



**TØNSBERG
KOMMUNE**

– der barn ler

Kommuneplanens arealdel – 2023-2035

Merknadsdokument

**Oppsummering av høringsuttalelser med merknader og innsigelser
med kommunedirektørens kommentarer**

24.02.2024

Innhold

INNLEDNING	5
OFFENTLIGE ETATER.....	6
O1 – STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK	6
O2 – STATSFORVALTERENS MILJØ- OG LANDSBRUKSAVDELINGER	6
O3 – NVE.....	15
O4 – BANE NOR	16
O5 – MATTILSYNET	17
O6 – KOMMENTARER FRA STATSFORVALTERENS JUSTIS- OG VERGEMÅLSAVEDLING	18
O7 – STATENS VEGVESEN	19
O8 – STATSBYGG	20
O9 – FISKERIDIREKTORATET	20
O10 – FORSVARSBYGG	20
O11 – DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING	21
O12 - KYSTVERKET	21
O13– VESTFOLD OG TELEMARK FYLKESKOMMUNE.....	21
O14 – VESTFOLD OG TELEMARK FYLKESKOMMUNE.....	22
O15 – VESTFOLD OG TELEMARK FYLKESKOMMUNE.....	23
O16 – VESTFOLD OG TELEMARK FYLKESKOMMUNE.....	26
O17 - VESTFOLD OG TELEMARK FYLKESKOMMUNE	27
O18 – LEDE	27
O19 – VESTFOLD VANN IKS	28
O20 – TØNSBERG KIRKELIGE FELLESRÅD.....	29
O21 – VESTFOLDMUSEENE.....	29
O22 - LARVIK KOMMUNE	31
ORGANISASJONER	31
F1 – TØNSBERG - OG FÆRDER NÆRINGSFORENING OG TØNSBERGLIVET	31
F2 – VESTFOLD BONDELAG.....	35
F3 – SEM BONDELAG	36
F4 – JORDVERN VESTFOLD	37
F5 – LUKS -LEVERANDØRENS UTVIKLINGS- OG KOMPETANSESENTER	37
F6 – FORUM FOR NATUR OG FRILUFTSLIV VESTFOLD	38
F7 – NATURVERNFORBUNDET I TØNSBERG OG FÆRDER	40
F8 – DNT TØNSBERG OG OMEGN.....	41

F9 – STIFTELSEN GAMLE TØNSBERG	42
F10 – TØNSBERG IDRETTSRÅD	43
F11 – TØNSBERG FALLSKJERMKLUBB.....	43
F12 – BARKÅKER IDRETTSFORENING.....	43
F13 – VIVESTAD IDRETTSFORENING.....	43
F14 – SLAGEN IF OG VOLDEN VEL	44
F16 – VALLØ VELFORENING.....	44
F17 – SØNDRE EIK VEL.....	44
F18 – FESKJÆRVEIEN VELFORENING	45
F19 – BARKÅKER VELFORENING	45
F20 – SMØRBERG OG HOGSNES VELFORENING.....	45
EIENDOMS- og UTVIKLINGSINTERESSER	45
I1 – HAUAN NÆRINGSPARK.....	45
I3 – RAMMDAK	46
I4 – SALUTARIS EIENDOM AS.....	46
I5 – BJØRN FJELDHEIM, INGRID BRENDEN	47
I6 - HOLMESTRAND NÆRINGSPARK AS	47
I7 - RINA STOKKE	47
I8 – KRISTOFFER ANDREASSEN	47
I9 – THOR SOLBERG AVIATION	47
I10 – JOACHIM ERIKSEN	48
I11 – TORE AASEN.....	48
I12 – ÅS NÆRINGSPARK.....	48
I13 – BAGA EIENDOM AS.....	49
I14 – JARLSBERG TRAVBANE EIENDOM og JARLSBERG TRAV EIENDOM AS	49
I15 – JM NORGE AS.....	50
I16 – JM NORGE AS.....	50
I17 - ASKJEM EIENDOM AS (FERDA) OG HERHOLDT ANDERSEN AS.....	50
I18 – PROMARK AS	51
I19 – SPIR ARKITEKTER AS.....	51
I20 – REHUS AS	51
I21 – SPORTGÅRDEN AS	51
I22 – OLE MARTIN OG MARIANNE HEJLL	52
I23 – PROMARK AS	52
I24 - OMEGASTFTELSEN.....	52
I25 – SBB SAMFUNNSBYGG.....	53

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 Tønsberg kommune. Merknader og innsigelser

I26 – PROMARK AS	53
I27 – PROMARK AS	53
I28 – FORMAT EIENDOM	54
I29 – ANNE GRETE MATHISEN	54
I30 – FOLKSOM AS	54
I31 – EINAR CHRISTOPHERSEN OG KJETIL CHRISTOPHERSEN	55
I33 – SIGBJØRN OG NINA GRØTTERØD	55
I34 – SJØSENTERET VALLØ AS.....	56
I35 – ESSO NORGE AS	56
I36 – OSLO SYD UTVIKLING.....	56
ANDRE UTTALELSER, PRIVATPERSONER.....	57
P1 – PÅL SKAPPEL	57
P2 – BJØRN-EDDY ANDERSEN.....	58
P3 – KAROLINE WROLDSEN	58
P4 – GEIR EGIL FUGELSØ	58
P5 – JAN KOLBJØRN AKERHOLT.....	59
P6 – VIGDIS WALLE-STEINSVIK	59
P7 – HARALD SØFTELAND.....	59
P8 – LENE LAURITSEN KJØLNER.....	59
P9 – GRETE NINA ASKE	59
P10 – TORUN SIMMELHAG.....	60
P11 – FREDRIK SLETTEN.....	60
P12 – JAN HENRIK MØRKVED	60
P13 – JAN HENRIK MØRKVED	60
P14 – PER INGAR KAARUD.....	60
P15 – TORGEIR FURESUND.....	61
P16 – SJUR ASKJER.....	61
P17 – ELLEN MATHISEN	61
P18 – ELLEN BERIT MATHISEN.....	61
P19 – KARI TANGSTAD.....	62
P20 – MARIT STUDSRØD	62
P21 – PER HALVORSEN	62
P22 – SVERRE BISGAARD	62
P23 – JON OG BJØRN STIAN LUNDEN.....	63
P24 – MARTIN BERULFSEN	63
P26 – STÅLE JAN FRØYNES OG MONICA GREFSTAD FRØYNES.....	63

P27 – LENE LAURITSEN KJØLNER.....	64
RYGG MILJØPARK, RÅSTOFF OG MASSEHÅNTERING.....	64
R1 - Veistein (Norconsult)	65
R2 - Vesar, Den Magiske Fabrikken (DMF) og Lindum (Asplan Viak)	65
Vedlegg til uttalelse R2	65
R3 - Vesar, Den Magiske Fabrikken (DMF) og Lindum (Asplan Viak)	65
R4 - Feiring Vestfold (Promark)	65
R5 - Feiring Vestfold (Promark)	65
R6 - Magnar Kvitberg.....	66
R7 - O.T. Wike (Rambøll)	66

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt lagt ut på høring av kommunestyret 14.06.2023 (sak 074/23), såkalt «førstegangsbehandling». Etter noe bearbeidelse av høringsdokumentene som følge av endringer i kommunestyrets behandling ble dokumentene sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 7. juli med høringsfrist 1. oktober 2023. Høringsperioden ble utvidet fra plan- og bygningslovens lovpålagte 6 uker, da deler av høringsperioden var i sommerferien.

Det kom inn 115 høringsuttalelser, fra offentlige myndigheter, organisasjoner, eiendomsutviklere og privatpersoner. I dette merknadsdokumentet er det skrevet et kort sammendrag av uttalelsene.

Tekst i kursiv som følger den enkelte uttalelse, merknad eller innsigelse er kommunedirektørens kommentarer. Høringsuttalelsene er publisert enkeltvis på kommunens postliste, og ble også [publisert samlet på kommunens nettside 24.11.23](#). Administrasjonen holdt et åpent møte 29.11.23, hvor høringsuttalelsene ble gjennomgått. Møtet ble sendt direkte på [kommunens nett-tv-løsning](#).

I høringsuttalelsene fra offentlige myndigheter var det til sammen 29 innsigelser. Innsigelser er et verktøy som er gitt overordnede myndigheter for å sikre at kommunenes arealplaner ikke er i strid med vesentlige regionale og nasjonale interesser. Når det foreligger en innsigelse til en kommunal plan, mister kommunen myndighet til å fatte bindende planvedtak og denne myndigheten overføres til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Flertallet av innsigelsene ble løst gjennom dialog med den enkelte innsigelsesmyndighet, og løsningen er gitt under hver enkelt innsigelse i dette dokumentet.

De innsigelsene kommunen ikke kom til enighet med overordnet myndighet, gikk til mekling. Kommuneplanutvalget behandlet 22.01.2024 (sak 2/24) «meklingsmandat kommuneplanens arealdel», og det ble gjennomført meklingsmøte hos Statsforvalteren 8. februar 2024 om 10 av innsigelsene. Ordfører redegjorde for meklingsresultatet, slik det er nedtegnet i meklingsprotokollen, for i kommuneplanutvalget 26. februar 2024. Det ble oppnådd enighet mellom partene (kommunen og den enkelte innsigelsesmyndighet) på alle punkter. Tre områder ble likevel gitt utsatt rettsvirkning inntil det foreligger bedre kunnskapsgrunnlag: næringsområdet på Lundteigen (F086) i påvente av naturtypekartlegging, næringsområdet ved Rygg Miljøpark (K13) i påvente av mer kunnskap om deponi på området, og transformasjonsområdet på Kaldnes Vest (H075) i påvente av mer kunnskap om deponi på området. Dersom det oppdaterte kunnskapsgrunnlaget viser at arealbruken som foreslått i høringsutkastet er forsvarlig vil innsigelse(n)e trekkes, og motsatt vil de opprettholdes. Meklingsresultatet medfører likevel at kommunen kan egengodkjenne kommuneplanens arealdel som den nå foreligger til sluttbehandling.

I dette dokumentet skilles det mellom merknader fra:

- Offentlige etater (O)
- Organisasjoner (F)
- Privatpersoner og foretak som representerer eiendoms- og utviklingsinteresser (I)
- Andre uttalelser, hovedsakelig fra privatpersoner med andre interesser enn de over (P)
- Uttalelser om temaene rundt Rygg miljøpark, råstoffutvinning og håndtering av masser (R)

OFFENTLIGE ETATER

O1 – STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK

Uttalelsen er en del av ordningen der Statsforvalteren samordner de statlige innsigelsene som er fremmet fra de ulike statlige myndigheter. Det er fremmet innsigelser fra Bane NOR, Mattilsynet, NVE og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved landbruksdirektøren og miljødirektøren. Samtlige innsigelser fra de statlige høringsinstansene ble fremmet i sin helhet gjennom Statsforvalteren.

*Innsigelsene kommenteres enkeltvis under oppsummeringen av den enkelte myndighets uttalelse. Innsigelser er vist med **fet skrift** i dette dokumentet.*

O2 – STATSFORVALTERENS MILJØ- OG LANDSBRUKSAVDELINGER

Statsforvalterens ulike fagavdelinger skal påse at kommuneplanens arealdel ikke er i strid med de nasjonale interessene de er satt til å ivareta. Statsforvalteren roser planforslaget og mener det er gjort et stort arbeid med å slå sammen to arealdeler samt byplanen.

- **Innsigelse til H070 Nedre Fjellterrasse (Barkåker) fra landbruksdirektøren, 6,5 dekar dyrkbar mark foreslått omdisponert fra LNF til boligbebyggelse**
Innsigelsen ble løst gjennom mekling. Arealet ligger inne som byggeområde for boliger i forslag til sluttvedtak, jf. meklingsprotokollen.
- **Innsigelse til H159 Barkåker fra landbruksdirektøren, 52,5 daa dyrkbar mark foreslått omdisponert fra LNF til boligbebyggelse**
Innsigelsen ble løst gjennom mekling. 6,5 dekar lengst nord i planområdet ligger inne som byggeområde for boliger i forslag til sluttvedtak, resterende areal sør for dette (ca. 46 daa) forblir LNF-område som i gjeldende kommuneplan, jf. meklingsprotokollen.
- **Innsigelse til K32, barnehage Ilebrekke, 12 dekar dyrkbar mark foreslått omdisponert fra LNF til byggeområde offentlig/privat tjenesteyting**
Kommunen imøtekom innsigelsen, jf. kommuneplanutvalgets sak 002/24 «meklingsmandat kommuneplanens arealdel». Området er videreført som LNF-område i forslag til sluttvedtak.
- **Innsigelse til H070 Nedre Fjellterrasse (Barkåker) fra miljødirektøren, friluftsliv. 6,5 dekar skog foreslått omdisponert fra LNF til boligbebyggelse**
Innsigelsen ble løst gjennom mekling. Arealet ligger inne som byggeområde for boliger i forslag til sluttvedtak, jf. meklingsprotokollen.
- **Innsigelse til H159 Barkåker fra miljødirektøren, friluftsliv, 52,5 daa skog foreslått omdisponert fra LNF til boligbebyggelse**
Innsigelsen ble løst gjennom mekling. 6,5 dekar lengst nord i planområdet ligger inne som byggeområde for boliger i forslag til sluttvedtak, resterende areal sør for dette (ca 46 daa) forblir LNF-område som i gjeldende kommuneplan, jf. meklingsprotokollen.
- **Innsigelse til E001 redusert Massemottak ved Re pukkverk fra miljødirektøren, naturmangfold. Ca 100 daa skog foreslått omdisponert fra LNF til «annet byggeområde» med bestemmelser om massehåndtering.**

Innsigelsen ble løst gjennom mekling. Området er videreført som LNF-område i forslag til sluttvedtak. Kommunen hadde protokolltilførsel i meklingen om at vi vil arbeide videre med alternative lokasjoner for et deponi i områdene rundt Re pukkverk, jf. meklingsprotokollen.

- **Innsigelse til F086 Lundteigen næringsområde fra miljødirektøren, naturmangfold. 45 daa skog foreslått omdisponert fra LNF til næringsbebyggelse.**
Innsigelsen ble løst i mekling ved at det skal gjennomføres naturtypekartlegging av området. Området gis utsatt rettsvirkning i påvente av tilfredsstillende naturtypekartlegging, jf. meklingsprotokollen.
- **Innsigelse til F103 Linnestad 3 (næringsområde) fra miljødirektøren, naturmangfold. Ca 3,5 daa skog foreslått omdisponert fra LNF til næringsbebyggelse.**
Innsigelsen ble løst gjennom mekling. Området er videreført som LNF-område i forslag til sluttvedtak, jf. meklingsprotokollen.
- **Innsigelse til H113C Døvikveien (boligområde) fra miljødirektøren, naturmangfold. Mindre deler av foreslått boligområde berørte viktige naturtyper.**
Kommunen imøtekom innsigelsen, jf. kommuneplanutvalgets sak 002/24 «meklingsmandat kommuneplanens arealdel». Området er videreført som LNF-område i forslag til sluttvedtak.
- **Innsigelse til H113C Døvikveien (boligområde) fra miljødirektøren, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Ca 65 daa foreslått boligområde, delvis omdisponert fra næringsbebyggelse (ca 30 daa) og delvis LNF (ca 35 daa)**
Innsigelsen ble løst gjennom mekling. Området er videreført med arealformål som i gjeldende kommuneplan (delvis som næringsområde og delvis som LNF-område) i forslag til sluttvedtak, jf. meklingsprotokollen. Eksisterende bolighus i området vises som LNF spredt boligbebyggelse, som ellers i kommunen.
- **Innsigelse til H074 Vivestad (boligområde) fra miljødirektøren, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Ca 26 daa skog foreslått omdisponert fra LNF til boligbebyggelse.**
Innsigelsen ble løst gjennom mekling. Arealet ligger inne som byggeområde for boliger i forslag til sluttvedtak, jf. meklingsprotokollen.
- **Innsigelse til planbestemmelse § 47.1 nr. 1 bokstav c fra miljødirektøren, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Bestemmelsen gjelder utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse.**
Kommunen imøtekom innsigelsen delvis. Ordlyden i bestemmelsen som fremmes til sluttbehandling av planen (nå § 49.1) er justert for å tydeliggjøre at aktivitetene i utstillingslokaler og hentepunkt skal høre til hoveddelen (industri, lager, verksted) og at slike etableringer ikke skal svekke by- og senterstrukturen.
- **Innsigelse fra miljødirektøren til manglende synliggjøring av grunnforurensning i planen.**
Kommunen imøtekom innsigelsen, jf. kommuneplanutvalgets sak 002/24 «meklingsmandat kommuneplanens arealdel». Faresoner H390 er innarbeidet i plankartet basert på data fra Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase (med tilhørende bestemmelse § 80).
- **Innsigelse fra miljødirektøren til H075 Kaldnes Vest og K13 Rygg Miljøpark, grunnforurensning. Planforslaget legger opp til bygging på nedlagte deponier**

Innsigelsene ble løst i mekling ved at det skal utarbeides rapporter om deponiene og eventuelle konsekvenser ved utbygging. Områdene gis utsatt rettsvirkning i påvente av tilfredsstillende kunnskapsgrunnlag, jf. meklingsprotokollen.

- **Innsigelse til planbestemmelse § 29 nr. 2 bokstav c fra miljødirektøren. Bestemmelsen åpner for å unnta fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen for mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv i LNF-områder.**
Kommunen imøtekom innsigelsen, jf. kommuneplanutvalgets sak 002/24 «meklingsmandat kommuneplanens arealdel». Unntakene fra byggeforbudet langs sjø er nå begrenset til det plan- og bygningsloven gir hjemmel for (landbruk, fiske, navigasjonsinnretninger).
- Sterk fraråding fra landbruksdirektøren om å ta næringsområde F072 Bøgata ut av planen og endre området tilbake til LNF-område. Viser til tidligere klageavgjørelse der kommunens dispensasjonsvedtak om bruksendring fra gartneri til lager ble opphevet av daværende fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder i 2018.
Kommunedirektøren viser til innsigelse fra fylkeskommunen om den samme omdisponeringen. Området er etter dette endret til arealformålet LNF spredt næringsbebyggelse og det er gitt bestemmelse (§ 56.2) om arealbruken. I retningslinje til bestemmelsen står det at «ved naturskade eller brann, skal det vurderes om området skal etableres som dyrka mark og overføres til omkringliggende landbrukseiendom.»
- J007 Flint treningsfelt: Landbruksdirektøren støtter fylkeskommunens anmodning om at det bør presiseres i bestemmelsene at det ikke er tillatt med tiltak som kan vanskeliggjøre tilbakeføring av området til dyrka mark.
Kommunedirektøren har i plankartet som fremmes til sluttbehandling lagt til et bestemmelsesområde som omfatter treningsbanene. Bestemmelsenes § 70 ivaretar de hensyn landbruksdirektøren er opptatt av ved at det ikke tillates tiltak som er til hinder for fremtidig tilbakeføring til dyrka mark og at det skal vurderes tilbakeført til LNF-område dersom behovet for treningsbaner bortfaller.
- H113C Døvikveien boligområde innebærer omdisponering av et lite område dyrka mark (300 m²).
Byggeområdet er i sin helhet tatt ut av plankartet grunnet innsigelser på bakgrunn av andre forhold. Forholdet skyldtes en unøyaktighet i plankartet. Etter mekling er hele området tatt ut av planen.
- J006 Tønsberg skytebane innebærer omdisponering av et lite område dyrka mark (200 m²)
Arealet som berører dyrka mark, er tatt ut av plankartet og dette påvirker ikke intensjonen med arealformålsendringen. Forholdet skyldtes en unøyaktighet i plankartet.
- V1 Vivestad nærsenter: innebærer omdisponering av et lite område dyrka mark (300 m²)
Arealet som berører dyrka mark, er tatt ut av plankartet og dette påvirker ikke intensjonen med arealformålsendringen. Forholdet skyldtes en unøyaktighet i plankartet.
- K12 Steinbruddveien Vear: Omdisponeringen av 13 dekar av den tidligere planlagte grav- og urnelunden på Vear til byggeområde består for en stor del av dyrkbar mark. Landbruksdirektøren fraråder dette. Miljødirektøren har også merknad til deler av denne omdisponeringen da ca. 7 dekar av planområdet består av drenert myr.

Kommunedirektøren er kjent med at Regjeringen i desember 2023 sendte på høring et forslag om forbud mot bygging på myr. I plankartet som fremmes til sluttbehandling er disse 7 dekalene vest i planområdet, nærmest bekken, tatt ut av byggeområdet og endret arealformål til blågrønn struktur. Dette er også i samsvar med Planprogram for Vear, som fremmes til fastsettelse samtidig som arealdelen sluttbehandles. Den østligste delen langs Steinbruddveien av byggeområdet videreføres som byggeområde i plankartet som legges fram til sluttbehandling. Dette området knytter seg tettere til Vear sentrum enn myrrealene nærmest bekken.

- Landbruksdirektøren har merknad til at buffersone mot landbruk på 10 meter er i nedre grense for konflikt mellom landbruksinteresser og anbefaler også at kommunen bruker begrepene dyrka og dyrkbar jord heller enn jordbruksareal i bestemmelsen.
Kommunedirektøren opprettholder 10 meter som buffersone og endrer begrepet jordbruksareal til dyrka jord. Ved arealplanlegging er 10 meter buffersone satt som et minimum.
- Miljødirektøren peker på den samlede omdisponeringen av karbonrike arealer, og viser til at regjeringen i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging har sagt at slik omdisponering skal unngås så langt det er mulig. Miljødirektøren peker også på at kommuneplanforslaget innebærer en bit-for-bit-nedbygging av friluftsområder.
Kommunedirektøren peker på at den samlede omdisponeringen er redusert etter høring, og at dette tema har vært sterkt førende for hele prosessen. Samlede konsekvenser av kommuneplanens arealdel er summert sist i revidert planbeskrivelse. Når det gjelder bit-for-bit-nedbygging av friluftsområder er også omfanget av dette redusert i forslaget som legges fram til sluttbehandling. En viktig del av arbeidet med kommuneplanens arealdel er nettopp å se arealbruksendringer innenfor kommunens grenser i sammenheng og å se på de samlede konsekvensene av dette, da dette vil gi en bedre oversikt over omfanget av bit-for-bit nedbygging enn enkeltsaksbehandling av hvert enkelt inngrep i landbruk- natur- og friluftsområder.
- Miljødirektøren ser det som vært uheldig å omdisponere område K32 barnehage Ilebrekke fra LNF-formål til byggeområde for offentlig/privat tjenesteyting ut fra friluftshensyn.
Området er tatt ut av plankartet, også etter innsigelse fra landbruksdirektøren.
- Område J004 Messehall B. Miljødirektøren ser det som svært uheldig at det omdisponeres så mye av et friluftsområde fra grønnstruktur til byggeområde offentlig/privat tjenesteyting (ca. 14 dekar).
Det kommer frem av konsekvensutredningen at områder som ikke er nødvendig for gjennomføring av tiltak vil bli vurdert tilbakeført til grønnstruktur gjennom detaljreguleringen, når det er kjent hvilke områder dette er. Detaljeringen av området er imidlertid avhengig av at tiltak må plasseres ut fra at det er samfunnskritisk infrastruktur på området. Omfanget av byggeområdet er satt ut ifra at det mange hensyn som kan påvirke endelige løsninger, men at disse vurderingene gjenstår. Kommunen er grunneier på området og vil gjennom detaljreguleringen sikre viktige samfunnsinteresser, ikke bare for infrastrukturen i grunnen, men også på natur- og friluftssiden og på idretts- og kultursiden, gjennom detaljregulering.

- Miljødirektøren mener det bør vurderes å beholde en større del av arealet rundt K29 Tønsberg idrettshall som grønnstruktur.
Kommunedirektøren viser til at arealet i stor grad er brukt som uteområde for Byskogen skole. I henhold til en eldre reguleringsplan (1979) på stedet er det åpnet for bygging av idrettshall i et friområde, en form arealplanlegging som ikke ville vært valgt i dag. Kommunedirektøren mener de nye formåls grensene vil skape et tydeligere skille mellom friluftsområdet (avsatt til LNF-formål) og området med skole og idrettshall (avsatt til byggeområde offentlig/privat tjenesteyting), sammenlignet med dagens plansituasjon der idrettshallen er avsatt til grønnstruktur.
- Miljødirektøren bemerker i forbindelse med kommunens vurderinger av tilbakeføring av byggeområdet i T10 Slagentangen Sør (i vedlegg 7) at reguleringsplanen for området er gammel og lite egnet som styringsverktøy. Miljødirektøren legger til grunn at nytt rensaneanlegg på stedet vil ha stor samfunns- og miljønytte, men peker samtidig på at plasseringen må veies opp mot de andre hensynene i området, og særlig må annen type næring veies kritisk opp mot natur og friluftsliv.
Kommunedirektøren peker på at det pågår et arbeid for å avgjøre lokalisering av nytt rensaneanlegg med nitrogensrensing i vår region og at det framtidige arealbehovet for slik virksomhet og eventuelle arealbehov for andre virksomheter som vil være avhengig av nærhet til et slikt anlegg ikke er kjent per nå. Området er også pekt ut som regionalt viktig næringsområde i RPBA. En videreføring av byggeområdene som i gjeldende arealdel sikrer gjennomførbare planer, men området vil måtte reguleres på nytt før eventuell etablering av rensaneanlegg.
- Miljødirektøren peker på at det fortsatt er betydelige deler av Tønsberg kommune som ikke er kartlagt for naturtyper etter NiN-metoden, og det er fremmet innsigelser til enkelte nye byggeområder i arealdelen der slikt kunnskapsgrunnlag mangler. Miljødirektøren forventer at det gjennomføres slik kartlegging på reguleringsplannivå i de områdene av kommunen som ikke er kartlagt. Funn fra disse kan utløse innsigelse dersom de viser at arealbruk som følge reguleringsplanene er i strid med nasjonale eller regionale naturverdier.
Kommunedirektøren er kjent med at Miljødirektoratet i 2024 vil bekoste og gjennomføre NiN-kartlegging for en betydelig del av Tønsberg kommune der slikt kunnskapsgrunnlag per i dag mangler, og at dette har kommet i stand etter gjentatte innspill fra kommunen selv. Både området rundt Rygg Miljøpark og Lundteigen næringsområde inngår i de områdene som forventes kartlagt i 2024. Av nye byggeområder i plankartet som legges fram til sluttbehandling, er det kun H074 Vivestad der slik kartlegging ikke foreligger. Kommunen vil kreve at naturtypene kartlegges i forbindelse med reguleringsplan for dette området, og også dersom det kommer andre planinitiativ i de delene av kommunen som ikke ennå er kartlagt etter NiN-metoden.
- Miljødirektøren anbefaler sterkt at kommunen har henvisning til Ramsar-områdene i kommuneplanbestemmelsene, slik det er i gjeldende byplan.
Kommunedirektøren har etter høring av planen hatt en omfattende prosess med Kulturarv i fylkeskommunen for å sikre at kommuneplanbestemmelsene viderefører intensjonene i kommunedelplan for sentrum (Byplanen), som nå skal bli en del av kommuneplanens arealdel. I denne prosessen har det i retningslinje til bestemmelse § 63 (§61 i høringsforslaget) blitt tatt inn en formulering om byprofil. Kommunedirektøren har trukket

fram Ramsar-områdene på Ilene og Presterødkilen i denne retningslinjen som en egen setning.

- Miljødirektøren peker på at kystkonturen i plankartet (formålsgranse mellom grønnstruktur på land og arealformål i sjø) på Korten ikke er i samsvar med dagens situasjon og dermed åpner for utfylling i sjø, noe som vil være i strid med hensynet til svært viktige bløtbunnsområder i strandsonen og viktige ålegrassamfunn. Det vises til pågående reguleringsplanprosess på Korten og at kommunen bør vurdere å flytte byggeområder på stedet lenger fra sjøen.

Kommunedirektøren har endret formålsgransen mellom sjø og grønnstruktur på land i plankartet som fremmes til sluttbehandling. Dette er i samsvar med både dagens faktiske situasjon og nevnte reguleringsplanforslag på Korten, som ble behandlet i UPB 19.01.2024 (sak 004/24) ligger ute til offentlig ettersyn med frist for uttalelse 19. mars 2024. Videre utfylling i sjø på Korten vil dermed ikke lenger være i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanen legger ikke opp til andre endringer for dette området, herunder ny trasé for kyststi, byggegrenser mot sjø eller formålsgrenser mellom byggeområder og grønnstruktur. Siden det pågår detaljplanlegging av dette området som etter all sannsynlighet vil vedtas etter kommuneplanens arealdel og dermed uansett gå foran denne ved motstrid, vil disse mer detaljerte vurderingene av arealbruken på stedet bli tatt i reguleringsplanprosessen.

- Miljødirektøren roser kommunens intensjoner ved bestemmelse § 20 om at naturmangfoldet ikke skal forringes ved arealplanlegging, men vil påpeke at dette i praksis vil være svært vanskelig å oppfylle.

Kommunedirektøren er enig i miljødirektørens vurdering og har moderert ordlyden i bestemmelsen til at naturmangfoldet skal tillegges stor vekt i plansaker.

- Miljødirektøren påpeker at Tolvmannsmyr naturreservat og Himberg naturminne mangler i oversikten over områdene som er båndlagt etter naturmangfoldloven (§ 79 i høringsutkastets bestemmelser)

Kommunedirektøren har lagt begge inn i oversikten i bestemmelsen (som nå har nummer § 87). Begge områdene lå inne på kartet i høringsutkastet, så kartet er ikke endret.

- Miljøavdelingen oppfordrer kommunen til å ta inn planbestemmelser om bevaring av eksisterende trær, slik byplanen har.

Kommunedirektøren har tatt inn bestemmelser om at trær ikke kan fjernes i fredet middelalder bygrunn (§ 89) uten tillatelse fra kommunen. Vi vurderer imidlertid at det ikke er hjemmel for generelle bestemmelser om bevaring av trær som ikke har beskyttelse i annet lovverk. Det er først gjennom reguleringsplan – eller ved konkret angivelse på kommuneplankartet av det enkelte tre som skal bevares – at slike bestemmelser blir gyldige. Kommunedirektøren viser her til uttalelse fra Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling som klart sier bestemmelser må ha et klart og entydig innhold. Kommunen har i 2023 vedtatt Handlingsplan for økt biologisk mangfold i Tønsberg, som belyser de viktigste hensynene for å ivareta og øke det biologiske mangfoldet, og er bindende for kommunal eiendom. De nye kommuneplanbestemmelsene sier også at naturmangfold skal tillegges stor vekt i arbeidet med reguleringsplaner. Utover dette kan ikke kommunedirektøren se at norsk lov gir hjemmel til bestemmelser om dette på kommuneplannivå, men at naturmangfoldloven med forskrifter prioriterer hvilke naturtyper som er sikret ved lov.

- Miljødirektøren viser til at arealet avsatt til idrettsformål øst for Slagenhallen («K19 Sumpskogen») fortsatt har viktige naturtyper innenfor utbyggingsformål. Selv om kommunens tilbakeføring av størsteparten av arealet er positivt, anbefaler miljødirektøren at idrettsformålet begrenses ytterligere.
Kommunedirektøren har gjort en avveining av naturmangfold opp mot mulighet for å utvide idrettsanleggenes kapasitet i området. Det gjenværende arealet til idrettsformål kan åpne for etablering av idrettsanlegg. Dette må vurderes opp mot forekomsten av hule eiker. Dersom etablering av idrettsanlegg ikke lar seg gjennomføre på grunn av naturmangfold eller andre forhold, vil kommunedirektøren ta en ny vurdering i framtidige revisjoner av kommuneplanens arealdel.
- Miljødirektøren ser det som positivt at kommunen i bestemmelsene har lagt føringer for bærekraftig masseforvaltning og viser til at dette henger sammen med forurensningsregelverket. Det bør derfor vises til Miljødirektoratets veileder «Disponering av jord og stein som ikke er forurenset».
Kommunedirektøren har lagt henvisning til Miljødirektoratets veileder inn i veiledning til bestemmelsene.
- Miljødirektøren ber kommunen vurdere bestemmelse § 29 nr. 3 om tiltak i hundremetersbeltet langs sjøen der byggeforbudet er opphevet. Det vurderes at den nye bestemmelsen er mindre streng for hva som kan tillates i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet, enn bestemmelsen i gjeldende kommuneplan
Kommunedirektøren har vurdert bestemmelsen på nytt og mener forslag til ny bestemmelse ivaretar de begrensninger miljødirektøren er opptatt av. Gjeldende kommuneplan er mer eksplisitt på enkelte typer tiltak, eksempelvis «silhuettvirkning», mens forslag til ny arealdel sier at det skal tas særlige hensyn til en rekke faktorer (for eksempelet er det landskaphensynet som vurderes som mest relevant). Bestemmelsene i 100-metersbeltet gjelder i tillegg til – ikke i stedet for – arealdelens generelle bestemmelser om stedstilpasning m.m. og skjerper disse ytterligere. Bestemmelsen fremmes derfor uforandret til sluttbehandling (men har ny nummerering, § 30-2).
- Miljødirektøren har et tydelig faglig råd om at bestemmelse § 43-2 bokstav a i høringsutkastet endrer ordlyd til at arealbegrensning ikke gjelder per fritidsbolig, men per eiendom – slik gjeldende arealdel for tidligere Tønsberg også gjør. Dette er også i samsvar med Regional plan for kystsonen i Vestfold.
Kommunedirektøren har vurdert miljødirektørens faglige råd og omarbeidet bestemmelsen (§ 45-2 i bestemmelsene som legges fram til sluttbehandling) for å sikre at arealbegrensningene gjelder per eiendom avsatt til fritidsbebyggelse.
- Miljødirektøren mener det er uklart hvilke bestemmelser for fritidsbebyggelse som gjelder i 100-metersbeltet og ikke.
I Tønsberg kommune er det kun ett sted i 100-metersbeltet som har fritidsboligformål, på Sjustokk helt i sør på grensa mot Sandefjord. Hovedforskjellen er arealbegrensningen på den enkelte eiendom, bestemmelsene følger den regionale kystsoneplanen. Det vises også til de generelle bestemmelsene § 30-3 som skjerper hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet – uavhengig av hvilket byggeformål som gjelder.

- Miljødirektøren anbefaler kommunen å vurdere krav om reguleringsplan for det flytende badeanlegget som det er åpnet for å etablere uten reguleringsplan i høringsforslagets bestemmelser § 56 nr 3, blant annet siden det vurderes et klorvannsbasseng og dette kan representere forurensningsproblematikk da klor er negativt for liv i vann. Det bør også presiseres at anlegget skal være tilgjengelig for allmennheten.
Kommunedirektøren har vurdert hvor langt kommunen kan åpne for det aktuelle badeanlegget uten bruk av reguleringsplan. Søknad om tiltak som bryter med forutsetningene i bestemmelsen (nytt nummer § 58-3 med retningslinje) vil utløse krav om reguleringsplan som kan avvises. Kommunen er grunneier på området og kan sikre allmennhetens tilgjengelighet og valg av løsning for rensing/nøytralisering av klorvann i forbindelse med avtale. Disse hensynene er tilføyd retningslinje til bestemmelsen.
- Miljødirektøren anbefaler kommunen å trekke det fremtidige byggeområdet på Vallø lenger fra sjøen enn vist i plankartet, av hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen. På det nærmeste er det kun 7-8 meter mellom byggeområdet og sjøen.
Kommunedirektøren har ikke endret byggeområdets arrondering sammenlignet med gjeldende plan – med unntak av at det er lagt opp til maritim næringsvirksomhet uten kombinasjon med boliger på deler av arealet. Utviklingen av Vallø er imidlertid underlagt krav om felles planlegging, jf. § 93 i bestemmelsene som fremmes til sluttvedtak. Allmennhetens tilgang til strandsonen følger av nasjonalt regelverk og de generelle bestemmelsene (§30-4) om planlegging av framtidige byggeområder langs sjøen har også ferdsel og opphold langs sjøen som en viktig føring for slik arealplanlegging. Kommunedirektøren har også – etter høring – lagt inn allmennhetens tilgang til strandsonen som et av temaene som skal vektlegges i arbeidet med en felles plan for Vallø.
- Miljødirektøren vurderer at hensynet til barn og unge er svekket i planen og ber kommunen revurdere det økte avstandskravet til lekeplasser som er innført for nye boliger i sentrumsområder.
Kommunedirektøren påpeker at det økte avstandskravet er lagt inn i planen for å muliggjøre boligprosjekter i sentrum. Åpningen for kompenserende tiltak er også avvirket. Det vil jobbes videre med å sikre areal- og avstandskrav som balanserer barn- og unges interesser, livskvalitet for fremtidige sentrumsbeboere og overordnede føringer på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå om konsentrert by og tettstedsutvikling med kvalitet fram mot kommende revisjoner av kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner for sentrum. Det er gjort mindre justeringer i ordlyden i bestemmelsene som følge av at ordningen med kompenserende tiltak avvikles, men kommunedirektøren opprettholder høringsforslagets avstandskrav.
- Miljødirektøren har vurdert å fremme innsigelse til barnehagetomt K10B Aulerød da denne legger beslag på et svært viktig friluftsområde (leke- og rekreasjonsområde) på Sem. Miljødirektøren har valgt å ikke fremme innsigelse til forslaget, men miljødirektøren stiller spørsmål ved om forslaget er i tråd med intensjonene i de Rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging.
Kommunedirektøren har vurdert forslaget på nytt og redusert den foreslåtte barnehagetomtas omfang med cirka 3 dekar fra nord. Dette vil sikre et større sammenhengende lekeareal enn i planforslaget, samtidig som det vil være tilstrekkelig for en

ny barnehage. Denne avgrensningen er også i samsvar med Planprogram for Sem vedtatt 05.02.2019.

- Miljødirektøren fraråder at område H147 på Smørberg endres fra LNF til boligformål og viser til justis- og vergemålsavdelingens oppheving av vedtak i saken datert 13.02.2023. Det stilles spørsmål ved om det sikret fullverdig erstatning for tapte lekearealer.
Kommunedirektøren viser til at konsekvensutredning på kommuneplannivå ikke har avdekket negative konsekvenser for friluftslivsinteresser. Omdisponering som i høringsforslaget videreføres i forslag til sluttvedtak.
- Miljødirektøren anbefaler kommunen å følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og innarbeide støysonekart i kommuneplanen. Vesentlige avvik fra retningslinjen kan gi grunnlag for innsigelse fra miljødirektøren
Kommunedirektøren har omarbeidet støybestemmelsen til å være mer i samsvar med nevnte støyretningslinje, også etter høringsuttalelse fra Bane NOR. Kommunen har temakart for støy i det digitale kartinnsynet heller enn i statiske pdf-kart og ønsker et støykart som kan holdes mer oppdatert for endringer i støykilder og -skjermingstiltak.
- Miljødirektøren foreslår at det tas inn henvisning til vannforskriften og forurensningsforskriften i bestemmelsene om vannmiljø.
Kommunedirektøren har innarbeidet miljødirektørens anbefalinger i bestemmelsene som foreligger til sluttbehandling (§ 26)
- Miljødirektøren anbefaler å differensiere hensynssonene rundt storulykkevirksomhetene i kommunen.
Kommunedirektøren har innarbeidet hensynssone rundt Slagentangen og Den Magiske Fabrikken. Det er ikke differensiert på sonene slik veiledningsmateriellet fra DSB åpner for, ettersom Tønsberg kommune har lagt seg på en strengere linje enn dette åpner for. Områdene innenfor faresonene er ikke aktuelle lokaliseringer for skoler, bolighus m.m. slik disse virksomhetene er lokalisert i Tønsberg kommune.
- Gravplassmyndigheten kommenterer at middelalderkirkestedene med gravplasser på Fon, Ramnes, Vivestad og Slagen er omfattet av hensynssone kulturmiljø og ber kommunen vurdere å tegne inn slik hensynssone i plankartet. Det samme bør vurderes for de verdifulle kulturmiljøene på Tønsberg gamle og nye kirkegård.
Slagen kirkested er omfattet av hensynssone kulturmiljø for Slagendalen, mens de øvrige middelalderkirkestedene er vist med båndleggingssone etter kulturminneloven. Avgrensningen av kulturmiljø i et større omfang rundt kirkestedene forutsetter grundigere vurderinger enn det har vært mulighet til i kommuneplanprosessen, og spilles inn i det videre arbeidet med Tønsberg kommunes kulturminne- og kulturmiljøplanlegging.
Kommunedirektøren vil bemerke at Statsforvalteren har satt seg grundig inn i kommuneplanens arealdel for Tønsberg, og har samarbeidet godt med å forbedre planen som nå fremmes til sluttbehandling.

O3 – NVE

- **Innsigelse til unntak for plankrav for nye boenheter uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt, både i byggeområder og områder avsatt til LNF – spredt boligbebyggelse.**
Innsigelsen er imøtekommet ved at det kun åpnes for unntak fra krav om reguleringsplan i områder utenfor faresone H310 (ras- og skredfare) og H320 (flomfare). I forslag til bestemmelser som fremmes til sluttbehandling (§ 3-2) er dette tatt inn i bokstav m og n. På samme måte er dette tatt inn i bestemmelsene om LNF – spredt boligbebyggelse (§ 56.1-2)
- **Innsigelse til at aktsomhetsområder for marin leire ikke er vist som faresoner i plankartet eller på annen måte sikret at det ikke åpnes for utbygging uten at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt.**
Innsigelsen er imøtekommet ved at aktsomhetskartet («mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire») er tatt inn som faresone H310 i plankartet. Sammen med bestemmelsene for punktet over, vil dette sikre at områdestabiliteten ivaretas gjennom reguleringsplanprosesser. Kommunedirektøren ser at disse to innsigelsene til sammen vil gi et langt lavere innslagspunkt for hvilke tiltak som utløser krav om reguleringsplan enn det som har vært tilfelle under gjeldende planverk i Tønsberg kommune. I sin høringsuttalelse opplyser NVE at det jobbes med nye landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleire og at dette var planlagt lansert desember 2023. Kommunedirektøren har blitt gjort oppmerksom på at arbeidet med dette kartet er forsinket og at de nye oppdaterte kartene kunne medført at områdestabiliteten i Tønsberg kommune ville vært avklart i større områder enn det som er tilfelle i planen som nå legges fram til sluttbehandling. Vi vil følge arbeidet med disse nye kartene nøye og kan tillegge dem vekt i framtidige vurderinger av om det kan innvilges dispensasjon fra plankravet.
- **Innsigelse til manglende faresoner basert på NVEs aktsomhetskart for snøskred 2023.**
Innsigelsen er imøtekommet ved at aktsomhetskartet gjeldende fra 22.06.2023 er innarbeidet som faresone H310 i plankartet. Det nye aktsomhetskartet ble publisert etter at høringsforslaget til kommuneplanens arealdel var utarbeidet.
- NVE besvarer kommunens spørsmål fra høringsbrevet om kvikkleiresonen i Liabakken og sier seg enig i kommunens vurdering om at det ikke lenger er grunnlag for å behandle dette området med en særskilt bestemmelse i kommuneplanens arealdel.
Tatt til orientering. Kvikkleiresonen i Liabakken vil inngå i faresone H310 og saksbehandling innenfor sonen vil basere seg på de vurderinger og den kunnskap som kreves for disse fareområdene.
- NVE gir et faglig råd om at kommunen vurderer hvert vassdrag for seg når det gjelder byggegrenser langs vassdrag og gir råd om at NVEs veileder om kantvegetasjon langs vassdrag legges til grunn for videre behandling.
Kommunedirektøren har i arbeidet med arealdelen konsentrert seg om hvilke vassdrag det skal settes byggegrenser langs og hvilke det skal settes av hensynsoner bevaring av naturmiljø ved. Særskilte vurderinger for hvert vassdrag kan bli tema ved videre arealplanlegging eller senere kommuneplanrevisjoner. NVEs veileder er lagt inn i henvisningene i veiledningsteksten til bestemmelsene om forbud mot tiltak langs vassdrag (§31).

O4 – BANE NOR

- **Innsigelse til krav om felles planlegging for stasjonsområdet. Tiltak knyttet til drift/utvikling av dagens stasjonsområde og bane må unntas kravet om felles planlegging.**
Løst gjennom mekling, jf. meklingsprotokollen. Meklingsresultatet er tatt inn i bestemmelsene som fremmes til sluttbehandling av planen som § 94.
- **Innsigelse til formålsendring trafikkforplass. Dagens bruk forventes opprettholdt fram til transformasjon av stasjonsområdet starter, foreslått formål gir ikke tilstrekkelig sikring av dette.**
Løst ved mekling. Arealet endres til samferdselsformål (tilbake til gjeldende plan) med protokolltilførsel om at intensjonen er å transformere området i løpet av planperioden og at det vil bli fremmet reguleringsplan som vil kunne avvike fra samferdselsformålet.
- **Innsigelse til bestemmelse om forbud mot tiltak langs vassdrag (§30-1). På grunn av strenge sikkerhetskrav knyttet til jernbanedrift er Bane NOR avhengig av å kunne gjennomføre nødvendige tiltak for å opprettholde sikker drift og punktlighet**
Ny ordlyd i bestemmelsen. Bane NOR har godtatt denne. Bestemmelsen har nytt nummer i bestemmelsene som fremmes til sluttbehandling av planen (§31-1)
- **Innsigelse til forbud mot hogst langs vassdrag (kantvegetasjon) (§30-2). Forbudet mot hogst og krav om vegetasjonssone vurderes som inngripende overfor jernbanens behov for vegetasjonskontroll og rydding nær sporet.**
Ny ordlyd i bestemmelsen. Bane NOR har godtatt denne. Bestemmelsen har nytt nummer i bestemmelsene som fremmes til sluttbehandling av planen (§31-2)
- **Plankrav.** Bane NOR ber kommunen tydeliggjøre at unntakene fra plankravet omfatter tiltak på eksisterende jernbane med tilhørende anlegg eller konstruksjoner.
Etter høring er unntakene fra plankrav innskrenket ytterligere, basert på innsigelse fra NVE knyttet til områdestabilitet og kvikkleire. En utvidelse av unntakene basert på jernbanehensyn vurderes å gå på tvers av denne praksisen. Kommunedirektøren legger opp til at jernbanetiltak vurderes på linje med andre tiltak for om de skal kunne unntas krav om reguleringsplan. For midlertidige tiltak som kan være nødvendige å få raskt etablert for å sikre jernbanens punktlighet har departementet kommet med en tolkningsuttalelse i 2011 om midlertidige tiltak, kommunedirektøren mener likevel også slike tiltak må vurderes ut fra de naturfarer som må tas hensyn til på det aktuelle stedet tiltakene skal gjennomføres, og anbefaler ikke å gi et generelt unntak for jernbanetiltak.
- **Tønsberg stasjonsområde.** Bane NOR ber om at arealformål rundt stasjonsområdet gjenspeiler dagens bruk for å ivareta drifts- og beredskapsfunksjoner som forventes opprettholdt til ny plassering og drift eventuelt er funnet og i drift.
Det er lagt et krav om felles planlegging for stasjonsområdet med arealformål som synliggjør framtidig arealbruk (kombinert byggeområde). Kommunedirektøren forstår Bane NORs bekymring om at dette kan være til hinder for tiltak som raskt må komme på plass for å ivareta jernbanens punktlighet og sikkerhet frem til nytt stasjonsområde kan realiseres. I revidert plankart er arealet avsatt til baneformål unntatt krav om felles planlegging. I tillegg er bestemmelsen etter høring formulert slik at det er unntak fra dette plankravet for den type

tiltak Bane NOR etterspør, så lenge de er nødvendige for drift av jernbanen og tilhørende stasjonsfunksjoner.

- Sikringszone for tunnel. Bane NOR ber om at det fastsettes sikringszone for arealer over Jarlsbergtunnelen i Frodeåsen, med forbud mot tiltak i grunnen som kan skade jernbaneinfrastrukturen.
Det er lagt inn sikringszone H190 over Jarlsbergtunnelen nord for Tønsberg stasjon og jernbanetunnelen Holmestrandsporten på kommunegrensa i nord med samme ordlyd i bestemmelsene (§72)
- Støy. Bestemmelsene § 9 punkt 2 vurderes av Bane NOR å være motstridende med støyretningslinje T-1442, som Bane NOR legger til grunn ved planlegging av jernbaneanlegg. Bane NOR ber kommunen vurdere dette nærmere.
Kommunedirektøren har vurdert støybestemmelsen i planforslaget nærmere og sier seg enig med Bane NOR. I bestemmelsene som legges fram til sluttbehandling er bestemmelsen om lydmiljø (§ 10 i det reviderte forslaget) endret til å være i samsvar med Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Kommunedirektøren har på eget initiativ gjort en tilsvarende vurdering for bestemmelsen om luftmiljø (§ 11).
- Planovergang i Viksveien (ved Semsbyen). Bane NOR gjentar tidligere anmodning om å vurdere sikkerheten ved jernbaneovergangen i Viksveien, bl.a. i forbindelse med det framtidige boligområdet «Aker gård nord».
Kommunedirektøren har ikke gjort nærmere vurderinger av sikkerheten ved denne planovergangen i kommuneplanprosessen, og mener at detaljerte vurderinger av denne overgangen må gjøres i forbindelse med reguleringsplanprosesser i området. Aker gård nord har ligget inne som et framtidig byggeområde for bolig i kommuneplanen siden kommuneplanrevisjonen i 2014/15. Den gang ble det planlagt flytting av jernbanetraséen mellom Stokke og Tønsberg, og det var sannsynlig at jernbaneovergangen i Viksveien ville fjernes. Plansituasjonen for InterCity Tønsberg-Stokke har blitt endret siden dette, og kan endres igjen. Kommunedirektøren mener at status for planlegging av ny jernbanetrasé vil være avgjørende for vurderinger av sikkerheten i Viksveien og jernbaneovergangen. Fremtidige planinitiativ i området må derfor vurderes opp mot status for InterCity-planleggingen, når planinitiativet kommer.

O5 – MATTILSYNET

- **Innsigelse til manglende synliggjøring av drikkevannhensyn ved Vivestad vannverk**
Innsigelsen er imøtekommet ved at det er innarbeidet sikringssoner rundt Vivestad vannverk med bestemmelser (§ 73) om restriksjoner på arealbruken i ulike soner basert på avstand fra de to brønnene.
- **Innsigelse til manglende synliggjøring av drikkevannshensyn langs hovedvannledning**
Innsigelsen er løst ved at det er innarbeidet en generell bestemmelse (§ 32) om restriksjoner langs hovedvannledningene. Ettersom Vestfold Vann har et styrevedtak om at hovedvannledningenes trasé ikke skal være offentlig tilgjengelig informasjon er denne kun

*synlig for ansatte i kommunen med mulighet for innlogging i kommunens kartinnsyn.
Kommunedirektøren vil sikre at tiltak ligger i tilstrekkelig avstand fra hovedvannledningen.*

O6 – KOMMENTARER FRA STATSFORVALTERENS JUSTIS- OG VERGEMÅLSAVEDLING

Tønsberg kommune har bedt Statsforvalteren om særskilt tilbakemelding på bestemmelser og retningslinjer. Statsforvalteren har påpekt en del prinsipielle betraktninger om forholdet mellom bestemmelser og retningslinjer, og kommunens bruk av veiledningstekst. Muligheten til å gi bestemmelser er begrenset i plan- og bygningsloven § 11-8 - § 11-12. Bestemmelser som det ikke er hjemmel for er å anse som ugyldige. Det kan videre gis klargjørende retningslinjer om hvordan planen skal forstås, hvordan bestemmelsene skal praktiseres eller som instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge opp planen.

Omfanget av bestemmelser for videre arealplanlegging i planen er relativt stort. Statsforvalteren kan ikke se at kommunen har hjemmel for å fastsette innholdsmessige krav til fremtidige reguleringsplaner i kommuneplanbestemmelsene, og anbefaler at slike bestemmelser tas ut. Eventuelle forventninger til framtidige område- og detaljreguleringer kan synliggjøres i planbeskrivelsen eller i retningslinjer til planen.

De fleste bestemmelsene i høringsforslaget har et klart og tydelig rettslig innhold, og kommunen har lagt ned et stort arbeid i planforslaget. Statsforvalteren har en del generelle betraktninger om hva det kan gis bestemmelser for og ikke, samt hvordan bestemmelsene må være gitt (formulert) for at de skal gi hjemmel for å fatte enkeltvedtak. Som et eksempel vil bestemmelsen om at uteoppholdsareal «primært» skal ligge på bakkenivå, ikke gi grunnlag for å avslå en byggesøknad der utearealet ikke ligger på bakkenivå. Statsforvalteren påpeker også at det ser ut til å være gitt feil hjemmelshenvisninger til enkelte av bestemmelsene og anbefaler kommunen å gjennomgå dette på nytt.

Kommunedirektøren har gått gjennom bestemmelsene på bakgrunn av Statsforvalterens kommentarer, og gitt dem et tydeligere og mer entydig rettslig innhold der vi har funnet det riktig. Kommunedirektøren har også gått gjennom bestemmelsene for å kvalitetssikre hjemmelshenvisningene.

Når det gjelder bestemmelser om videre arealplanlegging, har kommunedirektøren notert seg at slike bestemmelser i mange av tilfellene de er gitt i planen, kan være ugyldige. En endring av dette ville kreve en total omarbeiding av kommuneplanbestemmelsene, og vi har kommet til at en slik omveltning av planforslaget ikke kan gjøres innenfor de tidsrammer som er i prosjektet. Arealplanleggingsbestemmelsene vil heller ikke bli brukt til å innvilge eller avslå byggesøknader. Kommunaldirektøren velger derfor å videreføre bestemmelsene fra høringsforslaget som en forventning til fremtidige reguleringsplanforslag. Alternativet med å flytte forventningene til planbeskrivelsen eller omformulere dem til retningslinjer vil etter kommunedirektørens syn gi dem mindre tyngde. Hovedpoenget her må være at det er kommunen som planmyndighet som vurderer om en arealplanleggingsbestemmelse er relevant i den enkelte planprosess, mens alternativene vil gi kommunens forventninger til reguleringsplaner mindre tyngde overfor den enkelte forslagsstiller.

Kommunedirektøren vil likevel påpeke at bestemmelser til arealplanlegging synes å være ganske utbredt i andre kommuner, men noterer seg at innholdet i framtidige reguleringsplaner ikke kan forkuttes helt gjennom kommuneplanbestemmelsene. Enhver reguleringsplanprosess vil være ulik og ha ulik kompleksitet og formål, og vi ser at slik bestemmelsene nå er formulert kan det gi forslagsstillere inntrykk av at alle reguleringsplanprosesser skal bli mer kompliserte enn tidligere. En

del av arealplanleggingsbestemmelsene vil imidlertid ikke komme til anvendelse i alle reguleringsplansaker, og en del av utredningskravene gitt i planen som arealplanleggingsbestemmelser vil være relativt enkle for en forslagsstiller å sjekke ut. Eksempelvis vil kravet om kulturminneanalyse høres omfattende ut (§16-3 i planbestemmelsene som fremmes til sluttbehandling), mens det i saker som ikke berører kulturminneverdier av betydning være en relativt enkel sak å opplyse om hvordan dette er vurdert. Kommunedirektøren ser også at mange av de offentlige etatene som har uttalt seg til kommuneplanens arealdel har et forventningsnivå til hvor avklart forhold skal være i kommuneplanen som ikke stemmer helt overens med justis- og vergemålsavdelingens tilbakemeldinger. Mange av de interesser som skal ivaretas gjennom reguleringsplanprosesser springer ut av annet lovverk og vil gjelde uavhengig av kommuneplanens arealdel, men mange av aktørene har likevel en forventning til at disse hensynene er ivaretatt og synliggjort i kommuneplanens arealdel. Det er også viktig for gjennomførbarheten til kommuneplanens arealdel at så mange av disse hensynene er vurdert på kommuneplannivå, slik at kommuneplanen ikke legger opp til arealbruk som i neste omgang ikke er gjennomførbar med bakgrunn i annet lovverk. Dersom kommunens forventninger til videre planlegging ikke kommer tydelig nok fram av arealdelen, kan dette bidra til urealistiske forventninger til hva et framtidig byggeområde kan utnyttes til og hvilke forhold som er avklart på kommuneplannivå.

O7 – STATENS VEGVESEN

- Statens vegvesen forutsetter at tilfredsstillende kapasitet på vegnettet og trafikkikker adkomst for kollektivtrafikk, kjørende, syklist og fotgjengere er sikret i planforslagets bestemmelse § 32 Mobilitet, men ber om at dette tydeliggjøres ved å innta et generelt rekkefølgekrav i bestemmelsene.
Kommunedirektøren viser til tilsvarende innsigelse fra fylkeskommunen og har tatt inn generelle rekkefølgekrav for å ivareta det Statens vegvesen påpeker i § 5 i bestemmelsene som legges fram til sluttbehandling av planen.
- Statens vegvesen påpeker at det i bestemmelsene om utstillingslokaler og hentepunkt åpnes opp for virksomhet som er uheldig opp mot de regionale planbestemmelsene om forbud mot handelsetableringer langs E18.
Kommunedirektøren viser til innsigelse fra Statsforvalteren knyttet til samme tema og at dette er løst ved skrive om bestemmelsen slik at det er tydeligere at utstillingslokalene med hentepunkt skal være en del av den virksomheten som er etablert som industri, verksted eller lager (§ 49.1 i bestemmelsene som legges fram til sluttbehandling av planen).
- Statens vegvesen ber om at det settes en begrensning i bestemmelsen som åpner for å etablere dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse, slik at den ikke gjelder i områder som ligger nærmere E18 enn 1 kilometer, jf. regional planbestemmelse 2 i RPBA.
Kommunedirektøren viser til at det er en forutsetning for slike etableringer at de ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen og er basert på bærekraftige mobilitetsløsninger. I praksis vil det ikke være mange steder i nærheten av E18 som slike etableringer kan tillates.

O8 – STATSBYGG

- Foreslår at framtidig gang- og sykkelløsning vist som samferdselslinje i plankartet vises på motsatt side av fv35 Jarlsberggata da skissert løsning vil ende på trafikkstasjonens øvingsbane og kjøregård.
Kommunedirektøren er enig i at det er mer hensiktsmessig å vise framtidig gang- og sykkelløsning langs Jarlsberggata på sørsiden av denne fra Sem kirke til Broen, da dette vil gi en bedre sammenhengende sykkelinfrastruktur langs fv35 gjennom bebyggelsen rundt Åskrysset og treffe den eksisterende undergangen under E18 i forlengelsen av broen. Det understrekes at slike samferdselslinjer kun er veiledende og at dagens plankart ikke er til hinder for en slik løsning. Statsbyggs forslag er vurdert som hensiktsmessig å innarbeide i plankartet, og siden slike linjer har en veiledende funksjon utløser det heller ikke krav om konsekvensutredning og ny høring.
- Søndre Vestfold fengsel, Berg avdeling. Hoveddelen av fengselet er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i planforslaget, som i gjeldende plan. En klynge med bygninger med garasjer, bilverksted m.m. er imidlertid avsatt til LNF-formål og Statsbygg mener disse bør inngå i byggeområdet sammen med resten av fengselets område.
Arealformålene rundt Berg fengsel er ikke nærmere vurdert tidligere i kommuneplanprosessen, og en omdisponering av LNF-formål til byggeområder utløser krav om ny behandling med konsekvensutredning og høring. Kommunedirektøren har derfor ikke vurdert en slik arealbruksendring nærmere på dette tidspunktet i prosessen. Formålsgrensene rundt Berg fengsel ser også ut til å muliggjøre nedbygging av dyrka mark, og kommunedirektøren ser det hensiktsmessig å gjennomgå formålsgrensene i dette området ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.
- Planlagt ny hovedveiløsning for fv. 300 fra Aulerødkrysset og forbi Sem fengsel må utformes slik at trafikanter ikke får direkte innsyn til fengselet.
Tas til etterretning.

O9 – FISKERIDIREKTORATET

- Positivt med forbud mot terrenginngrep i sjø, påfylling av sand og uttak av masser. Låsettingsplasser bør vises som eksklusivt arealformål på plankartet.
Tas til orientering. Låsettingsplasser er ikke vist eksplisitt på kommuneplankartet for Tønsberg, men vil vurderes i framtidig revisjon av arealdelen i tråd med føringer om mer differensiering av arealformål i sjøarealene.
- En inkludering av viktige marine naturtyper som hensynssoner vil bedre kunne avklare mulige konflikter på et tidlig stadium.
Tas til orientering. Det er ikke innarbeidet hensynssoner for naturverdier i sjø i arealplankartet. Det generelle forbudet mot tiltak i arealer avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag» vil gi samme effekt.

O10 – FORSVARSBYGG

Konstaterer at deres innspill om å markere skyte- og øvingsfelt i sjø er imøtekommet og har ingen ytterligere merknader

Tas til orientering.

O11 – DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

DMF støtter kommunens konklusjon om at det ikke er behov for ytterligere arealer til råstoffutvinning i planperioden.

Tas til orientering.

O12 - KYSTVERKET

- Kystverket ber om at hovedled og biled vises på plankartet som samferdselslinjer. *Enkelte farleder lå inne i høringsutkastet (gjennom Kanalen og over Træla ut Husøysund), men plankartet er nå oppdatert med nye samferdselslinjer som viser alle hovedleder og bileder i Tønsberg kommune, også farledene i åpnere farvann.*
- Positivt at det legges til rette for maritime næringer på Vallø ved å omdisponere et areal fra kombinert bolig/næring til fremtidig næringsformål. *Tas til orientering.*
- Støtter kommunedirektørens opprinnelige anbefaling om å ikke omdisponere arealet nord på Jarlsø til boligformål *Tas til orientering. Kommunestyret overprøvde kommunedirektørens anbefaling i førstegangsbehandling av planen 14.06.2023.*
- Kystverket mener på generelt grunnlag det er uheldig å omdisponere næringsarealer med sjøtilgang til andre utbyggingsformål og registrerer at Kaldnes Vest og Scanrope-tomta er foreslått omdisponert. *Tas til orientering. Kommunedirektøren viser til vurderingene som er gjort i høringsutkastets vedlegg 8 om maritime næringer*
- Ber om at at «Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11- 11 nr. 4» innarbeides i planbestemmelsene. *Det er tilføyd et eget underpunkt som unntar vedlikehold, fjerning og nyetablering av offentlige navigasjonsinnretninger fra det generelle forbudet mot tiltak langs sjøen (§ 57-4 i forslaget til bestemmelser som foreligger til sluttbehandling).*

O13– VESTFOLD OG TELEMARFYLKESKOMMUNE

Dokumentet er kun fylkeskommunens oversendelsesbrev og inneholder ikke informasjon som ikke er gitt i dokumentene under.

Kommunedirektøren kommenterer at uttalelsene ble avgitt før delingen av fylkeskommunen, avsender av uttalelsene var derfor Vestfold og Telemark fylkeskommune. Dialogen i etterkant har vært både i 2023 (med VTFK) og etter nyttår i 2024 (med Vestfold fylkeskommune). For enkelthets skyld refererer disse to til som «fylkeskommunen».

O14 – VESTFOLD OG TELEMARKE FYLKESKOMMUNE

Dokumentet er fylkesdirektørens innstilling og saksframstilling til møte 07.09.2023 i fylkeskommunens politiske Hovedutvalg for klima, areal og plan. Ettersom merknader og innsigelser er behandlet politisk – og delvis med annet utfall enn i fylkesdirektørens innstilling – kommenteres kun merknader som ikke ble vedtatt politisk her. Innsigelser og merknader som ble vedtatt politisk kommenteres under uttalelse O15 (neste uttalelse i dette dokumentet).

Innledningsvis berømmer fylkesdirektøren Tønsberg kommune for det omfattende arbeidet som ligger til grunn for planforslaget. Fylkesdirektøren peker på at det er spesielt positivt at kommunen har vurdert arealreserven til utbyggingsformål opp mot arealstrategien og nye føringer for arealbruk, og kommunens planmessige grep med å sikre arealer til fremtidige skoleutvidelser innenfor eksisterende byggeområder.

- Fylkesdirektøren foreslo innsigelse til §47.1 om å åpne for utstillingslokaler og hentepunkt på 250 m² i områder avsatt til næringsbebyggelse, men forslaget falt i den politiske behandlingen. Fylkesdirektøren er bekymret for at denne bestemmelsen vil medføre at det samler seg flere mindre aktører som tilbyr ulike varegrupper innenfor et område og at dette vil bidra til å utvikle handelsområder som konkurrerer med handelen i eksisterende byer og tettsteder. Fylkesdirektørens innstilling var at omfanget måtte reduseres dersom kommunen skulle ha en slik åpning i bestemmelsene, ved at det ikke åpnes for slike lokaler langs E18 og at det bør settes begrensninger på hvor mange kvadratmeter som kan tillates til slik bruk innenfor det enkelte næringsområde. Fylkesdirektøren ber også kommunen vurdere om maks 25% av samlet BRA er tilstrekkelig for å oppnå det kommunen ønsker med bestemmelsen. Fylkesdirektøren mente også at kommunen burde vurdere å begrense ordningen til utvalgte næringsområder i kommunen.

Kommunedirektøren har i planprosessen behandlet en innsigelse fra Statsforvalteren knyttet til mange av de samme forhold som fylkesdirektøren påpeker. I bestemmelsene som nå fremmes har den aktuelle bestemmelsen nummer § 49.1, og det er tilføyd et nytt punkt 4 der det kommer frem at utstillingslokaler og hentepunkt skal ha en klar sammenheng med industri- lager og håndverksvirksomheten som foregår i resten av lokalene, samt at reguleringsplaner som åpner for utstillingslokaler og hentepunkt ikke skal svekke by- og senterstrukturen. Det ligger også en føring om at det skal være maks-krav til parkering for slike etableringer. Endringene som er gjort som følge av Statsforvalterens innsigelse vil bidra til å redusere risiko for den utviklingen fylkesdirektøren er bekymret for. Kommunedirektøren er kjent med at det er en problemstilling i mange kommuner, også utenfor Vestfold, å sikre muligheter for bedrifter som driver med handelslignende virksomheter som i liten grad passer inn i og vil bidra til å styrke sentrum (eksempelvis landbruksmaskiner og båter). I hvilken grad de nye bestemmelsene i kommuneplanens arealdel vil bidra til en løsning som fungerer for de aktuelle bedriftene, samtidig som sentrumsområdene ikke svekkes må vurderes ved kommende revisjoner av kommuneplanens arealdel.

- Fylkesdirektøren foreslo innsigelse til bestemmelsesområde #19 på Ås med tilhørende bestemmelse § 47.1 punkt b om å åpne for utstillingslokaler og hentepunkt på 1000 m² til handel med motorvogner og båter, men forslaget falt i den politiske behandlingen. Fylkesdirektøren vurderer at forslaget åpner for en handelsetablering og derfor må vurderes opp mot de regionale føringene som forbyr slike etableringer langs E18. Fylkesdirektøren antar at området vil være interessant for ulike handelsvirksomheter på grunn av sin spesielt gode tilgjengelighet til hovedveinettet.

Kommunedirektøren deler fylkesdirektørens vurdering av at Ås-området har en særlig god tilknytning til det regionale hovedveinettet og har i bestemmelsen foreslått å navngi varegrupper som er spesielt plasskrevende – motorvogner og båter. De reviderte bestemmelsenes § 49.1-4 om at etableringene ikke skal svekke by- og senterstrukturen samt at aktivitetene i utstillingslokalene og hentepunktet skal ha en klar sammenheng med industri-, verksted- og lagervirksomheten de er tilknyttet (og som skal utgjøre minimum 75% av BRA) vil bidra til å redusere risikoen for den bransjeglidningen som kan oppstå på slike steder. Styring av varegrupper i områder avsatt til forretninger har vist seg utfordrende, og det er et sentralt poeng at områdene er avsatt til næringsbebyggelse. Maks-krav til parkering er også en forutsetning for å motvirke at lokalene utvikles til å bli mer besøksintensive enn virksomheten som kommunen ønsker etablert her.

- Fylkesdirektøren foreslo innsigelse til områdene H070 og H159 (boligområder på Barkåker) av jordvern hensyn (dyrkbare mark), men forslaget falt i den politiske behandlingen. Statsforvalterens landbruksdirektør fremmet også innsigelse til område ut fra de samme hensyn. Denne innsigelsen er løst gjennom mekling, jf. meklingsprotokollen.
- Fylkesdirektøren kommenterer den foreslåtte barnehagetomta på K32 Ilebrekke og viser til at kommunen ved forrige rullering av arealdelen la inn et område for ny skole lenger øst i samme skogs- og friluftsområde. Fylkesdirektøren ber kommunen vurdere om det er behov for to områder med offentlig/privat tjenesteyting i det samme området eller om ett av områdene skal tas ut av planen. Fylkesdirektøren vurderer at arealet som ble lagt inn ved forrige rullering av arealdelen har størst verdi av de to, både av hensyn til dyrkbart areal og friluftsliv.
Kommunedirektøren viser til at barnehagetomta K32 på Ilebrekke er tatt ut av planforslaget etter høring og at Statsforvalterens landbruksdirektør hadde innsigelse til forslaget. Per i dag er det ikke aktuelt å bebygge skoletomta som ble lagt inn i forrige kommuneplan for tidligere Tønsberg kommune. Arealet har likevel ikke vært en del av tilbakeføringsvurderingene i denne kommuneplanprosessen ettersom arealer som hadde ligget inne i planverket i 8 år eller mer var et utslagsgivende kriterium for hvilke arealer som skulle vurderes.

O15 – VESTFOLD OG TELEMARKE FYLKESKOMMUNE

Dokumentet en protokoll fra Hovedutvalg for klima, areal og plan som politisk behandlet fylkeskommunens høringsuttalelse. Under kommenteres innsigelser og merknader som ble vedtatt politisk. Vedtakspunktene henger imidlertid sammen med begrunnelser i saksframstillingen fra dokumentet O14 (forrige uttalelse i dette dokumentet)

- **Innsigelse til § 45 Forretninger.** Fylkesdirektøren påpeker at Tønsberg kommune har endret visningen av kombinerte byggeområder i arealdelen. I arealdelen for tidligere Tønsberg kommune var disse styrt med en bestemmelse som fastslår at tillatt arealbruk er styrt gjennom stadfestet reguleringsplan, mens det i ny plan er direkte angitt på plankartet med bokstavkombinasjon hvilke underformformål som er tillatt. Slik bestemmelsen til forretningsformålet (og kombinerte byggeområder påført bokstaven F) er formulert i planforslaget medfører dette at det åpnes for utvidelser inntil 3000 kvadratmeter handel på områder som i gjeldende kommuneplan ikke har denne muligheten.
Innsigelsen imøtekommes. Kommunedirektøren erkjenner at dette var en utilsiktet konsekvens av å endre måten kombinerte byggeområder behandles på i arealdelen. I

bestemmelsene som fremmes til sluttbehandling har bestemmelsen til forretningsformålet nytt nummer (§ 47) og denne er revidert for å imøtekomme innsigelsen. Fylkeskommunen har trukket innsigelsen etter å ha vurdert kommunens forslag til ny bestemmelse. Ny bestemmelse ivaretar de samme intensjoner som høringsforslaget.

- **Innsigelse til F072 Bøgata (næringsområde).** Fylkesdirektøren mener forslaget innebærer et næringsområde i et nasjonalt betydningsfullt kulturmiljø med internasjonal bevaringsverdi, og at en ytterligere utbygging her vil medføre store negative konsekvenser.
Innsigelsen imøtekommes delvis. I plankartet som fremmes til sluttbehandling er området endret fra næringsbebyggelse til arealformålet LNFR – spredt næringsbebyggelse. Ny bestemmelse § 56.2 er gitt for dette arealformålet. I plankartet er området i Bøgata det eneste området avsatt til dette arealformålet, og bestemmelsen er utformet med den hensikt at eksisterende bygg på området kan bruksendres til lager- og håndverksvirksomhet. Fylkeskommunen har trukket sin innsigelse etter å ha vurdert kommunens løsningsforslag. Vedlagt fylkeskommunens bekreftelse på at innsigelsen er trukket, følger et kart med kotehøyder på eksisterende bebyggelse. Det er lagt inn forutsetninger i bestemmelsen om bebyggelsens utforming som skal sikre at kulturmiljøet ivaretas også med ny bruk.
- **Innsigelse til manglende bestemmelse om rekkefølgekrav for teknisk infrastruktur.** Fylkesdirektøren savner en generell bestemmelse om rekkefølgekrav i planen og viser til at konsekvensutredningene av nye områder har pekt på at byggeområdene kan utløse behov for oppgraderinger av veinettet, også fylkesveinettet. Dette er ikke synliggjort i planen og fylkesdirektøren anbefaler at det tas inn under bestemmelsen om mobilitet.
Kommunedirektøren ønsket i høringsutkastet å innarbeide konkrete rekkefølgekrav der behovet for hvilke tiltak som kreves for gjennomføring av det enkelte planområdet skulle være konkret nedfelt i planen. Slike vurderinger viste seg imidlertid krevende å avklare på kommuneplannivå, da det på dette plannivået kan være flere mulige utviklingsscenarier for ett og samme område. De generelle rekkefølgekravene slik de er formulert i gjeldende arealdel for tidligere Tønsberg kommune er derfor tatt inn i planen som ny § 5. Disse innebærer også flere forhold enn de fylkeskommunen har fremmet innsigelse til og er derfor ikke vurdert å passe inn under bestemmelsen om mobilitet. Fylkeskommunen har trukket innsigelsen etter å ha vurdert kommunens løsningsforslag.
- Merknad til H113C – Døvikveien. Fylkeskommunen har merknad til nytt boligområde i Døvikveien grunnet tap av næringsområder. Det aktuelle området ligger transportmessig tett på E18 og en boligutvikling vil kunne hindre framtidig næringsutvikling i området. Det anbefales derfor at området tas ut av planen.
Kommunedirektøren viser til at Statsforvalterens miljødirektør hadde innsigelse til det foreslåtte boligområdet ut fra samordna areal- og transporthensyn. Området ble bragt inn for mekling, og i forslag som foreligger til sluttbehandling er boligområdet tatt ut av plankartet, jf. meklingsprotokollen.
- Merknad til bestemmelse § 50 J007 Flint treningsfelt. Fylkesdirektøren har forståelse for at det ønskes en mer permanent løsning, men ber kommunen om en sterkere sikring av at det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør tilbakeføring til dyrka mark og at området skal tilbakeføres til LNF-formål dersom behovet for treningsanlegg faller bort.
Kommunedirektøren ser at fylkeskommunens bekymring for områdets videre utvikling kan følge av planforslaget, kommunen og fylkeskommunen har sammenfallende interesser her. I

forslag til plankart som fremmes til sluttbehandling er det aktuelle området markert med et bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelse § 70 med retningslinje som ivaretar de bekymringer fylkesdirektøren har for videre utvikling på arealet.

- Vesentlig merknad til utformingen av bestemmelsene som skal ivareta kulturminneinteresser. Fylkeskommunen viser til at tidligere Tønsberg kommunes gjeldende arealdel og byplan er gode planer som fylkeskommunen bruker som eksempler overfor andre kommuner i vår region om hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljø kan ivaretas på en helhetlig måte i plankart, bestemmelser og retningslinjer. I planforslaget vurderer fylkesdirektøren at en del av de forholdene som var gått ivaretatt i byplanen har blitt borte i planarbeidet der kommunen har ønsket en mer overordnet kommuneplan. Riksantikvaren har flere av de samme bekymringene, spesielt knyttet til miljøovervåking og overvannshåndtering. Både Riksantikvaren og fylkeskommunen ønsker dialog med kommunen for å innarbeide nødvendige endringer i planbestemmelsene.
Kommunedirektøren har hatt omfattende dialog med Kulturarv i fylkeskommunen etter at høringsfristen utløp, for å sikre at bestemmelsene som fremmes til sluttbehandling ivaretar de hensyn som Riksantikvaren og fylkeskommunen mener at høringsforslaget ikke hadde fanget opp. Det har ikke vært kommunens intensjon å svekke gjeldende planverk på kulturminne og -miljøfeltet. Det legges ved et eget notat som synliggjør endringene.
- Merknad til næringsområde Bentsrud syd/Solumåsen. Fylkeskommunen fremmet merknad til planforslaget og ber Tønsberg kommune ta dyrket mark ut av området Bentsrud syd/Solumåsen.
Kommunedirektøren viser til at spørsmålet om å ta det dyrkede området ut av planområdet ble behandlet politisk i Tønsberg kommune senest i forbindelse med fastsetting av planprogrammet i Utvalg for plan og bygg 11.12.2020 (sak 254/20). Et forslag om dette ble fremmet og falt, og kommunedirektøren har ikke tatt en ny vurdering av dette i kommuneplanprosessen.
- Merknad til Revetal Søndre. Fylkeskommunen ber Tønsberg kommune ta dyrket mark ut av planen.
Kommunedirektøren viser til planprogrammet kriterium for hvilke områder som skulle vurderes tilbakeført i planprosessen, der en forutsetning var at området skal ha ligget inne i arealdelen i 8 år eller mer uten å bli utbygd. Kommunedirektøren antar at fylkeskommunen med «Revetal Søndre» mener planområdet regulert som «Revetal Syd» og viser til at deler av området innenfor denne reguleringsplanen allerede er utbygd, med Re Helsehus.
- Tønsberg kommune utfordres til å utarbeide et areal- og naturregnskap til planen. I planbeskrivelsen som fulgte planen på høring er det laget oversikter over samlede arealformålendringer, og kommunedirektøren vurderer at slike oversikter har et preg av arealregnskap over seg. Fylkeskommunen lanserte et verktøy for arealregnskap i Vestfold høsten 2023 og dette ser ut til å være et nyttig verktøy for å få oversikt over samlet arealbruk i kommunen og for å identifisere arealer som bør vurderes endret, for eksempel fra utbyggingsformål til LNF-område. Verktøyet kom imidlertid for sent til at Tønsberg kommune kunne nyttiggjøre seg av dette i denne kommuneplanprosessen.

Når det gjelder naturregnskap er dette et nyere begrep. Miljødirektoratet opplyser om at første versjon, som har data på nasjonalt og regionalt nivå, skal være klart i 2026. Tønsberg

kommune vil følge denne utviklingen og sikre at de mest oppdaterte metoder brukes i framtidig arealplanlegging. I en kommuneplanprosess er det mest hensiktsmessig å benytte metoder og data som er klart allerede ved planoppstart eller i hvert fall på det tidspunkt konsekvensutredninger gjennomføres. I et miljøperspektiv vurderes det som mer hensiktsmessig å vedta ny arealdel regelmessig enn å utsette planvedtak i påvente av nye og bedre verktøy, ettersom dette vil innebære at de gamle planene videreføres i påvente av ny arealdel.

O16 – VESTFOLD OG TELEMARKE FYLKESKOMMUNE

Administrativ uttalelse fra fylkeskommunen. Det er kun de punktene der fylkeskommunene gir råd om endringer i planen som er kommentert her.

- H147 Smørberg: Fylkeskommunen ber kommunen vurdere arealformålet LNF-spredd boligbebyggelse, slik andre boligeiendommer i området uten 100-metersbeltet har, i stedet for boligbebyggelse som i høringsforslaget.
Arealformålet LNF spredd boligbebyggelse er i kommuneplanens arealdel brukt for områder hvor det åpnes for mer spredd bebyggelse i tidligere Re kommune. Det synes ikke som et hensiktsmessig arealformål her, selv om kommundirektøren ser at denne ene eiendommen vil få en annen arealstatus enn omkringliggende eiendommer. En vesentlig forskjell er at markeringene gitt for spredd boligbebyggelse i dette området er for å markere eksisterende bolighus, mens denne konkrete planendringen har til hensikt å klargjøre for ny bebyggelse. Foreløpige vurderinger tyder på at boligbebyggelse på eiendommen vil kreve utarbeidelse av reguleringsplan. Kommunen kan vurdere at LNF spredd boligbebyggelse vil være et mer hensiktsmessig reguleringsplanformål, slik at framtidig bolig på eiendommen planmessig vil kunne behandles mer som øvrige boliger i samme område.
- Fylkeskommunen henstiller kommunen til å lenke til byromsstrategien for Tønsberg i bestemmelsene og oppdatere denne.
Oppdatering av byromsstrategien er ikke vurdert i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Det er lagt inn henvisning til byromsstrategien i henvisningene under bestemmelse § 65.2 Krav om leke- og rekreasjonsareal ved større utbygginger.
- Fylkeskommunen v/Regiongeologen svarer opp en konkret henvendelse fra kommunen knyttet til framtidige steinressurser i plankartet. Fylkeskommunen stiller seg positive til å prioritere næringsutvikling innenfor arealet som er identifisert som framtidig pukkrressurs på Taranrød vest. Regiongeologen mener det er uheldig at sonen for å sikre framtidige mineralressurser på Taranrød øst er redusert. Den bør minst være like stor som bestemmelsesområdet i gjeldende kommuneplan og helst strekkes lenger både mot nord og sør.
Kommunedirektøren tar tilbakemeldingen til etterretning. Hensynssone sikring av mineralressurser er tatt ut av plankartet for Taranrød vest, mens den er innarbeidet i plankartet med samme utstrekning som bestemmelsesområde i gjeldende kommuneplan for Taranrød øst. For det foreslåtte næringsområdet som i høringsutkastet lå innenfor sonen på Taranrød vest, er det endret fra kombinertformål næringsbebyggelse/råstoffutvinning til kun å innebære næringsbebyggelse. Området er imidlertid markert som hvitt i plankartet som fremmes til sluttbehandling, ettersom det er gitt utsatt rettsvirkning, jf. meklingsprotokollen.

- Kulturarv samarbeider gjerne med Tønsberg kommune om å finne kulturmiljøene rundt kirkestedene i kommunen.
Tas til orientering. Et slikt samarbeid bør gjennomføres i forbindelse med videre planlegging av kulturminner og -miljøer i Tønsberg kommune.
- I oversikten over fredede bygg står det oppført at Tollboden i Nedre Langgate 38 er under fredning. Tollboden er ikke freda og bør ut av lista. I tillegg mangler Jarlsberg hovedgård på lista over freda bygg.
Lista er oppdatert etter innspillet fra fylkeskommunen.
- I tillegg til fredede bygg i Tønsberg er følgende statlig listeført: Husøy tidligere tollstasjon, telefonkioskene ved Tønsberg jernbanestasjon og Brænderidammene i Tomsbakken.
Husøy tollstasjon og Brænderidammene ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i plankartet, deres status er tatt inn i veiledningsteksten til hensynssone kulturmiljø. Telefonkioskene ved Tønsberg jernbanestasjon ivaretas i pågående arbeid med knutepunktsutviklingen på stedet.

O17 - VESTFOLD OG TELEMARKE FYLKESKOMMUNE

Fylkeskommunen har avgitt uttalelse til foreslått planendring på Jarlsø nord, der konsekvensutredningen ble ettersendt. Fylkeskommunen skriver at dersom det foreslåtte tiltaket kommer i strid med strandsonehensynet når forslag til reguleringsplan blir fremmet, vil fylkesdirektøren fremme sak til politisk behandling med innstilling om å fremme innsigelse.
Tatt til orientering.

O18 – LEDE

- Lede ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg.
- Nettselskapet har kabelanlegg etablert innenfor planområdet som det må tas hensyn til.
- Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må ta hensyn til det elektriske anlegget.
- Lede gjøre oppmerksom på at det i planområdet foregår flere prosjekter knyttet til anlegg etablert etter anleggskonsesjon.
- For å sikre nødvendig drift og vedlikehold av transformatorstasjonene må nettselskapet ha tilgang til anlegget til enhver tid.
- Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Følgende må spesifikt ivaretas i kommuneplanbestemmelsene:
 - Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
 - Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
 - Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Lede gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning.

Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til, transformatorstasjoner eventuelt nettstasjoner avsettes i kommuneplanen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500.

•

Klausulert byggeforbudsbelte langs regionalnettet er etter høring innarbeidet på plankartet som hensynssone H370 med tilhørende planbestemmelse § 78 som sikrer at faremomentet blir ivare tatt og at ledningseier blir involvert ved tiltak og aktivitet innenfor sonene (for alle traséer utenom én er dette Lede). Spenningsnivået er ikke påført planen, sonene er lagt på kartet i den enkelte trasés byggeklausuleringsbeltes bredde.

Kommunen tar innspill om anleggskonsesjon til orientering.

Kommunen kan ikke forhåndsakseptere plassering av nettstasjoner, men anser at dette er spørsmål som må løftes i den enkelte byggesak og/eller i reguleringsplan.

O19 – VESTFOLD VANN IKS

- VV foreslår at hovedvannledningen omtales under bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA) slik at planmyndighetene kan ivareta hovedvannledningens behov for beskyttelse og fremme samfunnssikkerheten ved å forbygge skade på viktig infrastruktur. Foreslår følgende hensyns-/sikkerhetssonebestemmelse for hovedvannledningen:
Hensyns-/sikkerhetssone hovedvannledning Vestfold Vann IKS
Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Særlig aktsomhet må utvises i områder med kvikkleire og i områder med ukjente grunnforhold. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling. I en klausulert sone nærmere enn 10 / 15 meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser. Her omfattes også ikke-søknadspåtliggende tiltak.
- VV er blitt opplyst om at en hensyns-/sikkerhetssone bør markeres i offentlig tilgjengelig plankart. Styret i VV har imidlertid vedtatt at hovedvannledningens nøyaktige posisjon og trasé skal skjermes mot offentlig innsyn. Vi foreslår derfor at forslaget til bestemmelse alternativt omgjøres og medtas som en retningslinje i arealplanen med henvisning til et temakart (Gemini VA) for kommunens saksbehandlere dersom en retningslinje i arealplanen ikke krever markering i kommunens arealplankart. Vi vil tilby parallelle kartlag for kommunen som også definerer en sikkerhetssone på 2X100 meter. Etter tilsvarende innspill til pågående rullering av KPA for Sandefjord kommune, ser vi at vårt forslag til sikkerhetssone er flyttet til Generelle bestemmelser som også kan være et alternativ i KPA for Tønsberg.
- VV anbefaler videre at vårt forslag til hensyns-/sikkerhetssonebestemmelse, eventuelt en generell byggegrensebestemmelse for hovedvannledningen medtas i alle reguleringsplaner for berørte arealinnspill eller i forbindelse med planrevisjoner av slike områder.
- Kommentarer til arealinnspill i KPA 2023-2035 som berøres av klausulert sone og foreslått hensyns/ sikkerhetssone for hovedvannledningen bør anføres i aktuelle reguleringsplaner.
- Gullkrona til Eidsfoss. I1999 ble det vedtatt reguleringsplan (planID 21009) for strekningen Gullkrona til Freste. Traséen er merket i arealplankartet. Reguleringsbestemmelsene henviser til en opphevet paragraf (PBL § 25. Reguleringsformål, 6. Spesialområder). Dersom reguleringen kun var ment å gjelde midlertidig for anleggsperioden, kan reguleringen oppheves og fjernes fra arealplankartet.

I de generelle bestemmelsene om vannmiljø er det tatt inn restriksjoner langs hovedvannledningen. Hovedvannledningen vises kun på kommunens digitale kart for interne brukere med innlogging, men et bredt belte langs hovedvannledningen er vist som sikringszone H190 på plankartet. Spørsmål om oppheving av reguleringsplan er oversendt arealplanavdelingen i Tønsberg kommune.

O20 – TØNSBERG KIRKELIGE FELLESRÅD

Ramnes kirke og kirkegården er fra middelalderen og automatisk fredet. Tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Viser til Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

Ramnes kirke ligger inne med hensynssone «Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner». Nevnte hensyn vil bli vurdert i bygge- og plansaker der tiltaket kan påvirke kirke og kirkegård.

O21 – VESTFOLDMUSEENE

- Antar at punktet «Sikre at fredete, listeførte og verneverdige kirker, bygninger etc. er riktig registrert i kart og bestemmelser» er fulgt opp.
Fredete, listeførte og verneverdige kirker, bygninger etc. er innarbeidet i plankart og bestemmelser.
- Kan ikke se at punktet «Utrede bevaringsverdien til enkeltbygg fortrinnsvis innenfor byplanområdet» er fulgt opp.
Bevaringsverdig til enkeltbygg vil bli uredet i forbindelse med utarbeiding av handlingsdel for kommunedelplan for kulturminner.
- Innarbeide resultater fra kommunedelplan for kulturminner (under utarbeidelse).
Bestemmelser er justert etter dialog med kulturarv i Vestfold fylkeskommune. Kommunedirektøren anser at dette er fulgt opp i planforslaget.
- Antar at punktet «Bestemmelser med retningslinjer bør optimaliseres og tydeliggjøres med tanke på å ivareta viktige kulturmiljøer, herunder hvilke dokumentasjonskrav som kreves i bygge- og arealplansaker» er innarbeidet i planforslaget.
Kommunedirektøren anser at rammeverket er ivaretatt i areadelen. Et arbeide med håndtering og operasjonalisering av rammeverket i sentrum er igangsatt som eget prosjekt.
- Vestfoldmuseene støtter oppmerksomheten rettet mot bærekraftige tiltak for arealbruksendring og optimalisering.
Tatt til orientering.
- Vi ser med bekymring på at endringer i arealformål på kommuneplan-nivå ikke nødvendigvis vil utløse krav om konsekvensutredning, da det sentrale er: «...om endringen i seg selv vurderes å kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Vi vil i den anledning trekke oppmerksomheten til transformasjonen av komplekset «Farmannsstreet og utbyggingen av nytt

forretningsbygg i Nedre Langgate, «Sjømennes hus», som etter vårt skjønn har «vesentlig virkning for miljø og samfunn»

Kravene til KU følger av nasjonal lovgivning. Vi oppfatter ikke at vi har endret praksis fra tidligere. Behov for konsekvensutredning skal også vurderes i forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplan.

- Vallø er et unikt område under transformasjon. Det er viktig at arealer som ligger opp til grensene, samt eventuelle kommende reguleringsplaner som omhandler dette gamle historiske området, retter oppmerksomhet mot de kulturelle verdiene dette representerer.
Tas med i det videre arbeid med områdeutvikling av Vallø.
- Vi ber om at utbyggingen i umiddelbar nærhet til Slottsfjellsmuseet holder mønehøyder som ikke sperrer siktlinjer mot Slottsfjellet og kompromitterer Slottsfjellsmuseet som inngangsport til byens mest sentrale kulturminne.
I bestemmelsene står det at «tiltak skal ikke plasseres i sentrale siktlinjer til Slottsfjellet» mf. Nærmere vurdering blir gjort i forbindelse med plan- og byggesaken.
- Slottsfjellhulene/Slottsfjellbunkers fremstår som et viktig kulturminne fra 2. verdenskrig og bør sikres og inkluderes i kommunenedelplan for kulturminner.
Slottsfjellhulene/Slottsfjellbunkers vil bli uredet i forbindelse med utarbeiding av handlingsdel for kommunedelplan for kulturminner.
- I et samarbeid mellom Norsk borgsenter, Tønsberg kommune og Riksantikvaren bør det sikres at borgsenterets mål, særlig i friluftsområdet på gamle Tunsberghus og på Tallak, blir gjennomført med fokus på bærekraft og til glede for allmenheten.
Kommunedirektøren anser at dette er tilstrekkelig ivaretatt i områdeplan for Slottsfjellet.
- En naturlig videreutvikling av «Løkken» vil være i nært samspill med Slottsfjellsmuseets uteområde hvor det utarbeides en «Slottshage» i regi av Norsk borgsenter. Vi ber spesielt om at den unike alleen under Slottsfjellet fra «Løkken» mot byen, blir ivaretatt og sikret slik den har stått siden 1888.
Kommunedirektøren anser at dette er tilstrekkelig ivaretatt i områdeplan for Slottsfjellet.
- Det storslåtte, verneverdige teglstensannlegget som huser Haugar kunstmuseum ligger i umiddelbar nærhet til haugene, og sammen byr de på et unikt miljø hvor kultur og natur møtes. Vern og skjøtsel av haugene på Haugar, med den vakre omsluttende kransen av trær som forsterker de mytiske fortellingene, samt teglstensanlegget, må sikres som et sentralt kulturminne i Tønsberg kommune for kommende generasjoner.
Kommunedirektøren anser at dette er tilstrekkelig ivaretatt i planen. Hovedbygningen på Haugar med grøntområdene rundt er regulert til bevaring i reguleringsplan fra 1987.
- Vi vil slå et slag for at Vallø kan bli et nærmiljøanlegg hvor samskaping mellom frivillige krefter, kulturarvsmyndighet og kommune kan utvikle en helt ny arena. Slik vi leser forslag til arealplan i Tønsberg kommune vil ikke området på Vallø der hovedgård og hageanlegg har vært plassert, vernes som grøntareal, men derimot kunne bli nedbygget. På dette området finnes spor etter alleer, anlagte dammer, nytte- og prydhage, fortsatt med trær som bærer frukter. Vestfoldmuseene ville anse det som svært uheldig om dette ikke ble avsatt til grøntareal.
Tas med i det videre arbeid med områdeutvikling av Vallø.
- Vi etterspør sikring av høringsprosesser for ikke nevnte kulturmiljøer i Tønsberg kommune.
Oppfatter at vi har gode høringsprosesser, men ønsker alltid å få innspill på hvordan dette kan gjøres enda bedre.

- Det er viktig at middelalderens byggestruktur med siktlinjer som særpreger Tønsberg, beholdes. *Kommunedirektøren anser at dette er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.*
- Byens «nye» takhøyder må følge topografien, slik at det ikke dannes høye, brutaliserende bygningsvegger i bybildet. Som Norges eldste by ligger Tønsberg lunt mellom to høyder med et naturlig «fall» mot kanalen. *Arbeidet med håndtering og operasjonalisering av rammeverket for sentrum i arealdelen er igangsatt som eget prosjekt.*
- Utbygging ved sjø og kanal må begrenses slik at landskap og sjøutsikt bevares i sjøfartsbyen Tønsberg. *Kommunedirektøren anser at dette er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.*
- Areal til utvikling av formidlingstiltak av nyere maritim historie må videreutvikles langs kanalen i Tønsberg. *Dette følges opp i «Kanalen som byrom» som også er lagt til grunn for arealdelen.*
- Varsom utvikling og ivaretagelse av «det historiske Tønsberg» må i større grad enn tidligere være tydelig, forutsigbar og langsiktig slik at «historien er med i framtida» *Arbeidet med håndtering og operasjonalisering av rammeverket for sentrum i arealdelen er igangsatt som eget prosjekt.*
- Vi anbefaler at det blir ansatt en byantikvar med et særlig ansvar for ivaretagelse av historiske Tønsberg by. *Ansettelse av byantikvar ble vurdert av kommuneplanutvalget i sak Komm. 021/23. Det ble ikke prioritert å ansette i en slik funksjon.*
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), vedtatt av Vestfold fylkesting 26.9.2019, er Vestfolds felles plan for langsiktig arealbruk. Planen gir retning og rammer for arealbruk og utbyggingsmønster fram mot 2040. For kulturmiljøenes del skal RPBA tilrettelegge for en bærekraftig utvikling. Formålet er at kulturmiljøene i RPBA bevares og videreutvikles. *Innspillet tas til orientering.*

O22 - LARVIK KOMMUNE

Larvik kommune mener planforslaget følger opp intensjonene presentert i planprogrammet på en god måte. Vi registrerer at sammenslåing av tidligere byplan og arealdel er løst blant annet gjennom at Tønsberg sentrum omfattes av et nytt bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser for blant annet utnyttelse, MUA/lek, parkering, estetikk og byutvikling. Vi registrerer også at det er lagt inn en ny bestemmelse § 47.3 som vektlegger at kontorbedrifter kun kan lokaliseres innenfor bysentrum og byens randsone samt områdesentrene Revetal og Sem.

Uttalelsen tas til orientering.

ORGANISASJONER

F1 – TØNSBERG - OG FÆRDER NÆRINGSFORENING OG TØNSBERGLIVET

- Det blir stadig mer komplisert og krevende å drive arealplanlegging. Dette fører til betydelige kostnadsøkninger og høyt kompetansekrav selv for små planer. Utredning kan ikke ligge som et obligatorisk krav i saker der fagtemaet har liten eller ingen reell konsekvens. Ved gjennomgåelsen av utfyllende bestemmelser ser vi at det er utredningskrav som gjelder alle (eller nesten alle) plansaker.

Kommunedirektøren er enig i at det er ressurskrevende å drive med arealplanlegging. Dette skyldes flere forhold. Blant annet krav om å balansere bærekraftdimensjonen som gjør det

nødvendig å vurdere alle arealplansaker nøye. Utredningsbehov vurderes fra sak til sak og i den forbindelse har kommunedirektøren igangsatt en gjennomgang av sine rutiner for å sikre at vi kun setter krav til nødvendig utredningsnivå. Ikke alle utredningskravene er relevant i alle typer saker, men det er også viktig at saker er godt nok opplyst. Utredningskravene er kommunedirektørens forventning til utredningsnivå og et forsøk på å skape mer forutsigbarhet for forslagsstillere.

- Vi mener bestemmelsene om motstrid (§ 2) er vanskelig å forstå. Det synes uklart hvordan pkt. 2 skal forstås sett i forhold til pkt. 1. Siden det er vanskelig å forstå hvordan dette skal oppfattes, er det også vanskelig å ta stilling til konsekvensene.
Bestemmelsen vurderes tilstrekkelig tydelig for å tydeliggjøre at detaljregulerte områder i samsvar med arealdelen fortsatt gjelder, mens det for områder der arealdelen eksplisitt har vedtatt en endring for arealbruken – og det foreligger motstrid – vil være arealdelen som går foran.
- § 3 Plankrav pkt. k) Grensen for unntak fra plankrav settes nå til maks to boenheter, mot fire boenheter i gjeldende plan. Dette er en betydelig innskjerping som virker unødvendig streng sett i forhold til alle andre vilkår som også må oppfylles.
Plankrav kommer av nasjonale føringer. Rommet for unntak er forsøkt økt i dialog med aktuelle myndigheter. Det er også et lokalpolitisk ønske om å ha mulighet til å sette plankrav ifm. «eplehagefortetting» og lignende.
- § 8.2 Det er ikke klart hvordan antall og omfang av nærlekeplasser skal beregnes når antall boenheter overstiger 30.
Bestemmelsen er forsøkt tydeliggjort i revidert planforslag.
- Det er også noe uklart om kravene til nærlekeplass påvirkes når kravet til områdelekeplass slår inn. Innvendingen gjelder for så vidt også prinsippene i § 63.2 1 a) Minstebredde 7 meter (også krav i § 63.2, pkt. 1a): Slik punktet er formulert innebærer det at fullt brukbare deler av sammenhengende gode lekearealer ikke regnes med.
Bestemmelsen er forsøkt tydeliggjort i revidert planforslag.
-
- Pkt. 2 – siste underpunkt: Her berømmes naturen som arena for lek. Da bør kommunen også i konkrete planer anerkjennes nærliggende naturterreng som del av det totale leketilbudet og akseptere noe mindre tilrettelagte arealer for lek.
I bestemmelsene er det foreslått presiseringer på krav til MUA og større individuell vurdering av kravene til lekeareal i den enkelte reguleringsplanprosess. På den annen side er det ikke gitt at nærliggende naturterreng vil være tilgjengelig for de nye beboerne i all fremtid.
- § 9 Lydmiljø. I sentrale byområder bør det åpnes for en viss fleksibilitet så fremt det som helhet kan dokumenteres gode bokvaliteter. Et eksempel kan hentes fra nytt forslag til utfyllende bestemmelser for Trondheim: «Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side i for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 1 og 2 (anm: Sentrale byområder), og i tråd med føringer for bokvalitet i § 10.2.
Bestemmelsen om lydmiljø er omarbeidet etter høring og det er merket avklaringsområder i Tønsberg sentrum og områdesenterne Sem og Tolvsrød som åpner for støyfølsomt bruksformål i gul og rød støyzone på enkelte vilkår. Dempet fasade er ikke blant disse.

- § 14 pkt 1) Stedstilpasning oppleves helt generell. Den fokuserer på tilpasning til eksisterende forhold og i liten grad stedsutvikling. Vi mener generelle føringer som dette er uheldige og stenger for nye tidsmessige løsninger og vil være direkte i strid med mål om høy arealutnyttelse. *Gjennom egne bestemmelser har planen differensiert utnyttelsen og fortetningspotensialet i de forskjellige områdene i kommunen. Det er ikke ønskelig med sterk fortetting overalt, og de generelle bestemmelsene om stedstilpasning vil først og fremst være bindende ved byggesaksbehandling utenom reguleringsplanprosess.*
- § 17 Takterrasser innebærer innskrenkning av uteoppholdsarealer som kan være svært attraktive og som ikke nødvendigvis innebærer vesentlige innsyns- eller estetisk problemer. Det burde ikke være et generelt forbud, men gode løsninger bør kunne vurderes i hver enkelt regulerings sak. *Takterrasser i etablerte boligområder er problematisk med tanke på visuell kvalitet, innsyn mm. og er ikke ønskelig. Kommunen har i tidligere planer vurdert at det er behov for å ha en egen kommuneplanbestemmelse om dette for å sikre en avslagshjemmel i byggesak. Nye kommuneplanbestemmelser viderefører denne avslagshjemmelen. Dersom det er vurdert mer detaljert for den enkelte situasjon i reguleringsplan, vil det kunne tillates takterrasser (bestemmelsen har nytt nummer § 18 i bearbeidet dokument).*
- § 21 Buffersone mot landbruk angir krav på 30 meter mot skogarealer, noe som innebærer en dramatisk reduksjon i utbyggingspotensial på flere planlagte utbyggingsområder. Det er ikke gitt noe tydelig begrunnelse for at dette kravet skal økes. Krav til buffersone mot skog må opprettholdes 10 meter eller reduseres. *Innarbeiding av buffersone på 30 meter inntil områder med produktiv skog er en føring for reguleringsplan. Høyden på trær ved slike arealer er ofte så mye som 30 meter og det er nødvendig med en tilstrekkelig buffersone for å sikre at interesser kan avveies. Det kan være ulikt behov for bredde på buffersone avhengig av om det reguleres et boligområde eller et næringsområde. Kommunedirektørens intensjon kan oppfylles ved å skrive om kravet til en retningslinje. Etter høring er 30-meterskravet endret til at det skal vurderes å øke fra 10 meter når området grenser til produktiv skog.*
- § 23 Masseforvaltning - Det ser ut til å mangle noe tekst i pkt. c. der det står at overskuddsmasser skal brukes til utfylling? Skal denne bestemmelsen ha en mening så bør den vel gi en henvisning til hvor slike utfyllinger skal skje. *Punkt c fjernes ettersom punkt a og b i bestemmelsen er tilstrekkelig for å synliggjøre ambisjonen om mindre overskuddsmasser.*
- § 27 Blågrønn faktor Pkt. b) setter krav til blågrønn faktor 0,8. Det er lite erfaring med blågrønn faktor i vår region. Har kommunen gjennomgått noen av eksisterende godkjente boligutbygginger i kommunen for å undersøke om 0,8 er et rimelig krav? Det er uklart hva som menes med større utbygginger som er angitt i overskriften. *Kommunedirektøren er enig i at blågrønn faktor er uprøvd i vår region. Det er ikke beregnet blågrønn faktor for eksisterende utbygginger i kommunen, men bestemmelsen (§ 28) er skrevet om etter høringsprosessen, slik at det først og fremst er et krav å fastsette en blågrønn faktor for det enkelte prosjekt. Norm for blågrønn faktor er satt fra kommuner med erfaring med dette, og er nå satt som retningslinjer. Slik kan kommunen justere forventninger etter hvert som erfaringsgrunnlaget øker, selv om intensjonen bak å innføre dette ligger fast.*
- § 32 Mobilitet - Utredning av større overordnede sammenhenger i transportsystemet bør gjøres på et høyere nivå i plansystemet, først og fremst gjennom kommuneplanleggingen. På reguleringsnivå bør mobilitetsplaner med utredningskrav som går ut over det som ligger til

vanlige trafikkanalyser, kun reserveres for de helt store reguleringsplanene. Spesielt vil vi peke på at summarisk krav om mobilitetsutredning etter pkt. 4 a) for bebyggelse over 1000 m² vil slå uheldig ut for mange typer virksomheter. Det gjelder eksempelvis en del næringsbebyggelse som genererer lite trafikk f.eks. visse typer lager/industri. Terskelen for å pålegge mobilitetsutredning må innrettes slik at både pkt. a og b må oppfylles og at krav til utbygd BRA må ligge vesentlig høyere.

Mobilitet er en viktig faktor for å lykkes med klimaomstilling. For tiltak som ikke bidrar til stor endring på mobilitet vil kravet til utredningsnivået tilpasses. Planforslaget har mindre omfattende bestemmelser enn gjeldende kommuneplan der det blant annet er stilt krav om utarbeiding av egen mobilitetsplan for alle planer.

- §§ 33 og 34 Parkering. Arbeidsbygninger og publikumsbygninger kan være uklart for bebyggelse med blandet formål. Dette bør kunne løses gjennom dialog i detaljplanprosessen.

I de tilfeller der et tiltak skal reguleres vil dette bli fastsatt i detaljreguleringsprosessen.

- Krav til parkering i by- og områdesentrene er spesifisert i høringsforslagets § 64 (nå § 66). Her nevnes ikke noe om spesifikt krav til gjesteplasser. For å unngå uklarhet bør det i § 34 pkt. 3 derfor presiseres at kravet til gjesteplasser gjelder kun utenfor by- og områdesentrene.

Det er etter høring tilføyd en retningslinje etter bestemmelsen om parkering i by- og områdesentre som peker på at krav om gjesteparkeringsplasser ikke gjelder i by- og områdesentrene.

- § 38.2 Renovasjon (nå § 40-2) Det finnes etter hvert teknologiske løsninger for å eliminere lukt fra oppsamlingsenheter for renovasjon, spesielt nedgravde løsninger. Det bør derfor ikke innføres generelle avstandskrav i kommuneplanen.

Kommunen erfarer at plassering av oppsamlingsenheter, inkludert delvis nedgravde enheter, nærmere følsom bruk enn fem meter skaper konflikter i form av lukt og støy». Med bakgrunn i nevnte forhold anbefales det at bestemmelsene opprettholdes.

- § 45 Forretninger (nå § 47) Pkt. 3 slår fast at vurderingen skal sees opp mot muligheten for miljøvennlige mobilitetsformer for ansatte og kunder. For de fleste næringsområder vil dette bety buss, sykkel og gange. Det er litt uklart sammenheng mellom dette kravet når det gjelder kunder, og handel med plasskrevende varer. Det ligger i varesortimentets natur at det er vanskelig å ta med seg på buss og sykkel.

Bestemmelsen gjelder også for ansatte og besøkende som ikke handler. Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsen opprettholdes.

- § 47.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse (nå § 49.1). Det bør ikke skilles så detaljert og områdene i punkt 1a) (Barkåker næringsområde) og 1b) (Ås næringsområde) bør likestilles.

Bestemmelsesområdene er et forsøk på å løse et behov for lokaler til svært plasskrevende varer og samtidig bygge opp under klyngeeffekter i de to næringsområdene Barkåker og Ås, uten å komme i konflikt med føringer for lokalisering av andre typer handelsvirksomheter og imøtekommes ikke.

- § 60 Utbyggingsvolum (nå § 62) Pkt. 2, 3, 4 - Gjennomsnittlig etasjehøyde for et kontorbygg vil eksempelvis i snitt være anslagsvis 3,8 meter medregnet ekstra dekketykkelse og gesims på tak. Skal det etableres forretning på 1. etasjenivå vil det ofte kreve etasjehøyder på opp mot 5,0 meter som øker snitthøyden. Bestemmelsen må revideres i henhold til gjeldende normer for etasjehøyder.

Utbyggingsvolumene i bestemmelsen er angitt for å vise hva Tønsberg kommune anser som retningsgivende byggehøyder i sentrums- og fortettingssonene. Etter høring er etasjeantall beholdt, mens meter per etasje er angitt som retningslinje (under 4 meter, bortsett fra første

etasje der det reguleres utadrettet virksomhet). De ulike områdenes tåleevne og tilpasningskrav vil variere og ha betydning for de endelige byggehøydene.

- § 61 By og tettstedsutvikling pkt. 1 Prinsippet om å hensynta siktlinjer er positivt, men kan fort bli gjenstand for subjektive vurderinger. Det bør kunne henvises til temakart der det er definert viktige standpunkt og elementer som man skal opprettholde sikt til.
Arbeidet med håndtering og operasjonisering av rammeverket i arealdelen for sentrum er igangsatt som eget prosjekt. I dette arbeidet kan også siktlinjer bli vurdert. Fylkeskommunen v/Kulturarv har fremmet vesentlig merknad til at siktlinjer ikke er godt nok ivare tatt i høringsforslaget, og det har blitt arbeidet med Kulturarv for å formulere bestemmelser som ivaretar byplanens bestemmelser i ny arealdel.
- § 61 pkt. 3: Intensjonen om å sikre byliv gjennom å ha publikumsrettede funksjoner på gateplan i sentrale deler av sentrum er godt. Det er likevel krevende å ha dette som obligatorisk krav der det eventuelt ikke er kundegrunnlag for slike virksomheter. Det foreslås at dette punktet endres til en retningslinje og at man bruker ordet «bør» istedenfor «skal».
Å sikre aktivitet innenfor sentrum er svært viktig for å skape en aktiv og attraktiv by. Kravet gjelder for kun sentrale gater og byrom. Kommunedirektøren anbefaler ikke å imøtekomme innspillet.
- § 61 pkt. 4 Det bør også gjøres unntak for solenergianlegg på tak
§ 14 om arkitektur åpner for å tillegge bærekraftige løsninger vekt. Det er lagt inn en referanse til denne bestemmelsen i pkt. 4 etter høring.
- § 61 pkt. 5 g): Det kan tenkes arkitektoniske løsninger der en avtrapping ikke er hensiktsmessig. Det anbefales at dette endres til en retningslinje og at det benyttes «bør»
Avtrapping har vært et viktig premiss for å tydeliggjøre det naturlige terrengfallet ned mot kanalen, samt opplevelsen av kanal som et attraktivt byrom. Kommunedirektøren anbefaler ikke å imøtekomme innspillet.
- § 63.1 og 63.2 Lekeplasskravene bør i større grad være like pr m2 eller boenhet (lineært krav) slik at ikke terskelverdiene medfører at prosjekter «straffes» for samordnet planlegging av større områder. Vi anbefaler Tønsberg kommune å igangsette et arbeid med å revidere MUA- og lekeplasskravene.
Arbeidet med revisjon av MUA vurderes igangsatt etter sluttbehandling av denne planen. Bestemmelsen er også noe justert.
- § 64.2 Sykkelpoppstilling i by og områdesentrene. Det er uklart om bestemmelsen krever at all sykkelparkering skal legges på bakkenivå. Det er viktig at sykkelparkeringsplasser må kunne anlegges under bakken der det er tilfredsstillende adkomst. Låsbare garasjeanlegg under bakken oppfattes av mange å være en trygg og god plass for oppstilling av sykler, spesielt for elsykler. Tar ikke verdifull plass på bakkenivå.
Det står i bestemmelsen at plassene skal legges til rette for daglig bruk og ikke kan løses i privat sportsbod, men i punkt 3 fremgår det at «minst halvparten av plassene skal være under tak». Kommunedirektøren anser at balansen for hvor stor del som skal være på bakkenivå og under tak utover dette må løses i det enkelte prosjekt ut fra hva som er funksjonelt og stedstilpasset. Høringsforslaget videreføres, da bestemmelsen anses tilstrekkelig fleksibel.

F2 – VESTFOLD BONDELAG

- Følger Tønsberg kommune opp en stadig mer innskjerpet nasjonal jordvernpolitikk og nullvisjonen for omdisponering av dyrka og dyrkbar jf. første punkt i Samfunnsdelens arealstrategi?
Forslag til arealdel innfrir ikke nullvisjon.

- Vi stiller oss bak innspillet fra Jordvern Vestfold i sin helhet.
Tas til orientering.
- Positive til bestemmelse § 52 1 a), men, vi må få presisere at bygging av nødvendige driftsbygninger og -veier i landbruket står i en helt spesiell situasjon, siden det defineres som jordbruksproduksjon etter jordloven. Andre hensyn, f.eks. dyrevernhensyn og tilsyn, gjør at nye driftsbygninger i en del tilfeller må plasseres på dyrka mark nær tunet.
Kommunedirektøren anser at bestemmelsen åpner opp for annen plassering.
- Vi støtter § 54 4) og at det legges inn en større buffersone på 100 meter mot gårdstun mf. Vi gjør samtidig oppmerksom på at andre kommuner har hatt opp mot 200 meters byggegrense/buffersone mot slik virksomhet og ber kommunen vurdere om det kan være hensiktsmessig.
Kommunedirektøren anser at buffersone på 100 meter er tilstrekkelig.
- Det er viktig at overvannshåndtering i §§ 26 og 27 dimensjoneres for villere og våtere vær. Vi ber kommunen rådføre seg nøye med NVE. Vi er usikre på om bestemmelsene er tydelige nok på at overflatevannet ikke føres ut i landbrukets grøfte- og dreneringssystem slik at det skaper problemer for vår matproduksjon, og ber kommunen presisere dette.
Bestemmelsene skal sikre at overvann håndteres jf. kommunens veileder for overvannshåndtering. Videre er det sagt at avrenningshastigheten ikke skal øke ved større utbygginger. Kommunedirektøren anser at overvannshåndtering er tilstrekkelig sikret i planforslaget.
- Kommunen må praktisere hensynssonen for kulturmiljøer på en slik måte at det fortsatt skal være mulig å drive normal landbruksdrift, herunder gjøre investeringer og moderniseringer i f.eks. driftsbygninger uten urimelige merkostnader.
Tas til orientering.

F3 – SEM BONDELAG

- Bondelag er i all hovedsak positive til oppheving av reguleringsplaner som omhandler tilbakeføring til LNF. Vi vil nevne H017 Findus som er avgjørende for leveringssikkerheten for landbruksnæringen i Tønsberg.
Tas til orientering.
- J007 – Flint treningsfelt. Sterkt kritiske til at dette arealet omdisponeres til grønnstruktur med underformål friområde. Arealet består av 34 dekar landbruksjord av meget god kvalitet.
Formål grønnstruktur åpner ikke opp for bebyggelse. Videre sikrer bestemmelsene at det ikke kan etableres kunstgress innenfor området. Dagens bruk videreføres med mulighet for tilbakeføring til dyrka mark i framtiden. Kommunedirektøren anser at området som fremtidig matjord er sikret, og veid opp for et viktig hensyn å sikre viktige aktiviteter for barn og unge.
- H070 og H159. Arealet består av dyrkbar mark av svært god kvalitet. Ser behovet for boligutvikling på Barkåker i tilknytning til skole, barnehage og idrettsanlegg, men mener man må se på mulighetene for å redusere inngrepet, og også utnytte arealet maksimalt.
Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.
- J006 – Tønsberg Skytterbane. Sikre at drift av dyrka arealer kan opprettholdes som i dag, og at den dyrka marka forblir i LNF området.
Arealet som er opparbeidet til dyrka mark videreføres som LNF i plankart og vil sikre videre drift.
- K10B – Aulerød. Grunneierlaget ber om at arealet begrenses mot nord for å ivareta mest mulig dyrkbart areal.
Intensjonen har vært å legge planprogrammet for Sem til grunn. Vi ser nå at arealet foreslått omdisponert i høringsforslaget er noe større enn i planprogrammet, og reduserer omdisponeringen i samsvar med planprogrammet.

F4 – JORDVERN VESTFOLD

- Følger man opp en stadig mer innskjerpet nasjonal jordvernpolitikk og nullvisjonen for omdisponering av dyrka og dyrkbar mark slik Tønsbergs politikere selv vedtok i første punkt i Samfunnsdelens arealstrategi? Nytt og innskjerpet nasjonalt omdisponeringsmål er maks 2000 dekar dyrka mark årlig, mot tidligere 3000 dekar. Kommunen må i sin videre behandling av kommuneplanen legge et enda strengere jordvern til grunn enn da disse dokumentene ble sendt ut på høring. Gå en ny kritisk runde på om mer areal kan disponeres tilbake til LNF.
Planforslaget innfrir ikke nullvisjon, men tilbakefører mer.
- Som et minimum ber vi kommunen ta en ny kritisk vurdering på om B03 Innlaget og D01b Aker gård har areal på dyrka og dyrkbar mark som skal tas ut av planen, samt droppe å omdisponere de 3 dekarene med dyrka mark og 144 dekar med dyrkbar mark fra LNF slik det fremgår av dette forslaget.
Innlaget (B03) og Aker gård (D01b) ble begge vurdert gjennom vedtak i grovsiling juni 2022 – KST 097/22.
- Påpeker at nasjonal jordvernstrategi, nevnt på s. 6 i planbeskrivelsen, ble oppdatert på nytt i vår og vedtatt av Stortinget.
Planbeskrivelsen er oppdatert etter høring. Jordvernstrategien ble oppdatert mens høringsforslaget gikk gjennom politisk behandling i Tønsberg kommune.
- Kommunen bør gjenta nullvisjonen innledningsvis i § 22 Bevaring av matjord, da det er det absolutt viktigste signal for å unngå nedbygging.
Nullvisjonen er bl.a. forankret i arealstrategi. Kommunedirektøren anser at den ikke bør ligge inne som en juridisk bestemmelse i kommuneplan.
- Kommunen bør definere areal for mottak av matjord i tråd med § 23 Bærekraftig masseforvaltning.
Kommunedirektøren støtter at en tidlig bør kjenne til mottaksarealer for matjord. Dette er imidlertid et stort kartleggingsarbeid som ikke kan tas i denne revisjonen. Innspillet formidles til landbrukskontoret.
- I § 35 Krav til veistandard må det påpekes at man velger mest mulig arealeffektive veiløsninger over dyrka og dyrkbar mark.
Kommunal veinormal skal revideres i 2024, hensynet til matjord vil inngå i vurderingene.
- Kommunen bør tørre å bygge tettere og høyt nok i sentrum for å bevare viktig grønnstruktur og matjord.
Kommunedirektøren støtter innspillet om at det i sentrumsområdene skal legges til grunn høy utnyttelse. I planforslaget er dette forholdet sikret i bestemmelsene gjennom differensiering, med høyere utnyttelse i sentrumsområdene. Selv om det skal bygges tettere må det også vektas opp mot andre hensyn.

F5 – LUKS -LEVERANDØRENES UTVIKLINGS- OG KOMPETANSESENTER

Varelevering må inn i planen som eget punkt, bakgrunnen for dette ligger i begrensningen som gjøres mot personbiltrafikk også vil ramme varetransporten. Flere byer har i dag utfordringer fordi dette ikke er gjort, noe som vises ved at kjørelengde for varetransporten økes og det må settes inn flere kjøretøy for å få levert varene i byene. Nødvendig areal må sikres slik at varetransport kan forgå

forsvarlig hva angår myketrafikanter osv.

Kommunedirektøren anser at varelevering og mobilitet er ivaretatt i bestemmelsene «§ 39 Varemottak» og «§ 32 Mobilitet» sammen med tilhørende veiledning. I arealstrategiens trafikkpyramide er varelevering prioritert høyere enn personbiltrafikken.

F6 – FORUM FOR NATUR OG FRILUFTSLIV VESTFOLD

- To store kriser preger verden i dag – klimakrisen og naturkrisen. Den store trusselen er arealendringer og dette medfører at både naturmangfoldet og friluftslivet forringes. *Innspillet tas til orientering. Det vises også til Tønsberg kommunens «Handlingsplan for økt biologisk mangfold» vedtatt høst 2023.*
- Kommunen bør ha et arealregnskap. Det er arealendringer som hovedsakelig truer natur- og friluftslivsverdiene, da særlig bit for bit-utbyggingen. For å nå dette målet anbefaler vi kommunen å kartlegge naturmangfold i hele kommunen. *Det er laget et enkelt arealregnskap til arealdelen. I tillegg jobbes det med et mer detaljert regnskap i samarbeide med Vestfold fylkeskommune. Store deler av Tønsberg kommune er kartlagt etter anerkjent metodikk (NiN), og det skal gjennomføres ytterligere kartlegginger i 2024.*
- Vi ønsker at kommunen lager en plan for massehåndtering der status, utfordringer og behov, og ikke minst mulig samarbeid med andre kommuner skal utredes. *Innspillet om at det bør utarbeides en mer detaljert plan for massehåndtering vurderes i forbindelse med utarbeiding av ny planstrategi.*
- Kommunen må sikre nok grønne arealer og tilgjengelig uteareal, som skogholt, bekkedrag o.l., i umiddelbar nærhet til barnehager og grunnskoler.

Innspillet tas til orientering.

- Kommunen bør ha en arealbruk som ivaretar allmennhetens ferdsels- og oppholdsrett etter friluftsløven. Anbefaler kommunen å kartlegge friluftslivets ferdselsårer gjennom Miljødirektoratets ferdselsåreprosjekt. *Innspillet om kartlegging av friluftsområder vurderes i forbindelse med utarbeiding av ny planstrategi.*
- Kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann. Gjennom arealplanleggingen kan kommunen sette restriksjoner på arealbruken for å ivareta naturmiljøet i og langs vassdrag, innsjøer, fjorder og sjøområder. *Vannmiljø har vært et stort tema ved denne revisjonen. I planforslaget ligger det inne nye krav som skal bidra til at naturmiljøet i og langs vassdrag, innsjøer, fjorder og sjøområder ivaretas.*
- Kommunen bør ha en planvask av gamle reguleringsplaner og påse at den i nødvendig grad er oppdatert, jf. § 12-4 femte ledd. Kommunene må lage et bilde av hvor mye natur som planlegges nedbygd, og hvilke planer dere kan ta ut. *I forbindelsen med denne og tidligere revisjoner er det gjennomført planvask gjennom oppheving av eldre planer. I tillegg er det ved denne revisjonen foreslått tilbakeføring av flere områder til LNF som tidligere lå inne med byggeformål.*
- Arealformål, jf. pbl § 11-7 Kommunen må sørge for at areal til byggeområder ikke plasseres på en slik måte at det kan forringe eksisterende og nye kyststier og turområder, herunder hindre allmennhetens bruk, jf. pbl § 11-7 nr. *Dette vurderes i den enkelte plan- og byggesaken.*
- Kommunen må sørge for at naturmangfoldet ivaretas ved plassering av nye byggeområder. *Dette er et sentralt tema i konsekvensutredningen.*

- Eksisterende kyststier og mye brukte turområder og planlagte nye områder må legges inn i arealplanen med arealformål grønnstruktur jf. pbl § 11-7 nr. 3.
I planforslaget er det lagt inn nye områder angitt som grønnstruktur. Blant annet ved Frodeåsen og Bogen.
- Kommunen må sikre fremtidig utbygging i kommunen ved å stille krav til reguleringsplan for nye tiltak, jf. pbl § 11-9 nr. 1.
Plankrav er angitt i planforslaget og anses som ivaretatt.
- Kommunen må legge inn rekkefølgekrav for å sikre etablering og tilkomst til grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål. I eksisterende og nye byggeområder må det stilles krav til at alle boliger har maksimalt 500 meter til friområde (på minimum 20 dekar) eller nærmeste tursti/turvei som leder til slikt område.
I «§ 32 Mobilitet» ligger det inne krav som skal sikre forbindelser til rekreasjon og friluftsliv ved arealplanlegging. Med tanke på ønske om økt boligtetthet og variasjon på beliggenhetene anser kommunedirektøren at det er vanskelig å angi maksimal avstand og størrelse på friområdet og at dette best løses på reguleringsplannivå.
- Må stilles krav til grønne korridorer og at det tas hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesoner. Gatetrær og alléer langs veier og stier må sikres opparbeidet gjennom reguleringsplan.
Bestemmelse «§ 32 Mobilitet» skal sikre forbindelser til rekreasjonsområder. Krav om vegetasjon vurderes i den enkelte plansaken. Viser for øvrig til Tønsberg kommunens «Handlingsplan for økt biologisk mangfold» som blant annet omtaler grøntkorridorer.
- Biologiske registreringer på relevant årstid må kreves ved alt reguleringsarbeid. Reguleringsplan må ha bestemmelser for bekjempelse fremmede arter.
Relevante årstider for biologiske registreringer følger av KU forskriften. Når det gjelder krav om registrering av fremmede arter er dette sikret i planforslaget.
- Ved søknad iht. pbl §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.
Innspillet tas til orientering.
- Bygging av nye fritidsboliger i strandkanten er ikke ønskelig, men når det likevel skjer bør det være et rekkefølgekrav om at arbeidet ikke kan påbegynnes før kyststien er opparbeidet og areal til badeplass er sikret.
Å tilgjengeliggjøre strandsonen for allmennheten er et viktig hensyn som skal vektas i forbindelse med tiltak innenfor sonen. Dette forholdet er sikret i planforslaget.
- Det bør komme klart frem av bestemmelsene hva som gir grunnlag for dispensasjon og ikke i LNF områder og grønnstruktur og kystsonen. Det vises til rapport fra KDD.
I planforslaget ligger det inn føring på hvilke tiltak som tillates/ikke tillates innenfor formålene.
- Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det også tilrettelegges for parkering til rekreasjons og friluftsførmål.
Det er ikke planlagt nye småbåthavner eller parkeringsanlegg til slike i planen.
- Ber vi kommunen sørge for at arealbruken blir avklart gjennom planprosesser og unngå en dispensasjonspraksis.
Dette samsvarer med kommunens praksis.
- FNF Vestfold skulle sett at langt flere av de viktige områdene for natur og friluftsliv var omgjort til LNF. Vi viser til våre tidligere innsendte arealinnspill.
Det vises til tidligere innsendt arealinnspill. I og med det ikke vises til nye vesentlig momenter gjøres det ikke en ny vurdering av innspillet. Høringsforslaget videreføres.

- Foreslår at alle områder med ålegress i kommunen blir lagt inn i kommuneplanens arealdel som naturområder i sjø
Det er et generelt forbud mot tiltak i områder med arealformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag» som vurderes å sikre disse ålegrassforekomstene mot ødeleggelse.

F7 – NATURVERNFORBUNDET I TØNSBERG OG FÆRDER

- Vi er kritiske til at et så stort LNF-areal blir omdisponert til byggeformål. Her kunne man gått grundigere til verks med planvask.
I forbindelsen med denne og tidligere revisjoner er det gjennomført planvask gjennom oppheving av eldre planer. I tillegg er det ved denne revisjonen foreslått tilbakeføring av flere områder til LNF som tidligere lå inne med byggeformål.
- Er kritisk til at bolighus i LNF mer enn 100 m fra sjøen nå får utbyggingsrettigheter.
Spredt boligbebyggelse i LNF mer enn 100 m fra sjøen gir ikke andre rettigheter enn dagens dispensasjonspraksis.
- Utbygging i 100-metersbeltet på Korten burde vært revurdert da arealene grenser inn mot Ramsar-området Ilene.
Korten er satt til byggeformål i gjeldene «kommunedelplan for Korten» og kommuneplanens areadel 2018-2030. Området er nå under regulering og er ikke vurdert i denne planrevisjonen.
- Kommunen bør ha et arealregnskap som man arbeider aktivt med. Kommunen bør vedta et mål om arealpositivitet.
Kommunens arealstrategi har en visjon om nøytralitet. Det er laget et enkelt arealregnskap til arealdelen. I tillegg jobbes det med et mer detaljert regnskap i samarbeide med Vestfold fylkeskommune.
- For å sikre naturmangfold bør det utarbeides en kommunedelplan for naturmangfold og kartlegge naturmangfold i hele kommunen.
Innspillet om naturmangfoldkartlegging vurderes i forbindelse med utarbeiding av ny planstrategi. I februar 2024 ble Tønsberg kommune kjent med at vårt innspill til Miljødirektoratet om å kartlegge naturmangfold i de vestlige delene av kommunen fra Hesby i sør til Askjer bru i nord ble tatt med blant oppdragene som direktoratet skal utlyse i 2024.
- Vurdere tilbakeføring av dyrka/dyrkbare mark som er avsatt til utbygging. Vi kan ikke se nullvisjon for nedbygging av dyrka mark jf. planprogrammet i arealplanen. Vi vil derfor understreke behovet for å få laget den tidligere varslede planen for vern av matjord og dyrka mark.
Planforslaget innfrir ikke nullvisjon. Når det gjelder «Plan for vern av matjord og dyrka mark» ble denne vedtatt av kommunestyret i 2021.
- Det er forskjell mellom gamle Re og gamle Tønsberg. Mener at 40 meter fra senter av vassdraget burde vært gjeldende for hele kommunen.
Vurderingene som ble gjort rundt dette i kommuneplanprosessen i Re er ikke kjent. Flere av vassdragene er Res arealdel ikke markert med hensynssone friluftsliv, mens de i ny kommuneplan er markert med hensynssone naturmiljø.
- Kantsoner mot bekker og elver i jordbrukslandskapet må ikke steinsettes, men beplantes og skjøttes med vegetasjon som forhindrer avrenning, styrke biologisk mangfold. Avstandskravet bør også økes.

Jf. bestemmelsene skal det ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke et vannmiljø, sikres at økologisk og kjemisk tilstand beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan.

- Kritiske til at så mye som 590 daa er foreslått omdisponert fra LNF til byggeområder. Særlig kritisk på områdene H070/H159 på Barkåker, der 61,5 daa dyrkbar mark (skog)
Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres. H159 er betydelig redusert etter mekling.
- Støtter FNF Vestfold sitt forslag om å legge alle områder med ålegress i inn i kommuneplanens arealdel som naturområder i sjø.
Tas til orientering.

F8 – DNT TØNSBERG OG OMEGN

- Vi merker oss at noen LNF områder foreslås omdisponert til andre formål. Selv om dette stort sett små områder er det likevel negativt ved at det naturen stykkes opp.
Innspillet tas til orientering.
- Positivt med krav til blågrønn struktur samt at avstand til nærmeste turområde ikke bør overstige 3-500 meter. Vi vil likevel påpeke at ved omdisponering til andre formål forsvinner mulighetene til naturoplevelser i nærområdet.
Innspillet tas til orientering.
- Mange områder er foreslått omdisponert fra LNF-områder. Planen må i større grad sette søkelys på summen av alle foreslåtte tiltak.
Innspillet tas til orientering. Sist i planbeskrivelsen er planens samlede konsekvenser belyst.
- Planen omtaler ikke grønn energi som f.eks. mulige solkraftverk. Dette bør legges til såkalte grå områder.
Dette er avklart i egen sak. Viser til kommuneplanutvalget behandling av «Alternativer for å fremme klimavennlig energiproduksjon gjennom arealplanlegging», sak 005/23.
- Frodeåsen (er omtalt i notat om grønnstrukturinnspill) må sees i sammenheng med J004.
Innspillet tas til orientering.
- Messehall B: Det er foreslått at et areal omdisponeres fra LNF til blå/ grønnstruktur og hensynssone grønne friluftsliv tas bort. Det er uklart hva dette i praksis innebærer, men dersom dette medfører at disse lungene reduseres, mener vi det er uheldig.
Planforslaget åpner opp for noe mer bebyggelse innenfor området, kommunen som grunneier har stor påvirkning på at området skal fortsatt oppleves som et parkområde.
- E001- Masseinntak ved Re pukkverk. Konsekvenser for friluftsliv bør vurderes nærmere.
Området er tatt ut av planen etter mekling om innsigelse.
- EO07 - Hortensveien 277 - Store negative konsekvenser for friluftslivet osv, bl.a. Anbefaler vilkår om opparbeides alternativ rute for Pilgrimsleden og Kultursti.
Forholdet er ivaretatt i planforslaget gjennom føringer til detaljreguleringen. Reguleringsplan er under utarbeidelse på stedet.
- F059K - Linnestad 1 (redusert alternativ) Dette er merket RØDT i konsekvensutredningen, innebærer at dette fortsatt er nedbygging av svært viktig friluftsområde.
Saken er belyst gjennom konsekvensutredning, og næringsinteressene er vektet høyere akkurat her.
- H070 Nedre Fjell Terrasse og H 159 Barkåker danner et sammenhengende nærturområde. Kommunestyret sa ja ved behandling 14.6. Om kommunestyret på det tidspunktet hadde kunnskap om solkraftverket på Barkåker er ukjent og av den grunn bør dette vurderes på nytt.

H159 er vesentlig redusert etter mekling. Konesjonssøknad om solkraftverk på Barkåker ble trukket i september 2023.

- H074 Vivestad. Bemerket at området er foreslått tatt med. Området er i dokumentene vurdert som svært viktig friluftsområde.
Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.
- 113CD vikveien- Undrumsdal. Adm. anbefalte ikke omdisponering fra LNF til boligbygging, men kommunestyret vedtok 14.6 å si ja. I utredningen står det at store deler av området er kartlagt som nærturterreng og verdsatt som viktig friluftsområde. Det går stier gjennom området.
Etter mekling om innsigelse knyttet til samordnet bolig-, areal og transportplanlegging er ikke dette området inne i plankartet som fremmes til sluttbehandling.
- J004 - Messehall B- I utredningen står det at arealet er kartlagt som særlig kvalitetsområde og verdsatt som svært viktig friluftsområde. Dette er starten på en viktig turvei i området Frodeåsen. Til tross for dette anbefales det offentlig/privat tjenesteyting, noe som er uheldig.
Innspillet tas til orientering.
- K12Vear - Stein bruddveien. Kommunen eier områder og har tatt initiativ til bruk/endring. Det påpekes i KU at området er kartlagt som nærturterreng og verdsatt som svært viktig friluftsområde. Det anbefales i utredningen, til tross for negative påvirkning, omdisponering til kombinertformål bolig/tjenesteyting.
Innspillet tas til orientering. Området er redusert med ca 7 dekar etter faglig råd fra Statsforvalterens miljøavdeling og Regjeringens forslag om forbud mot bygging på myr.
- K11- Ringshaug skole. En foreslår muligheten for å omdisponere 4 boligområder tilknyttet skolen for eventuelt fremtidig utbygging av skolen. Dette er positivt i forhold til det som lå inne i tidligere plan om å ta av arealer i skogområdet bak Ringshaug ungdomsskole, et område som er svært mye brukt som friluftsområde
Innspillet tas til orientering.
- K13-3 Rygg miljøpark. Det er foreslått å ta et skogsområde vest for dagens område og omdisponere dette fra LNF til kombinert byggeområde næring/råstoffutvinning. Det er i KU påpekt at dette området er kartlagt som nærturterreng og verdsatt som svært viktig friluftsområde. Vi ser likevel at den totale nytten av dette er større enn påvirkningen for friluftslivet.
Innspillet tas til orientering.
- K32- Barnehage Ilebrette. Det står i KU at dette er et nærturområde og er registrert som svært viktig friluftsområde. Det er avsatt til hensynssone friluftsliv i kommuneplanen. Fuglekassestien/Bekketjønnmyra kultursti går gjennom området. I randen av område i retning øst er det en mye brukt tursti samt at dette er et område hvor det bl.a. er trekk og beiting av rådyr. Det er viktig at det tas hensyn til denne i den videre planleggingen.
Revidert planforslag foreslår å ta ut dette arealet til byggeformål og opprettholde tidligere formål – LNF

F9 – STIFTELSEN GAMLE TØNSBERG

- Kommunen må «passer på å bevare og forsterke de gode kvalitetene». Å gi plass til å øke antall boenheter innenfor 5-minutters byen kan være en trussel mot noe av det beste vi nå kan ta vare på for fremtiden fra vår egen tid. Samlet sett er det lite «grønne lunger» i de sentrumsnære områdene.
Fortetting i sentrum er vedtatt i kommunens arealstrategi. I areadelene ligger det inne bestemmelser som skal hensynta de gode kvalitene ved detaljregulering og byggesak. Når det gjelder «grønne lunger» er det i kommunens vedtatte «Byromsstrategi for Tønsberg sentrum» angitt hvordan de åpne byrommene skal videreutvikles med tanke på innhold, vegetasjon mm.

- Bestemmelsene må få absolutte krav om tilpasning for ny bebyggelse til bevaringsområdene, middelalderstrukturen og den eldre stedstypiske bebyggelsen.
Når det gjelder «absolutte krav om tilpasning» mener kommunedirektøren at dette er tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget.
- Når Nedre Langgate planlegges for fremtiden uten gjennomkjøring må gaten tilpasses som miljøgate for myke trafikanter.
Tas til orientering.
- I planbeskrivelsen eller i saksfremlegget er kulturminneplanen ikke nevnt med ett ord! At et så viktig tema utelates, gir inntrykk av at det har mindre betydning.
Bevaring av kulturminner ligger som viktig føring i planarbeidet og for bestemmelser og kart.
- Ut fra planprogrammets kap. 4.11 har vi klare forventninger om at byplanen gjeninntas i sin helhet, alternativt henvises til i annet dokument med en tydelig og fremtredende vektlegging i planbeskrivelsen.
Planprogrammet har vært førende for planarbeidet. Kommunedirektøren har hatt en omfattende dialog med Kulturarv i fylkeskommunen for å sikre at intensjonene i byplanens bestemmelser er videreført i ny kommuneplan.

F10 – TØNSBERG IDRETTSRÅD

- I arealdelen finner vi svært lite som knytter den til kommuneplanens samfunnsdel hovedmål: "I Tønsberg har vi helsefremmende hverdagsliv"
Selv om ikke koblingen sees direkte ansees det at plankart med bestemmelser sikre dette forholdet.
- Arealdelen er lite offensiv når det gjelder arealer til nye idrettsanlegg og utvikling av eksisterende anlegg spesielt for barn og unge. Den definerer heller ikke hvor i kommunen idrettsanlegg skal legges og utvikles.
Idrettsanlegg kan bygges under formål «privat -og offentlig tjenesteyting, og grønstruktur med underformål idrettsanlegg. Avsatte arealer ansees som tilstrekkelig i denne planperioden.

F11 – TØNSBERG FALLSKJERMKLUBB

For Jarlsberg flyplass endres arealformålet fra grønstruktur til idrettsformål. I stedet for å bruke et generelt begrep her som idrettsformål så foreslår jeg å benytte begrepet LUFTSPORT.

Luftsport er ikke et eget formål etter kartforskriften, idrettsformål vurderes som det mest dekkende av arealformålene på kommuneplannivå og er også i samsvar med reguleringsplanen på stedet.

F12 – BARKÅKER IDRETTSFORENING

Siden kommuneplanen nå rulleres, bør den nordre delen (reguleringsplan for næring på Barkåker) kategoriseres kombinasjon av bolig/næring på overordnet nivå. På den måten kan det være mulig å vurdere hvilke av formålene som er mest hensiktsmessig i framtiden.

Dette har ikke blitt vurdert i denne planprosessen og det ble ikke fremmet innspill om eventuell endring av formål for dette arealet i den delen av planprosessen var det var åpnet for arealinnspill. I meklingsprotokollen kommer det fram at Tønsberg kommune kan omregulere arealet til boligformål i løpet av planperioden uten at Statsforvalterens miljø- eller landbruksdirektører vil fremme innsigelse til dette.

F13 – VIVESTAD IDRETTSFORENING

Vi ber kommunen være oppmerksom på overvannsproblematikk. Vi opplever at mye overvann renner ned til Bygdehuset Sagatun og Kjærsmyra idrettsanlegg.

Innspillet tas til orientering. Kommuneplanbestemmelsene har føringer for overvannshåndtering (§ 28) ved større utbygginger som vil være førende ved utbygginger i den størrelsen som er lagt inn i planen i Vivestad.

F14 – SLAGEN IF OG VOLDEN VEL

- Det er viktig å bevare nåværende areal til idrett og aktivitet. Ved å redusere idrettsforeningens arealer mister vi muligheten til å utvikle aktivitetstilbudet til barn, unge og voksne.
- For å sikre nok plass til både skole og lokalidretten må kommunen vurdere alternativ plassering av nytt skolebygg på deler av gnr/bnr 106/8 som er naboeiendom til skolen.
- Vi foreslår å endre reguleringsformålet på området sørvest for skolen og fotballbanen, for en helhetlig og fremtidsrettet løsning for området (se skisse).

Nevnte forhold har blitt vurdert i planen for skole- og barnehagestruktur. Kommunedirektørens anser planforslaget har tilstrekkelig med areal til begge formål, og sikrer fleksibilitet ved framtidig utforming av skole og idrettsanlegg i sammenheng. Idrettsanlegg kan også bygges på formål tjenesteyting.

F16 – VALLØ VELFORENING

- Dersom Sjøsentret skal rives og utvikles til et lettere nærings- og boligområde vil dette gi store utfordringer i inn- og utkjøring på Vallø.
Mobilitet vil bli et svært sentralt utredningsteam hvis det skal bygges ut på Vallø.
- Esso-området bør bevares som det er og utvikles til et LNF-område.
Det er avsatt store arealer til LNF og friluftsliv på Vallø, men det er vurdert at området tåler noe utvikling.
- Dersom utbygging bør antall boliger være sterkt begrenset. Boligene bør ha preg av eneboliger i maks 2 etasjer som er likt resten av boligene på Vallø.
Antall boliger, næringstyper og rammer for båthavn vurderes i reguleringsplan og ikke i kommuneplan.
- 100-metersbeltet må gjelde for Esso-området og Vallø og bør tilrettelegges til strand og fritidsområde på vestsiden mot Vallø-bukta.
Byggegrensen i gjeldende areadel videreføres.
- Dersom det skal opparbeides område for båthavn, bør dette være kun for småbåter opp til 25 fot.
Størrelse på båter i en eventuell framtidig småbåthavn er ikke tatt stilling til i planen.
- Dersom det etableres muligheter for næring ved en evt. utbygging på Esso- og Sjøsentertomta, må dette være næring av lettere type.
Planforslaget legger opp til at næringer innen båtservice og -reparasjon kan unntas kravet om felles planlegging, men også at trafikk, kulturmiljø og allmennhetens tilgjengelighet til sjøen skal legges vekt på når kommunen vurderer om kravet til felles planlegging kan unntas.
- Det bør lages en felles reguleringsplan for Esso-tomta og sjøsentret Vallø.
I planforslaget ligger det inne krav om felles planlegging av Esso-tomta og sjøsentret Vallø.

F17 – SØNDRE EIK VEL

Ber Tønsberg kommune ta mer ansvar for prosessen videre i reguleringsplanen for Velleskogen, og starte en prosess om at det private planforslaget Velleskogen på Eik stanses, og tilbakeføres til LNF. Området i seg selv egner seg kanskje for utbygging, men når adkomsten blir flaskehalsen, og såpass

konfliktfull, da er det ikke lenger formålstjenlig å la prosessen rulle videre.

Tilbakeføring til LNF er ikke vurdert i denne planprosessen, ettersom det pågår reguleringsplanprosess for Velleskogen. Uttalelsen er også journalført på saken om Velleskogen, slik at Søndre Eik vels ønske om å stanse reguleringsplanprosessen også er kjent i det planarbeidet.

F18 – FESKJÆRVEIEN VELFORENING

- Bestemmelsene legger til grunn kommunens vei normal og lysnormal, og Statens vegvesens håndbøker N100 og N200». Med begrensede budsjetter og stadig mer utfordrende prioriteringer politisk, bør det fremover på alle områder i større grad diskuteres hva som er «godt nok» slik at man kan få gjennomført mest mulig for pengene.
- Ved prosjekter som GS-veg langs våre fylkesveier kan også kommunen som planmyndighet sette premisser ovenfor fylkeskommunen.
- For å få satt tilstrekkelig fokus på dette må en form for retningslinjer/føringer i forhold til mulighet for fravik fra normalene inn i «Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til arealplan» både i forhold til § 35 Krav til veistandard og tilsvarende i § 36 Avkjørsler.
- Ser at veinormalen for Tønsberg kommune sist er revidert i 2006 ifbm. 12K-samarbeidet. Det kan derfor uansett være på tide at denne gjennomgås og at man får inn føringer for bruk av fravik også her.

Innspillet tas til orientering og formidles til ansvarlige myndigheter. Kommunene veinormal er planlagt revidert i 2024. De omtalte håndbøker har innebygd prosedyre for eventuelle fravik.

F19 – BARKÅKER VELFORENING

Barkåker velforening er positive til utbygging av boliger på Barkåker. Området som er planlagt bebygd består av skog som har sin verdi som nærnatur for noen av Barkåkers befolkning, men vi ser ikke annen løsning for utvikling av boliger på Barkåker. Likevel har vi en bekymring med trafikkavviklingen for dette området og ønsker dialog for å finne en best mulig løsning.

Utvikling av området vil kreve utarbeiding av detaljreguleringsplan. Trafikkavvikling vil være et av flere temaer som må vurderes ved en eventuell regulering. Kommunedirektøren anbefaler at velforeningen involverer seg i dette planarbeidet.

F20 – SMØRBERG OG HOGSNES VELFORENING

H147 LNF-området. LNF- området er en viktig arena for ballspill og aktiv lek for barn og unge i området. Dette ønsker velforeningen å beholde. Hele intensjonen med å gi LNF-området til KFUK/KFUM var at dette skulle komme Tønsberg kommunes barn til gode. Å bygge boliger og en liten lekeplass inn i et allerede tettbygd område vil forringe hele området vårt.

Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Konsekvensutredningene på kommuneplannivå er gjort ut fra et kunnskapsgrunnlag bestående av barnetråkkregistreringer og Miljødirektoratets kartlagte og verdsatte friluftslivsområder. At barns lekeområder har vært et tema i den oppheve dispensasjonssaken er opplyst i konsekvensutredningen. Høringsforslag videreføres.

EIENDOMS- og UTVIKLINGSINTERESSER

I1 – HAUAN NÆRINGS-PARK

Avsender: Spir Arkitekter AS

Vi ser at arealinnspillet for utvidelse av Hauan næringspark er justert til redusert forslag (F155K), og vi mener at kommunen har gjort feilvurderinger av delområdene og at konsekvensutredningene ikke er basert på eksisterende situasjon/opplysninger.

- I delområde A er det gjort sprengningsarbeider og planert ut mye av dette med bakgrunn i en søknad om terrengarbeider. Området er blitt utviklet og opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan og øvrige vedtak, og det virker svært uforutsigbart og uhensiktsmessig å nå skulle omdisponere dette tilbake til dyrket mark.
- Delområde B og C har blitt tatt ut i det reduserte forslaget som ligger inne i høringsforslaget. Vi mener det er overkommelig å vurdere avbøtende tiltak for å gjennomføre en god løsning for utvidet areal når det gjelder håndtering av overvann og tilkobling til offentlig renseanlegg.
- Område D inngår i varslet planavgrensning for Haugan Næringspark – felt N2, og vi mener at området burde beholdes til næringsvirksomhet inntil planforslaget er på plass.

Delområde A endres tilbake til næringsformål etter høring, slik det ligger i gjeldende plan, ettersom det er sprengt ut og planert. Øvrige delområder beholder LNF-formål som i høringsforslaget, disse består hovedsakelig av dyrka mark.

13 – RAMMDAK

Slik vi forstår det, er vårt innspill med å gjøre området avsatt til LNFR-areal/bevaring kulturmiljø, registrert for offentlig og privat tjenesteyting, om til bolig på gbnr 100/3 ikke gått igjennom. Vi ønsker at Tønsberg kommune vurderer å endre denne eiendommen fra dagens formål til «LNF – Spredt boligbebyggelse» slik andre eksisterende boliger i samme område er vist som i planen.

Kommunedirektøren har undersøkt arkivet og ser at det er omtalt en boenhet på adressen tilbake i tid, i 1951. Etter høring er arealformålet endret fra byggeområde for offentlig/privat tjenesteyting til LNF med markering for eksisterende bolig i LNF (B). Dette innebærer mulighet for en viss utvikling av bolig på eiendommen (men ikke etablering av flere boenheter), samtidig som muligheten for å videreutvikle eiendommen innenfor offentlig/privat tjenesteyting bortfaller.

14 – SALUTARIS EIENDOM AS

- F141 – Solerød nord -næringsprosjekt. Anmodning om ny vurdering. Viser til Hortens kommune sin høringsuttalelse og pågående planarbeider for Skoppum. Det bemerkes at de to kommunene ikke samordner sine planinteresser.
- Salutaris kommenterer kommunens KU-utredningen og mener:
 - at de 3 hule eikene i prosjektet kan bli ivaretatt
 - at fordrøyning vil være løsbart uten for store kostnader
 - skogens karbonbindingsevne ikke er så høy
 - at området ikke har utfartsklasse A
 - at området har god måloppnåelse for overordnede mål og mener forslaget er i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted, og i tråd med satsingsområdene i arealstrategien for næringsområder.
 - prosjektet vil kunne få en god adkomstløsning
 - tiltaket vil medføre nedbygging av natur i strid med kommunens målsettinger om å ivareta naturens økosystemer
 - området bygger opp om vedtatt arealstrategi, og viser til Horten kommune sin vurdering som er stikk i strid med Tønsberg kommunes vurdering.
- Tønsberg kommune mangler sentrale næringsarealer for transportintensive virksomheter for utvikling av en viss størrelse. Eiendommen har en fin og passende størrelse på 46 dekar. Eiendommen ligger på sentralaksen og i nær tilknytning til utviklingsaksen fra Horten sentrum til E-18 ved Undrumsdalkrysset og nye Horten stasjon – Tønsberg nord med en særdeles god beliggenhet knyttet opp mot Rv 19, lokalveg og infrastruktur.

Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.

15 – BJØRN FJELDHEIM, INGRID BRENDEN

Protesterer på formålsendring til LNF av T3 Kleiva. Viser til arbeider med å utvikle området og at prosjektet fremdeles er høyst aktuelt.

Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.

16 - HOLMESTRAND NÆRINGSPARK AS

Viser til fylkeskommunens vedtak om å ta ut dyrket jord fra planen for området Bentsrud Syd/Solumåsen. Det aktuelle jorden inngår i det pågående planarbeidet for detaljregulering av Bentsrud syd og ligger i sin helhet i Tønsberg kommune. Med henvisning til fylkeskommunens vedtak oppfatter vi dette både som en omkamp av det lokalpolitiske vedtaket og som en motarbeidelse av RPBA. Dette skaper ekstrem usikkerhet for Holmestrand Næringspark.

Spørsmålet om å ta det dyrkede området ut av planområdet ble behandlet politisk i Tønsberg kommune senest i forbindelse med fastsetting av planprogrammet i Utvalg for plan og bygg 11.12.2020 (sak 254/20). Et forslag om dette ble fremmet og falt, og kommunedirektøren har ikke tatt en ny vurdering av dette i kommuneplanprosessen.

17 - RINA STOKKE

Gjelstadveien 47 er fysisk adskilt fra resten av jordene tilhørende gården, og ligger inneklemt mellom boliger på alle kanter. Det ble i 2009 fradelt to tomter fra eiendommen, som lå i LNF område. Disse tomtene er nå bebygd med boliger, dette er Gnr. 398, bnr 27 og 28. Kommunale vann og avløpsledninger ligger på eiendommen. Mener at området er meget bra egnet for barnefamilier med kort vei til barnehage, skoler og idrettsplass (Bibomyra Våle). Vi mener det er meget viktig for Tønsberg Kommune å se hele kommunen slik at ikke all nybygging skjer i gamle Tønsberg Kommune. *Innspillet ble vedtatt ikke tatt med videre i «Grovsling av arealinnspill» som innspill H132 i sak 098/22. Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.*

18 – KRISTOFFER ANDREASSEN

Foreslåtte bestemmelser § 56.3 Småbåthavn - Det foreslås å endre tekst fra: "Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr. 1001/5 (Honnørbygga) innenfor bestemmelsesområde #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg, uten reguleringsplan." til: "Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr. 1001/5 (Honnørbygga) innenfor bestemmelsesområdet #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg inkludert tilhørende servicebygg med bevertning, uten reguleringsplan."

Det er Sjøbadet AS sin overbevisning at det ikke vil være økonomisk bærekraftig å etablere et flytende helårsåpent sjøbad ved gjestehavna uten mulighet for salg av mat og alkoholholdig drikke. *Mulige konsekvenser av tiltak utover det som var foreslått ved førstegangsbehandlingen ansees som potensielt så store at det bør vurderes gjennom en reguleringsprosess. Statsforvalterens miljøavdeling har i sin uttalelse anbefalt kommunen å ta en ny vurdering av om tiltaket bør være unntatt krav om reguleringsplan. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket kan tillates uten reguleringsplan, men at føringene for hvordan tiltaket kan utformes uten reguleringsplan ikke bør utvides fra høringsforslaget.*

19 – THOR SOLBERG AVIATION

- For å gjøre flyplassen bedre rustet for å møte fremtiden, ber vi om at betegnelsen «idrettsanlegg» endres til «Lufthavnformål»

- Vi har hatt flere samtaler med to helt ulike aktører som kan tenke seg å bruke Jarlsberg til elektriske flyformål. Slike initiativ vil føre til etablering bl.a. av nye bygg på Jarlsberg, skape arbeidsplasser på Jarlsberg, men vil ikke være forstyrrende for de aktiviteter som allerede er etablert på våre eiendommer. Dagens regulering her er omtrent ferdigutbygget med bl.a. 3 hangarer og et stort klubbannlegg til Tønsberg Fallskjermklubb. Disse vil ikke være i strid med flyplassformål. Det vil forenkle utviklingen av området om denne får et «gråblå farge».

Lufthavnformål er ikke utredet og eventuell endring vil trolig kreve ny høring. Kommunedirektøren anser at dagens aktivitet er sikret i planforslaget. Arealer avsatt til lufthavnformål lengst nord på vestsiden av rullebanen har fortsatt plass til ny bebyggelse.

I10 – JOACHIM ERIKSEN

I høringsforslaget kan det se ut som at det er et flertall for å opprettholde områdets formål som LNF. Vi ser oss ikke enig i det, men har heller ikke et behov for å frigjøre så store deler av området. Hensikten var å se på muligheten til å frigjøre 30 mål, noe som ikke er nødvendig i forhold til vårt behov. For oss ville det vært tilstrekkelig med 10 mål, hvor hensikten er å sette opp 3 - 5 boenheter. *Innspillet ble tatt med videre etter «Grovsiling av arealinnspill» som innspill H013 i sak 098/22. Etter konsekvensutredning ble det ikke anbefalt innarbeidet i planforslaget av kommunedirektøren og kommunestyret ga sin tilslutning til det. En redusert løsning vil kreve ny konsekvensutredning og ny høring og tas ikke stilling til her. Høringsforslaget videreføres.*

I11 – TORE AASEN

Boligtomt T4 Revetal - Var litt i startgropa med en lettstelt bolig på en flate og det gikk bare noen måneder fra vi tok over tomte og til vi fikk melding fra kommunen om mulig tilbakeføring til LNF.

1. Det er allerede bebyggelse i området da tomtegrense i øst ligger inntil etablert boligbebyggelse.
2. Det vil ikke bli mye ny infrastruktur da eksisterende vei som har god sikt fra utkjørsel til Brårveien
3. Det vil ikke bli noen varige synlige inngrep bortsett fra en kort vei som vil ligge lavt i terrenget.
4. Viser ellers til merknader vi sendte inn pr epost 05.sep.2022 på sak 22/5775

Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.

I12 – ÅS NÆRINGS-PARK

Avsender: Spir Arkitekter AS

Uttalelsen gjelder området Ås næringspark, som omfatter eiendommene Åshaugveien 1, 3 og 5 (gbnr. 14/27, 32, 34 og 93) og Åslyveien 14.

- Planområdet ligger innenfor de langsiktige utviklingsgrensene jf. RPBA. I planen er Ås vist som et regionalt næringsområde. På arealstrategikartet til kommunen er Ås vist som lokalt viktige næringsklynger og utviklingsområder. Området ligger inntil kollektivaksen mellom Tønsberg og Revetal. Gitt områdets sentrale lokalisering på Ås er det naturlig at bestemmelsesområde #19 utvides til også å omfatte Ås næringspark
- Varegruppene innenfor #19 er i forslag til utfyllende bestemmelser begrenset til motorvogner og båter. Vi mener det vil være hensiktsmessig at dette endres til plasskrevende varer.
- Bestemmelsene i kommuneplanen bør tydeliggjøre at kontorer tillates i kombinasjon med slike virksomheter.

Bestemmelsesområdet for Ås er et plangrep som tar sikte på å ikke tilrettelegge for den bransjeglidning som handel med «plasskrevende varer» har medført andre steder, det anbefales derfor å ikke innarbeide dette begrepet i bestemmelsen. En «tydeliggjøring» av at kontorer tillates i

kombinasjon med virksomhetene anbefales heller ikke, enhver virksomhet vil kunne ha sine kontorer i sine lokaler, mens en presisering som det bes om vil kunne forstås som at det åpnes for selvstendige kontorbedrifter i kombinasjon andre typer bedrifter.

I13 – BAGA EIENDOM AS

Avsender: Dark arkitekter AS

- BAGA ber om at Findus tomta avsettes til kombinert formål med underformål; næring, forretning, kontor, offentlig – og privat tjenesteyting og bolig.
- Ved å avsette Findustomta til kombinert formål vil en få en bærekraftig arealbruk, gjennom bevisst lokalisering av boliger, næringsareal, handel og arbeidsplasser. Etablering av kombinert formål innenfor Findustomta vil styrke by- og senterstrukturen.
- Eiendomsmassen på eiendommen er sliten og vil i løpet av de neste 5-10 årene ha behov for oppgraderinger for å kunne drives videre på en bærekraftig forsvarlig måte.
- BAGA er opptatt av å ivareta hensynet til eksisterende leietaker, matprodusenten Findus og deres ansatte, på en god måte. Så selv om planleggingen området fra industri til en moderne bydel starter opp, vil det være en felles prosess og dialog som leder frem til tidspunkt for endelig byggestart.
- Findus tomta har i over 8 år ligget inne i Byplanen. BAGA finner det urimelig at man uten videre redegjørelse tilbakefører arealformålet til næring etter åtte år med boligformål.
- Vi forstår at Tønsberg kommune er opptatt av å bevare industriarbeidsplasser i kommunen. Men, på sikt vil det ikke lenger være naturlig å ha denne typen industri plassert i den tette og urbane byen

Momentene var kjent på vedtakspunktet og er derfor ikke vurdert på nytt. Høringsforslag videreføres.

I14 – JARLSBERG TRAVBANE EIENDOM og JARLSBERG TRAV EIENDOM AS

Avsender: Spir Arkitekter AS

- I forslag til utfyllende bestemmelser § 45 Forretninger, fremgår følgende under pkt. 1): "Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke handelsvirksomheter med et samlet bruksareal over 3000 m² innenfor forretningsformål". Jarlsberg Travbane Eiendom AS og Jarlsberg Trav Eiendom AS ønsker følgende tilføyelse til pkt. 1) i § 45 Forretninger: Etableringer av handelsvirksomheter på Jarlsberg ut over dagens utnyttelse som ikke svekker by- og senterstrukturen, kan tillates etter utarbeidelse av reguleringsplan.
- Jarlsberg Travbane vil sammen med Bjerke travbane i Oslo være de 2 banene på Østlandet med helårsdrift. For at Jarlsberg skal kunne ta denne rollen er det helt nødvendig at travsporten får anledning til å utnytte både de kommersielle delene av virksomheten (nordre del) videre på Jarlsberg og i tillegg få anledning til å utvikle selve travanlegget inklusiv flerbruk av lokaler og tilhørende servicefunksjoner for hestesporten (søndre del). Dersom føringene i utkastet til kommuneplan for Tønsberg opprettholdes, vil planen medføre fundamentale hindringer for hestesportens planer for videre utvikling av Jarlsberg Travbane i Tønsberg.

Gjeldende formål sikrer travsportens aktiviteter. Ytterligere handel ønskes ikke etablert på Jarlsberg i samsvar med vedtatt arealstrategi. Etter innsigelse fra fylkeskommunen er forretningsbestemmelsen justert noe.

I15 – JM NORGE AS

Vi ber om bekreftelse på at boliger for ulike brukergrupper som forutsetter ulik grad av tilsyn slik disse er beskrevet av Husbanken i deres 1) ordninger med utleieboliger med tilvisningsavtaler og 2) tilskudd til bustadstiltak kan oppføres etter nærmere avklaring med kommunen og husbanken innenfor angitte formål (kombinert byggeområdenæring/tjenesteyting) gitt i kommuneplanen. *Boliger er i utgangspunktet ikke tillatt innenfor arealformålet tjenesteyting. Imidlertid vil arealformålet åpne for at det bor mennesker i heldøgnsbemannede boliger og institusjonsplasser innenfor dette arealformålet, men ikke den type boliger som det forespørres i uttalelsen.*

I16 – JM NORGE AS

- Kommunen har utlyst en konkurranse om sykehjem i Søndre Slagen. Det er deltager i konkurransen som ønsker å benytte vår tomt i sitt tilbud til Tønsberg kommune, dette er vi positive til.
- Kommunens tilbakemelding om bruk av vår eiendom (BASA-tomta) viser at eiendommen ikke ønskes bebygget med «ordinære» boligbebyggelse. Vi ønsker derfor å etablere boliger for ulike grupper på eiendommen -sykehjem, omsorgsboliger og andre samfunnsgrupper som har behov for tjenester for å få hverdagen til å fungere. Vi ber om en tilbakemelding om overnevnt utbygging kan gjennomføres på eiendommen med det formål som plankartetet viser.

Se svar over.

I17 - ASKJEM EIENDOM AS (FERDA) OG HERHOLDT ANDERSEN AS

Avsender: Spir Arkitekter AS

- Varegruppene innenfor #19 er i forslag til bestemmelser begrenset kun til motorvogner og båter. Vi mener det vil være hensiktsmessig at dette endres til plasskrevende varer. Lovverket åpner ikke for ytterligere differensiering mellom de ulike varegruppene. Alternativt burde området vært vist med formål forretning (F), og som «annet område for handel» *Handel på området er i utgangspunktet i strid med regional planbestemmelse og kommunens arealstrategi. Bestemmelsesområdet er i stor grad utformet for å sikre at eksisterende virksomheter innenfor bobil og båt kan få en planavklaring, og det har vært viktig å unngå bruk av forretningsformålet for å hindre videre bransjeglidning og konflikter med overordnede føringer. Differensiering har vist seg å være problematisk, også ved bruk av begrepet «plasskrevende varer», begrensning i kvadratmeter og parkeringsplasser vurderes å være et mer håndfast styringsverktøy etter plan- og bygningsloven.*
- I forbindelse med eksisterende virksomheter er det også tilhørende kontor. Bestemmelsene i kommuneplanen bør tydeliggjøre at kontor tillates i kombinasjon med slike virksomheter. *Regulering av kontorarbeidsplasser følger av de generelle bestemmelser i kommuneplan og arealstrategien. Til lager/industri vil kontor til administrasjon være en del av lokalene uten at dette er nødvendig å spesifisere i plan.*
- I arealstrategikartet bør Ås vises som regionalt næringsområde jf. RPBA. *Ytterligere handelsetablering langs E18 strider mot kommunens arealstrategi og RPBA. Arealstrategien er ikke oppe til revisjon i denne prosessen. Dette må eventuelt spilles inn i forbindelse med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi.*
- Langs E18 har kommunene i Vestfold tilrettelagt for næringsetableringer, som skal kunne dekke et regionalt marked med enkel adkomst med bil. Som regionsenter er det viktig at Tønsberg kommune kan tilby arealer for slike etableringer. Jf. kommunens arealstrategikart 2021 – 2023

ligger Ås langs den primære kollektivaksen mellom Tønsberg og Revetal, og området har en svært sentral plassering i den nye kommunen.

Pr. i dag er frekvensen på bussavganger mellom Tønsberg og Revetal svært begrenset.

I18 – PROMARK AS

Reguleringsplan Råelåsen Plan-ID 53009 er gammel og utdatert, og det har vist seg vanskelig å få bygget ut resterende del av planområdet med dagens plan. Vi kan ikke se noen annen utvei, enn å oppheve eksisterende plan, og regulere på nytt, med ny kommuneplan som underlag. Det anmodes derfor sterkt at kommunen vedtar innspillet om oppheving av planen, i sin revidering av KPA2023.

Tiltakshaver kan gjennom endring av eksisterende reguleringsplan og/eller oppheving med ny planprosess legge ny arealdel til grunn etter den er sluttbehandlet. Disse prosessene må ikke angis eller kobles til arealdelløsløringen. Kommunedirektøren tar ikke stilling til om planen bør oppheves.

I19 – SPIR ARKITEKTER AS

- Dersom det ikke lenger er mulig å benytte kompensierende tiltak i kommuneplanen aner vi en fremtid med mange, antakelig også vanskelige, dispensasjonssøknader som vil gi uforutsigbare prosesser, vanskelig å gjennomføre bruksendringer, transformasjonsprosjekter og ombruk og gjenbruk av bygningsmasse. Kompensierende tiltak for både uteoppholdsarealer og lekearealer bør videreføres slik de har vært i gjeldende kommuneplan. Vi vil i den forbindelse foreslå at dette bør gjelde for både by- og områdesentrene.

Dagens ordning med kompensierende tiltak vil utgå. For framtidige reguleringsplaner vil det bli gjort individuelle vurderinger i større grad, og det vil ofte være mulig å sette nødvendige rekkefølgekrav der utbygger og kommunen kan inngå samarbeid gjennom utbyggingsavtaler.

- Foreslår at det lages flere kvalitative bestemmelser for uteopphold, og det bør vurderes at disse blir sidestilt med kvantitative bestemmelser. Dette for å kunne vektlegge kvaliteter fremfor tall. *Arbeidet med uteoppholdsarealer og lekearealer i sentrumsområdene er noe justert etter høring og vil vurderes nærmere i planperioden.*

I20 – REHUS AS

Avsender: Advokatfirma Langseth DA

- Grunneier vil med dette motsette seg at Eiendommenes arealformål endres fra boligformål til LNFR. Eiendommer er foreslått tilbakeført til LNFR, til tross for at ingen av de utvalgte kriteriene er oppfylt etter vår vurdering.
- Eiendommen har i mange år vært ubebyggelig på grunn av høyspentledning, denne skal legges om.
- Dersom kommunen vedtar å endre fra boligformål til LNFR-formål, kan dette påføre kommunen et betydelig erstatningsansvar overfor grunneier, jf. plan- og bygningsloven § 15-3.

Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Kommunedirektøren har undersøkt om Lede planlegger å legge om høyspenttraséen på området, Lede bekrefter at det ikke er planer om dette. Høringsforslag videreføres.

I21 – SPORTGÅRDEN AS

Avsender: Skytøya

- Det er ingen videre avklaring i arealdelen for videreutvikling av ridesenteret ved Jareteigen. En uendret planstatus for eiendommen avklarer imidlertid at kommunen anser at virksomheten ikke er næring og dermed faller inn under LNF-formålet, og at det kan søkes om tiltak innenfor LNF-formålet for videre utvikling av eiendommen. Grunneier ønsker en bekreftelse på dette fra kommunen.
- Dersom grunneier ikke kan forholde seg til LNF-formålet med bestemmelser som planstatus for fremtidige tiltak, ønskes LNF spredt næringsbebyggelse med bestemmelsesområde for hele eiendommen med krav om utarbeidelse av reguleringsplan.
- Forslag til bestemmelser som i opprinnelig arealinnspill, som blant annet angir utnyttelsesgrad og avklaring av overnattingsfasiliteter og vaktmesterbolig uten utarbeidelse av reguleringsplan, gjentas.

Det ble sendt inn arealinnspill innen fristen (F202), som ble konsekvensutredet, men ikke anbefalt eller vedtatt tatt inn i høringsforslaget. Innspillet ba om næringsformål på et svært omfangsrikt areal.

I konsekvensutredningen er det fra kommunedirektøren antydnet at arealformålet LNF Spredt næringsbebyggelse kan være en planmessig avklaring. Senere undersøkelser har vist at byggeområde idrettsformål vil være en mer presis måte å gi ridesenteret en riktig planstatus ut fra godkjent bruk og med et visst utviklingsrom.

Forslagsstillers ønske om utvikling antas å utløse krav til reguleringsplan uavhengig av arealformål. Ønskede tiltak faller ikke inn under LNF-formålet. Endringer som foreslått i høringsuttalelsen vil utløse krav om ny høring.

I22 – OLE MARTIN OG MARIANNE HEJLL

Refererer til tidligere arkivsaker for arealinnspill H114. Stiller spørsmål ved kommunens argumentasjon om at tiltaket ikke bygger opp om by- og senterstruktur vurdering da det i nærmiljøet nylig er gjennomført og pågående utbygging, Sandeåsen og Linnomtunet.

Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.

I23 – PROMARK AS

Innspill F129 er ikke hensyntatt i sin helhet. Det er ønskelig at deler av F129 tas inn, tilsvarende arealet som i dag benyttes til næring. Opprinnelig planprosess med hele eiendommen er nå justert til kun å gjelde markert areal (kartutsnitt), syd for dagens næringsareal i gjeldene KPA. Det er parallelt sendt inn et reviderte plandokumenter. Målet med innspill og revidert plan, er at dagens bruk skal være i tråd gjeldene planer.

Innspillet innebærer omdisponering fra LNF til byggeområde, og kan ikke innarbeides i planen uten ny høring. Kommunedirektøren har ikke tatt stilling til innspillet utover at det har vært viktig å unngå ny høringsprosess, som vil forsinke planprosessen.

I24 - OMEGASTFTELSEN

Avsender: Promark AS

Innspill F 128 er spilt inn som endring fra dagens formål - Offentlig og privat tjenesteyting til næringsformål. Det viser seg at eier ved innspilltidspunkt nå har solgt eiendommen, og ny eier ønsker å beholde gjeldende planstatus, som offentlig og privat tjenesteyting. Ny eier ønsker å etablere et behandlingstilbud sammen med Omegastiftelsen.

Opprinnelig innspill (F128) ble anbefalt og innarbeidet i høringsforslaget da arealbruk innenfor næringsformålet (hovedsakelig lager, industri og håndverksbedrifter) ble vurdert som mer i samsvar med overordnede arealpolitiske føringer for Ås-området enn arealformålet offentlig/privat tjenesteyting. Kommunedirektøren anbefaler derfor å videreføre høringsforslaget. En imøtekommelse av høringsuttalelsens forslag om å tilbake stille arealformålet til gjeldende kommuneplan krever ikke ny høring.

I25 – SBB SAMFUNNSBYGG

Avsender: Asplan viak AS

- Innspillet H144 ble ikke tatt til følge og Statens park er i sin helhet satt av til kun næring. Vi mener at det er uheldig, og lite fremtidsrettet, å etablere en så stor homogen kontorbydel uten kombinasjon med andre formål, og at det vil være begrensende for god stedsutvikling i Tønsberg.
- Kombinert formål på Statens park vil ikke svekke sentrum, men heller styrke sentrum. Det vil heller ikke konkurrere med andre transformasjonsområder, da disse har så ulike karakterer og tilbyr forskjellige kvaliteter. Gjennom kombinert formål på Statens park vil det gis mulighet til rask etablering, og avklarte, modne arealer, for næringsutvikling i tillegg til attraktiv bydelsutvikling som styrker sentrum og gir en fleksibilitet og langsiktighet. Vi understreker at Statens park fortsatt primært skal inneholde en næringsutvikling og fortsatt være Tønsberg største kontorbydel, men ønsker at det åpnes for tjenesteyting og en begrenset andel bolig for å sikre næringsattraktivitet samt gjennomførbarhet og fleksibilitet.
- For å sikre næringsreserven foreslår vi en bestemmelse om maks andel bolig satt til 15 % av total BRA.
- Vi mener at kommuneplanen også må ta hensyn til vedtatt planprogram, datert 02.10.2019 og de formål som er lagt inn der.

Forslagsstillers opprinnelige innspill var å endre området fra næring til kombinertformål næring/tjenesteyting/bolig/handel. Dette ble ikke ansett å være i tråd med føringer fra arealstrategi og planprogram. Det har også vært et viktig grep å ha noe mer bilbaserte kontorarealer tilgjengelig for å unngå for stort etableringspress langs E-18. Innenfor 15-minuttersbyen har boliger langs Kanalen blitt prioritert som byutviklingsgrep. Korten kobler seg til stasjonsområdet, der det har skjedd ytterligere planlegging i høringsperioden og som vil gjøre Korten mer tilgjengelig også for kollektivreisende. Høringsforslaget videreføres.

I26 – PROMARK AS

I forbindelse med pågående plansak for F127, er det nå også på vei inn en utfyllende og kompletterende plan for hele Broen næringsområde. Plangrensene til Broen næringsområde kan i forbindelse med dette planarbeidet få noen mindre grensejusteringer. Det sendes derfor inn et høringsinnspill for Broen Næringspark som helhet, hvor det ved gjennomgang av planinnspill, også kan justere disse grensene. Målet med innspillet er at det omsider kan bli en helhetlig plan på Broen Næringsområde.

Avsender har sendt inn planinitiativ for detaljregulering og Tønsberg kommune har i oktober kommet til at planarbeidet kan starte opp. Hele planområdet er avsatt til næringsformål i ny arealdel.

I27 – PROMARK AS

Fremmer innspill om justering av formålgrensen på eiendommen Tareveien 124. Det er i disse dager innlevert et planinitiativ for eiendommen, iht. avtale. Plangrensen for denne er noe avvikende for eksisterende KPA og høringsutkastet. Det er derfor hensiktsmessig å tilpasse/ justere dette nå, i forbindelse med KPA, dersom planinitiativet blir vedtatt igangsatt i høst. Eiendommen har et annet innspill til KPA, som i høringsforslaget ikke er med videre.

UPB vedtok 19.01.24 (UPB-sak 003/24) at planarbeidet kan starte opp. Eventuell justering i kommuneplanplankartet skjer etter vedtak av ny reguleringsplan, og må antagelig vurderes ved neste rullering.

I28 – FORMAT EIENDOM

- 8.1 Uteopphold - På grunn av sidedelingen av tabellen for krav til uteopphold er det uklart om merknaden i siste kolonne gjelder kun for konsentrert småhusbebyggelse eller om den også gjelder for lavblokk/høyblokk. Bestemmelsene må redigeres slik at dette ikke framstår uklart.
- Dersom det legges til grunn at balkong ikke kan innregnes i MUA for lavblokk/høyblokk er dette svært uheldig. Gjeldende bestemmelse om at inntil 15 m² balkongareal kan regnes inn i kravet bør videreføres. Det bør ikke være forskjell mellom sentrumsområder og andre områder for dette kravet.
- Uteoppholdsarealer bør også kunne godkjennes om de ikke ligger på bakkeplan såfremt det er større sammenhengende arealer med god tilgjengelighet, f.eks. et parkeringsdekke.
I planforslaget står det uteoppholdsareal primært skal legges på bakkeplan. Det er derfor en hvis åpning for at noe av uteoppholdsarealet kan legges andre steder. Etter råd fra Statsforvalteren om å lage mer entydige bestemmelser er ordet «primært» tatt ut av bestemmelsens ordlyd. Det er i saker som går direkte fra kommuneplan til byggesak at dette blir et juridisk bindende krav, ellers er dette vurderinger som må gjøres i den enkelte reguleringsplanprosess. Muligheten for å legge 15 m² av uteoppholdsarealet på balkong o.l. er innarbeidet i bestemmelsene etter høringsrunden.
- H201 Ilebrekke - Vi mener bestemmelsen «§ 14» bør gjøres mer fleksibel og anerkjenne at det i noen tilfeller vil være legitimt å vurdere løsninger som ikke kun går på videreføring av eksisterende utbyggingsmønstre i by-, område- og lokalsentrene. Vi regner med at teksten i KU ikke skal brukes som retningsgivende for videre planlegging, og legger til grunn at man står fritt til å foreslå en høyere utnyttelse innenfor rammen av uyllende bestemmelser.
§ 14 (i høringsforslaget) må sees i sammenheng med § 62 (i nytt forslag). Denne differensierer med høyere utnyttelse i by- og sentrumsområdene enn områdene for øvrig, og det er først og fremst i byggesaksbehandling at bestemmelsen om stedstilpasning kommer til anvendelse. H201 ligger i sone 2 i Ilebrekke lokalsenter og ved vurdering av dette området vil det være naturlig å skjele til lokalsenteret. Dette må imidlertid vurderes i forbindelse med en reguleringsprosess.

I29 – ANNE GRETE MATHISEN

Viser til innspill datert 17.01.2022 via Ingeniørservice for eiendom gnr/bnr. 48/9. Ber om en ny vurdering av søknad om omregulering av eiendommen, da den ikke er i bruk til noe landbruksrelatert og har ligget brakk i 30-40 år, kanskje mer. Tomten ligger fritt inntil skog og egner seg meget bra for barnefamilier der barn kan vokse opp trygt i et etablert område, med kort vei barnehage, skole og matbutikk.

Innspillet ble vedtatt ikke tatt med videre i «Grovsiling av arealinnspill» som innspill H005 i sak 098/22. Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.

I30 – FOLKSOM AS

Avsender: KB arkitekter

- Med dagens status for Vear som lokalsenter tillates det inntil 3000 m² handel. Det er i dag en dagligvare forretning på Vear og om det f.eks. etableres en dagligvareforretning i tillegg til eksisterende vil tilgjengelige handelsarealer være oppbrukt. Vear sin beliggenhet og antall innbyggere tilsier at kommunen bør vurdere Vear sin status i senter hierarkiet.
Vear er vedtatt som lokalsenter i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi. Senter hierarki er ikke en del av vurderingene i arealdel
- Høydebestemmelsene for by og sentrumsområdene (§ 60) - Angitt byggehøyde i bestemmelsene er ikke realistisk i forhold til det etasjeantallet som er angitt. Det er viktig at bestemmelsene angir realistiske byggehøyder for det etasjeantallet som angis i bestemmelsene, eventuelt at bestemmelsen angir kun etasjeantall.
Byggehøyder er endret etter høring. Etasjeantall er videreført fra høringsutkastet, mens antall meter er oppjustert noe.
- Det foreslås at bestemmelsene for leke- og rekreasjonsareal i by- og områdesenterne også gjøres gjeldende for arealer avsatt til sentrumsformål i lokalsentrene.
Innspill om at krav til leke- og rekreasjonsareal i by- og områdesenterne også gjøres gjeldende for sentrumsformål i lokalsentrene imøtekommes delvis ved at arealplanlegging i lokalsentrene kan forholde seg til samme føringer som områdesenterne i § 65.
- Reguleringsplan for «Fastlandsforbindelse fra Færder kommune» ble vedtatt 06.09.2023 og det forutsettes derfor at båndleggingssone fjernes fra kommuneplankartet i forbindelse med sluttbehandling av kommuneplanens arealdel.
Detaljreguleringsplanen for ny fastlandsforbindelse er påklaget og saken er oversendt Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse. Båndlegging av arealene fra kommunedelplanen vil opphøre dersom kommunens reguleringsplanvedtak stadfestes.
- Det foreslås at det etableres avklaringszone for støy og luftkvalitet (H290) i arealer avsatt til sentrumsformål på Vear.
Avklaringszone for støy og luftkvalitet er lagt til bysentrum samt Tolvsrød og Sem områdesentre. Kommunen har forespurt fylkesveimyndigheten om mulighet for redusert hastighet på fv303 gjennom sentrum for å begrense støykilden, dette kan muliggjøre boliger på stedet.

131 – EINAR CHRISTOPHERSEN OG KJETIL CHRISTOPHERSEN

Avsender: Protekno AS

Ønsker at tomt 158/299 og en liten del av 158/16 tas inn i kommunens arealplan avsatt til boligformål.

Innspillet ble vedtatt ikke tatt med videre i «Grovsling av arealinnspill» som innspill H091 i sak 098/22. Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.

133 – SIGBJØRN OG NINA GRØTTERØD

- Barkåker syd som næringsområde bør konsekvensutredes og inntas område som næringsområde i kommuneplanen. For oss syntes denne beslutningen tatt uten forankring i overordnede føringer eller gode grunner.
 - I planprogrammet fremgår det at kommunen «skal jobbe aktivt med å tilrettelegge for utvikling av eksisterende næringsområder»
 - Forslaget er ikke lenger i strid med hensynssonen for Jarlsberg hovedgård.

- I vurderingen av om vårt forslag skulle konsekvensutredes vektla kommunestyret at det allerede finnes utviklingsmuligheter i avsatte byggeområder på Barkåker. Vi mener at det ikke foreligger grunnlag for en slik uttalelse.
- På Barkåker er det allerede lagt ned betydelige investeringer i infrastruktur som kan betjene vesentlig flere virksomheter enn i dag.

I kommunestyret 15. juni 2022 ble det vedtatt at forslaget ikke skulle konsekvensutredes med den begrunnelse at det allerede finnes utviklingsmuligheter i avsatte byggeområder på Barkåker og at forslaget tidligere har mottatt innsigelser.

I34 – SJØSENTERET VALLØ AS

Avsender: Spir arkitekter AS

- Krav om felles planlegging kan gjøre det svært vanskelig å få startet en utvikling av området. Bestemmelsene i kommuneplanen bør endres slik at det blir enklere å få startet planlegging enkeltvis.
Felles planlegging for transformasjonsområdet er et viktig grep for å løse god stedsutvikling og er bruk på lignende arealer andre steder i kommunen. Generelt er formalkravene lettere i dette planforslaget.
- Tilgrensende areal til sjøsenteret Vallø endres fra kombinert formål bolig/næring til næringsbebyggelse. Avantor mener dette ikke er forenlig med en utvikling av gode boområder, verken på Sjøsenderet Vallø eller Esso Vallø.
Intensjonen har hele tiden vært blanding av næring og boligformål og dette er tydeliggjort i dette planforslaget og er en presisering av opprinnelig intensjon.
- Det kan også stilles spørsmål ved om det var riktig å unnta denne endringen KU – plikt.
Kommunedirektøren mener endringen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

I35 – ESSO NORGE AS

Avsender: Dark Arkitekter AS

- Esso vil ikke være uvillig til å bruke deler av området rundt dypvannsbrygga på Vallø til maritime formål, men Esso mener det foreslåtte området er for stort og vil kunne legge uforholdsmessige begrensninger for en god og helhetlig utbygging av Vallø. Esso anbefaler å redusere det foreslåtte arealet avsatt til maritim næring fra ca. 30 til ca. 10 dekar med et bestemmelsesområde på plankartet.
For å få virksomheter innenfor området bør størrelse på næringsområdet ha en viss størrelse. Angitt areal ansees som passelig størrelse for å legge til rette for ønskede virksomheter. Det er på nåværende tidspunkt ikke kjent når videre planlegging av Vallø vil starte, en gjennomgang av sjønære næringsarealer viser at Vallø ligger spesielt gunstig til i Oslofjorden for ønskede virksomheter. Dersom området reduseres i omfanget, bør det fortsatt avmerkes med arealformålet næringsbebyggelse, ikke med bestemmelsesområde. Høringsforslagets avgrensning videreføres.
- Støtter krav om felles planlegging av Vallø.
Tas til orientering.

I36 – OSLO SYD UTVIKLING

- Ettersom kommunen ved en tidligere anledning ikke tok hensyn til våre innspill i saksfremstillingen ber vi om at kommunen bekrefter at våre synspunkter nå er mottatt og vil bli tatt med i neste saksfremstilling for Boligfeltet B15. Det gjelder særlig:

- Omregulering til LNF fører ikke til at allmennheten får tilgang til mer LNF område – tvert imot avskjæres allmennheten fra dette.
- Opprettholdes «delvis tilbakeføring» vil allmennheten få tilgang til ett stort fotballbane-område.
- Omregulering til LNF fører til at næringsvirksomheten gjenopptas / trappes opp igjen i tråd med lovlig bruk. Viser til notat.
- Omdøping av navnet Boligfeltet B15 - til «Bliksekilen». Jfr. gjeldende kommuneplan
- Mangel på respekt for eiendomsretten som rammer tilfeldig enkelte grunneiere. Forsøk på å ødelegge eiendomsverdier for enkelte.
- Unnlatelse å opplyse om NORCONSULT sin friskmeldingsrapport – som viste at Kommunalsjef Jan Eide – overhodet ikke hadde belegg for å hevde at det var «fare for liv og helse ved å åpne for boligbygging». Slike falske advarsler bør etterforskes.
- Vi ber også om svar på hvordan Kommunedirektøren kan anbefale LNF formål – i strid med tidligere uttalelser om at næringsvirksomhet på eiendommen vil være konfliktskapende og ikke ønskelig.

Kommunedirektørens kommentar:

Synspunktene fra Oslo Syd Utvikling er mottatt og behandlet. Ved en formålsendring tas det ikke stilling til, og det legges ikke vekt på, hvilken type aktiviteter innenfor angitt formål som grunneier i fremtiden ønsker å bruke det til. Hva som er etablert lovlig bruk vurderes ikke i arealdelen.

De foreslåtte endringer som er sendt ut på høring etter behandling 14. juni anses som fullt og helt innenfor lovlig håndtering i rollen som overordnet planmyndighet etter plan- og bygningsloven kapittel 11. Formålsendring i forbindelse med kommuneplanens arealdel vurderes ut fra kommunens langsiktige arealpolitikk, som ikke vurderer grunneiers økonomiske interesser. Eiendomsretten anses ikke som brutt.

Deponiets beskaffenhet har ikke vært et vurderingstema i forbindelse med vurdering av formålsendring, og er ikke relevant for denne prosessen. Vurderingen er knyttet til om det er behov for og i så fall om dette er rett sted i kommunen å bygge ut boliger. Vurderingskriteriene er nedfelt i vedtatt planprogram. Kommunedirektør har ikke tatt stilling til næringsformål i denne prosessen, selv om forslagsstillers oppfatning er at en formålsendring til LNF vil føre til at området blir et aktivt næringsareal.

Forslagstillers høringsuttalelse er i sin helhet vedlagt saken.

Det anbefales at høringsforslaget videreføres.

ANDRE UTTALELSER, PRIVATPERSONER

P1 – PÅL SKAPPEL

Tilleggsopplysninger om mulig jord/stein deponi 600/1 Vivestad.

- Området har moldholdig jord og ligger på leirgrunn
- Deponiet må ikke utvides utover Myrajordet mer enn nødvendig
- Myrajordet har gitt gode avlinger i tørkesommer
- Det kan være forminner i området
- Pga. stedets beliggenhet og eiendomsforhold er det vanskelig å tilbakeføre til LNF.
- Dersom dreninger under masser svikter kan det føre til jordskred

Tas til orientering. Deponi 600/1 Vivestad ble ikke med videre fra 1.gangsbehandling.

P2 – BJØRN-EDDY ANDERSEN

- Vær meget gjerrig på bruk av jord til bolig og næring- på grunn. som dere sier, pga. matsikkerhet. Bruk åsene og kollene- det skal koste å bygge ut.
Som er overordnet grep i arealplanleggingen legges det til rette for at flere skal jobbe og bo i by- og sentrumsområdene blant annet ved å åpne opp for høyere utnyttelse. Dette skal være med på å spare matjord og natur.
Det har blitt et mye større fokus på å begrense arealbruken å bevege seg mot arealnøytralitet. Ved denne revisjonen er det forslått å tilbakeføre flere områder til LNF som tidligere lå inne som byggeformål.
- Sikre at flere eldre kan bosette seg i lokalsentra og nærsentra gjennom bedre servicetilbud og handel.
- Skap attraktive bofellesskap og bo-typer for eldre i hele kommunen hele året.
- Midlertidig stopp på nye godkjenninger av boligutbygging i Søndre Slagen/ Volden
- Godkjente utbygginger bør få frist på seg til å realisere sin utbygging, hvis ikke, trekkes godkjenningen tilbake.
- La Vallø være et digert "pustehull" for lokalsamfunnet. Derfor bygge med et minimum av bolig.
Det er åpnet opp for at det kan bygges næring og boliger på Vallø. I planforslaget er imidlertid en stor del satt av til LNF.
- Utbygging både Undrumsdal/ Skoppum og Vivestad og hva med utbygging i Våle?
Det ansees å være tilstrekkelig utviklingspotensial i forslag til arealdel for de nevnte områdene
- Bygg ut med boliger på Barkåker så det blir bæredyktig mht. service og handel.
I planforslaget ligger det inne utvidelsesmuligheter for Barkåker.
- Utvikle Vivestad til bæredyktig lokalsentra og ikke bare nærsenter.
Senterstruktur behandles ikke i arealdel, men gjennom kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi.
- Gå henimot gratis buss gradvis innen kommunen - mindre press på vei, utslipp.
Busstilbud styres ikke i kommuneplan, men å bygge opp om senterstrukturen er et viktig grep for å bedre tilbudet.

P3 – KAROLINE WROLDSEN

La Vallø være et historisk sted med historisk sus. Se til gammel bebyggelse (saltverket) og husk på sårbarhet i et slikt område. Ikke la alt bli et nytt Jarlsø og Kaldnes.

Tas med i det videre arbeid med områdeutvikling av Vallø. Det ligger inne som en føring i arealdelen for videre planarbeid på Vallø at kulturmiljøet er tema som skal inngå i planarbeidet.

P4 – GEIR EGIL FUGELSØ

- Jeg støtter forslaget om at skogsområde ved Snippen/Narverødveien omreguleres fra næring til LNF.
Tas til orientering
- Nedbyggingen av natur i Tønsberg bør opphøre i sin helhet, og dette fører videre til neste innspill.

Som et overordnet grep i arealplanleggingen legges det til rette for at flere skal jobbe og bo i by- og sentrumsområdene blant annet ved å åpne opp for høyere utnyttelse. Dette skal være med på å spare matjord og natur.

- Utbygging av i dag ubebygde arealer på Vallø bør omreguleres fra bolig til LNF. Dette er en unik mulighet til å gi alle som ikke har båt, eller på annen måte ikke kan ta seg ut i skjærgården, en mulighet til å oppleve skjærgården og sjøen fra en øy.

Det er åpnet opp for at det kan bygges næring og boliger på Vallø. I planforslaget er imidlertid en stor del satt av til LNF.

P5 – JAN KOLBJØRN AKERHOLT

Syntes det er på tide å bygge et samlet hjelpe- og behandlingssenter for barn og ungdom som faller utenom samfunnet med rus og utenforskap. Undertegnede mener at tomte etter Esso -Vallø er et flott sted, for et slikt formål.

Innspillet tas til orientering. Videre planlegging av Vallø og hva slags virksomheter som bør etableres her må vurderes nærmere i den felles planen for området som arealdelen stiller krav om.

P6 – VIGDIS WALLE-STEINSVIK

«Nei til nedbygging av grønt og strandområde»

Det har blitt et mye større fokus på å begrense arealbruken og å bevege seg mot arealnøytralitet. I denne revisjonen er det blant annet forslått tilbakeføring av flere områder til LNF som tidligere lå inne som byggeformål i planen. Videre er det en målsetting om å legge til rette for at flere skal jobbe og bo innenfor by- og sentrumsområdene for å redusere presset på matjord og natur.

P7 – HARALD SØFTELAND

Trær og rekreasjonsområde ved Skalle vold-stranden må bevares. Rundkjøring for buss der bør være unødvendig.

Innspillet tast til orientering. Viser til pågående reguleringsprosess [for](#) området.

P8 – LENE LAURITSEN KJØLNER

- Slagen er allerede altfor belastet med utbygging og trafikken er stor. Esso bør pålegges å bruke noen av millionene de har tjent på oljevirkomheten på å lage et friområde.
- Bygg opp deler av de gamle graderhusene og kokehusene, til glede for skolebarn, turister og oss andre, gjenopprett deler av parken rundt den gamle hovedgården, beplant slik det en gang var (den vedlikeholdsfrie delen), gjenoppbygg det vakre lysthuset ...
- Hvis man tillater noe utbygging: kun småhusbebyggelse mot vest ved Redningen.

Det er krav til felles planlegging for Vallø/Essotomten. Utbyggingsvolum, natur, kulturmiljø og trafikk vil være sentrale tema i denne planleggingen.

Det er åpnet opp for at det kan bygges næring og boliger på Vallø. I planforslaget er imidlertid en stor del satt av til LNF. Det ligger inne som en føring i arealdelen for videre planarbeid på Vallø at kulturmiljøet er tema som skal inngå i planarbeidet.

P9 – GRETE NINA ASKE

I planforslaget foreslås det å ta en god del skog på andre siden av veien for Rygg fyllplass til næring. Skogen der er veldig spesiell og bør sees! Den er vill, gammel og spennende, og det er mange stier inni der som tydeligvis benyttes ofte. Ekstra viktig i disse tider å ta vare på natur og miljø.

Kommunedirektøren kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering,

arealet er valgt etter gjennomført naturtypekartlegging. Høringsforslag videreføres.

P10 – TORUN SIMMELHAG

Foreslår at deler av Leca tomte blir en skulptur park. Kommunen har mange kasserte, gamle skulpturer lageret rundt som kan plasseres i parken.

Leca tomte satt av som grønnstruktur i planforslaget. Innspillet tas til orientering.

P11 – FREDRIK SLETTEN

Stiller meg bak innspillet til Vallø Velforening når det gjelder utvikling av Vallø. Vi ønsker ikke at det blir som på Jarlsø.

Det er åpnet opp for at det kan bygges næring og boliger på Vallø. I planforslaget er imidlertid en stor del satt av til LNF.

P12 – JAN HENRIK MØRKVED

Essotomta på Vallø - Dette er en unik mulighet til å tenke annet enn boligblokker i et flott og historisk område. Her kan man bygge opp deler av det gamle, og betydningsfulle, Saltverket på Vallø hovedgård. Det samme gjelder Vallø hovedgård. Gjenopprett i tillegg alléen inn til denne samt deler av parken rundt hovedgården og beplant slik det en gang var. På den måten kan man gi området noe av dets historiske verdi tilbake og mesteparten av området beholdes som friluftsareal for allmennheten.

Innspill tas med i det videre arbeid med områdeutvikling av Vallø. Det ligger inne som en føring i arealdelen for videre planarbeid på Vallø at kulturmiljøet er tema som skal inngå i planarbeidet

P13 – JAN HENRIK MØRKVED

- Skallevold og bevaring av bynære grøntområder - Sier "Nei" til nedbygging og arealendring av viktige strand- og grøntområder på Korten, Stensarmeen, Vallø, Messeområdet og Skallevold.
- Slik jeg, og de fleste på Skallevold, er de forelagte planer totalt unødvendige for et godt busstilbud.

Viser til pågående reguleringsarbeid som gjelder Skallevold. Reguleringsplanforslag sendt tilbake til administrasjonen 18.12.2023 (UPB-sak 214/23)

Kommuneplanforslaget åpner opp for noe mer bebyggelse innenfor Messområdet, men området skal fortsatt oppleves som et parkområde.

Stensarmen og Korten ligger svært sentralt og framtidig transformasjon av disse arealene er viktig for å spare naturområder og matjord..

P14 – PER INGAR KAARUD

- Åpne gjennomgang mellom øvre og nedre del av Nordbyen og sykkeltrafikk - Bru til Nøtterøy (fastlandsforbindelsen) skal etter hvert på plass. Trafikken i Nedre Langgate skal da reduseres. Da bør det tilstrebes at gaten Nordbyen åpnes. Altså at denne gaten ikke lengre kuttes i to av Nedre Langgate.
- Sykkeltrafikk bør gå i ruten Kjelleveien - Nedre Langgate. Gaten Nordbyen er smal og ikke egnet som pendlevei med sykkel til jobb.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til «Bypakke Tønsberg» med «Interkommunal kommunedelplan for gange- sykkel kollektivtransport», samt mobilitetsplan for Tønsberg sentrum. Innspillet tas til orientering. Detaljer for gateutformingen her har ikke vært tema i kommuneplanens arealdel, men kan bli aktuelt når Nedre Langgate skal utformes i forbindelse med at gjennomgangstrafikken flyttes.

P15 – TORGEIR FURESUND

Ved en utbygging av 300 boliger samt noe mere industri, vil det bli en betydelig økning av antall biler på Valløveien. Hvilke tiltak for reduksjon av trafikk støy for eksisterende boliger langs Valløveien vil dere iverksette?

Kommuneplanen tar ikke stilling til antall boenheter innenfor området, men åpner for boliger og næring på deler av Vallø-området. Sammen med utnyttelse vil trafikk bli et sentralt tema i den videre planlegging. I planforslaget er det stilt krav om felles planlegging for hele området.

P16 – SJUR ASKJER

- Ved regulering av Vallø- Esso tomten må området reguleres slik at det ikke privatiseres slik Jarlsø er et eksempel på.
- Vi er positive til utvikling av hele Vallø og tror flere boliger og næring vil bidra til et enda mer attraktivt nærmiljø.
- Svært opptatt av at kapasiteten på Valløveien for både myke og harde trafikanter tas med i vurderingen av omfanget av utbyggingen av Vallø.

Det er åpnet opp for at det kan bygges næring og boliger på Vallø. I planforslaget er imidlertid en stor del satt av til LNF. Sammen med utnyttelse vil trafikk bli et sentralt tema i den videre planlegging. I planforslaget er det stilt krav om felles planlegging for hele området.

P17 – ELLEN MATHISEN

Sett premiss om «rundsti» hele veien langs sjøen, med uberørt strand og natur, samt beholde de ytterste områdene til friområder på Valløtomta. Det samme må hensyntas både på Stensarmen og Korten.

I planforslaget er store deler av Vallø satt av til LNF som sikrer tilgang til strandsonene for allmennheten.

Pr. i dag er det skiltet kyststi på fortau ved Stensarmen. Ved transformasjon av dette området vil adgang til kanalen/kyststi og promenade være et viktig tema. For Korten er det allerede en godt opparbeidet kyststi. Ved transformasjon av Vallø vil allmennhetens tilgjengelighet til sjøen ivaretas.

P18 – ELLEN BERIT MATHISEN

- Korten og Stensarmen er to viktige hensynssoner mot våre fredede våtmarksområder. Der bør det vises særdeles aktsomhet mht sjølinjen, vekster og natur slik at våtmarksområder og elveføringer, Auli og Velle får restituert maksimalt. Disse områdene må vernes og ivaretas for fremtiden.

Stensarmen og Korten er sentrumsnære områder som allerede er bebygde. Videreutvikling og transformasjon av disse områdene samsvarer med kommunens arealstrategi og er et viktig grep for å bygge opp om bysentrum og for å redusere behovet for å ta beslag av natur. I dette arbeidet er vekting opp mot naturverninteresser særskilt viktig.

- Å endre arealformålet for messeområdet til byggeområder strider imot alle nasjonale og lokale føringer. Også endring av grøntområde til tjeneste og nytteområde er en skummel endring i Messeområdet.
Intensjonen er at Messeområdet fortsatt skal oppleves som en park. Kommunedirektøren mener imidlertid at det er rom for noe mer utvikling innenfor området og planen legger opp til en utvikling av Messehall B og mer bebyggelse mellom denne og Stenmalen.
- Byggelinjen ved Korten må holdes ovenfor tursti, fra bobiltomt og opp mot veien.
Om byggegrense vises det til pågående reguleringsarbeid for Korten.

P19 – KARI TANGSTAD

Bevare de grønne lungene, og la strandsone være.

Som et overordnet grep i arealplanleggingen legges det til rette for at flere skal jobbe og bo i by- og sentrumsområdene blant annet ved å åpne opp for høyere utnyttelse. Høyere tetthet er et viktig grep for å spare naturinngrep.

P20 – MARIT STUDSRØD

- Må ikke bygges ut i strandsonen, på mark som burde vært dyrket, skog som blir hugget ned. Ta vare på naturen og allemannsretten.

Som er overordnet grep i arealplanleggingen legges det til rette for at flere skal jobbe og bo i by- og sentrumsområdene blant annet ved å åpne opp for høyere utnyttelse i disse områdene. I det lange løp skal dette være med å spare mer natur.

- Tullete regler som diskriminerer de fattige som ikke får holde sine gamle bygg vedlike og oppgradert til dagens standard.
Kommunedirektørene antar at det vises til regler i forbindelse med søknadspliktige tiltak. Dette er lovpålagte krav som kommunen ikke kan fravike.

P21 – PER HALVORSEN

Jeg er imot utbygging av Nordbyen i strandbelte. Og at grøntområdene i Stensarmeen, Nordbyen og Messeområdet må fredes.

Det er ikke vurdert å endre bestemmelsene innenfor hensynssonene Nordbyen. Dette må eventuelt spilles inn til neste revisjon.

Stensarmen er sentrumsnært områder som allerede er bebygget. Videreutvikling og transformasjon av dette området er i samsvar med kommunens arealstrategi og er viktige grep for å bygge opp om bysentrum.

Intensjonen er at messeområdet fortsatt skal oppleves som en park. Kommunedirektøren mener imidlertid at det er rom for noe mer utvikling innenfor området.

P22 – SVERRE BISGAARD

Område #10 Husvikåsen er utpekt som område med verneverdig bygningsmiljø. Imidlertid ser grensen ut til å gå i Furukollen og kun omfatte husene 1,3,5,7,9 og 11. Resten av Furukollen ser ikke ut til å være inkludert. Jeg mener hele Furukollen bør omfattes av bestemmelsesområde #10, siden hele Furukollen er bygget i helhetlig sammenhengende stil med 3 ulike hustyper på ytre sirkel og indre område.

En utvidelse av kulturmiljøet i Husvikåsen har ikke vært vurdert, da et ytterligere vern her vil kreve ny høring av planen. Innspillet tas med til senere revisjoner av fortettingsstrategien for kulturmiljøfaglig vurdering.

P23 – JON OG BJØRN STIAN LUNDEN

- Skal tilrettelegging for flere boliger i 100-metersbeltet veie tyngre, enn allmennhetens rett til fri ferdsel langs og ved kysten på Jarlsø nord? Nei, mener vi. Jarlsø Eiendom har fått nok. Da utbyggingen av Jarlsø startet, åpnet kommuneplanen for maksimalt 270 boenheter på øya. Etter uheldig samrøre mellom utbygger og enkelte politikere, ble det likevel åpnet for 145 ekstra boenheter. I formingsveilederen fra Jarlsø Eiendom (2006) var Jarlsø nord tiltenkt et sosialt møtested med steinlagt torg, vannspeil og kunst. Tiden er overmoden for at Jarlsø Eiendom holder løftet, og bidrar til å gjøre et populært område for allmenn rekreasjon, enda bedre. *Dette ble vurdert ved 1.gangsbehandling og innspillet ansees ikke å bringe inn informasjon som medfører at det bør vurderes på nytt. Ved regulering av nye boliger i området vil fortsatt plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd om særlige hensyn i 100-metersbeltet langs sjøen gjelde.*
- En endring i arealplanen for Jarlsø nord, vil føre til en kraftig utvidelse av ei planlagt småbåthavn. Utfylling, nedbygging, tilsig av næringssalter og frigjøring av giftstoffer fra småbåter er store miljø utfordringer.
Det er ingen endring i dette planforslaget med hensyn til småbåthavn.

P24 – MARTIN BERULFSEN

Jeg er bekymret for byutviklingen i Tønsberg, nærmere bestemt det arkitektoniske uttrykket. Byen er i ferd med å fylles opp av ferdig tegnede «hvor som helst»-blokker, som bygges i stort omfang over hele landet – uten noen form for lokal stedstilpasning. Det burde stilles strengere krav til hvordan byen utformes enn hva det er gjort til i dag. Jeg er ikke mot utbygging. Tvert imot. Jeg mener at utbygging er et nyttig virkemiddel for å markedsføre Tønsberg. Men som merkevarebygger av yrke, synes jeg det er rart at utbyggerne får holde på som de vil.

Tenk hvis vi kan bygge pene bygg som faktisk er verdt å ta vare på, også for fremtidige generasjoner – det er bærekraft på ekte, det!

Stedstilpasning er løftet fram som egen bestemmelse i ny arealdel (§ 15). Kommunedirektøren har også hatt omfattende dialog med Kulturarv i fylkeskommunen etter høringsperioden for å kvalitetssikre at intensjonene i Byplanens bestemmelser er videreført i ny arealdel.

P26 – STÅLE JAN FRØYNES OG MONICA GREFSTAD FRØYNES

- Statsforvalteren ga det endelige svaret i klagesaka, der KFUK/KFUM gjorde forsøk på å auke verdien på sletta på Smørberg gjennom å søke om endring av LNF-område til boligformål. Saka var avgjort, og måten den igjen opptrer på Tønsberg kommunes sakskart er intet mindre enn utilbørlig. Dette er ei sakshandsaming som er over alle støvleskaft, og må avisas. Også Tønsberg kommune må følge kommunelova og dens krav til saksbehandling.
- Vi anfører at herr Aamodt er 100 % inhabil i denne saka, og at den som sådan bør strykets av sakskartet.
- Vi vil sende separat henvendelse til kommunen vedr denne inhabiliteten, som vi anmoder kommunens kontrollutvalg å undersøke.

Kommuneplanens arealdel følger andre saksbehandlingsregler enn klagebehandling hos Statsforvalteren i en enkelt byggesak.

Til revisjon av kommuneplanens arealdel har det kommet innspill om endring av aktuelt LNF-areal til boligformål. Innspillet ble i den politiske førstegangsbehandlingen tatt med videre med krav om konsekvensutredning. Formålsendring gjennom arealdel kan fritt vurderes av kommunens politiske organer, og resultatet av en tidligere byggesak her er ikke relevant.

Det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier ny vurdering. Høringsforslag videreføres.

P27 – LENE LAURITSEN KJØLNER

- Nullvisjon for nedbygging av matjord, LNF og grøntstruktur. Skrinlegg bygging på sentrumsnær matjord for evig og alltid, slik som Kirsebomjordet. Bevar de små skogsområdene.
Forslag til arealdel innfrir ikke nullvisjon.
- Full stans i nedbygging av eplehager. Ta vare på de gode boområdene og lytt til naboene.
I Tønsbergs kommunes planstrategi for 2015-19 ble det vedtatt at det skulle utarbeides en strategi om hvor og hvordan vi skal fortette og ikke fortette i kommunen vår. Veilederen «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» er vedtatt. Denne brukes ved fortetting. I forslag til ny arealdel er bl.a. plankravet foreslått innskjerpet som gir ytterligere politisk handlingsrom til å styre fortettingen.
- Et absolutt nei til mer enn fem etasjer i sentrumsnære strøk. Stopp vandaliseringen av det historiske sentrum og gateløpene rundt.
Fastsetting av etasjeantall på kommuneplannivå er retningsgivende for etterfølgende, bindende reguleringsplanprosesser. Det er åpnet for bebyggelse inntil seks etasjer i områdesenterne Sem og Tolvsrød i kommuneplanbestemmelsene om utbyggingsvolum i sentrum, i § 95 følger en illustrasjon om etasjeantall i Nedre bydel. For øvrig gjelder bestemmelser om tilpasning og siktlinjer som må veies opp mot hensyn til stedstilpasning, siktlinjer m.m. ved detaljregulering i sentrumsområder.

RYGG MILJØPARK, RÅSTOFF OG MASSEHÅNTERING

Høringsuttalelsene rundt temaet peker tydelig på at aktørene i området ikke mener kommuneplanforslaget møter de arealbehovene aktørene har. Høringsuttalelsene innebærer forslag om ny arealbruk, som ville kreve ny høring og grundigere vurderinger av alternativer. I kommunestyrets budsjettbehandling 13.12.2023 (sak-200/23) ble det enstemmig lagt til et verbalpunkt:

«Kommunedirektør bes i løpet av første halvår 2024, gjennom planstrategi eller egen politisk sak for kommunestyret, vurdere og belyse mulighet for å igangsette en kommunedelplan for Rygg miljøpark.»

Høringsuttalelsene som har kommet inn til dette temaet i arbeidet med kommuneplanens arealdel 2023-2035 vurderes dermed ikke inngående her, men kommunedirektøren sørger for at synspunktene løftes med videre inn i prosessen med å vurdere en egen kommunedelplan for Rygg Miljøpark.

Kommunen ble i februar 2024 kjent med at Miljødirektoratet vil utlyse oppdraget med naturtypekartlegging i et større område av Tønsberg (og delvis Sandefjord) kommuner i 2024. Dette vil sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å kunne ta forsvarlige beslutninger om fremtidig arealbruk i denne delen av kommunen, som ikke har vært tilgjengelig i løpet av kommuneplanprosessen. Det har imidlertid kartlagt naturtyper for mindre delområder i løpet av prosessen. Dette har ikke gitt grunnlag for alternativvurderinger av ulike forslag der naturverdier kan inngå i vurderingene på et tidlig nok stadium i prosessen til å unngå tap av viktig naturmangfold. En egen kommunedelplan for området kan utarbeides parallelt med naturtypekartlegging og basere seg på kunnskap fra denne, samtidig som problemstillingene rundt Rygg Miljøpark og massehåndtering kan få en mer inngående behandling.

R1 - Veistein (Norconsult)

Det foreslås et betydelig mindre areal enn spilt inn tidligere i kommuneplanprosessen avsettes til uttak av stein og deponering av forurensede masser. Tønsberg kommune vil være uten områder for deponering av forurensede masser dersom dette ikke tas inn i kommuneplanens arealdel nå. Området der det i dag deponeres forurensede masser vil være fullt i 2037, sannsynligvis flere år tidligere dersom dagens fyllingstakt fortsetter. Planforslaget er utelukkende basert på at det er overskudd av råstoff i regionen, ikke behovet for arealer til deponering av forurensede masser.

R2 - Vesar, Den Magiske Fabrikken (DMF) og Lindum (Asplan Viak)

Forslagsstillerne har et felles ønske om betydelig satsing på Rygg Miljøpark. Virksomhetene har behov for å starte planlegging av utvidelser, og fremmer et arealinnspill på nytt byggeområde på ca 200 daa øst for dagens lokalisering av Rygg Miljøpark. Det er behov for utvidelse på arealer som grenser inntil Den Magiske Fabrikken. Høringsuttalelsen går igjennom kartlagte verdier på arealet som spilles inn.

Vedlegg til uttalelse R2

Vedlegget er en sluttrapport fra gjennomført forprosjekt for å avklare behovsgrunnlag og kriterier som må være på plass for å etablere et forsknings- og innovasjonssenter for sirkulær bioøkonomi i tilknytning til konseptet Den Magiske Fabrikken (DMF) på Rygg Miljøpark.

R3 - Vesar, Den Magiske Fabrikken (DMF) og Lindum (Asplan Viak)

Spiller inn et areal på cirka 40 daa dyrka mark som ønskes omdisponert til næringsformål for å etablere sirkulær matproduksjon. Ny arealbruk vil nyttiggjøre seg av CO2 fra DMF og mangedoble matproduksjonen på arealet sammenlignet med kornproduksjonen som i dag foregår på arealet. Avstanden mellom planlagte drivhus og DMFs biogassproduksjon bør av tekniske og økonomiske årsaker være så kort som mulig.

R4 - Feiring Vestfold (Promark)

Anmoder om å ta områder som det ble startet planlegging av i Re kommune i 2019 inn i arealdelen. Tønsberg kommune stadfestet ikke planprogrammet for disse områdene i 2021. Dersom disse områdene ikke tas inn nå, anmodes det sekundært om å ta inn et vesentlig mindre område på 20 daa, som vil fungere som driftsareal i direkte tilknytning til dagens virksomheter ved eksisterende pukkverk.

R5 - Feiring Vestfold (Promark)

Avsender mener at å utvide området som er foreslått til massehåndtering i høringsutkastet ikke kommer i konflikt med naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets metode. Det foreslås å utvide arealet foreslått til masseinntak i høringsperioden, og flytte dette mot nord. Det er nødvendig med områder også for deponering av masser som ikke kan gjenbrukes.

R6 - Magnar Kvitberg

Ber om at kommunen vurderer opprinnelig fremmet arealinnspill for sirkulært massemtak på nytt.

R7 - O.T. Wike (Rambøll)

Anbefaler å ta alle innspill om massemtak inn i kommuneplanens arealdel og utrede hvor mye overskuddsmasser som skapes i Tønsberg kommune. Anbefaler Tønsberg kommune å se på hvordan det kan gis insentiver til å øke gjenbruken av masser sammen med bygge- og anleggsbransjen. Mener at Tønsberg kommune ikke tar sitt samfunnsansvar dersom problemstillingen utsettes til neste rullering av kommuneplanens arealdel.