgt konsept vil kreve en større andel parkeringsplasser. Det må i mobilitetsutredningen redegjøres for forventet behov (bil og sykkel). Parkering må sikres i reguleringsbestemmelsene.
-------------------------	--

Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 34 Mobilitet § 35 Oppstillingsplasser for sykler § 36 Parkeringsplasser for biler § [...]
Aktuelle planer og veiledere (med hyperkobling):	• Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum • Veileder for mobilitetsutredninger

Bebyggelse

Viktige forhold:	Tilpasning – estetikk/bebyggelsesstruktur/typologi/landskap Jfr. planprogrammets utredningsprogram skal bebyggelsesstruktur, arkitektonisk utforming, høyder, fjernvirkning av bebyggelse, opplevelsen av bebyggelse sett fra gateplan, aktive fasader mot prioriterte akser og eventuelle andre tema som anses av betydning for stedsdannelse vurderes. Nær- og fjernvirkning av ny bebyggelse må vurderes og dokumenteres fra relevante standpunkt i øyehøyde. Kommunen gir tilbakemelding om hvilke standpunkt som bør visualiseres. Jf. planprogrammet anbefales følgende grep for videre planlegging av Vear: • Ny bebyggelse innenfor planområdet utformes med farger og materialer som gir Vear karakter og særpreg. • Bebyggelsen deles opp i fasader med ulike farge, materialbruk og gesimshøyde. • Alle førsteetasjene etableres på nivå med gater og forbindelser, torg og møteplasser. • Inngangspartier henvender seg mot sentrumsaksen og tverrforbindelsene. • Innenfor området avsatt til sentrumsformål skal alle bygg med fasader mot offentlig torg ha 1. etasjer med besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og tjenesteyting. Planinitiativet viser bruk av saltak og variasjon i farger og materialer. Saltak bør følge bebyggelsesstrukturen. Det er vist aktive fasader mot sentrumsaksen. Dette vurderes som positive grep som følger opp intensjonene i planprogrammet. Estetisk utforming og fremheving av 1. etasje bør tillegges særlig vekt. Inntrukket 1. etasje frarådes. Kommunen har merknader til plassering av inngangspartier. Se punkt 2 <i>Viktige forhold</i>.
-------------------------	---

Kommunen jobber for tiden med ferdigstillelse av en ny arkitekturhåndbok og ønsker gjerne at denne legges til grunn for valgt konsept mht. arkitektur/visuell utforming. Håndboka forventes ferdigstilt i løpet av november 2025.

Kommunen vil ved vurdering av planforslaget legge stor vekt på balkongutforming. Det anbefales innkragede balkonger på fasade mot torget. Kommunen fraråder i utgangspunktet svalgangsløsninger. Dersom svalgangsløsninger velges (som illustrert mot øst) bør det legges stor vekt på fasadeutformingen for at dette skal bli estetisk vellykket. Det anbefales å jobbe frem en harmonisk fargepalett tilpasset området, samt benytte materialer med gode aldringsegenskaper.

Reguleringsbestemmelsene bør sette rammer for kvalitet, samtidig som de gir nok fleksibilitet til at det kan utvikles gode løsninger ved endelig utforming.

Utnyttelsesgrad og høyder

Bebyggelsens grunnflate utgjør ca. 40 % BYA. Det legges dermed opp til en lav utnyttelse av planområdet, sammenlignet med de forventningene kommuneplanens utfyllende bestemmelser § 62 om maksimalt 75% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Vear lokalsenter, jf. § 62-1 c). Den foreslåtte bebyggelsen kan eksempelvis trekkes lenger nord og redusere areal til overflateparkering mot Bjellandveien for å øke utnyttelsen på arealet. Valgt utnyttelse må begrunnes godt i planbeskrivelsen.

Planinitiativet viser bebyggelse med høyder inntil 4 etasjer pluss saltak. Dette vurderes å være innenfor kommuneplanens føringer for området. Det vurderes som positivt at bebyggelsen gis variasjon i høyder for å bryte opp volumene. Reguleringsbestemmelsene må sikre maksimale byggehøyder. Soneinndeling kan benyttes for å sikre variasjon i byggehøydene.

Boligtype-/størrelse

Leilighetsstørrelse er et virkemiddel som kan benyttes gjennom reguleringsplanen for å påvirke beboersammensetningen i noen grad. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal planlegging av nye boligområder sikre variasjon i boligtyper, boligstørrelser og utearealer, for å fremme mangfoldige og inkluderende bomiljøer. Vi ber om at det gjøres en konkret vurdering av hva som vil være en hensiktsmessig sammensetning av leilighetsstørrelser, med mål om å legge til rette for et mangfoldig og inkluderende bomiljø. Det bør samtidig stilles krav til denne sammensetningen gjennom reguleringsbestemmelsene.

	Kommunen oppfordrer til å vurdere mulighet for deleløsninger, dvs. innendørs fellesarealer (gjesterom/verksted/hobby etc.) og på denne måten kompensere for evt. mindre leiligheter. Byggegrenser Det må redegjøres for hensynet bak valgte byggegrenser i planbeskrivelsen.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 14 Arkitektur og byggeskikk § 15 Stedstilpasning og stedsutvikling § [...]
Aktuelle planer og veiledere:	• Grad av utnytting • Kommunens fortettingsstrategi

Teknisk infrastruktur, overvann og klimatilpasning

Viktige forhold:	Kommunalteknisk plan I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en kommunalteknisk plan iht. kommunens veileder for kommunalteknisk plan i reguleringsaker. Denne skal leveres sammen med planforslaget. Vann og avløpsstrasé Byggegrense til vann og avløpsledninger skal være fire meter, jf. VA-normen 4.4. Nøyaktig plassering må verifiseres siden det kan avvike fra slik det er tegnet i det kommunale ledningskartverket.  Vann
-------------------------	--

	Det ligger kommunale spillvannsledninger Ø160 PVC, både øst langs med Melsomvikveien, i vest langs med Steinbruddveien og nord langs med Bjellandveien. Brannvann Det må beskrives hvilke krav til slokkevann denne utbyggingen krever. Her skal det beskrives hvordan slokkevann til den planlagte utbyggingen skal dekkes. Løsningen skal vises på VA-plantegningen, evt. på en separat plan for slokkevann. Ifølge kommunens brannvannskart er kapasiteten i vannledningen ved kummene: SID 567 oppgitt til 44 l/s SID 8581 oppgitt til 43 l/s SID 8583 oppgitt til 40 l/s Alle brannkummer og vannledningene frem til disse, skal være kommunalt eiet. Anlegget skal prosjekteres og bygges iht. krav i VA-normen 5.14 og 5.16. Brannkummer som skal benyttes til slokkevann må utstyres med Storz ventil iht. Tønsberg kommunes VA-norm. Spillvann Det ligger kommunale vannledninger Ø160 PVC, både øst langs med Melsomvikveien, i vest langs med Steinbruddveien og nord i Bjellandveien. Overvann Det ligger kommunale vannledninger Ø200 PEH i øst langs med Melsomvikveien, i vest langs med Steinbruddveien. Jfr. planprogrammets utredningsprogram skal blågrønnstruktur og klimatilpasning utredes. Overvannshåndtering skal planlegges iht. Tønsberg kommunes overvannsveileder. Lokal overvannshåndtering i naturbaserte blågrønne løsninger skal prioriteres. Hvis det ikke er mulig å etablere naturbaserte løsninger, skal dette begrunnes. Planprogram for Vear viser et plangrep som skal bygge videre på eksisterende blågrønn struktur vest i planområdet hvor det er et bekkedrag og naturlig vegetasjon. Naturkvalitetene skal trekkes inn i planområdet i tre tverrforbindelser som skal bli lokalt viktige krysningspunkter i sentrumsaksen. Grøntaksene skal sikre overvannsløsninger som gjør Vear lokalsenter bedre rustet mot klimaendringer.
--	--

I VPOR vises det til at overvannet i hovedsak skal infiltreres på egen tomt. Det presiseres at det er viktig at overvannsløsninger dimensjoneres slik at regnvann ikke føres direkte til bekken vest i planområdet. Bekken renner videre inn i Robergrønningen naturreservat, og økt vannhastighet kan gi erosjon/bunnsenkning med negativ effekt for reservatet. Etablering av offentlige gater og plasser i lokalsenteret kan gi flere overflater med lav infiltrasjonsevne. Det er derfor viktig at overvannsløsningene har god infiltrasjonsevne.



Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan overvannshåndteringen ivaretas i tråd med de anbefalte grepene i planprogrammet m/VPOR.

Stikkledninger

Det skal kartlegges hvor stikkledningene til eksisterende bygg ligger og evt. benytte tilknytningspunkter til kommunalt ledningsnett videre. Alternativt skal alle gamle tilknytninger plugges på hovedledningen.

Renovasjon

Renovasjonsløsning skal beskrives kort i den kommunaltekniske planen. Det skal legges ved en illustrasjonsplan som viser løsningen.

Beskrivelsen og illustrasjonsplanen skal si noe om:

- Type renovasjonsløsning.
- Plassering av oppsamlingsplasser og -enheter.
- Vei- og veistandard frem til hentested
- Vurdering av trafiksikkerhet med tanke på stopp og snuplass.
- Estetisk utforming av oppsamlingsplassen. Harmoniserer denne med øvrige fellesarealer og bebyggelse?
- Dokumentasjon på at avstandskrav fra inngangsdører til oppsamlingsplass er overholdt.

Ved flere enn 20 boenheter skal bunntømte containere vurderes.

	Renovasjonsforskriftens § 9. Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard skal følges. Se Vesars tekniske retningslinjer. Vesar skal hente inn avfall fra husholdninger. Avfall fra næring og husholdninger må holdes adskilt. Renovasjon må planlegges slik at man unngår luktulemper og flueplager. Klima og energiløsninger Jf. planprogrammets utredningsprogram skal klima og energiløsninger utredes. Tønsberg kommune skal kutte sine klimagassutslipp med 60 % innen 2030. Utbygging på Vear skal bidra til måloppnåelse. Utslippsreducerende løsninger for bebyggelse og delingsløsninger som bidrar til lavere klimaavtrykk per nye innbygger skal utredes.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak § 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger § 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning § 37 Krav til veistandard § 38 Avkjørsler § 40 Renovasjon § [...]
Aktuelle planer og veiledere:	• Kommunalteknisk plan i reguleringssaker • Sjekkliste til kommunalteknisk plan i reguleringssaker Regelverk for Tønsberg kommune ifm. vann/avløp og vei som skal følges: (www.tonsberg.kommune.no): • Standard abonnementsvilkår for vann og avløpsanlegg tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg, (både eksisterende og nye abonnenter) • VA-norm for Tønsberg kommune (gjelder alle vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold) • Veinormal for Tønsberg kommune (gjelder for alle veianlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold) • Veilysnormal i Tønsberg kommune (gjelder for alle veianlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold) • Graveforskrift for Tønsberg kommune (gjelder for all graving i offentlig grunn) • Veileder for overvannshåndtering i Tønsberg kommune • Forskrift for husholdningsavfall, Tønsberg kommune • Tekniske retningslinjer, renovasjon i plan og byggesak, Vesar

Naturmangfold og naturmiljø

Viktige forhold:	Naturverdier Planområdet består i dag av eneboliger med tilhørende hager og det er foreløpig ikke identifisert naturverdier innenfor arealet. Naturmangfold skal likevel svares ut i planforslaget. - Styrke naturverdier: Kan planforslaget brukes til å styrke naturverdier? For eksempel gjennom overvannshåndtering som fordrøyningsarealer/flomveier. Kommunen har en handlingsplan for økt biologisk mangfold. Blant tiltak i handlingsplanen er etablering av hekkeplasser, kasser for flaggermus, pollinatorvennlige valg av beplantning mm. Alle tiltak for naturmangfoldet bør beskrives og hjemles i reguleringsbestemmelsene. - Forekomst og evt. risiko for spredning av fremmede arter må undersøkes og vurderes.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 21 Naturmangfold § 26 Vannmiljø § [...]
Aktuelle planer og veiledere:	Handlingsplan for økt biologisk mangfold i Tønsberg Naturmangfoldloven §§ 8-12

Uteoppholdsarealer, rekreasjon, friluftsliv og lek

Viktige forhold:	Uteoppholdsarealer I planinitiativet foreslås det å løse uteopphold for boligene på lokk over første etasje. Dette er i utgangspunktet ikke en anbefalt løsning av hensyn til den manglende kontakten dette gir med det omkringliggende miljøet. Dersom løsningen opprettholdes ber vi om at det ses på gode løsninger for å bedre kontakten med bakkeplan, for eksempel egne adkomster, en mer inviterende fasade mot sør etc. Selve valg av løsning med uteopphold på lokk skal begrunnes godt. Disse momentene vil være spesielt viktige å vurdere ved <i>utforming</i> av løsning for uteopphold: - Størrelse og kvalitet - Sol og skygge: Se kap. 2 Viktige forhold. Jf. kpa § 9.1 skal uteoppholdsarealer ha «gode solforhold». Det må vises og forklares hvordan dette oppnås.
-------------------------	---

- Støy: Se kap. 2 Viktige forhold.
- Luftkvalitet
- Atkomst og tilgjengelighet

Nærlek

Jf. planinitiativet skal nærlek ikke løses sammen med felles uteoppholdsarealer på lokk. Da prosjektet krever opparbeidelse av tilstøtende torg på kommunal grunn, vil det være mulighet for å løse kravet i tilknytning til dette arealet. Det er imidlertid viktig at torget får kvaliteter utover selve nærlekfunksjonen og at det legges arbeid i å utforme dette på en måte som innbyr til rekreasjon for alle som bruker området. Torget er også omtalt lengre ned under *Andre sosiale og inkluderende møteplasser*.

Disse momentene vil være spesielt viktige å vurdere ved utforming av løsning for lek/torg:

- Trafikksikkerhet
- Sol- og skygge
- Støy
- Luftkvalitet
- Avstand til boliger
- Kvalitet og universell utforming

Opparbeidelse av lekeplass/torg må sikres med rekkefølgebestemmelse.

Områdelek

Jf. KPA stilles det krav om områdelekeplass dersom antall boenheter i et prosjekt overstiger 30. Kommunen vurderer at evt. krav til områdelek vil kunne løses ved rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av deler av den nye Vearparken, sydvest for planområdet. Kommunen vil se nærmere på dette internt og i dialog med forslagsstiller.

Møteplasser og forbindelser

Planprogram m/VPOR anbefaler at det skapes plasser for opphold, aktivitet og rekreasjon. Hovedgrepet med anbefalt plassering av gater, forbindelser og torg fremgår av planprogrammet. Hovedgrepet er videreført i VPOR og følgende løsninger (relevant for dette prosjektet) er lagt til grunn i VPOR:

Torget (M1)

Torget (trekanttomta) skal i nye Vear lokalsenter tilrettelegges for lek og opphold og være et naturlig samlingspunkt i lokalsenteret. Det skal opparbeides med høy standard. Det er i VPOR beskrevet hvilke funksjoner og opparbeidelse torget og tilhørende område skal ha. Vi anbefaler at disse innarbeides i planforslaget.

- Torget skal inneha funksjoner som stimulerer til lek og aktivitet for alle aldersgrupper.
- Øst for Steinbruddveien skal det tilrettelegges for torgfunksjoner som for eksempel uteservering, sittegrupper, torgsalg og mindre arrangementer. Det er avgjørende at ny, fremtidig bebyggelse i øst henvender seg mot torget, med aktive fasader i 1. etasje.
- Sentrumsgaten skal ha fritt leide i 3 meters bredde over torget, for å ivareta fremkommelighet for myke trafikanter og beredskapskjøretøy.
- Torggulvet skal opparbeides med belegg av naturstein. Det skal gjennom utforming og materialbruk tydeliggjøres at en her beveger fra sentrumsgaten og inn på et offentlig torg. For areal til lek benyttes annet støtdempende naturmateriale.
- Torget skal ha rause innslag av vegetasjon. Stedegen vegetasjon prioriteres. Vegetasjonsfelt skal inngå som del av overvannshåndteringen. Overvann fra harde flater ledes til regnbed, og videre til bekk i vest. Åpne vannrenner skal brukes som designelement.
- Belysning tilpasses design for sentrumsgaten.

Veargata (G1)

Veargata (dagens Steinbruddveien) skal i nye Vear lokalsenter utformes som et urbant og frodig gatetun med høy standard. Det anbefales at utformingen av arealet, slik det er beskrevet i VPOR, innarbeides i planforslaget:

- Veargata skal være en universelt utformet gangforbindelse, men opparbeides slik at den kan håndtere beredskapskjøretøy og varelevering ved behov.
- Veargata skal ha asfalt som hoveddekke med brede kanter av naturstein, for å gi gata et urbant preg og som løsning for overvann.
- Trekker og enkelttrær skal danne rom og markere gatens retning.
- Bebyggelse vender mot sentrumsgaten med forhager, åpne fasader og inngangspartier. Kantsonediagram benyttes for å vise utforming av overgang mellom bygg og gate.
- Høydeforskjeller mellom utviklingstomter i vest og gata bør bevares, og utnyttes på en slik måte at det tilfører gatemiljøet kvaliteter.
- Gatebelysning må ivaretas og tilpasse gatens funksjon som sentrumsgate.

Grønne forbindelser (F3)

Planprogram m/VPOR legger opp til grønne tverrforbindelser gjennom planområdet som i dag mangler. De nye forbindelsene skal være

snarveier som knytter bomiljøene i øst og vest sammen, og bidrar til å trekke folk til ny sentrumsgate. Forbindelsene skal ha et grønt preg.

I VPOR er F3-forbindelsen beskrevet slik:

- Forbindelsen skal opparbeides som forlengelse av gs-vei mot Rakkevik og i tilknytning fra bussholdeplass i Melsomvikveien.
- F3 utformes som en universelt utformet gang- og sykkelforbindelse fra Melsomvikveien til ny sentrumsgate og torg.
- Kantsonediagram benyttes for å vise hvordan overgangen mellom bygg og forbindelsen skal utformes. Gategulv i asfalt med kantstein. Møbleringsone mot nord med benker og sykkelparkering.

Forbindelsen F3 er omtalt under punkt 2 *Viktige forhold*. Kommunen anbefaler at denne innarbeides i planforslaget. Dersom valgt løsning i planinitiativet opprettholdes, må dette begrunnes godt. Det må redegjøres for hvordan planforslaget svarer ut planprogrammet m/VPORs anbefalte grep om grønne forbindelser (og overvann) samt hvordan man vurderer myke trafikanters bevegelsesmønster gjennom området.

Melsomvikveien (G3)

Fylkesveien fremstår i dag som en åre for gjennomfart, fremfor gate for lokal ferdsel. Veien skal innenfor planområdet (hele nye Vear lokalsenter fra rundkjøring til ny forbindelse helt sør i planområdet) opparbeides med et mer urbant gatepreg med fortau, tilrettelagt kryssing, gatetrær og gatebelysning for å gjøre det mer attraktivt å velge sykkel og gange i Vear lokalsenter. Følgende er lagt til grunn i VPOR:

- Dagens veibredder videreføres, men gatesnittet strammes opp med gateelementer som trær, fortau og gatebelysning.
- Trerekke med oppstammede trær etableres i eksisterende grønne rabatter mellom kjørevei og gs-vei.
- Det etableres parallelle busstopp mellom Bjellandveien (G2) og ny gang- og sykkelvei (F3). Disse utformes med normal kvalitet; kantstopp med overbygd venteareal og sykkelparkering.
- Fortau etableres langs vestsiden av Melsomvikveien, for økt fremkommelighet mellom Bjellandveien (G2), busstopp og ny forbindelse i sør (F2).
- Nedsatt hastighet gjennom sentrumsområdet bør vurderes for økt trafiksikkerhet, fremkommelighet for myke trafikanter og bedre luft- og støyforhold i nærmiljøet.
- Belysning bør brukes til å fremheve start/ slutt på senterområdet, ved å gi armatur et urbant preg.

	Kommunen vil ta initiativ til et møte med Vestfold fylkeskommune/Bypakkesekretariatet, kommunen og forslagsstiller for å se nærmere på løsninger for regulering og opparbeidelse av Melsomvikveien med tilhørende gs-vei. Bjellandveien (G2) I VPOR legges det opp til at dagens veiutforming videreføres, men gis en mer urban karakter med trekker og oppgraderte busstopp med venteareal. Følgende er lagt til grunn i VPOR: • Tosidig trekker gir gaten en mer urban karakter og virker fartsdempende. Det plantes oppstammede trær med trebeskyttere, fra rundkjøringen frem til sentrumsgata. • Busstopp utformes med normal kvalitet; kantstopp med overbygd venteareal og sykkelparkering. • Dagens veilysmatur videreføres, ekstrabelysning i tilknytning til nytt kantstopp bør vurderes. • Adkomst mot Steinbruddveien strammes opp, med tydelig oppmerking og skilting. Busstoppene i Bjellandveien er nylig opparbeidet i tråd med anbefalte løsninger i VPOR. Planavgrensningen for Vear sentrum nord bør omfatte kryssløsningen. Friluftsliv og rekreasjon Planforslaget må redegjøre for frilufts- og rekreasjonstilbudene i området.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø § 7 Folkehelse § 8 Universell utforming av arealer til personopphold § 9.1 Minste uteoppholdsarealer § 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger § [...]
Aktuelle planer og veiledere:	• Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging • Veileder om barn og unge i plan- og byggesaker

Folkehelse

Viktige forhold:	Støy Store deler av planområdet ligger i gul og rød sone for veitrafikkstøy. Det må gjennomføres en støyfaglig utredning i tråd med de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanen, samt T-1442. Utredningen skal også inneholde forslag til tiltak, som viser hvordan innendørs og utendørs støynivå (også for lekeområder) tilfredsstiller krav gitt i retningslinjer for
-------------------------	---

	behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og NS 8175 Lydforhold i bygninger. I tillegg til vegtrafikkstøy, må det vurderes om det er andre støykilder som vil forringe bokvaliteten på planområdet. De vanligste konfliktkilder for slike kombinerte områder er støy fra varelevering og renovasjon, støy fra vifter og andre tekniske anlegg, samt støy fra parkering. For å sikre boenhetens og uteoppholdsarealenes kvalitet, bør det være fokus på riktig plassering av vifter og andre tekniske installasjoner, utvelgelse av områder for varelevering m.m. <u>Bygge- og anleggsstøy</u> Vi viser til støyretningslinjen T-1442/2021 kapittel 6: retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet, og ber om at denne blir tatt hensyn til i den videre planlegging og innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Videre må det etableres gode rutiner for å varsle naboer som er utsatt for støy. Luftkvalitet Temaet luftkvalitet må svares ut i planforslaget, jf. KPA. § 11 Luftmiljø. Universell utforming Universell utforming handler ikke bare om tekniske krav. Det skal være et bærende prinsipp for selve planleggingen, og handler om tilrettelegging. Det skal vises hvordan planforslaget muliggjør universell utforming etter teknisk forskrift, men også hvordan det generelt er tilrettelagt alle brukergrupper og aldre. Tek17 dekker mye, men det skal likevel gjøres en vurdering av universell utforming og behov for tilrettelegging/tilpassing utover det som dekkes i Tek17. Sosiale møteplasser Det må beskrives i planbeskrivelsen hvordan det skal sikres et godt bomiljø med gode møteplasser, som også skaper stedsidentitet og tilhørighet, jf. kpa. § 7, punkt 1b. Det å kombinere forretning/næring og boliger kan gi utfordringer med tanke på støy, trafiksikkerhet, men også med tanke på å kunne etablere et bomiljø med god kvalitet på uteoppholdsareal, som også skaper identitet og fellesskap, mm.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 7 Folkehelse § 8 Universell utforming av arealer til personopphold § 10 Lydmiljø § 11 Luftmiljø § 12 Lysmiljø § [...]

Aktuelle planer og veiledere:	• Veileder om behandling av støy i arealplanlegging
--------------------------------------	---

ROS og samfunnssikkerhet

Viktige forhold:	ROS-analyse DSBs veileder (2022 eller nyere) skal legges til grunn. Eventuelle fagrapporter skal tilpasses funnene i ROS-analysen. Kan utarbeides av plankonsulent. ROS-analysen skal avdekke sannsynlighet for, og konsekvens av, uønskede hendelser. Overordnet er hensikten å undersøke om arealet er egnet til utbyggingsformål. Hvordan ROS-temaene blir fulgt opp, må framkomme tydelig av planbeskrivelsen under hvert deltema. Områdestabilitet Områdestabilitet/sikkerhet mot kvikkleireskred skal utredes. Rapporten skal angi, entydig og uten vilkår, om tiltaket vil ha tilstrekkelig sikkerhet i henhold til gjeldende TEK/NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjon). Dersom det er behov for tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, skal planen sikre gjennomføring gjennom rekkefølgebestemmelser og arealdisponeringer. Avbøtende tiltak må sikres i kart og bestemmelser. Fareområder må markeres med hensynssoner. Sikringstiltak må følges opp med rekkefølgebestemmelser.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer § [...]
Aktuelle planer og veiledere:	• DSB Veileder: Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging • NVE veileder: Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019) • Byggteknisk forskrift (TEK17): Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenning • NVEs aktsomhetskart for kvikkleire

Sosial infrastruktur

Viktige forhold:	• Nærmeste skole og barnehager • Skolevei ○ Avstand og kvalitet ○ Trafikksikkerhet ○ Mulighet til å gå, sykle og benytte kollektivtransport • Skole- og barnehagekapasitet (kommunen vurderer dette)
-------------------------	---

Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 5 Rekkefølgekrav, punkt 6. § [...]
Aktuelle planer og veiledere:	

Kulturminner

Viktige forhold:	Det er ingen registrerte kulturminner/kulturmiljø innenfor eller nært tilgrensende planområdet. Temaet må likevel svares ut i planforslaget.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 16 Kulturminner og kulturmiljø § [...]
Aktuelle planer og veiledere:	

Barn- og unges interesser

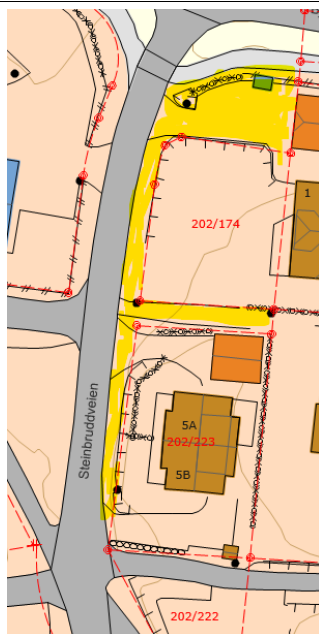
Viktige forhold:	Jfr. planprogrammets utredningsprogram skal barn og unges oppvekstvilkår og bomiljø utredes med særlig søkelys på hvordan definerte gater, forbindelser og møteplasser ivaretar barn og unges behov for sikkerhet og kvalitet på ferdselsårer og lekeområder i nærmiljøet. Skolevei skal inngå i utredningen. Det må vurderes om planforslaget vil medføre konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø, og om det er behov for eventuelle tiltak/tilpasninger, jf. kpa. § 6. Krav til nærlek og områdelek fremgår av punkt Uteoppholdsarealer, rekreasjon, friluftsliv og lek. Medvirkning barn og unge Dette er omtalt under punkt 6 <i>Medvirkning</i>.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø § 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger § [...]
Aktuelle planer og veiledere:	

FNs bærekraftsmål

Relevante bærekraftsmål:	I planbeskrivelsen skal det tas stilling til relevante bærekraftsmål og hvordan disse følges opp i planforslaget.
Aktuelle planer og veiledere:	FNs bærekraftsmål

5. Privatrettslige forhold og utbyggingsavtale

Er det behov for avklaring av privatrettslige forhold?	Privatrettslige forhold gjelder eiendomsrett, bruksrett eller lignende rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen. Tønsberg kommune legger stor vekt på frivillig erverv av private rettigheter, og benytter sjelden ekspropriasjon for å gjennomføre reguleringsplaner. Vi anbefaler derfor at de privatrettslige forholdene avklares så tidlig som mulig i planprosessen, og senest før første gangs behandling av planforslaget. Dette gjelder bl.a. grunneierrettigheter for gbnr. 202/223. Kommunen har grunneierinteresser innenfor planområdet. Eventuelt erverv og opparbeidelse av arealer som skal være offentlige (gatetun/samferdsel/torg etc.) vil måtte avklares i den videre prosessen. For erverv av kommunens arealer innenfor selve prosjektområdet (skravert med gult under) ber vi dere ta kontakt med kommunens avdeling for eiendomsutvikling (EUT) v/Jon Sørseth. Før planen legges frem for første gangs behandling bør forespørsel om kjøp være sendt til EUT slik at de har mulighet til å gjøre en foreløpig vurdering. Før planforslaget kan sluttbehandles, må det foreligge en godkjent avtale om kjøp. Godkjent avtale forutsetter godkjenning i formannskapet.
---	---



Eiendomsgrenser

Der planavgrensningen følger eksisterende eiendomsgrenser, og grensene ikke er har god nøyaktighet i matrikkelen, bør disse klarlegges og måles. Dette har betydning for at formålsgrenser og planavgrensning blir fastsatt korrekt i forhold til eiendomsgrensene. Det gjelder for gbnr 202/30, 202/175 og deler av 202/17, og er markert i gult på bildet under:



Er det behov for utbyggingsavtale?

Utbyggingsavtale er nødvendig der det er stilt rekkefølgekrav eller andre krav i reguleringsplanen, som forutsetter at kommunen og grunneier/utbygger blir enige om rettigheter og plikter i forbindelse med gjennomføring av planen.

	Forhandlinger om utbyggingsavtale bør normalt varsles i forbindelse med oppstart av planarbeidet, men avtalen kan ikke inngås før reguleringsplanen er vedtatt. Avdeling for by- og stedsutvikling (BSU) har ansvaret for forhandlinger om utbyggingsavtaler på vegne av kommunen. Behovet for utbyggingsavtale er ikke endelig avklart, men det anbefales å varsle oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale ibm varsel om oppstart, slik at det ikke blir nødvendig med en ny varslingsrunde dersom utbyggingsavtale blir aktuelt.
--	---

6. Medvirkning

Hvem skal varsles?	Følgende skal alltid varsles: • Statsforvalteren i Vestfold og Telemark • Vestfold fylkeskommune • Statens vegvesen (SVV) • Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) • Mattilsynet Øst-Norge • Sør-Øst-Politidistrikt • Lede AS • Naboer Andre myndigheter og aktører skal vurderes etter behov. Saksbehandler oversender ekstern varslingsliste etter oppstartsmøte. Plankonsulent tar en avveining av hvilke aktører som skal varsles og oversender listen til saksbehandler for godkjenning.
Type medvirkning	Varsling av planoppstart skal alltid gjennomføres i henhold til gjeldende rutiner, og skal skje: • Per brev til berørte parter • I Tønsbergs Blad • På kommunens nettsider Saksbehandler i kommunen har ansvar for publisering på kommunens nettsider. Forslagsstiller skal oversende varslingsdokumentene til saksbehandler for godkjenning før varsling finner sted. Medvirkning barn og unge • Det fremgår av planprogrammet at i detaljreguleringer som omfatter en eller flere av de definerte møteplassene i planområdet, bør barn og unge på Vear få medvirke til programmering av plassene.

	Planforslaget omfatter torget (M1) som skal opparbeides som et nytt samlingspunkt i nye Vear lokalsenter. Torget skal inneha funksjoner som stimulerer til lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Kommunen vil vurdere behovet for et evt. medvirkningsopplegg ifm. offentlig ettersyn, ved første gangs behandling av planforslaget.
--	--

7. Generelle forventninger

Plankart og -bestemmelser	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. <u>Plankart</u> Vi forventer et ryddig plankart som tydelig viser plassering av renovasjon, parkering, nettstasjon, avkjørsler, byggegrenser og byggehøyder. <u>Reguleringsbestemmelser</u> Vi ber om at nasjonal mal for reguleringsbestemmelser benyttes.
Planbeskrivelse	Planbeskrivelsen er et viktig dokument som har til hensikt å beskrive planens mål, hovedinnhold og virkninger. Den skal fungere som en veileder til bestemmelsene og plankartet, hvor de løsninger som er valgt og krav som stilles, blir forklart, utdypet og begrunnet nærmere. Det må vurderes grundig og objektivt for de valg som tas i planen. Planbeskrivelsen skal få frem alle sider fra planen og gi en riktig beskrivelse av planforslaget.

8. Videre prosess

Parallell plan- og byggesaksbehandling?	Det vurderes at parallell behandling ikke er hensiktsmessig i denne saken.
Varsel om planoppstart	Informasjon om prosessen finner du på kommunens hjemmeside .
Generelt om dialog i planprosessen	All kommunikasjon går i utgangspunktet mellom plankonsulent og saksbehandler, og det er i hovedsak plankonsulenten som ber om møter. Dette er for å unngå uklarheter i hvem som har diskutert/avtalt hva. Annet enn oppstartsmøte er det ingen lovkrav til dialog i planprosessen, men det er nesten alltid til stor gjensidig nytte. Det gir

	bedre planer en mer smidig saksbehandling og større sannsynlighet for positiv innstilling. <u>Gjennomgang av uttalelser til varsel om planoppstart</u> Når høringsperioden er over, anbefaler kommunen at det tas en felles gjennomgang av innkomne merknader. Kommunen er opptatt av at det skal være god medvirkning og at det skal komme til syne i planarbeidet. <u>Underveismøter</u> Etter oppstartsmøtet og varsling av planoppstart, starter det konkrete arbeidet med å utarbeide et forslag til reguleringsplan. I denne fasen åpner kommunen for dialogmøter for å komme frem til et hensiktsmessig, forsvarlig og omforent planmateriale som er et godt beslutningsgrunnlag for politisk behandling. Tema og tidspunkt avtales med saksbehandler. Vi ber om å få tilsendt nødvendig grunnlagsmateriale inkludert evt. illustrasjoner, senest to uker før avtalt dialogmøte. Dette vil sikre at vi har tid til å involvere relevante virksomheter og forberede oss godt til møtet. Dersom vi ikke har mottatt materialet i tide, må møtet utsettes. <u>Møte for gjennomgang av planmaterialet</u> Vi anbefaler at det før innlevering av planforslag, avtales et møte mellom saksbehandler og plankonsulent for en gjennomgang av planmateriale. Gjennomgangen er rent planteknisk, hvor vi kikker på bestemmelser, kart, utredninger etc.
Tilbakemelding på planforslaget /komplett planforslag	Når et planforslag er oversendt kommunen, sendes planmaterialet på intern høring og gjennomgås av saksbehandler. Kommunen gir tilbakemelding så snart som mulig dersom det foreligger mangler, eller dersom det er forhold vi anbefaler at forslagsstiller justerer. Dersom planforslaget vurderes som komplett, er det klart for videre behandling. Som et minimum forutsetter dette at alle plandokumenter er i henhold til nasjonale/kommunale standarder, og følger opp det som ble avtalt i oppstartsmøtet (hvis ikke annet er avtalt senere). Det kan imidlertid oppstå behov for ytterligere avklaringer før planforslaget kan behandles. I slike tilfeller må det inngås en avtale om at behandlingstiden settes på pause inntil nødvendig dokumentasjon er mottatt. Det presiseres at et planforslag kan anses som komplett selv om det ikke følger kommunens – administrasjonens eller politiske myndigheters – anbefalinger. Et slikt avvik kan imidlertid føre til at planforslaget får en negativ innstilling i den videre behandlingen.

Melding om kommunedirektørens innstilling	Saksbehandler informerer forslagstiller når saksfremlegg med kommunedirektørens innstilling er tilgjengelig på det politiske sakskartet på kommunens hjemmeside. Vi melder ikke hva innstillingen blir før saken er offentlig tilgjengelig. Det er for at politikerne skal kjenne innholdet i saken før de tar imot spørsmål. Saksbehandler kan heller ikke vite endelig innstilling før saken er godkjent av kommunalsjef/kommunedirektør.
--	---

9. Gebyr

Gebyr fastsettes etter [kommunens gebyrregulativ](#) (2025) punkt 1B Oppstartsmøte.

Når planforslaget er oversendt til kommunen vil det bli beregnet gebyr for første gangs behandling av planforslag. Mer informasjon om dette, og regler for beregning av gebyr, finner dere i kommunens gebyrregulativ.

Kommunen kan redusere gebyr dersom gebyrets størrelse åpenbart er i strid med selvkostprinsippet. Slik reduksjon kan gjøres på eget initiativ eller etter søknad fra forslagsstiller. Søknad om redusert gebyr utsetter ikke betalingsfristen.

Faktura for oppstartsmøte	Kr. 40 418,-
--------------------------------------	--------------