

Saksbehandler:  
Magnus Robert Campbell, telefon:  
Folkehelse, klima og stedsutvikling

## Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - førstegangsbehandling

| Utvalg                                    | Møtedato   | Type | Saksnummer |
|---|------------|------|------------|
| Eldreråd                                  | 22.05.2023 | PS   | 039/23     |
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 22.05.2023 | PS   | 040/23     |
| Ungdomsrådet                              | 22.05.2023 | PS   | 033/23     |
| Innvandrerrådet                           | 22.05.2023 | PS   | 027/23     |
| Utvalg for plan og bygg                   | 26.05.2023 | PS   | 092/23     |
| Kommuneplanutvalget                       | 05.06.2023 | PS   | 013/23     |
| Kommunestyret                             | 14.06.2023 | PS   | 074/23     |

### Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14. Kommuneplanens arealdel består av vedlagte plandokumenter:

- Plankart (nord og syd)
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

2. Administrasjonen gis fullmakt til å revidere vedlagte plandokumentene dersom det vedtas endringer i planforslaget i førstegangsbehandlingen. Dette innebærer også å revidere planbeskrivelsen dersom endringene krever det. Planbeskrivelsen vil utvides ved at konsekvensutredningene av omdisponerte enkeltområder innarbeides sist i dokumentet.

Vedtak som innstilling fra Kommuneplanutvalget - 05.06.2023

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14. Kommuneplanens arealdel består av vedlagte plandokumenter:

- Plankart (nord og syd)
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

## Planbeskrivelse med konsekvensutredning

2. Administrasjonen gis fullmakt til å revidere vedlagte plandokumentene dersom det vedtas endringer i planforslaget i førstegangsbehandlingen. Dette innebærer også å revidere planbeskrivelsen dersom endringene krever det. Planbeskrivelsen vil utvides ved at konsekvensutredningene av omdisponerte enkeltområder innarbeides sist i dokumentet.

### 3. Endringer:

| ID    | Sted                            | Dagens Formål              | Nytt Formål                  | Forslag til ny arealdel  |
|-------|---------------------------------|----------------------------|------------------------------|--|
| F072  | Bøgata                          | LNF                        | Næring                       | Allerede lager for landbruksmaskiner, trefelling - Reguleres med bestemmelser.                       |
| F086  | Lundeteigen                     | LNF                        | Næring                       | Utvidelse av næringstomt, trenger arealer.   |
| F103  | Linnestad/MEMO                  | LNF                        | Næring                       | Flytter verkstedesfunksjoner fra Skogergata (Meierigården) til funksjonelle nye lokaler på Linnestad |
| H012  | Årgårstrandveien                | LNF                        | Bolig                        | Låve på Åsgårstrandveien med noe areal rundt, lite egnet til landbruk                                |
| H070  | Nedre fjellterasse Barkåker     | LNF                        | Bolig                        | Behov for boligutvikling på Barkåker (skole barnehage) Sees i sammenheng med H159                    |
| H159  | Barkåker                        | LNF                        | Bolig                        | Behov for boligutvikling på Barkåker (skole barnehage) Sees i sammenheng med H070                    |
| H113C | Døvikveien                      | LNF/Næring                 | Bolig                        | Som en del av ønsket utvikling i Undrumsdal.   |
| H074  | Vivestad                        | LNF                        | Bolig                        | Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.   |
| H013  | Fonsveien Fon                   | LNF                        | Bolig                        | Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.   |
| H169  | Veartunet                       | Næring                     | Kombinert formål             | Området kan styrke tilbudet på Vear, må inneholde næring og ikke bare bolig.                         |
| J011  | Tønsberg båtforening Ollebukta  | Småbåthavn, sentrumsformål | Småbåthavn,grønn tjenest ... | Opprettholde småbåthavn, grønnstruktur og følge opp noen av tiltakene etter søknad.                  |
| H147  | Smørberg                        | LNF                        | Bolig                        | Boligtomt fra 1950 årene overført kommunale arealer til lek.   |
| H126  | Presterødåsen/Barlindveien 1 46 | Bolig                      | Bolig                        | Bestemmelser med bevaringshensyn #område   |

## **22.05.2023 Eldreråd:**

### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **ELDR- 039/23 Vedtak:**

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14. Kommuneplanens arealdel består av vedlagte plandokumenter:

- Plankart (nord og syd)
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

2. Administrasjonen gis fullmakt til å revidere vedlagte plandokumentene dersom det vedtas endringer i planforslaget i førstegangsbehandlingen. Dette innebærer også å revidere planbeskrivelsen dersom endringene krever det. Planbeskrivelsen vil utvides ved at konsekvensutredningene av omdisponerte enkeltområder innarbeides sist i dokumentet.

## **22.05.2023 Råd for personer med funksjonsnedsettelse:**

### **Møtebehandling:**

#### **Votering:**

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 6 stemmer.

### **RPFN- 040/23 Vedtak:**

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14. Kommuneplanens arealdel består av vedlagte plandokumenter:

- Plankart (nord og syd)
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

2. Administrasjonen gis fullmakt til å revidere vedlagte plandokumentene dersom det vedtas endringer i planforslaget i førstegangsbehandlingen. Dette innebærer også å revidere planbeskrivelsen dersom endringene krever det. Planbeskrivelsen vil utvides ved at konsekvensutredningene av omdisponerte enkeltområder innarbeides sist i dokumentet.

## **22.05.2023 Innvandrerrådet:**

### **Møtebehandling:**

#### **Votering:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **INDR- 027/23 Vedtak:**

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14. Kommuneplanens arealdel består av vedlagte plandokumenter:

- Plankart (nord og syd)
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

2. Administrasjonen gis fullmakt til å revidere vedlagte plandokumentene dersom det vedtas endringer i planforslaget i førstegangsbehandlingen. Dette innebærer også å revidere planbeskrivelsen dersom endringene krever det. Planbeskrivelsen vil utvides ved at konsekvensutredningene av omdisponerte enkeltområder innarbeides sist i dokumentet.

#### **22.05.2023 Ungdomsrådet:**

##### **Møtebehandling:**

Ikke behandlet - Grunnet den store mengden saker har ungdomsrådet ikke behandlet denne saken

#### **UNG- 033/23 Vedtak:**

#### **26.05.2023 Utvalg for plan og bygg:**

##### **Møtebehandling:**

Alternativt forslag fra FrP, foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet  
Som kommunedirektørens innstilling med følgende endringer:

H 013 Fonsveien , H074 i Vivestad, H113c Døvikveien i Undrumsdal, H147 Smørbergveien, H108 Tufteplassen i Ramnes og H 159 Barkåker Hage legges inn i planen.

For å imøtekomme planen om by- og senterstruktur som sier at mesteparten av boligbyggingen skal foregå sentrumsnært så foreslås det å legger en begrensning på maks 8 boenheter på hvert område pr. år i områdene H013, H074, H113C og H108.

§ 42.1 endres til: Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen så skal bebygd areal ikke overstige 35% for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplaner som inneholder lavere BYA enn 35% vurderes endes til 35%.

Begrunnelse:

Utvalget mener at det er viktig med utvikling i hele kommunen.

Alle områdene er konsekvensutredet med unntak av H 108. Konsekvensutredningen på det området tas i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Når det gjelder H159 så ønsker utbygger å tilrettelegge for boligbygging i et skogsområde med noe dyrkbar mark i et område, og som kompensasjon ønsker de å nydyrke et tilsvarende stort område til dyrka mark. Noe utvalget mener er fornuftig.

H147 er en boligtomt i et LNF område som utvalget har vært positive til ved tidligere behandlinger kan utvikles som boligtomt, men som regulert til nettopp bolig.

For å redusere konflikter mellom grunneiere og kommunen, og jevne ut forskjellsbehandlingen mellom de som eier stor tomt kontra de som eier liten tomt ønsker vi å endre § 42.1. Dette må også sees på som et arealeffektiviserende tiltak.

*Nicola Berg (H) ba om å få sin habilitet vurdert ved behandling av saken. Utvalget var enstemmig enig i at Berg var inhabil. Hun fratrådte ved behandling av saken.*

#### **Votering:**

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fra Ekstrøm (FrP).

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (FrP).

#### **UPB- 092/23 Vedtak:**

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14. Kommuneplanens arealdel består av vedlagte plandokumenter:

- Plankart (nord og syd)
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

2. Administrasjonen gis fullmakt til å revidere vedlagte plandokumentene dersom det vedtas endringer i planforslaget i førstegangsbehandlingen. Dette innebærer også å revidere planbeskrivelsen dersom endringene krever det. Planbeskrivelsen vil utvides ved at konsekvensutredningene av omdisponerte enkeltområder innarbeides sist i dokumentet.

#### **05.06.2023 Kommuneplanutvalget:**

##### **Møtebehandling:**

Fellesforslag H/frp, foreslått av Frank Pedersen, Høyre

H069 - Bliksekilen - Formål: LNF/Bolig

F203 - Jarlø Marina - Formål: Bolig tillates nordlig del mellom dokk og rundkjøring. Friområde/grøntareal økes. Nødv. areal for maritim næring sikres i området ved dokka.

H206 - Esso/Vallø - området reguleres med dypvanskai og tilrettelagt adkomst og avsatt område til maritim næring

H017 - Findus - reguleres til Bolig

J009 - Jarlsberg Travbane - reguleres til kombinert formål

H162 - Vear - kombinert formål/næring

H200 - Bergsåsen Øst - Bolig

Forslag fra Ap, Sp, Krf, H og Frp, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet

| ID    | Sted                           | Dagens Formål              | Nytt Formål      | Forslag til ny arealdel  |
|-------|--------------------------------|----------------------------|------------------|--|
| F072  | Bøgata                         | LNF                        | Næring           | Allerede lager for landbruksmaskiner, trefelling -Reguleres med bestemmelser.                        |
| F086  | Lundeteigen                    | LNF                        | Næring           | Utvidelse av næringstomt, trenger arealer.   |
| F103  | Linnestad/MEMO                 | LNF                        | Næring           | Flytter verkstedesfunksjoner fra Skogergata (Meierigården) til funksjonelle nye lokaler på Linnestad |
| H012  | Årgårstrandveien               | LNF                        | Bolig            | Låve på Åsgårstrandveien med noe areal rundt, lite egnet til landbruk                                |
| H070  | Nedre fjellterasse Barkåker    | LNF                        | Bolig            | Behov for boligutvikling på Barkåker (skole barnehage) Sees i sammenheng med H159                    |
| H159  | Barkåker                       | LNF                        | Bolig            | Behov for boligutvikling på Barkåker (skole barnehage) Sees i sammenheng med H070                    |
| H113C | Døvikveien                     | LNF/Næring                 | Bolig            | Som en del av ønsket utvikling i Undrumsdal.   |
| H074  | Vivestad                       | LNF                        | Bolig            | Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.   |
| H013  | Fonsveien Fon                  | LNF                        | Bolig            | Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.   |
| H169  | Veartunet                      | Næring                     | Kombinert formål | Området kan styrke tilbudet på Vear, må inneholde næring og ikke bare bolig.                         |
| J011  | Tønsberg båtforening Ollebukta | Småbåthavn, sentrumsformål | Småbåthavn,grønn | Opprettholde småbåthavn, grønnstruktur og følge opp noen av tiltakene etter søknad.                  |

Forslag fra Ap, Sp, Krf og Frp, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet

| ID   | Sted     | Dagens Formål | Nytt Formål | Forslag til ny arealdel                                      |
|------|----------|---------------|-------------|--|
| H147 | Smørberg | LNF           | Bolig       | Boligtomt fra 1950 årene overført kommunale arealer til lek. |

Forslag fra Ap, Sp, Krf og H, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet

| ID | Sted | Dagens Formål | Nytt Formål | Forslag til ny arealdel |
|----|------|---------------|-------------|-------------------------|
|----|------|---------------|-------------|-------------------------|

H126      Presterødåsen/Barlindveien Bolig      Bolig      Bestemmelser med bevaringshensyn  
1 46      #område

Forslag fra FrP Bent Moldvær, foreslått av Bent Moldvær, Fremskrittspartiet  
H 108 Ramnes Formål fra LNF til Bolig Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.

Forslag fra FrP, foreslått av Bent Moldvær, Fremskrittspartiet  
Forslag til endringer i kommuneplanens bestemmelser

§ 42.1 endres til: Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen så skal bebygd areal ikke overstige 35% for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplaner som inneholder lavere BYA enn 35% vurderes endes til 35%.

§ 3.2 punkt k endres fra 2 til 4 boliger (slik som i dag). Kommunestyret ber administrasjonen finne en løsning på føringene fra NVE frem til annengangsbehandling.

Forslag arealformål - annet enn innstilling, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre  
E001 - Masseinntak ved Re pukkverk: fremtidig formål som idag: LNF  
J006 - Skytebane: fremtidig formål som idag: LNF  
K8 - Ålveien: Fremtidig formål: grønnstruktur  
K12 - Vear Steinbruddveien. Fremtidig formål: LNF  
D14 - Barkåker: Fremtidig formål: LNF

Endringsforslag til utfyllende bestemmelser og retningslinjer, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre  
ENDRING 1:

Dagens forslag:

§ 64 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene

1) I Tønsberg by og områdesentrene er det følgende krav om oppstillingsplasser for sykler:

a) minst 1 plass per boenhet under 60 m<sup>2</sup> BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m<sup>2</sup> BRA

Endre til:

§ 64 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene

1) I Tønsberg by og områdesentrene er det følgende krav om oppstillingsplasser for sykler:

a) minst 2 plasser per boenhet under 60 m<sup>2</sup> BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m<sup>2</sup> BRA

ENDRING 2:

§ 61 By- og tettstedsutvikling

Dagens forslag:

5) Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

c) det blir en variasjon av boligstørrelser. Minst 50 % av boligene bør være over 60 m<sup>2</sup>.

Endre til:

5) Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

c) det blir en variasjon av boligstørrelser og boligtyper.

Tilleggsforslag, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre

Deler av Essoskogen som ikke er knyttet til fremtidig utvikling, vurderes å legges med hensynssone H560; bevaring naturmiljø og dermed påpeke viktigheten av vern av naturmiljø.

Administrasjonen oppdaterer arealkart.

F059K Linnestad, foreslått av Olav Sannes Vika, SV - Sosialistisk venstreparti

Det skal utarbeides reguleringsplan for hele området, inklusive eksisterende næringsområde ift både støy og behov for gang/sykkelvei.

Steinar Solum ble enstemmig ansett som inhabil i saken, og fratradte under behandlingen. Ragnar Kirkevold tiltrådte møtet under behandling av saken.

#### Votering:

Forslag fremmet av Pedersen på vegne av H og Frp fikk 4 stemmer (H, Frp) og falt.

Forslag fremmet av Aamod på vegne av Ap, Sp, Krf, H og Frp ble vedtatt mot 4 stemmer (Mdg, Sv, V, R).

Forslag fremmet av Aamod på vegne av Ap, Sp, Krf og Frp ble vedtatt mot 6 stemmer (H, Mdg, Sv, V) og falt.

Forslag fremmet av Aamodt på vegne av Ap, Sp, Krf og H ble vedtatt mot 3 stemmer (Frp, Sv, R).

Forslag fremmet av Moldvær vedrørende H108 fikk 1 stemme (Frp) og falt.

Forslag fremmet av Moldvær vedrørende endringer kommuneplanens bestemmelser fikk 1 stemme (Frp) og falt.

Forslag fremmet av Haugan vedrørende arealformål, E001, fikk 1 stemme (V) og falt.

Forslag fremmet av Haugan vedrørende arealformål, J006, fikk 1 stemme (V) og falt.

Forslag fremmet av Haugan vedrørende arealformål, K8, K12, D14, fikk 3 stemmer (Sv, V, R) og falt.

Forslag fremmet av Haugan vedrørende utfyllende bestemmelser fikk 4 stemmer (V, Mdg, Sv, V) og falt.

Forslag fremmet av Haugan vedrørende Essoskogen fikk 3 stemmer (V, R, Sv) og falt.

Forslag fremmet av Vika vedrørende Linnestad fikk 2 stemmer (V, SV)

Innstilling fra utvalg for plan og bygg med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

#### KOMM- 013/23 Vedtak:

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14. Kommuneplanens arealdel består av vedlagte plandokumenter:

- Plankart (nord og syd)
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

2. Administrasjonen gis fullmakt til å revidere vedlagte plandokumentene dersom det vedtas endringer i planforslaget i førstegangsbehandlingen. Dette innebærer også å revidere planbeskrivelsen dersom endringene krever det. Planbeskrivelsen vil utvides ved at konsekvensutredningene av omdisponerte enkeltområder innarbeides sist i dokumentet.

3. Endringer:

| ID   | Sted           | Dagens Formål | Nytt Formål | Forslag til ny arealdel  |
|------|----------------|---------------|-------------|--|
| F072 | Bøgata         | LNF           | Næring      | Allerede lager for landbruksmaskiner, trefelling - Reguleres med bestemmelser.                       |
| F086 | Lundeteigen    | LNF           | Næring      | Utvidelse av næringstomt, trenger arealer.   |
| F103 | Linnestad/MEMO | LNF           | Næring      | Flytter verkstedesfunksjoner fra Skogergata (Meierigården) til funksjonelle nye lokaler på Linnestad |



|       |                                 |                            |   |   |
|-------|---------------------------------|----------------------------|---|---|
| H012  | Årgårstrandveien                | LNF                        | Bolig   | Låve på Åsgårstrandveien med noe areal rundt, lite egnet til landbruk             |
| H070  | Nedre fjellterasse Barkåker     | LNF                        | Bolig   | Behov for boligutvikling på Barkåker (skole barnehage) Sees i sammenheng med H159 |
| H159  | Barkåker                        | LNF                        | Bolig   | Behov for boligutvikling på Barkåker (skole barnehage) Sees i sammenheng med H070 |
| H113C | Døvikveien                      | LNF/Næring                 | Bolig   | Som en del av ønsket utvikling i Undrumsdal.                                      |
| H074  | Vivestad                        | LNF                        | Bolig   | Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.                              |
| H013  | Fonsveien Fon                   | LNF                        | Bolig   | Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.                              |
| H169  | Vear                            | Næring                     | Kombinert formål  | Området kan styrke tilbudet på Vear, må inneholde næring og ikke bare bolig.      |
| J011  | Tønsberg båtforening Ollebukta  | Småbåthavn, sentrumsformål | Småbåthavn,grønnOpprettholde småbåthavn, grønnstruktur og følge opp noen av tiltakene etter søknad. |   |
| H147  | Smørberg                        | LNF                        | Bolig   | Boligtomt fra 1950 årene overført kommunale arealer til lek.                      |
| H126  | Presterødåsen/Barlindveien 1 46 | Bolig                      | Bolig   | Bestemmelser med bevaringshensyn #område  |

#### 14.06.2023 Kommunestyret:

##### Møtebehandling:

1) H75 Kaldnes Vest, foreslått av Svein Holmøy, Senterpartiet

H75 Kaldnes Vest ønskes utviklet som næringsområde/offentlige formål - ikke som område med boligformål.

2) Forslag fra AP, SP, Krf, H og Frp, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet

H013 Fonsveien Fon opprettholder formål NLF lik dagens arealplan.

3) Forslag fra H og FrP, foreslått av Frank Pedersen, Høyre

T8 – Bliksekilen – Formål LNF/Bolig

H206 – Ved utarbeidelse av reguleringsplan for Vallø skal tilkomst og bruk av dypvannskai og nødvendige næringsarealer som bør tilknyttet aktivitet ved dypvannskai utredes

J009 – Jarlsberg Travbane – reguleres til kombinert formål

H162 – Vear – Kombinert formål/næring

H200 – Bergsåsen Øst – Bolig

4) Forslag fra SV, foreslått av Olav Sannes Vika, SV - Sosialistisk venstreparti

F059K Linnestad,

Det skal utarbeides reguleringsplan for hele området, inklusive eksisterende næringsområde ift både støy

og behov for gang/sykkelvei.

5) J011 Presisering av forslag., foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet  
J011 Tønsberg Båtforening dagens formål åpner for Småbåthavn, sentrumsformål og grønnstruktur. Ønsket arealbruk endres til småbåthavn, grønnstruktur, tjenesteyting og trafikkområde. Flere av tiltakene åpner for møteplasser, sole og hvileplasser.

6) H126 Presterødåsen vel Barlindveien nummer 1 til 46., foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet  
H126 Dagens formål er bolig hvor vellet ønsker bestemmelser med bevaringshensyn. Vi sakker da Barlindveien fra nummer 1 til 46 med boligtomtene.

7) Forslag fra H/FrP/AP/KRF/SP, foreslått av Frank Pedersen, Høyre  
Jarlsø: Areal på gbnr 162/2, 162/16 og 162/17 på Jarlsø nord vist som kombinert byggeområde i kommunedirektørens forslag endres til boligformål - fremtidig. Formålsendringen suppleres med konsekvensutredning, som skal følge med planen ut på høring.

8) Vedr. BYA i de utfyllende bestemmelsene, foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet  
§ 42.1 endres til: Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen så skal bebygd areal ikke overstige 35% for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplaner som inneholder lavere BYA enn 35% vurderes endes til 35%.

9) Tuftekroken Ramnes, foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet  
H 108 Tuftekroken Ramnes. Formål fra LNF til Bolig. Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.

10) Antall boliger før detaljregulering, foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet  
§ 3.2 punkt k endres fra 2 til 4 boliger (slik som i dag). Kommunestyret ber administrasjonen finne en løsning på føringene fra NVE frem til andregangsbehandling.

11) Bent Moldvær FrP, foreslått av Bent Moldvær, Fremskrittspartiet  
H017 Baga / Findus opprettholde bolig Nytt Formål Bolig

12) Valløpakka - endring, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre  
Ferdsl langs vannet sikres ved å legge et 100meters belte med grønnstruktur langs sjøen. F203 går ut. H206 trekkes inn mot midten. Administrasjonen gis fullmakt til å gjøre justeringer i kartet i henhold til dette.

13) Endringer i arealformål, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre  
E001 - Masseinntak ved Re pukkverk: Beholde dagens formål LNF, ikke endre  
J006 - Skytebane: Beholde dagens formål LNF, ikke endre  
H169 - Veartunet: ha som næring, i tråd med administrasjonens anbefaling

14) Strykningsforslag § 61 By- og tettstedsutvikling, foreslått av Håvar Bettum, Venstre  
Kommunedirektørens forslag:

5) Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

a) det utvikles kompakte by- og tettsteder

b) det blir en variasjon av boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner

c) det blir en variasjon av boligstørrelser. Minst 50 % av boligene bør være over 60m<sup>2</sup>.

Endres til:

5) Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

a) det utvikles kompakte by- og tettsteder

b) det blir en variasjon av boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner

c) det blir en variasjon av boligstørrelser.

15) Den grønne pakka - fellesforslag fra MDG, SV, Rødt og Venstre, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre

Forslag nr **Arealformål**

|         |                                |                                       |   |
|---------|--------------------------------|---------------------------------------|---|
| 1K8     | Ålveien                        | Parkering/off tjenesteyting           | grønnstruktur                               |
| 2K12    | Vear Steinbruddveien           | Urnelund/off tjenesteyting            | LNF   |
| 3D14    | Ubebygd på Barkåker øst        | Næring                                | LNF   |
| 4S1     | Ubebygd tomt i Revetal sentrum | Sentrumsformål                        | LNF   |
| 5S2     | Ubebygd tomt i Revetal sentrum | Sentrumsformål                        | LNF   |
| 6B/F/K1 | Ubebygd tomt i Revetal sentrum | Bolig/forretning/kontor               | LNF   |
| 7B/F/K2 | Ubebygd tomt i Revetal sentrum | Bolig/forretning/kontor               | LNF   |
| 8B/F/K3 | Ubebygd tomt i Revetal sentrum | Bolig/forretning/kontor               | LNF   |
| 9KBA1   | Ubebygd tomt i Revetal sentrum | Kombinert bebyggelse og anleggsformål | LNF   |
| 10B1    | Ubebygd tomt i Revetal sentrum | Boligbebyggelse                       | LNF   |
| 11N1    | Ubebygd tomt i Revetal sentrum | Næringsbebyggelse                     | LNF   |
| 12F086  | Lundeteigen                    | Næring                                | LNF (adm anbefaling)                        |
| 13F103  | Linnestad/MEMO                 | Næring                                | LNF (adm anbefaling)                        |
| 14H012  | Åsgårdstrandsveien             | Bolig                                 | LNF (adm anbefaling)                        |
| 15H070  | Nedre fjellterasse Barkåker    | Bolig                                 | LNF (adm anbefaling)                        |
| 16H159  | Barkåker                       | Bolig                                 | LNF (adm anbefaling)                        |
| 17H113C | Døvikveien                     | Bolig                                 | LNF/Næring (adm anbefaling)                 |
| 18H074  | Vivestad                       | Bolig                                 | LNF (adm anbefaling)                        |
| 19H013  | Fonsveien                      | Bolig                                 | LNF (adm anbefaling)                        |
| 20J011  | Ollebukta                      | Småbåthavn, grønnstruktur             | Småbåthavn, sentrumsformål (adm anbefaling) |

ANNET

Dagens forslag

Endret forslag

Endringsforslag til utfyllende bestemmelser og retningslinjer

|  |  |  |
|--|--|--|
| 21 § 64 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene. 1) I Tønsberg by og områdesentrene er det følgende krav om oppstillingsplasser for sykler | a) minst 1 plass per boenhet under 60 m <sup>2</sup> BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m <sup>2</sup> BRA   | a) minst 2 plasser per boenhet under 60 m <sup>2</sup> BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m <sup>2</sup> BRA   |
| 22 § 61 By- og tettstedsutvikling. 5) Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:  | c) det blir en variasjon av boligstørrelser. Minst 50 % av boligene bør være over 60 m <sup>2</sup>  | c) det blir en variasjon av boligstørrelser og boligtyper.   |
| § 75 H560 Bevaring "og fremming" legges til naturmiljø   | Dette er hovedsakelig LNF-områder hvor bevaring av naturmiljøet er et mer dominerende hensyn ellers. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til bevaring av naturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c. | Dette er hovedsakelig LNF-områder hvor bevaring av naturmiljøet er et mer dominerende hensyn ellers. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til bevaring og fremming av naturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c. |

| Tilleggsforslag                        | Forslag   |
|--|---|
| 23 Maritimt verneområde                | Kommunestyret ønsker at Statsforvalteren skal utrede fjordområdet utenfor kystlinjen Essoskogen - Karlsvika som et marint verneområde med formål om å bevare og gjenopprette det rike biologiske mangfoldet i området, gjenoppbygge viktige fiskebestander og gjenoppbygge områder. |
| 24 Ta vare på Essoskogen               | Kommunestyret ønsker at Statsforvalteren skal utrede deler av Essoskogen mot Karlsvika som et vernet område med formål om å ta vare på verdifull natur.   |
| 25 Ta vare på Essoskogen i arealplanen | Deler av Essoskogen som ikke er knyttet til fremtidig utvikling, vurderes å legges med hensynssone H560; bevaring naturmiljø og dermed påpeke viktigheten av vern av naturmiljø. Administrasjonen oppdaterer arealkart.   |

16) Smørberg reversering av forslag fra kommuneplanutvalget - felles, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre

H147 - Smørberg. Fremtidig formål LNF (adm anbefaling)

Protokoll tilførsel fra MDG, V, R og SV, foreslått av Olav Sannes Vika, SV - Sosialistisk venstreparti  
Kommunedirektøren bes om at "den grønne pakke legges ved plane i høringen. SV, V, MDG og Rødt vil også varsle at vi fremme forslag om ta ut de områdene det gjelder ved 2. gangs behandling.

#### **Inhabilitet:**

Kommunestyret vedtok enstemmig å anse følgende medlemmer som inhabile i saken:

Steinar Solum (Sp)

Nicola Liv Berg (H)

Kari-Lise Kirsebom (H)

Aksel Haraldsen (H)

De nevnte medlemmer fratrukk under behandling av saken.

Øyvind Oppegård (Sp), Hege Lund (H), Mathias Willassen Hanssen (H) og Heidi Orskaug (H) tiltrådte som varamedlemmer under behandling av saken.

#### **Votering:**

1) Holmøys forslag 9 stemmer (Sp, Sv, R) og falt.

2) Aamodts forslag ble enstemmig vedtatt.

3) Pedersens forslag fikk 19 stemmer (H, Frp, Uavh) og falt.

4) Vikas forslag fikk 6 stemmer (Sv, V, R) og falt.

5) Aamodts forslag ble enstemmig vedtatt.

6) Aamodts forslag ble vedtatt mot 5 stemmer (Frp).

7) Pedersens forslag på vegne av H, Frp, Ap, Krf og Sp ble vedtatt mot 6 stemmer (Sv, V, R).

8) Ekstrøms forslag fikk 8 stemmer (Frp, Sv) og falt.

9) Ekstrøms forslag fikk 5 stemmer (Frp) og falt.

10) Ekstrøms forslag fikk 21 stemmer (Frp, H, Krf, Uavh) og falt.

11) Moldværs forslag fikk 7 stemmer (Frp, V) og falt.

12) Haugans forslag fikk 5 stemmer (V, Sv) og falt.

13) Haugans forslag fikk 2 stemmer (V) og falt.

14) Bettums forslag fikk 24 stemmer (V, H, Mdg, Sv, V, R, Uavh) og falt.

15-1) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.

15-2) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.

15-3) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.

15-4) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 9 stemmer (Mdg, Sv uten Heming Olaussen, V, R) og falt.

15-5) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 9 stemmer (Mdg, Sv uten Heming Olaussen, V, R) og falt.

15-6) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 9 stemmer (Mdg, Sv uten Heming Olaussen, V, R) og falt.

15-7) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 9 stemmer (Mdg, Sv uten Heming Olaussen, V, R) og falt.

15-8) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 9 stemmer (Mdg, Sv uten Heming Olaussen, V, R) og falt.

15-9) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 9 stemmer (Mdg, Sv uten Heming Olaussen, V, R) og falt.

15-10) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 9 stemmer (Mdg, Sv uten Heming Olaussen, V, R) og falt.

15-11) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 9 stemmer (Mdg, Sv uten Heming Olaussen, V, R) og falt.

15-12) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.

15-13) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.

- 15-14) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-15) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-16) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-17) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-18) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-19) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-20) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-21) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-22) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-23) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-24) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 15-25) Haugans forslag på vegne av Mdg, Sv, R og V, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R) og falt.  
 16) Haugans forslag fikk 22 stemmer (V, H, Mdg uten Kjell Anders Lier, Sv, V, Uavh) og falt.

Kommuneplanutvalgets innstilling med vedtatte endringer ble vedtatt mot 10 stemmer (Mdg, Sv, V, R).

### **KST- 074/23 Vedtak:**

1. Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker, jf. plan- og bygningsloven § 11-14. Kommuneplanens arealdel består av vedlagte plandokumenter:

- Plankart (nord og syd)
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

2. Administrasjonen gis fullmakt til å revidere vedlagte plandokumentene dersom det vedtas endringer i planforslaget i førstegangsbehandlingen. Dette innebærer også å revidere planbeskrivelsen dersom endringene krever det. Planbeskrivelsen vil utvides ved at konsekvensutredningene av omdisponerte enkeltområder innarbeides sist i dokumentet.

3. Endringer:

| <b>ID</b> | <b>Sted</b>                 | <b>Dagens Formål</b> | <b>Nytt Formål</b> | <b>Forslag til ny arealdel</b>   |
|-----------|-----------------------------|----------------------|--------------------|--|
| F072      | Bøgata                      | LNF                  | Næring             | Allerede lager for landbruksmaskiner, trefelling - Reguleres med bestemmelser.                       |
| F086      | Lundeteigen                 | LNF                  | Næring             | Utvidelse av næringstomt, trenger arealer.   |
| F103      | Linnestad/MEMO              | LNF                  | Næring             | Flytter verkstedesfunksjoner fra Skogergata (Meierigården) til funksjonelle nye lokaler på Linnestad |
| H012      | Årgårstrandveien            | LNF                  | Bolig              | Låve på Åsgårstrandveien med noe areal rundt, lite egnet til landbruk                                |
| H070      | Nedre fjellterasse Barkåker | LNF                  | Bolig              | Behov for boligutvikling på Barkåker (skole barnehage) Sees i sammenheng med H159                    |
| H159      | Barkåker                    | LNF                  | Bolig              | Behov for boligutvikling på Barkåker (skole barnehage) Sees i sammenheng med H070                    |

|       |                                    |                               |                                 |   |
|-------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|
| H113C | Døvikveien                         | LNF/Næring                    | Bolig                           | Som en del av ønsket utvikling i Undrumsdal.  |
| H074  | Vivestad                           | LNF                           | Bolig                           | Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.                                |
| H013  | Fonsveien Fon                      | LNF                           | Bolig                           | Bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen.                                |
| H169  | Vearthunet                         | Næring                        | Kombinert formål                | Området kan styrke tilbudet på Vear, må inneholde næring og ikke bare bolig.        |
| J011  | Tønsberg båtforening<br>Ollebukta  | Småbåthavn,<br>sentrumsformål | Småbåthavn,grønn<br>tjenest ... | Opprettholde småbåthavn, grønnstruktur og følge opp noen av tiltakene etter søknad. |
| H147  | Smørberg                           | LNF                           | Bolig                           | Boligtomt fra 1950 årene overført kommunale arealer til lek.                        |
| H126  | Presterødåsen/Barlindveien<br>1 46 | Bolig                         | Bolig                           | Bestemmelser med bevaringshensyn #område  |

H013 Fonsveien Fon opprettholder formål NLF lik dagens arealplan.

J011 Tønsberg Båtforening dagens formål åpner for Småbåthavn, sentrumsformål og grønnstruktur. Ønsket arealbruk endres til småbåthavn, grønnstruktur, tjenesteyting og trafikkområde. Flere av tiltakene åpner for møteplasser, sole og hvileplasser.

H126 Dagens formål er bolig hvor vellet ønsker bestemmelser med bevaringshensyn. Vi sakker da Barlindveien fra nummer 1 til 46 med boligtomtene.

Jarlsø: Areal på gbnr 162/2, 162/16 og 162/17 på Jarlsø nord vist som kombinert byggeområde i kommunedirektørens forslag endres til boligformål - fremtidig. Formålsendringen suppleres med konsekvensutredning, som skal følge med planen ut på høring.

**Sammendrag:**

Alle kommuner skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Kommunedirektørens forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 er den første av sitt slag for nye Tønsberg kommune, og den siste store brikken i å etablere den nye kommunen.

Arbeidet med planen baserer seg på planprogrammet, som var på høring vinteren 2021/22 og ble fastsatt av kommunestyret 20.04.2022.

Planforslaget som legges fram innebærer følgende hovedgrep:

- To kommuneplaner og byplanen har blitt til én plan for hele Tønsberg kommune.
- Bærekraftig område- og lokalsenterutvikling styrer ny boligbygging og funksjoner som ikke skal ligge i byområdet til prioriterte steder i kommunen.
- Gjennomgang av næringsarealer i kommunen med fokus på å styre besøksintensive næringer til steder i senterstrukturen og ikke-besøksintensive næringer/virksomheter til områder utenfor senterstrukturen.
- Eksisterende bolighus i LNF mer enn 100 meter fra sjøen defineres som LNF spredt boligbebyggelse og får utbyggingsrettigheter som tidligere har vært dispensasjonsavhengig.
- Byggeområder som ikke er utbygd og ikke lenger er i tråd med dagens arealpolitikk har blitt vurdert for formålsendring.
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer får et eget underkapittel om vannforvaltning og ambisjonsnivået heves i tråd med regional vannforvaltningsplan og Helhetlig plan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv.
- Struktur og utforming av bestemmelsene skal bygge opp under klimaomstilling
- Nye bynære områder åpnes for funksjonsblanding og byutvikling på sørsiden av Kanalen, Scanrope og Kaldnes Vest

Arealdelen som legges fram til behandling har vurdert privat innkomne innspill opp mot mål i samfunnsdelen med arealstrategi og behovsvurderinger for areal til bolig-, næring og offentlig/privat tjenesteyting. Etter kommunedirektørens vurderinger løser planforslaget disse behovene med minst mulig negative konsekvenser av arealendringer av hensyn til jordvern, naturvern og negative klimakonsekvenser.

For mer utfyllende beskrivelser av endringene i arealdelen, gir planbeskrivelsen en gjennomgang. Planbeskrivelsen og konsekvensutredning av enkeltområder vil legges sammen før høring og offentlig ettersyn.

**Vedlegg:**

Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plandokument 1 - plankart nord

Plandokument 2 - plankart sør

Plandokument 3 - Konsekvensutredning av alle foreslåtte enkeltområder

Plandokument 4 - Utfyllende bestemmelser og retningslinjer med veiledningstekst

Kartvedlegg 1 - Tønsberg by

Kartvedlegg 2 - sikringssoner og soner med særlige angitte hensyn

Kartvedlegg 3 - bestemmelsesområder

Kartvedlegg 4 - faresoner

Kartvedlegg 5 - båndleggings- og gjennomføringssoner

Vedlegg 1 - Bærekraftige område- og lokalsentre Norconsult

Vedlegg 2 - Område- og lokalsenterregnskap - Asplan Viak



Vedlegg 3 - Råstoffutredning Norconsult  
Vedlegg 4 - Rapport råstoff og masser  
Vedlegg 5 - Notat grønstrukturinnspill  
Vedlegg 6 - Naturfaglig vurdering Taranrød vest - Biofokus  
Vedlegg 7 - Tilbakeføring av utbyggingsarealer  
Vedlegg 8 - Rapport om næring, handel og bransjegliding  
Vedlegg 9 - Handelsanalyse Barkåker næringsområde Asplan Viak  
Vedlegg 10 - Hva skjedde med innspillet  
Vedlegg 11 - fastsatt planprogram  
Vedlegg 12 - uttalelser til planprogrammet med kommunedirektørens kommentarer

### **Bakgrunn for saken:**

Alle kommuner skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.

Ved etableringen av nye Tønsberg kommune 1. januar 2020 var det nødvendig å få på plass nytt planverk for den nye kommunen. Kommunal planstrategi ble vedtatt i kommunestyret 14.10.2020 og kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 06.10.2021. Oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel ble varslet høsten 2021, og dette er den siste brikken i å etablere den nye kommunens eget planverk.

Siden etableringen av dagens Tønsberg kommune 1. januar 2020 har planverket som gjaldt før denne datoen vært gjeldende for arealbruken. Dette planverket består av tre ulike planer:

- Kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Re kommune, vedtatt 08.09.2015
- Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Tønsberg kommune, vedtatt 22.05.2019
- Kommunedelplan for sentrum – Byplan for Tønsberg, vedtatt 22.05.2019

Arbeidet med kommuneplanens arealdel har tatt utgangspunkt i disse tre planene, og det er i hovedsak arealbruken som gjelder i disse planene som er videreført i forslag til ny plan. Der det eksplisitt er tatt stilling til ny eller annen arealbruk er dette omtalt i planbeskrivelse og konsekvensutredning. Endringer i arealbruk i kommunedirektørens planforslag faller under kulepunktene under «planens hovedgrep» i sammendraget over.

### **Faktagrunnlag:**

Arealdelen er den delen av kommuneplanen som styrer arealbruken i kommunen, og beskrives slik i plan- og bygningsloven § 11-5:

*«Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.*

*Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.*

*Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.»*

Det ble varslet oppstart av planarbeid høsten 2021, og planprogrammet var på høring fram til 22.februar 2022. Kommunestyret fastsatte planprogrammet 20. april 2022. Planprogrammet (vedlegg 11) og oppsummering av høringsuttalelsene til planprogrammet med kommunedirektørens kommentarer (vedlegg 12) ligger ved denne saken.

Til grunn for endringer i kommuneplanens arealdel er det utarbeidet en rekke dokumenter som følger denne saken som vedlegg.

De private arealinnspillene som ble vedtatt konsekvensutredet av kommunestyret 15. juni 2022 (sak 098/22) er konsekvensutredet og ligger inne i plandokument 4. De privateide områdene som ble vedtatt vurdert for tilbakeføring av utbyggingsformål som ble behandlet av kommunestyret samme dato (sak 097/22) er omtalt i et eget notat (vedlegg 7), sammen med kommunalt eide arealer som ble behandlet av kommunestyret 7. september 2022 (sak 114/22).

Øvrige vedlegg:

- Planbeskrivelse: Planbeskrivelsen vil innarbeides i plandokument 3 (konsekvensutredninger) til høring/offentlig ettersyn.
- Plandokument 1 og 2: Plankartene har måttet deles opp i to deler på grunn av informasjonstettheten i disse. Lesbarheten kan være utfordrende når flere soner ligger på samme areal, kartvedleggene er med i saken for å gjøre det tydelig hvordan sonene er avgrenset. Plankartene inneholder alt beslutningsrelevant (hensynssoner, juridiske linjer, arealformål), for å se disse bedre, vil kartvedleggene gi bedre lesbarhet. I høringsperioden vil også forslag til ny arealdel være tilgjengelig i kommunens digitale kartløsning.
- Plandokument 3: Konsekvensutredning av alle områdene som ble bestilt utredet i grovsilingsaken, samt en del kommunale innspill som har blitt tilføyd underveis i prosessen, fra skole- og barnehagestrukturarbeidet, råstoff/massehåndteringsprosjektet m.m. Dette dokumentet vil bearbeides før offentlig ettersyn ved at planbeskrivelsen og konsekvensutredning av de enkeltområdene som foreslås endret til sammen skal utgjøre plandokumentet.
- Plandokument 4: Utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Tekst på farget bakgrunn er veiledende og vil kunne endres ved behov, f.eks nytt sentralt regelverk.
- Kartvedlegg 1: Detaljert kart over Tønsberg sentrum med egne kart på siden som viser ulike soner avgrensning
- Kartvedlegg 2: Kart som viser hensynssoner for både friluftsliv, naturmiljø, landskap, kulturmiljø,

sikring av mineralressurser og nedslagsfelt drikkevann (mot Larvik grense)

- Kartvedlegg 3: Bestemmelsesområder: Kart som viser de ulike bestemmelsesområdene som vises til i utfyllende bestemmelser; F.eks hvor fortettingssonene rundt område- og lokalsentra er, hvor bevaringssonene både i bysentrum og utenfor er; soner med plankrav med visse føringer, f.eks plankrav for midlertidig massedeponi
- Kartvedlegg 4: Kart som viser faresoner, f.eks kvikkleiresoner, flomfare, brann- og eksplosjonsfare (storulykkebedrifter) m.m.
- Kartvedlegg 5: Kart som viser soner der annet lovverk styrer arealbruken; Naturmangfoldloven, kulturmiljøloven, energiloven. Kartet viser også soner det er krav om felles planlegging og der det er båndlagt for regulering (fastlandsforbindelsen)
- Vedlegg 1: Norconsults rapport om bærekraftig område- og lokalsenterutvikling, som ligger til grunn for mange av bestemmelsene knyttet til fortettingssonene rundt område- og lokalsentra
- Vedlegg 2: Asplan Viaks lokalsenterregnskap, som ble utarbeidet i overgangen til ny kommune. Her gjennomgås alle område- og lokalsentra og gir oversikt over innbyggertall, arbeidsplasser, kollektivtilbud, boligsammensetning m.m. for hvert enkelt sted
- Vedlegg 3: Norconsults utredning av mineralforekomstene som er satt av med hensynssoner/bestemmelsesområder i de to tidligere kommunenes arealdeler
- Vedlegg 4: Tønsberg kommunes vurdering av de private innspillene til arealdelen om nye arealer for råstoffutvinning og massehåndtering
- Vedlegg 5: Tønsberg kommunes vurdering av de private innspillene til nye områder for grønnstruktur
- Vedlegg 6: Biofokus' rapport fra Taranrød vest innhentet for å finne et areal for utvidelse av Rygg Miljøpark, selv om området ikke var naturtypekartlagt i forkant av kommuneplanprosessen
- Vedlegg 7: Tønsberg kommunes vurdering og konklusjoner om arealene som har vært vurdert tilbakeført fra utbyggingsformål i løpet av kommuneplanprosessen
- Vedlegg 8: Tønsberg kommunens vurdering av innspill om endret bruk av næringsområder, herunder handel, kontoretableringer, maritim næring m.m. Dette ses i lys av utviklingen f.eks innenfor varehandel, bransjeglidning. 15-minuttersbyen er også omtalt her.
- Vedlegg 9: Asplan Viaks handelsanalyse om konsekvensen av å åpne for handel på Barkåker næringsområde. Funnene i rapporten har blitt lagt til grunn i vedlegg 8.
- Vedlegg 10: Hva skjedde med innspillet? Oppsummering av alle private innspill som ikke ble sortert ut av prosessen i grovsilinga juni 2022.
- Vedlegg 11: Planprogrammet fastsatt av kommunestyret 20. april 2022, og som ligger til grunn for kommuneplanprosessen.
- Vedlegg 12: Oppsummering av høringsuttalelsene til planprogrammet med kommunedirektørens kommentarer.

### **Rettslig grunnlag:**

Plan og bygningsloven kapittel 11.

Forskrift om konsekvensutredninger

### **Forholdet til kommuneplanen:**

Arealdelen er en del av den samlede planen for kommunen, kommuneplanen. Mens samfunnsdelen og handlingsdelen legger grunnlaget for kommunens virksomhet og prioritering av kommunens ressurser, virker arealdelen inn på bruk og vern av alt areal, både på privat og offentlig eiendom, i hele kommunen.

Bindeleddet mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er arealstrategien, vedtatt som en del av samfunnsdelen. Denne har vært en viktig føring for arbeidet med arealdelen, for å sikre at samfunnsdelens mål og strategier blir tydelige for avveininger og valg i arealbruken i Tønsberg kommune.

Utgangspunktet for nye Tønsberg kommunes første arealdel er kommuneplanene i tidligere Re og Tønsberg samt Byplanen i Tønsberg. Detaljnivået i disse tre planene er ganske ulikt, og det har vært en del av planarbeidet å finne riktig detaljeringsnivå for den nye planen.

Detaljnivået i Byplanen langt mer finmasket enn kommuneplanens arealdel for tidligere Re kommune, mens arealdelen for tidligere Tønsberg kommune plasserer seg noe mellom disse to i detaljeringsnivå. Plankartet for det som i gjeldende plan er byplanområdet er i stor grad videreført med samme detaljeringsnivå. Bestemmelsene er kortet en del ned for byplanområdet, uten at intensjonene er endret.

Kommuneplankartet for den delen av kommunen som tidligere var Re er noe mer detaljert enn i gjeldende plankart. Mest typisk er en vesentlig del av veinettet som tidligere hadde samme arealformål som arealene langs veien, nå fått veiformål.

### **Vurderinger:**

Kommuneplanens arealdel er den overordnede arealplanen for kommunen. Den bygger på samfunnsdelen og skal sørge for at arealbruken i kommunen gjør det mulig å nå de målene og strategiene som er satt der.

Dette saksfremlegget gir en svært kortfattet redegjørelse for planforslaget, og arbeidet med arealdelen har vært langt mer komplekst enn det kommunedirektøren gjør rede for her. Planbeskrivelsen gir en mer utfyllende beskrivelse av vurderinger i planarbeidet. Enda mer utfyllende vurderinger fremkommer i vedleggene til saken.

Planbeskrivelsens kapittel om planens samlede konsekvenser avdekker at 387 daa LNF-områder omdisponeres til byggeområde i kommunedirektørens forslag. Av disse er 0 dekar dyrka mark og 21 dekar dyrkbar mark. Motsatt er 308 daa omdisponert fra byggeområde til LNF-område, herav 57 daa dyrka mark og 59 daa dyrkbar mark. I tillegg sikres et betydelig areal dyrka mark ved omdisponering fra grønnstruktur til LNF ved Re golfbane (165 daa). Det mest inngripende for dyrka mark i planforslaget er at treningsbanene ved Flintbanen, som har vært etablert i en årrekke på midlertidig dispensasjon, omdisponeres fra LNF til friområde. Dette innebærer en permanent omdisponering, men arealformålet friområde skal sikre at banene forblir naturlig gress og kan

reverseres til dyrka mark i framtida.

Kommunedirektøren vurderer at behovet for arealer til boligbygging, næringsutvikling og offentlig/privat tjenesteyting innenfor 12-årsperioden det planlegges for dekkes godt med planforslaget. De overordnede arealpolitiske føringer om å ta minst mulig natur og landbruksarealer i bruk til utbyggingsformål har vært førende for prioriteringer og vurderinger i planprosessen. De største arealene som omdisponeres fra LNF går til næringsutvikling på Linnestad (105 daa) og Rygg Miljøpark (98 daa), samt til håndtering av masser. Et areal på cirka 100 daa er foreslått omdisponert fra LNF-formål til det sistnevnte, og dette kan senere bli redusert dersom naturtypekartlegging avdekker naturmangfold kommunen skal ta hensyn til på denne lokasjonen.

Arealer som endres fra byggeområde til LNF bidrar til å redusere boligreserven som ikke bygger opp under vedtatt by- og senterstruktur; Grettebygd, Kleiva, Bergsåsen, Østerud og Bliksekilen. En del av de områdene som omdisponeres til LNF bidrar også til å sikre dyrka og dyrkbar mark. I arbeidet med arealdelen har det vært viktig å sikre at kommunen har tilstrekkelig boligreserve. Selv om planforslaget legger opp til tilbakeføring til LNF av noen boligområder som har ligget inne i planene i mer enn 8 år uten å bli bygd, er boligreserven i forslag til ny kommuneplan på ca 6700 boenheter. Økningen i boligreserven i planforslaget knytter seg til nye områder for byutvikling på Scanrope-tomta i Banebakken og på Kaldnes vest, i tillegg til sentrums- og fortettingssoner i område- og lokalsenterne.

Arbeidet med arealdelen har vært omfattende og planprogrammet har angitt en rekke temaer som skal vurderes og søkes løst i planprosessen. De aller fleste av disse temaene er vurdert i planprosessen. Planprogrammet inneholder et punkt om å vurdere behovet for å utrede bevaringsverdien av enkeltbygg, fortrinnsvis innenfor byplanområdet. Det er ikke gjort vurderinger for dette i denne planprosessen, men det er et fremtidig utredningstema i nylig vedtatt kulturminneplan.

Planprogrammet inneholder også et punkt om å utarbeide en plan for å motvirke lysforurensning. Dette er ikke gjort i forbindelse med arealdelen. Forslag til bestemmelser § 11 omhandler lysmiljø og sikrer at dette hensynet skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Kommunedirektøren anser dette som en bestemmelse som kan bidra til økt oppmerksomhet om dette temaet når nye tiltak skal utformes og at bestemmelsen vil være med å avdekke om behovet for en plan innen dette temaet eller om annet regelverk kan ha samme effekt.

### **Effekt for klima:**

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel løfter opp klima på en mye tydeligere måte enn gjeldende planverk. Konkret krever bestemmelsene at det utarbeides klimagassregnskap ved større utbygginger (1000 m<sup>2</sup> BRA) og riving av bygninger større enn 300m<sup>2</sup>, og i tillegg ved større anleggsprosjekter. Ved siden av fokus på klimagassregnskap og miljøvennlige mobilitetsløsninger, er hvilke arealer som omdisponeres (og viktigst, hvilke som IKKE omdisponeres) av stor betydning

for klimaeffekt til kommuneplanens arealdel.

Tønsberg kommune har sammen med Drammen fått utarbeidet økosystemkart, som i 2022 ble nominert til årets lokale klimatiltak. Kartene har ligget til grunn for vurdering av arealkonsekvenser for foreslåtte omdisponeringer. Spesielt har kartlaget «utslipp og opptak av klimagasser ved nedbygging» vært nyttig for å se konsekvensen av foreslåtte nye byggeområder. Kartene viser klimakonsekvensen ved nedbygging av natur. I samråd med NIBIO, som har utviklet kartene, har det ikke blitt tallfestet for hvert forslag.

Tønsberg kommunes kalkulator for beregning av klimakonsekvenser for transport knyttet til enkeltområder har vært benyttet for de private boliginnspillene. Kalkulatoren har vist seg vanskelig å bruke for foreslåtte næringsområder og har dessverre ikke blitt brukt like mye som kommunen hadde ønsket i forbindelse med konsekvensutredningene.

Økosystemkartene og transportkalkulatoren gir hver for seg gode indikasjoner på hva som er riktige arealpolitiske grep, men er ikke egnet til å beskrive en nøyaktig klimakonsekvens av planforslaget. Arealpolitikken kommunen fører har stor konsekvens for muligheten til å nå klimamålene og kommunens evne til å sikre klimaomstilling, og de faktiske arealdisponeringene i planen vurderes å være arealdelens viktigste bidrag på planens klimaeffekt.

#### **Konsekvenser for barn og unge:**

Barn og unges interesser har vært eget vurderingstema i konsekvensutredningen av enkeltområder. Krav til uteopphold og lekeareal i ny arealdel, følger de samme arealstørrelser som i tidligere Tønsberg kommunes arealdel, med unntak av at minsteavstand til områdelekeplass og nærmiljøanlegg er økt i bysentrum, og at utvikling i Tolvsrød og Semsbyen områdesenter får de samme kravene som Tønsberg by. Gjennom arealplanleggingen har det blitt tydelig at kravene som stilles er tilpasset nye utbyggingsområder der det er mer handlingsrom i arealdisponeringene enn når det skal bygges i allerede bebygde områder.

Skole og barnehagestrukturarbeidet har vært en av mange føringer som har inngått i arbeidet med arealdelen. Dette er i stor grad sikret i planforslaget, med unntak av en ny barnehage tett på bysentrum. Med andelen bebygd areal i bysentrum, vil det være hensiktsmessig å vurdere allerede bebygde arealer til dette formålet.

Ved Volden og Vear barneskoler er det foreslått utvidelser av skoler på arealer i nær tilknytning til de eksisterende skolene og som er

#### **Alternative løsninger:**

Kommunedirektørens forslag til ny arealdel har et vedlegg 10: «Hva skjedde med innspillet?». Her er listet opp alle innspill som ikke ble sortert ut av prosessen ved grovsilingsvedtaket i juni 2022. Alle enkeltområder som er konsekvensutredet i planprosessen ligger inne i plandokument 3 (konsekvensutredning).

Innspillene som er konsekvensutredet kan politisk løftes inn i planen ved å stille forslag om enkeltområdet med angitt nummer. Innspillene er svært ulike og vil i større eller mindre grad kunne være i strid med arealpolitiske mål på lokalt, regionalt eller nasjonalt nivå.

To av områdene som er konsekvensutredet har kommunedirektøren utarbeidet et alternativt forslag som står under oppsummering og anbefaling til disse konsekvensutredningene:

- F094 Sverstad gård
- F202 Jareteigen

Innspillene som ikke er konsekvensutredet kan i de fleste tilfeller løftes inn i planen ved å stille forslag om enkeltområdet med angitt nummer. Det finnes likevel noen unntak fra dette, for eksempel er innspillene om råstoffutvinning og masseforvaltning/deponier avhengig av at det gjennomføres konsekvensutredning for at de kan løftes inn i planen.

Kommunedirektøren stiller seg tilgjengelig til å gi råd til politisk nivå for vurdering av hvordan ulike arealinnspill kan legges inn i planforslaget som sendes på høring. I enkelte tilfeller kan det være mer hensiktsmessig å fremme forslag til arealendringer på en annen måte enn avsender av innspillet har bedt om, eksemplene med F094 og F202 Jareteigen er eksempler på dette. Disse innspillene ønsker svært omfangsrike næringsområder på områder som ikke er utpekt i arealstrategien, og vil følgelig være i strid med hvordan Tønsberg kommune har sagt at næringsområder skal lokaliseres. Innspillene har imidlertid ganske spesifikke intensjoner, begrenset til svært spesifikke virksomhet; komposteringsanlegg og ridesenter. Spesielt ridesenter er en type virksomhet som ikke passer inn i typiske næringsområder. Kommunedirektørens alternativ, slik det er formulert i konsekvensutredningene, legger opp til mer moderate arealformålsendring som søker å legge til rette for tiltakene beskrevet i arealinnspillene.

### **Økonomiske konsekvenser:**

På samme måte som for private aktører representerer ulike formål ulik økonomisk verdsettelse av tomten man eier.

Det har imidlertid ikke vært førende for kommunedirektøren. Det er måloppnåelse for samfunnsutviklingen og de langsiktige konsekvensene av arealpolitikken som har dannet grunnlaget for kommunedirektørens forslag til arealdel. For å nå målene er det avgjørende at også private økonomiske midler rettes mot investeringer som bidrar til at de langsiktige arealpolitiske målene nås.

### **Konklusjon:**

Det anbefales å sende kommunedirektørens forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 på høring og offentlig ettersyn.

### **Videre behandling:**

Det er kommunestyret som vedtar å sende planforslaget på høring etter foregående behandling i kommuneplanutvalget og Utvalg for plan og bygg.

Fristen for å komme med uttalelse til planforslaget skal være minimum 6 uker, men det anbefales å ha utvidet høringsperiode for at flest mulig skal få anledning til å medvirke.

Når kommunestyret behandler saken 14. juni, vil det være avhengig av hvor store endringer som må innarbeides i planforslaget om høringsperioden kan begynne før eller etter sommerferie (juli). Dersom høringsperioden starter i slutten av juni eller tidlig i august, anbefales en høringsfrist tidlig i oktober.

Tønsberg 9. mai 2023

Egil Johansen  
kommunedirektør

Geir Martin Viksand  
kommunalsjef