Referat fra oppstartsmøte

Detaljregulering av Træleborgodden 10 og 12

Sted: Rådhuset i Tønsberg **Dato:** 02.10.2026

Møtedeltakere

Forslagstiller:	Eirik Sunde og Morten Lian Bakke	Handelssenteret Stensarmen AS
Plankonsulent:	Kristian Ottesen	Spir
Fra kommunen:	Ena Selimotic Ida Hidle	Saksbehandler Medsaksbehandler
Andre deltakere:		

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 oppstartmøtet.

Verken oppstartmøtet 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:

Kommunen kan beslutte å stanse planarbeidet etter oppstartsmøtet. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Informasjon om planen

Plantype:	Detaljreguleringsplan
Plannavn:	Træleborgodden 10 og 12
PlanID:	3905 2026009
Saksnummer:	26/5724

Berørte eiendommer

Gårds- og bruksnummer:	Eier/hjemmelshaver:
1006/192, 1006/193 og 1006/228	Handelssenteret Stensarmen AS

Planstatus

Overordnede arealplaner, særlig kommuneplanens arealdel, gir viktige føringer for kvalitet, utforming, ytelser mv. 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 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (forretning og næring) og hensynssone ras- og skredfare.
Gjeldende områdeplan:	
Gjeldende reguleringsplan:	I gjeldende reguleringsplan for Træleborgodden 10 og 12 er området regulert til formål forretning/kontor/industri.
Kpa. § 2: Motstrid mellom overordnede arealplaner:	
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

Hensikten med planendringen er å legge til rette for en varig regulering av handelsvirksomhet på Træleborgodden 10 og 12, slik at dagens leietakere kan videreføres og nødvendige oppgraderinger av bygningsmassen gjennomføres med tilstrekkelig forutsigbarhet. Gjeldende plan tillater 3000 m2 forretning. Det er et ønske om å endre reguleringsplanen slik at den
åpner for 5800 m2 forretning fordelt på adressene Træleborgodden 10 og 12. 4500 m2 på førstnevnte adresse og 1300 m2 på sistnevnte. For Træleborgodden 12 foreslås det å kun tillate handel med plasskrevende varer, mens det ikke foreslås begrensninger i vareutvalget for Trælborgodden 10.

2. Viktige forhold

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.

-Naturmangfold: Eiendommene Træleborgodden 10 og 12 ligger i direkte nærhet til Presterødkilen naturreservat, et våtmarksområde med betydelige naturverdier og et rikt fugleliv. Det må gjennomføres en vurdering av mulige konsekvenser for naturmangfoldet og gjøres en vurdering av hvorvidt kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, jamfør prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. I forbindelse med planarbeidet bør det særlig vurderes om endret omfang forretningsareal, aktivitet, belysning, støy eller trafikk kan ha betydning for naturreservatets funksjon som raste-, hekke- og næringsområde for fugl.

Lys- og støyforurensning må vurderes, særlig opp mot hensynet til fugler i naturreservatet. Vi anbefaler å vurdere bestemmelser om f.eks. lysretning, dimming og/eller tidsstyring, støyskjerm og potensielt forstyrrende aktivitet.

Det bør vurderes grep for å forhindre øvrig forurensning og søppel fra planområdet til Træla og naturreservatet.

-Handel: Planarbeidet innebærer økt areal til detaljvarehandel utenfor kommunens by-, område-, lokal- og nærsentre. Dette er i strid med kommuneplanen og det må derfor særlig belyses hvorvidt dette kan undergrave grunnlaget for å drive handel i sentrumsområdene. Det må utarbeides en handelsanalyse som blant annet viser konsekvenser planforslaget har for handel i sentrumsområdene. Det bør vurderes bestemmelser som begrenser antall forretninger.

-Mobilitet: Planforslaget skal gjennom en mobilitetsplan vise hvordan gående, syklende, kollektiv, bil, parkering, varelevering og renovasjon løses, og hvordan løsningene ivaretar trafikksikkerhet, fremkommelighet og forventet trafikk. Sammenligningsgrunnlag:

Alle vurderinger av endringsforslagets virkninger skal bruke gjeldende plangrunnlag som sammenligningsgrunnlag.

3. Konsekvensutredning

Utløser forslaget krav til konsekvensutredning?	Nei.
Begrunnelse etter KU-forskriftens §§ 6 og 8:	Planen er vurdert å ikke falle innunder tiltak eller planer som omfattes av §§ 6 og 8 i forskriften.
Dersom KU med planprogram:	
Hva skal konsekvensutredes?	
Aktuelle planer og veiledere:	

4. Utredningsbehov

Mobilitet

Viktige forhold:	• Mobilitet (by og stedsutvikling) • Grønn mobilitet (kollektivdekning, sykkel og gange) • Forhold til etablerte stier og gang- og sykkelnettverk • Kvalitet, attraktivitet og universell utforming på sti-, gang- og veinettet. • Parkering (bil og sykkel): Hvor mange parkeringsplasser er det innenfor planområdet? Kommuneplanens arealdel har krav til parkering. Vil det være nok parkeringsplasser i tråd med kommuneplanens krav? • Trafikksikkerhet må utredes. • Planforslaget skal vise hvordan gående, syklende, kollektiv, bil, parkering, varelevering og renovasjon løses, og hvordan løsningene ivaretar trafikksikkerhet, fremkommelighet og forventet trafikk.

	• Planbeskrivelsen: I planbeskrivelsen må det beskrives hvor varemottaket er og hvordan det fungerer i dag. • Det skal utarbeides en mobilitetsplan.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 34 Mobilitetsplan § 35 Oppstillingsplasser for sykler: 1,5 plasser per 100 m2 BRA i publikumsbygninger. § 36 Parkeringsplasser for biler: 1,5 plasser per 100 m2 BRA i publikumsbygninger. § 41 Varemottak
Aktuelle planer og veiledere (med hyperkobling):	• Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum • Veileder for mobilitetsutredninger

Bebyggelse

Viktige forhold:	• Utnyttelsesgrad og høyder • Byggegrenser Det må i planbeskrivelsen svares ut om skilt på bebyggelsen innenfor planområdet vil være i tråd med kommuneplanens bestemmelser om skilt.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 17 Skilt
Aktuelle planer og veiledere:	

Teknisk infrastruktur, overvann og klimatilpasning

Viktige forhold:	Kommunalteknisk plan: I alle reguleringsplaner skal det lages en kommunalteknisk plan (KTP) etter kommunens mal og veileder. Mal, veileder og sjekkliste finnes på kommunens nettside. Kommunalteknisk plan skal følge planforslaget og sendes til kommunens saksbehandler. Den kommunaltekniske planen blir sett i sammenheng med plankart og reguleringsbestemmelser, og godkjennes når den er komplett.

	Vei Dagens veinett anses som tilstrekkelig for eksisterende bruk. Ved en eventuell trafikkøkning på mer enn 10 % må det utarbeides en trafikkvurdering (10 prosent arealøkning ut over dagens bruk). Adkomsten til parkeringsarealet til forretningene bør strammes opp. Det bør etableres en tydeligere avgrensning mellom den offentlige snuplassen, parkeringsarealet som er ment for turområdet og arealene som er avsatt til forretning. VA-ledninger Kommunen mangler oversikt over alder, tilstand og hvordan eksisterende private vann- og avløpsanlegg er tilknyttet det kommunale nettet. Dette må derfor dokumenteres i den kommunaltekniske planen. Det ligger kommunale hovedledninger i Lardalsgata parallelt med Ringveien, og dagens AF-system skal på sikt separeres. Ledningsanlegg innenfor planområdet må derfor tilpasses og tilknyttes et framtidig kommunalt separatsystem. Eksisterende forhold og nødvendige tiltak må kartlegges og beskrives. Ved henvendelse til kommunen ved virksomhet kommunalteknikk kan en sosi-fil for en ønsket polygon av ledningskartverket utarbeides. Vann Kommunen gjør oppmerksom på at det ligger en kommunal hovedvannledning, Ø300 fra 1957, i Lardalsgata (parallelt med Ringveien). Vannledningen er planlagt skiftet ut samtidig som avløpssystemet separeres. Brannvann Det finnes flere kommunale brannkummer i Lardalsgaten parallelt med Ringveien. Kommunen har en hydraulisk slokkevannsmodell som angir beregnet tilgjengelig kapasitet i ledningsnettet ved de aktuelle kummene. Oppgitte verdier må benyttes som veiledende, da det kan forekomme avvik mellom modellberegninger og faktiske forhold i nettet. Problemet med disse er at de ligger på motsatt side av en støyskjerm langs Ringveien. Det må derfor avklares med VIB om brannvannsdekning for området er tilstrekkelig. SID 45848 48 l/s SID 45818 48 l/s SID 45824 48 l/s SID 73107 48 l/s Denne kummen ligger innenfor planområdet. SID 60855 46 l/s Kummer som skal benyttes til slokkevann skal iht. VA-normen utstyres med Storz-ventil. Se for øvrig kommunens veileder for hva vi krever ifm. dokumentasjon av slokkevann. Spillvann Det ligger kommunale hovedledninger i Lardalsgata (parallelt med Ringveien), noe ø300BET fra 1959 og noe ø500 fra 2002 dagens AF-system skal på sikt separeres. Det ligger også noen spillvannsledninger i

	Ringveien, men de er enten interkommunal eller pumpeledninger og kan ikke benyttes for tilknytning. Overvann Når overvann skal planlegges, skal Tønsberg kommunes overvannsveileder legges til grunn. Overvann skal håndteres lokalt på egen grunn og blågrønne løsninger skal prioriteres. Området ligger nært sjø og det vil mest trolig ikke bli krav om fordrøyning av overvann. Det skal redegjøres for dagens overvannshåndtering. Det bør tas inn i bestemmelsene hvordan dette er løst i dag. Naturbaserte løsninger skal benyttes så lang det er mulig. Hvis det ikke er mulig, skal det begrunnes. Renovasjon Renovasjonsløsning skal beskrives kort i den kommunaltekniske planen iht. veilederen. Trafikksikkerhet med tanke på stopp og snuplass skal vurderes spesielt. Vannmiljø: Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til vannforekomsten Træla, som har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand etter vannforskriften. Etter kommuneplanens § 26 skal arealplanlegging bidra til å beskytte vannforekomster mot forringelse og til å nå miljømålene når disse ennå ikke er nådd – som er tilfellet her. Det skal blant annet redegjøres for økologisk og kjemisk tilstand i berørte vannforekomster og hvordan de planlagte tiltakene påvirker muligheten for å nå miljømålene for vannforekomsten. Planområdet har i dag store tette flater, blant annet omfattende parkerings- og trafikkarealer, og det er observert en del forsøpling. Med den korte avstanden til Træla og Presterødkilen er det viktig at planarbeidet brukes som en mulighet til å forbedre dagens situasjon og redusere transporten av forurensning og søppel fra planområdet til Træla, Oslofjorden og naturreservatet. Planarbeidet bør derfor brukes til å få på plass konkrete tiltak som reduserer avrenning av forurensning fra parkerings- og trafikkarealer til Træla og Oslofjorden. Dette bør omfatte tiltak for å holde tilbake og rense overvann og redusere spredning av søppel og annen forurensning. Naturbaserte overvannsløsninger bør benyttes der dette er mulig, jf. § 28 i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller må redegjøre for hvordan planområdet påvirker Træla og dermed Oslofjorden i dag, og hvordan planendringen kan brukes til å redusere forurensning fra området og bidra til å nå miljømålene for vannforekomsten. Det er viktig at aktuelle tiltak sikres gjennom plankart og reguleringsbestemmelser.

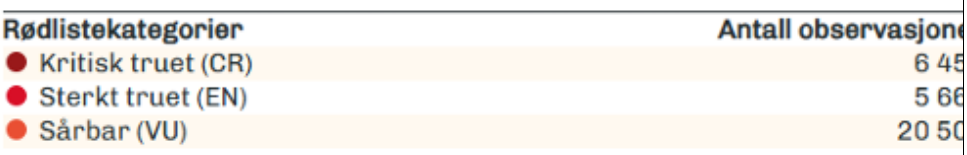
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 26 Vannmiljø § 27 Overvannstiltak ved byggetiltak § 38 Avkjørsler § 40 Renovasjon
Aktuelle planer og veiledere:	• Kommunalteknisk plan i reguleringssaker • Sjekkliste til kommunalteknisk plan i reguleringssaker • Overvannsveileder for Tønsberg

Landbruk

Viktige forhold:	Ikke relevant.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	
Aktuelle planer og veiledere:	

Naturmangfold og naturmiljø

Viktige forhold:	Forholdet til naturreservatet Det er godt dokumentert at trafikk, støy og kunstig lys stresser den typer fugler som Presterødkilen naturreservat er opprettet for. Over 230 fuglearter er observert her. I Artsdatabankens rapportsystem er det lagt inn 143 480 observasjoner av fugler i Presterødkilen, hvorav 1/4 er av truede arter. «Truet» betyr at de står i høy til ekstremt høy fare for å bli utryddet fra Norge. Observasjonene av truede arter (32 634 stk) i Presterødkilen er fordelt slik på kategoriene som omfatter begrepet «truet»:

	 En stor andel av de truede artene er truet fordi deres leveområder krymper og stadig får dårligere kvalitet. Påvirkning fra utsida i form av støy og lys bidrar til å redusere kvaliteten av leveområdene og påfører artene stress. Stress fører til lavere reproduksjon og økt dødelighet. Det er montert kraftige lamper på østsida av veggen til Træleborgodden 10. Disse har ingen avskjerming, og store deler av lyset flommer rett inn i reservatet. I reguleringsplanen fra 2009 ble det vedtatt at det skulle bygges støyskjerm mot reservatet som et avbøtende tiltak. Støyvollen har sunket og må bygges opp igjen. Det er mulig at at økt areal til forretning vil bidra til å redusere kvaliteten av Presterødkilen naturreservat. Det må sikres avbøtende tiltak for naturmangfoldet. Det skal gjøres en vurdering av naturmangfold iht. naturmangfoldloven §§ 8-12.
Aktuelle bestemmelser i kommunepla nens arealdel:	§ 21 Naturmangfold
Aktuelle planer og veiledere:	• Handlingsplan for økt biologisk mangfold i Tønsberg • Naturmangfoldloven §§ 8-12

Uteoppholdsarealer, rekreasjon, friluftsliv og lek

Viktige forhold:	Det går en turvei inne i reservatet med parkering innenfor planområdet. Det må vurderes om planendringen kan få konsekvenser for friluftslivet.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	

Aktuelle planer og veiledere:	

Folkehelse

Viktige forhold:	Støy: Det må utarbeides en støyrapport. Det må vurderes om utvidelsen kan medføre endrede støyforhold f. eks i form av varelevering (mengde/tidspunkt/plassering av varemottak), tekniske installasjoner o.l. Det forutsettes at reguleringsbestemmelsene inneholder bestemmelser om støy i tråd med grenseverdiene i kommuneplanens arealdel og T-1442. 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.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold § 12 Lysmiljø § 10 Lydmiljø § 11 Luftmiljø
Aktuelle planer og veiledere:	• Veileder om behandling av støy i arealplanlegging

ROS og samfunnssikkerhet

Viktige forhold:	• Identifisere uønskede hendelser: naturhendelser eller andre uønskede hendelser ○ ROS-analyse-må leveres: 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 Det må gjøres en vurdering av områdestabilitet/sikkerhet mot områdeskred/sikkerhet mot kvikkleireskred som 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:	Ikke relevant.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	
Aktuelle planer og veiledere:	

Kulturminner

Viktige forhold:	Er det registrert kulturminner/kulturmiljø innenfor eller nært planområdet? • Konflikt mellom tiltak og kulturminner (visuelt eller fysisk)? • Kan tiltaket bidra til å styrke opplevelsen av kulturminner eller gjøre de mer tilgjengelig?

Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	§ 16 Kulturminner og kulturmiljø
Aktuelle planer og veiledere:	

Barn- og unges interesser

Viktige forhold:	Hensynet til barn og unge må vurderes i alle reguleringsplaner.
Aktuelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel:	
Aktuelle planer og veiledere:	

FNs bærekraftsmål

Relevante bærekraftsmål:	FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene består av 17 hovedmål og 169 delmål. I planbeskrivelsen skal det tas stilling til relevant bærekraftsmål og hvordan disse følges opp i planforslaget. Planforslaget skal vurderes opp mot de tre dimensjonene av bærekraftig utvikling: Klima og miljø Økonomi Sosiale forhold I planbeskrivelsen skal det gjøres kort rede for både positive og negative virkninger av planforslaget for hver av de tre dimensjonene.
Aktuelle planer og veiledere:	FNs bærekraftsmål

Tønsbergtrappa

Viktige forhold:	Ikke relevant.
Aktuelle planer og veiledere:	

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. Det er ikke behov for avklaring av privatrettslige forhold.
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. Det er ikke behov for utbyggingsavtale.

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.

	Må varsles: Træleborg Velforening v/Sturlar Stener Lede AS Oslofjordens friluftsråd Naturvernforbundet Tønsberg og Færder Naturvernforbundet Vestfold Birdlife Norge, avd. Vestfold Tønsberg og Færder næringsforening Forum for natur og friluftsliv, avd. Vestfold (FNF) Funksjonshemmedes fellesorganisasjon (FFO) Vestfold og Telemark
Type varsling	Det skal alltid varsles per brev, i Tønsberg blad og på kommunens nettsider. Saksbehandler har ansvar for varsling på kommunens nettsider.
Aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging	Forslagsstiller må vurdere om det er behov for et eget opplegg for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, på et tidlig stadium i planprosessen. Herunder skal barn og unge, men også grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, sikres gode muligheter for medvirkning, jf. pbl § 5-1. I planforslaget må det redegjøres for opplegget for medvirkning, og det må være vurdert hvorvidt tilrettelegging for medvirkning har vært god og tilstrekkelig. Dersom forslagsstiller mener det ikke er behov for et eget opplegg for medvirkning, må dette begrunnes.

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. Plankart Vi forventer et ryddig plankart som tydelig viser plassering av renovasjon, parkering, nettstasjon, avkjørsler, byggegrenser og byggehøyder.
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?	Nei.
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. Erfaring viser at det gir bedre opplyste planer og en mer effektiv planprosess. Gjennomgang av uttalelser til varsel om planoppstart 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. Underveismøter 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. Møte for gjennomgang av planmaterialet 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 gjennomgår 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.
	Dersom kommunen ikke mottar et komplett planforslag innen rimelig tid, vil kommunen avslutte saken.
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 (2026) punkt 1C 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.