



Saksbehandler:
Kristine Hegvold Værness, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Råen - gbnr. 439/7 - behandling av planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	27.09.2024	PS	135/24

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune stopper planinitiativ for Råen, gbnr. 439/7, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd.

27.09.2024 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativ innstilling, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Råen, gbnr. 439/7, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

Tilleggsforslag , foreslått av Ole Døvik, Kristelig Folkeparti

Utvalget ønsker at Tønsberg kommune i den videre planprosessen har et særlig fokus på hvordan hensynet til matproduksjonen og jordressursene kan bli minst mulig skadelidende.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fremmet av Skovly (H). Forslag fra Skovly (H) ble vedtatt mot 5 stemmer (AP, SP og R).

Tilleggsforslag fremmet av Døvik (KRF) ble enstemmig vedtatt.

UPB - 135/24 Vedtak:

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Råen, gbnr. 439/7, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

Utvalget ønsker at Tønsberg kommune i den videre planprosessen har et særlig fokus på hvordan hensynet til matproduksjonen og jordressursene kan bli minst mulig skadelidende.

Sammendrag:

Tun Arkitektur AS har på vegne av Oslo Square AS sendt kommunen planinitiativ for Råen. Arealet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, og er regulert til LNF-formål med sikringszone midlertidig rigg- og anleggsområde. Deler av arealet er regulert til annen veigrunn (grøntareal), annen banegrund (grøntareal), og kjørevei.

Planinitiativet gjelder et område på Skoppum, vest for nytt dobbeltspor for jernbanen. Forslag til planavgrensning er på ca. 20,5 daa og ligger på grensen mellom Horten og Tønsberg kommune. Hensikten er å legge til rette for næringsvirksomhet, hvor selve næringsformålet ligger innenfor Horten kommune og en del av adkomstveien ligger i Tønsberg kommune. Arealet innenfor Tønsberg kommune er på ca. 3 daa. Denne saken tar kun stilling til arealet som ligger i Tønsberg kommune, og om arbeid med reguleringsplan for dette området kan starte opp.

Kommuneadministrasjonen stoppet planinitiativet den 23.08.2024. Forslagsstiller har så benyttet sin rett til å be om at endelig beslutning fattes av utvalg for plan og bygg.

Arealet er i gjeldende kommuneplan satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Planområdet er regulert som en del av en større reguleringsplan for Dobbeltspor og deponiområde Nykirke-Barkåker, planID 3905 20160037, vedtatt i 2018. Planområdet ble i arbeidet med kommuneplan for Tønsberg kommune konsekvensutredet for en mulig formålsendring fra LNF-formål til trafikkformål. Hensikten var å løse adkomst til næringsområdet i Horten kommune. Kommunestyret endret ikke arealformålet ved vedtak av kommuneplanens arealdel 2023-2025, 3. april 2024. I saksunderlaget er kommunens arealstrategi og målsettinger om ivaretagelse av dyrka og dyrkbar mark vektlagt. Det ble også vist til at grunneieren motsatte seg arealbruksendringen og at tiltaket derfor vil kreve ekspropriasjon.

Grunneieren har i ettertid endret mening, og stiller seg nå positiv til en slik arealbruksendring. Kommunedirektøren legger imidlertid til grunn at kommunens vektlegging av arealstrategien og målsettinger om ivaretagelse av dyrka og dyrkbar mark er uendret.

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet stoppes.

Vedlegg:

439/7 - Råen Næringsområde - Planinitiativ - Endret planinitiativ Råen Næringsområde

Detaljregulering av Råen - gbnr. 439/7 - behandling av planinitiativ - administrativ

1_ Situasjonsskart Arealformål

2_ Situasjonsplan Mulighetsstudie

3. Bakgrunn for saken:

Tun Arkitektur AS har på vegne av Oslo Square AS sendt kommunen planinitiativ for Råen. Arealet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, og er regulert til LNF-formål med sikringszone midlertidig rigg- og anleggsområde. Deler av arealet er regulert til annen veigrund (grøntareal), annen banegrund (grøntareal), og kjørevei.

Planinitiativet gjelder et område på Skoppum. Forslag til planavgrensning er på ca. 20,5 daa og ligger på grensen mellom Horten og Tønsberg kommune. Hensikten er å legge til rette for næringsvirksomhet, hvor selve næringsformålet ligger innenfor Horten kommune og en del av adkomstveien ligger i Tønsberg kommune. Arealet innenfor Tønsberg kommune er på ca. 3 daa.

Kommuneadministrasjonen stoppet planinitiativet den 23.08.2024. Forslagsstiller har så benyttet sin rett til å be om at endelig beslutning fattes av utvalg for plan og bygg.

Siden kun en mindre del av planområdet ligger innenfor Tønsberg kommune, ber forslagsstiller om et interkommunalt samarbeid for denne delen, med Horten kommune som planmyndighet.

Denne saken tar kun stilling til arealet som ligger i Tønsberg kommune, og om arbeid med reguleringsplan for dette området kan starte opp. Forhold knyttet til prosess må avklares på et senere tidspunkt, dersom utvalget vedtar at saken kan starte opp.

4. Faktagrunnlag:

Arealet ligger på Skoppum, vest for nytt dobbeltspor for jernbanen, og sør for riksvei 19, Knudstadveien, og er en del av en større sammenhengende jorde som driftes i dag. Arealet er dyrket jord som midlertidig benyttes som anleggsvei i forbindelse med arbeidet med nytt dobbeltspor mellom Nykirke og Barkåker.



Figur 1: Oversiktsbildet viser planområdet i forhold til E18 og nye Horten stasjon på Skoppum. Rød sirkel markerer arealet som ligger innenfor Tønsberg kommune.

Landskapet her er kupert med en fjellrygg mot sør-øst, med høyeste punkt 82,5 moh. Sør for Knudstadveien er det relativt lite bebyggelse, og landskapet består i hovedsak av skogs- og jordbruksområder. Nord og nordøst for planområdet, er det større boligområde og større næringsområder. Det er ca. 1 kilometers kjøreavstand til E18, og planområdet vil ligge i direkte tilknytning til nye Horten Stasjon. Rett nord for planområdet planlegger Bane NOR å etablere pendlerparkering i forbindelse med den nye togstasjonen.

5. Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter

§ 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid (2. ledd)

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varslings og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

6. Forholdet til kommuneplan og reguleringsplan:

Arealet er i gjeldende kommuneplan satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område).

Planområdet er regulert som en del av en større reguleringsplan for Dobbeltspor og deponiområde Nykirke-Barkåker, planID 3905 20160037, vedtatt i 2018. Ca. 1 dekar er regulert til annen veigrunn (grøntareal), annen banegrund (grøntareal), og kjørevei. Ca. 2 dekar av arealet er regulert til LNF-formål med sikringsone midlertidig rigg- og anleggsområde. Midlertidig anleggsområdet skal opphøre etter avsluttet anlegg, og opprinnelig arealbrukskategori vil være gjeldende. Tilbakeføring av dyrbar og dyrka jord til opprinnelig formål skal skje i tråd med matjordplanen.

Ved siste revisjon av kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune ble nylig vedtatte reguleringsplaner innarbeidet i kommuneplankartet. Ved en inkurie ble ca. 1 dekar LNF-område, som inngår i reguleringsplanen for Dobbeltspor og deponiområde Nykirke-Barkåker, ikke omdisponert til trafikkformål, slik reguleringsplanen for området skulle tilsi (figur 2). Det har ikke vært intensjonen å vanskeliggjøre etableringen av stasjonsområdet, og den vedtatte reguleringsplanen bør tillegges stor vekt, selv om arealdelen er nyere og har avsatt området til LNF.



Figur 2: Til venstre vises gjeldende reguleringsplan for Dobbeltspor og deponiområder Nykirke-Barkåker. Til høyre vises gjeldende kommuneplan. Stiplet linje er foreslått plangrense, og den røde sirkelen viser arealet i Tønsberg kommune som har motstridende arealformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Planområdet ble i arbeidet mot ny kommuneplan for Tønsberg kommune konsekvensutredet for en mulig formålsendring fra LNF-formål til trafikkformål. Hensikten var å løse adkomst til næringsområdet i Horten kommune. Innspillet kom fra Horten kommune og ble i kommuneplanarbeidet kalt *Horten stasjon (K26)*. I innspillet til kommuneplanprosessen sto det at Bane NOR har uttalt at det ikke kan påregnes adkomst til næringsområdet i Horten kommune, via stasjonsområdet.

Kommunedirektøren besluttet å ikke anbefalte endring av arealformål og begrunnet beslutningen slik:

"Arealet er dyrket jord som midlertidig benyttes som anleggsvei. Tiltaket er i strid med målsettinger for dyrka mark og bygger ikke opp om Tønsberg kommunes arealstrategi. Vil gi dårligere arrondering om arealformålet endres til samferdsel på denne biten. Grunneier motsetter seg arealendring og tiltaket vil dermed kreve ekspropriasjon. Omdisponering til samferdselsformål anbefales ikke."

Kommunestyret vedtok å følge kommunedirektørens anbefaling.

På tidspunktet for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, motsatte grunneier en omdisponering fra LNF-formål. Grunneier har siden endret mening, og stiller seg nå positiv til en slik omdisponering til samferdselsformål.

7. Vurderinger:

Når bør planinitiativ stoppes?

Behandling av private planinitiativ Pbl. § 12-8 andre ledd gir kommunen hjemmel til å stoppe et privat planinitiativ som ikke bør føre frem. Kommunen skal ta stilling til spørsmålet om å stoppe initiativet så tidlig som mulig i planprosessen. Hensikten med dette er å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som deltar i planarbeidet. Beslutningen etter pbl. § 12-8 må være basert på et forsvarlig planfaglig eller planpolitisk skjønn. Det kan i den forbindelse legges vekt på statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, lokale bestemmelser og retningslinjer, konkrete forhold i planområdet eller tilstøtende arealer, og kommunens praksis i tilsvarende saker, jf. Prop. 149 L s. 74. Derimot bør planinitiativ normalt ikke stoppes på grunn av forhold som kan avklares og justeres i løpet av planprosessen.

Tønsberg kommune har ført en streng praksis for omdisponering av LNF-områder gjennom dispensasjoner og detaljregulering. Slike omdisponeringer bør avklares på et overordnet plannivå, i tråd med planhierarkiet i plan- og bygningsloven. En bit for bit utbygging med manglende hensyn til den helhetlige planleggingen kan gjøre at verdifulle LNF-områder gradvis reduseres.

Kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune ble nylig vedtatt i kommunestyre (3. april 2024) med LNF-formål på dette arealet. Arealet ble konsekvensutredde i forbindelse arealinns spillene som var til politisk behandling i mai-juni 2023. Kommunedirektørens anbefalinger la vekt på kommunens arealstrategi og målsettinger om ivaretagelse av dyrka og dyrkbar mark. Det ble også vist til at grunneieren motsatte seg arealbruksendringen og at tiltaket derfor vil kreve ekspropriasjon.

Kommunedirektøren vurderer det som naturlig å legge til grunn at en omdisponering fra LNF-formål på dette arealet, nylig har blitt vurdert og avklart på et overordnet plannivå. Det er relevant å nevne at grunneieren har i ettertid endret mening, og stiller seg nå positiv til en slik arealbruksendring. Likevel er det hensynet til landbruket og dyrket mark, som veier tyngst i vurderingene gjort i kommuneplanprosessen, og det er ikke blitt tilført nye momenter i saken som gjør at kommunedirektørens vurdering får et annet utfall nå.

8. Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

En eventuell planprosess må belyse konsekvenser for oppnåelse av FNs bærekraftsmål.

9. Effekt for klima:

En eventuell planprosess må avklare effekt for klimagassutslipp.

10. Konsekvenser for barn og unge:

En eventuell planprosess må avklare konsekvenser for barn og unge.

11. Økonomiske konsekvenser:

En eventuell planprosess må avklare økonomiske konsekvenser for kommunen.

12. Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet stoppes.

13. Alternativ løsning:

Utvalget har et stort politisk handlingsrom ved vurderingen av om planinitiativet skal stoppes eller ikke. Kommunedirektøren har i sin vurdering lagt vekt på at det gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel nylig er tatt stilling til prioritering mellom dyrka mark og næringsutvikling (adkomst) på dette

konkrete arealet. Dersom utvalget vektlegger andre relevante hensyn knyttet til bruk og vern av arealer nå, kan utvalget la planarbeidet gå videre. Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik:

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Råen, gbnr. 439/7, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

14. Videre behandling:

Hvis utvalget stopper planinitiativet, kan det ikke varsles oppstart av planarbeidet. Utvalgets vedtak vil være endelig, uten klagerett. Hvis planinitiativet ikke stoppes, kan planarbeidet gå videre.

Formelle forhold knyttet til et interkommunalt plansamarbeid med Horten kommune må imidlertid avklares. Dette kan innebære behov for ytterligere formell politisk forankring.

Tønsberg kommune, 04.09.2024

Torunn Årset,
kommunalsjef

Anne Beate Hekland,
virksomhetsleder