



**TØNSBERG
KOMMUNE**

– der barn ler

Kommuneplanens arealdel – 2023-2035

Planbeskrivelse

Til sluttbehandling i kommunestyret 03.04.2024

Innhold

INNLEDNING	3
FØRINGER FOR PLANARBEIDET	5
HVA PLANLEGGER VI FOR?	9
INFORMASJON OG MEDVIRKNING I PLANPROSESSEN	11
PLANENS HOVEDGREP	14
BÆREKRAFTIG BY- OG STEDSUTVIKLING	19
BOLIGBEHOV OG BOLIGBEBYGGELSE	25
VERDISKAPING OG NÆRINGSUTVIKLING	29
TRANSPORT, MOBILITET OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	33
GRØNNSTRUKTUR	36
LANDBRUKS-, NATUR, OG FRILUFTSLIVSOMRÅDER (LNF)	38
VANNMILJØ OG BYGGEGRENSER LANGS SJØ OG VASSDRAG	40
SAMFUNNSSIKKERHET	44
SOSIAL INFRASTRUKTUR	44
OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING OG BÆREKRAFTIG MASSEFORVALTNING	47
BARN OG UNGE	49
FRA PLAN TIL GJENNOMFØRING	51
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	53
SAMLET KONSEKVENsutredning AV PLANEN	55

Innledning

Hva er en kommuneplan?

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy. Kommunen er etter *Plan og bygningsloven* pliktig til å ha en kommuneplan: *§11-1 Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel*. En av flere sentrale grunner til å ha et samlet overordnet styringsverktøy er å sikre at samfunnsutvikling og kommunens innsats følger kommunestyrets, som folkevalgt organ, sine vedtatte mål og føringer.

Kommuneplanens samfunnsdel (2021-35) ble vedtatt av kommunestyret den 06.10.2021. Her ligger kommunens mål for samfunnsutviklingen og kommunale tjenester. Den peker ut satsingsområder med mål og strategier, samt en egen arealstrategi som gir føringer for utbyggingsmønsteret og framtidig arealbruk. Kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune er utarbeidet med utgangspunkt i denne arealstrategien. Arealstrategien er bindeleddet som skal sikre at mål og strategier i samfunnsdelen henger sammen med kommunens arealplaner.

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for både vern og utvikling. Arealdelen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning. Arealplankartet med bestemmelser er juridisk bindende.

Hvorfor lager vi ny arealdel?

Vi skal lage en ny og felles arealdel for hele Tønsberg kommune, hvor vi skal sikre at arealforvaltningen bygger opp om målene i kommuneplanens samfunnsdel og den tilhørende arealstrategien.

Arealdelen skal løse de behov Tønsberg kommune har for vekst og utvikling, som næringsutvikling, boligbygging, arealer til tjenesteyting og service m.m. i løpet av planperioden. For disse behovene har planen en 12-års horisont fram til 2035. Disse behovene skal løses innenfor en arealpolitikk som har et langt mer langsiktig perspektiv enn 12 år for ikke-fornybare arealressurser som naturområder, dyrka mark, kulturmiljø m.m.

Denne balansen mellom bruk og vern av arealer er et sentralt poeng for hvorfor kommuneplanens arealdel er det instrumentet lovgiver har gitt kommunen for å disponere arealene innenfor kommunens grenser. Endringer i arealbruk skal skje med et langsiktig perspektiv og avveining av interesser, ikke som enkeltsaker som hver for seg kan fremstå som små. Den helhetlige vurderingen som foretas av hele kommunens areal gjennom kommuneplanens arealdel gir bedre oversikt over hvordan arealene disponeres.

Norge skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050. På veien mot dette har Tønsberg kommune vedtatt å redusere klimagassutslippene med 60 % innen 2030 (referanseår 2016). Å skape en klimavennlig kommune gjennom arealbruksendringer og optimalisering av bestemmelser og retningslinjer er derfor valgt som hovedtemaet i denne revisjonen.

Hva styrer arealbruk?

Arealbruk styres først og fremst av arealformål. Mest relevante arealformål på kommuneplannivå er:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse
 - Næringsbebyggelse

- Offentlig eller privat tjenesteyting
 - Forretninger
 - Sentrumsformål
 - Råstoffutvinning
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Grønnstruktur
 - Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF), i regelverket ofte også benevnt som LNFR (reindrift)
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Utover dette kan bestemmelser og retningslinjer stille krav om reguleringsplan, rekkefølgekrav og definere målsetninger og intensjoner med de ulike byggeområdene. Over tid er likevel arealformålet det mest styrende, da slike målsettinger kan endres over tid og må følges opp i etterfølgende reguleringsplaner eller byggesaker. Kommunen har myndighet og står ganske fritt til å gjøre endringer av formål – så lenge det ikke strider mot annet lovverk og viktige nasjonale eller regionale interesser.

Endringer i arealformål på kommuneplanen-nivå vil ikke nødvendigvis utløse krav om konsekvensutredning. Det sentrale er om endringen i seg selv vurderes å kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Endring fra landbruks- natur og friluftsmål (LNF) til bebyggelse og anlegg vil dermed alltid utløse krav om konsekvensutredning. Fra bebyggelse og anlegg til et arealformål som ikke åpner for byggetiltak, eksempelvis LNF eller grønnstruktur, vil det sjelden være krav om konsekvensutredning.

Kommuneplanens arealdel styrer hvilke tiltak som kan gjennomføres uten reguleringsplan, og hvilke tiltak det kreves reguleringsplan for. For tiltak som kan gjennomføres uten reguleringsplan, vil kravene som stilles i kommuneplanens bestemmelser være styrende for utfallet av en byggesak. Dersom for mange og store tiltak kan gjennomføres uten reguleringsplan, vil det gi behov for en kommuneplan med høy detaljeringsgrad. Og dersom for mange tiltak omfattes av plankrav vil det medføre kostbare og tidkrevende prosesser for tiltakshavere som skal gjennomføre tiltak der reguleringsplan ikke er nødvendig for å oppnå bedre løsninger, resultat eller demokratisk medvirkning. Departementets kommuneplanveileder sier følgende om detaljeringsgraden i arealdelen:

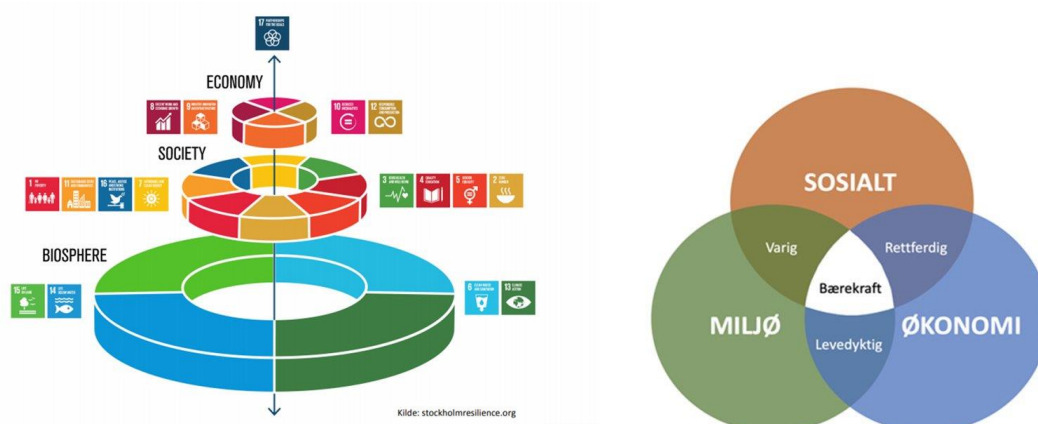
«Kommuneplanen bør legges opp slik at innholdet og planprosessen får et håndterlig omfang ut fra de behovene som foreligger og kommunens ressurser til å drive planlegging og gjennomføring. Unødige detaljer på dette plannivået vil kunne svekke muligheten for å få fram hovedprioriteringer og langsiktige strategier for utviklingen i kommunen, som er arealdelens hovedhensikt. Dette forutsetter at arealdelen utformes på en overordnet måte.»

Føringer for planarbeidet

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene angir felles retning for land, næringsliv og sivilsamfunn globalt. Norge har sluttet seg til denne arbeidsplanen, og det er fra regjeringen forventet at kommunen legger dette til grunn for sin planlegging gjennom «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027».

Tønsberg kommune har gjennom kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi vedtatt at FNs bærekraftsmål skal være den overordnede rammen for utviklingen av Tønsbergssamfunnet og løftet frem 9 av de 17 bærekraftsmål som særlig skal prioriteres i denne planperioden. I tillegg ble bærekraftsmål nr. 14 livet i vann og nr. 15 livet på land løftet frem som vesentlige for arbeidet med arealdelen i vedtatt planprogram.



Nasjonale forventninger

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Under arbeidet med ny arealdel kom nye nasjonale forventninger fra Regjeringen. De nasjonale forventningene (2023-2027) vektlegger følgende fem områder:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerhet og beredskap

I mars 2021 la regjeringen fram en helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden som peker på plan- og bygningsloven som et sentralt virkemiddel i forvaltning av land- og kystnære sjøarealer.

Statlige planretningslinjer (SPR) og rikspolitiske retningslinjer (RPR)

Retningslinjer fra staten brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen. Disse er:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt 2018
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 2014
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 2021

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt 1995
Andre relevante statlige føringer (listen er ikke uttømmende)
- Plan og bygningsloven
- KU-forskriften
- Diverse sektorlover som jord-, friluft-, naturmangfold- og folkehelseloven
- Nasjonal jordvernstrategi (oppdatert i 2023)
- Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) «Alle trenger et trygt hjem»
- Nasjonal tiltaksplan for trafikksikker vei
- Veileder for universell utforming (2021)
- Aktuelle verneområder i kommunen som f.eks. RAMSAR-områdene på Ilene og i Presterødkilen
- Forurensningsloven

Regionale føringer

Fylkeskommunen har vedtatt følgende regionale planer med betydning for utvikling av nye planer og strategier for Tønsberg kommune:

- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
- Regional transportplan
- Regional plan for folkehelse 2019 – 2030
- Regional plan for kystsonen i Vestfold (ny plan under utarbeidelse)
- Regional plan for klima og energi
- Regional plan for verdiskapning og innovasjon
- Regional plan for vannforvaltning 2022 – 2027
- Fylkes-ROS

Tønsberg kommunes egne føringer

Visjonen «der barn ler» og barn- og unges interesser skal følges opp i kommuneplanens arealdel gjennom å være bevisst på å skape gode steder å bo, leve og leke. Kommunen har vedtatt å jobbe etter følgende verdier; samarbeid, nytenking, trygghet og bærekraft formulert i setningen: «Sammen skaper vi en nytenkende, trygg og bærekraftig kommune».

Kommuneplanens samfunnsdel 2021- 2033 med arealstrategi

Visjonen og verdiene er i samfunnsdelen blitt videreført i satsningsområdene:

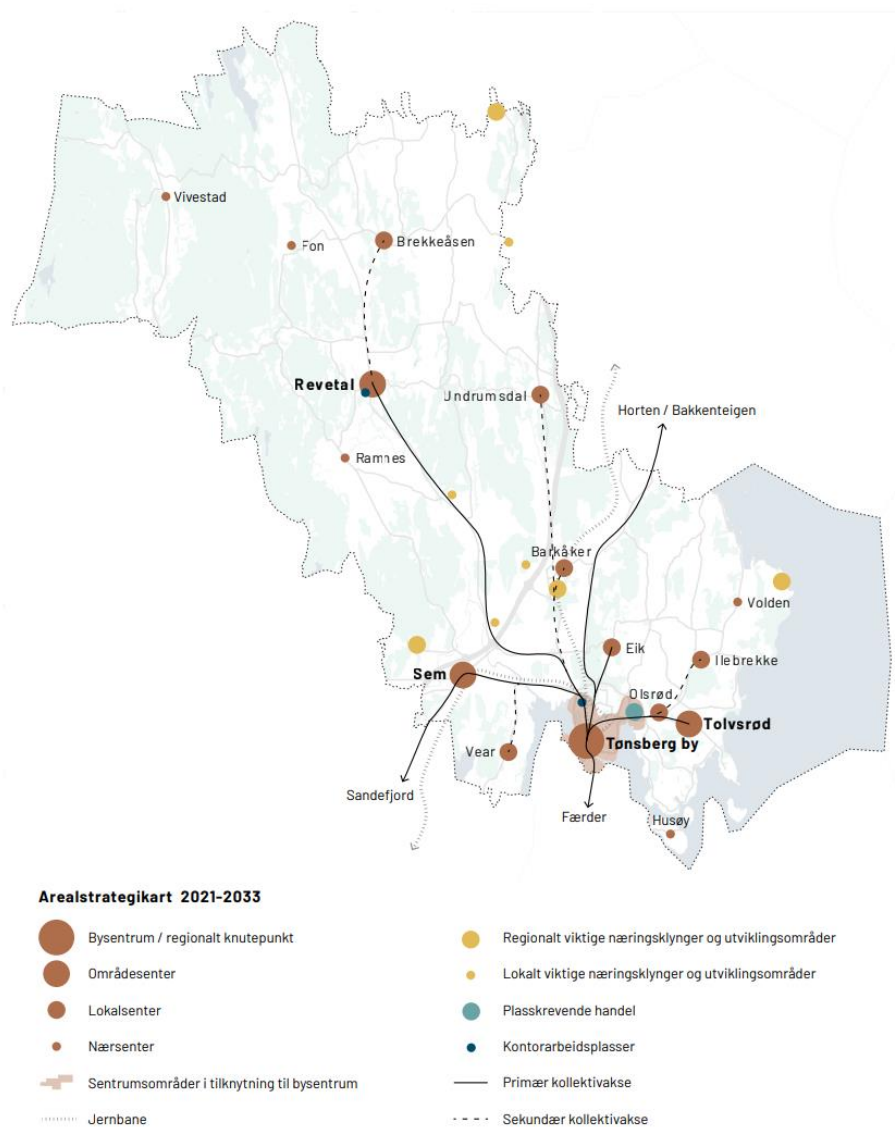
- Trygge oppvekstmiljø
- Klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
- Helsefremmende og inkluderende stedsutvikling
- Innovasjon og samskaping
- Kommunen som organisasjon

Den redegjør for kommunens langsiktige utfordringer og angir overordnede målsettinger for samfunnsutviklingen. Arealstrategiene i samfunnsdelen er særlig viktig for de strategiske valgene som vi skal gjøre i rulleringen av arealdelen.

Samfunnsdelens arealstrategi er bindeleddet som skal sikre at mål og strategier i samfunnsdelen henger sammen med kommunens arealplaner. Arealstrategien er lagt til grunn for arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel, og den gir føringer for kommunens utvikling i et langsiktig perspektiv.

De viktigste strategiene er:

1. *Klima- og miljøvennlig vekst og utvikling* - gjennom blant annet å ta ansvar for våre ressurser, vår natur og det globale klimaet for å sikre er bærekraftig samfunn ved at fremtidens generasjoner kan ha minst like god livskvalitet som oss. Derfor har vi blant annet en nullvisjon for omdisponering av dyrka og dyrkbar jord
2. *Helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn* - gjennom blant annet stedsutvikling med fokus på gode og varierte boområder som stimulerer til aktivitet med nærhet til turområder, sosiale møteplasser og andre tjenester som man trenger i hverdagen.
3. *Å videreutvikle Tønsberg sentrum som en attraktiv og urban by og regionsenter* - gjennom blant annet å være et naturlig knutepunkt for innbyggere, besøkende og næringsliv med et stort mangfold av tilbud innen handel, arbeidsplasser og kultur- og tjenestetilbud.
4. *Sikre og ivareta vår historie og kulturarv* - gjennom blant annet å bruke historien til å skape gode steder med identitet og tilhørighet, og skape gode opplevelser for innbyggere og besøkende.
5. *Samskapende og innovative prosesser* - gjennom blant annet å samarbeide med innbyggere i alle aldre, næringsliv, frivillighet, regionale myndigheter og forskningsmiljøer kan vi sammen nå ønskede samfunns mål. Deltakelse og involvering fra berørte parter er viktig når vi planlegger våre omgivelser.



Arealstrategikartet vedtatt av kommunestyret 06.10.2021 med kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033

Andre kommunale planer

Et viktig formål med arealplanrulleringen har vært å iverksette konklusjonene av de mange planene og utredningsoppgavene som er vedtatt siden forrige kommuneplanrullering (i 2019), samt foreløpige konklusjoner fra pågående plan- og utredningsprosesser:

- Mobilitetsplan Tønsberg sentrum (vedtatt)
- Mulighetsstudie Kanalen som byrom (vedtatt)
- Føringer fra Mulighetsstudie for Vear (vedtatt) og Planprogram for Vear lokalsenter (fastsettes våren 2024)
- Planprogram og VPOR for Sem (vedtatt)
- Anleggsplan for idrett og friluftsliv (vedtatt)
- Plan for vern av matjord og dyrkbar mark (vedtatt)
- Skole og barnehagestruktur utredning (hovedprinsipper vedtatt)
- Handlingsplanene for opprydding i avløp fra spredt bebyggelse i Tønsberg 2012-2023 og Re 2019-2026 (vedtatt)
- Hovedplan for vann og avløp Tønsberg kommune (vedtatt)
- Lokalt tiltaksprogram for vannområdet Aulivassdraget og Horten-Larvik (vedtatt)
- Parkeringsstrategi (sluttbehandles sommer 2024)
- Prinsippplan Kaldnes Vest – samarbeid med Færder kommune (legges til innspillrunde våren 2024)
- Fagplan Aktiv aldring og fremtidens eldreomsorg 2022-2024

Tidligere politiske vedtak

I forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi er det en rekke innspill som har hatt relevans for planprogram og utarbeidelse av arealdel.

Kommunen er i vekst og kommunens egen organisasjon har også ulike arealbehov som er vurdert i egen sak august 2022.

Planprogrammet for arealdelen angir at tomter avsatt til byggeformål som ikke er i tråd med arealstrategien og som ikke har blitt igangsatt utbygd siste 8 år – skal vurderes formålsendret. De aktuelle tomtene for videre utredning er avklart gjennom kommunestyrebehandling i juni og august 2022.

Hva planlegger vi for?

Befolkningsutvikling og befolkningssammensetning¹

Forventet befolkningsvekst og befolkningssammensetning danner grunnlaget for beregning av behov for antall og type boliger, skoler, barnehager, omsorgstilbud, næringsarealer og arbeidsplasser den neste planperioden. Følgende forutsetninger er lagt til grunn for å vurdere de ulike arealbehovene i planperioden:

- Tønsberg kommune har 58 600 innbyggere (01.01.23). Det er ventet videre befolkningsvekst i planperioden. De siste 10 årene har befolkningsveksten i Tønsberg i gjennomsnitt vært 1,2 % per år. SSBs prognoser anslår at veksten blir lavere de kommende årene; 0,66 % (MMMM-alternativet). Erfaringsmessig har veksten i Tønsberg vært litt høyere enn SSBs hovedalternativ, så Tønsberg kommune har valgt å legge en vekstrate på 0,9 % til grunn for egne befolkningsframskrivinger ([Befolkningsprognose 2021 – 2035](#)). Gitt en befolkningsvekst på 0,9 % i planperioden vil kommunen ha 64 700 innbyggere i 2035 – 6100 flere innbyggere enn i 2023.
- Størst vekst vil det være i antall innbygger over 67 år; aldersgruppen vil i henhold til kommunens prognoser øke med rundt 4 300 personer i perioden. Økningen er størst i aldersgruppa 67-79 år, mens den prosentvise veksten er størst i gruppa 80-89 år. Det blir viktig å tilrettelegge for en aldringsvennlig boligmasse og stedsutvikling i årene fremover, for å imøtekomme kommuneorganisasjonens behov for å drifte en effektiv eldreomsorg og aldersgruppens ønske om å bo mindre og enklere, tett på nødvendige tjenester og funksjoner.
- I planperioden forventes den gjennomsnittlige husholdningsstørrelsen å synke fra 2,1 personer per bolig til rundt 2,0 personer per bolig. Endringen er i hovedsak knyttet til vekst i de eldste aldersgruppene.
- Kommunens prognoser viser små endringer i de totale barnetallene i kommunen frem mot 2035, samtidig fremkommer det at enkelte områder i kommunen får betydelig barnevekst. Flere av disse områdene opplever allerede kapasitetsutfordringer i barnehage og skole.

Bærekraftig arealbruk

Arealplanlegging er et av de viktigste virkemidlene kommunen har for å redusere klimagassutslipp fra transportsektoren og fra endret arealbruk, som avskoging, nedbygging av myr med mer. Gjennom bevisst lokalisering av boliger, næringsareal, handel og store arbeidsplasser kan vi bidra til en klimavennlig utvikling.

Dette skal løses gjennom å styrke by- og senterstrukturen ved prinsippet om at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor allerede etablert senterstruktur eller i definerte næringsområder. Kommuneplanens arealdel har også en langsiktig utviklingsgrense (LUG) som styrer hvor hovedvekten av ny utbygging skal skje. Denne typen lokaliseringsskemaer bidrar til bærekraftig utvikling ved å:

- redusere areal- og transportbehovet
- unngå nedbygging av LNF (landbruks-, natur og friluftsområder)
- bedre utnytte eksisterende teknisk- og sosial infrastruktur (herunder offentlig og privat service- og tjenestetilbud)
- sikre mer byliv og urbane kvaliteter innenfor den definerte senterstrukturen

¹ Befolkningsdata- og prognoser er ikke oppdatert etter høringsperioden.

- gi et mer variert boligtilbud

God folkehelse

Arealplaner legger premisser for utviklingen av de fysiske omgivelsene i kommunen, ved å tilrettelegge for blant annet aktivitet, møteplasser og grønnstruktur. Dette er forhold som har betydning for innbyggernes fysiske og psykiske helse.

Det er viktig at kommunens langsiktige planer søker å forebygge uhelse, slik at innbyggere opplever færre plager og lidelser. Gjennom arealdelen skal prinsipper og rammer for helsefremmende stedsutvikling sikres. Tønsberg kommune har utarbeidet strategien «10 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling», for å rette fokus på hvordan fysiske og sosiale forhold i stedene vi bor påvirker helse. Denne strategien viser blant annet at møtesteder, grøntområder og tilbud i nærheten av der folk bor, bidrar til levende lokalsamfunn, styrke lokale tilbud, kortere og færre hverdagsreiser og økt grad av trygghet.

Informasjon og medvirkning i planprosessen

En av de sentrale føringer for Tønsberg kommune er å jobbe for økt lokaldemokrati. Det har derfor vært spesielt viktig å ha en åpen, tilgjengelig og inkluderende kommuneplanprosess både internt i organisasjonen, med politikerne og i kommunesamfunnet ellers.

Konklusjonen fra vedtatt Strategi Nærdemokratiordninger fra 2019:

«Hovedkonklusjon

Bakgrunnen for arbeidet med å involvere innbyggerne, er troen på at man i fellesskap kan komme frem til bedre beslutninger, til det beste for kommunens innbyggere. Det er også ansett som en verdi i seg selv at innbyggerne engasjerer seg i sitt nærmiljø.

I nye Tønsberg skal det legges til rette for en variert form for innbyggerdialog og nærdemokratiutøvelse. En fleksibel løsning vil kunne møte dagens sammensatte utfordringsbilde, og bidra til å involvere større andel av befolkningen enn det som oppnås i dag.»

Arealinnspill i kartportalen

Ved varsel om planoppstart i desember 2021 inviterte Tønsberg kommune til innsending av arealinnspill i tråd med føringer og planbehov beskrevet i planprogrammet, med frist 22. februar 2022. Det kom til sammen inn 190 innspill om endringer i kommuneplankartet. Alle arealinnspillene ble lagt inn i eget kartlag på kommunens digitale kartportal, for slik være tilgjengelig for politikerne og i kommunesamfunnet ellers. Arealinnspillene har vært synlige i kartløsningen gjennom hele prosessen.

Dialog og medvirkning under planarbeidet

Som del av arbeidet med utarbeidelse av planforslaget er det arrangert medvirkningsmøter, fagdager og politiske orienteringer:

- Alle aktører som har sendt innspill til rullering av arealdel har blitt invitert til å presentere innspillet også muntlig for politikerne og administrasjonen. Møtene har vært åpne, streamet og lagt ut i opptak på kommunes hjemmeside.
- Det er avholdt medvirkningsmøter på Barkåker, Eik, Revetal, Tolvsrød og Vear om del av arbeidet med å avsette fortettingssoner gjennom prosjektet «Bærekraftig område- og lokalsenter».
- Kommunens administrasjon har deltatt på ulike sammenslutnings møter etter invitasjon for å informere om prosess, status og rammer for arbeidet.
- Kommuneplanutvalget har blitt holdt løpende orientert om arbeidet.
- Åpne fagdager for kommuneplanutvalget som er streamet direkte på kommunens nettside, og hvor opptak fra møtene ligger tilgjengelig i etterkant, samt befaringer:
 - o Presentasjon av innspill fra forslagsstillere – 10. februar, 24. mars og 21. april 2022
 - o Fagdag 21. april 2022 – Bærekraftig område og lokalsenteranalyse
 - o Fagdag 11. mai 2022 – Rygg Miljøpark, skole og barnehage kapasitet, boligbygging, behov og sammensetning, 15- minuttersbyen, kommunens eget areal behov, bruk av kartportal, kriterier for grovsiling, mulighetsstudieidrettsanlegg Søndre Slagen, Økosystemkartene
 - o Befaring 8. juni 2022 i forbindelse med behandling av grovsiling
 - o Fagdag 16. juni 2022 – næringsanalyse Kaldnes vest
 - o Studietur transformasjonsområder – 5.-6. september 2022
 - o Orientering om oppfølging av Område- og lokalsenterutvikling – kommuneplanutvalget 23. januar 2023

- Fagdag om Kaldnes Vest 6. februar 2023 sammen med Færder kommune
- Orientering om Næringsinnspill i kommuneplanutvalget – 27. feb. 2023
- Fagdag 30. mars 2023 – Foreløpige anbefalinger av formålsendringer til førstegangsbehandling av planen
- Fagdag 13. april 2023 – Foreløpige anbefalinger bestemmelser til førstegangsbehandling av planen
- Fagdag 29. november 2023 – orientering om høringsuttalelser og innsigelser innkommet i høringsperioden
- Åpne møter (ikke streamet):
 - Åpne møter om planforslaget i høringsperioden:
 - 30. august på Revetal bibliotek
 - 31. august på Tønsberg bibliotek
 - Åpent plankontor der publikum kunne treffe de som har jobbet med planen:
 - 4. september på Tønsberg bibliotek
 - 5. september på Revetal bibliotek
 -

Prosessledende vedtak underveis (åpne møter)

- KST sak 046/22 – Fastsettelse av planprogram
- KST sak 098/22 – Kommuneplanens arealdel 2023-2035: Grovsiling av arealinnspill
- KST sak 097/22 – Arealer som vurderes tilbakeført eller endret
- KST sak 114/22 – Kommunens arealbehov i planperioden
- Komm sak 023/22 Bærekraftig område og lokalsenterutvikling
- Komm sak 017/22 Innspill fra Horten kommune rundt ny stasjon ved kommunegrense
- Komm sak 018/22 Spredt bebyggelse i LNF
- KST sak 146/22 «Døgnbemannede omsorgsplasser»
- KST sak 167/22 Føringer for videre arbeid Barnehage- og skolestruktur
- FSK sak 029/23 – Tomter sykehjem Søndre Slagen
- Komm sak 002/24 – Meklingsmandat kommuneplanens arealdel

Politisk behandling av planen

Politisk behandling av kommuneplanens arealdel skjer i Kommunestyret, Kommuneplanutvalget og flere fagutvalg. Kommunens etablerte Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Eldrerådet, Ungdomsrådet, Innvandrerutvalget og Klima- og miljøutvalget får anledning til å uttale seg

Planforslaget til kommuneplanens arealdel med planbeskrivelse, plankart og bestemmelser (og tilhørende dokumenter) har hatt følgende saksgang:

- 1.gangsbehandling: Høringsutkastet behandles av Utvalg for plan og bygg, kommuneplanutvalget, før kommunestyret kan fatte vedtak om å sende det på høring og legge det ut til offentlig ettersyn. Kommunestyret vedtok med sine endringer å sende planen på høring 14.06.2023.
- Endringer etter politisk behandling ble innarbeidet i planen og høringsdokumentene forelå på kommunens hjemmesider 3. juli, høringsbrev ble sendt ut samme dag med høringsfrist 1. oktober.
- Mottatte høringsuttalelser ligger ved saken til sluttbehandling i fulltekst (vedlegg B og C)
- Høringsinnspillene til arealdelen er vurdert administrativt (vedlegg A), og anbefalte endringer er innarbeidet i plandokumentet.

- Innsigelser er søkt løst administrativt. 10 innsigelser gikk til mekling. Alle ble løst i mekling, men tre områder på plankartet har utsatt rettsvirkning.
- Sluttbehandling: Planen sendes til sluttbehandling i kommunestyret, etter behandling i Utvalg for bygge- og arealplansaker og kommuneplanutvalget. Kommunestyrebehandling 3. april 2024.

Medvirkning i høringsperioden

Rullering av kommuneplanens arealdel har en egen informasjonsside på kommunes nettside og er brukt aktivt til å informere om milepæler og møteaktiviteter i planarbeidet. På nettsiden ligger også alle saker, innspill og utredninger tilgjengelig og med henvisning til digital plandialog. Elektroniske høringsdokumenter ligger også ut på kommunens nettsider.

I løpet av en kommuneplanprosess er det etter loven krav om to høringsperioder:

1. Når kommunen varsler oppstart av planarbeidet og forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. I denne høringsperioden ber kommunen også om å få arealinnspill. Høringsperioden ble gjennomført fra desember 2021 til februar 2022.
2. Etter 1.gangsbehandling av planforslaget sendes dette på høring og legges ut til offentlig ettersyn min. 6 uker. Ettersom plandokumentene for høring var klare tidlig på sommeren i forkant av fellesferien, ble høringsperioden vesentlig lenger enn det lovpålagte, med frist 1. oktober 2023. Enkelte aktører fikk også forlenget frist med én uke.

Ved høring av planforslaget sommer/høst 2023 ble det lagt opp til et variert medvirkningsprogram, for å sikre god dialog med berørte innbyggerne og interessegrupper:

- Aktiv bruk av digitale medier for å gjøre det kjent at planforslaget ligger på høring
- Åpne informasjons- og dialogmøter på både Revetal og Tønsberg bibliotek
- Veiledning til innbygger/grupper som ønsket å sende høringsinnspill
- Forslagsstillere ble informert direkte om høringsperiode med frister
- Informasjonsmøte Planforum med regionale myndigheter
- Åpent plankontor på både Revetal og Tønsberg bibliotek
- Tilstedeværelse på aktuelle møter i relevante sammenslutninger som Næringsforening og Forum for natur og friluftsliv.

Planens hovedgrep

Hovedgrepene i kommuneplanens arealdel 2023-2035 kan oppsummeres med følgende punkter:

- To kommuneplaner og byplanen har blitt til én plan.
- 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 søkelys på å styre besøksintensive næringer til steder i senterstrukturen og ikke-besøksintensive næringer/virksomheter til områder utenfor senterstrukturen.
- Nye områder nært bysentrum åpnes for funksjonsblanding og byutvikling på Kaldnes Vest² og den tidligere Scanrope-tomta i Banebakken.
- 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 lengre 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.
- Etter høring har planen også fått et langt klarere fokus på sikker byggegrunn, ved at aktsomhetsområde «mulighet for marin leire» (MML) og data fra grunnforurensningsdatabasen er tatt inn som egne fareområde.

Til sammen skal dette bidra til at ønsket vekst og utvikling skjer på en måte der det samlede transportarbeidet og arealbeslaget kan forsvares i et langsiktig perspektiv og der investeringer i nødvendig infrastruktur er bærekraftig også i et økonomisk perspektiv.

Plangrepet om å «slå sammen» de to tidligere arealdelene innebærer at detaljeringsgraden på plankartet for tidligere Re kommune har blitt større. I tillegg er alle kombinerte byggeområder nå angitt med tillatte underformål direkte på kartet, slik lovgivers intensjon har vært med dette arealformålet. Disse to plangrepene har ikke til hensikt å endre planens innhold, men representerer hver for seg betydelig endring i hvordan planen ser ut.

To kommuneplaner blir til én

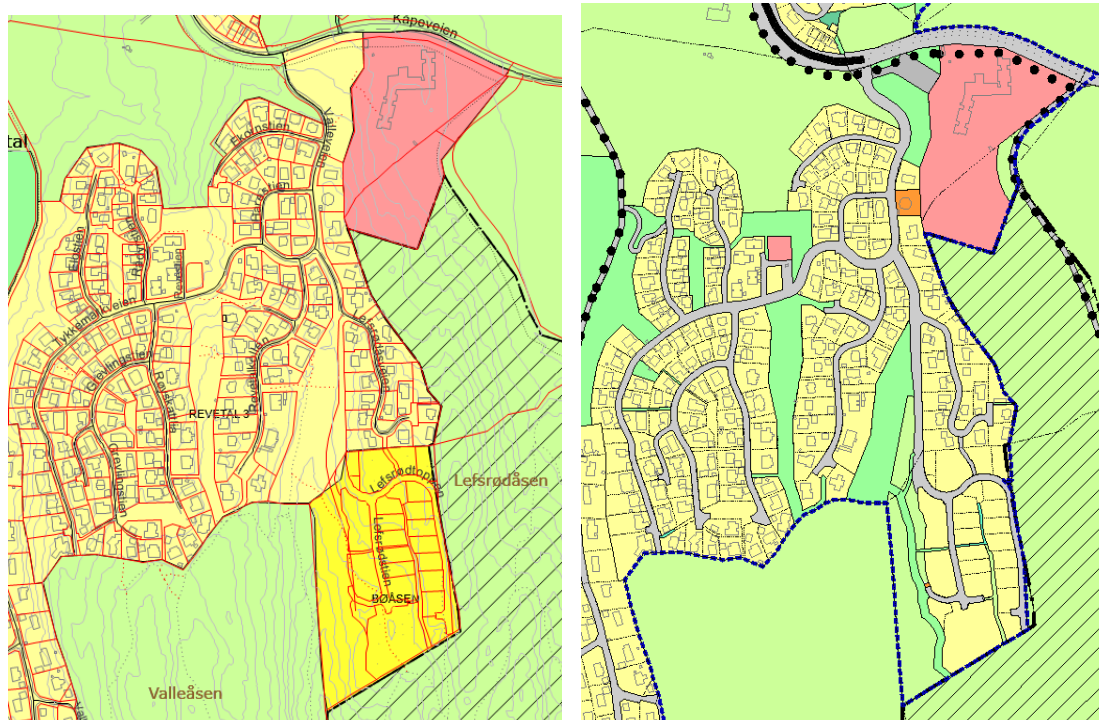
Kommuneplanens arealdel 2023-2035 er den første for nye Tønsberg kommune, med de kommunegrensene kommunen fikk i 2020. Utgangspunktet for den nye arealdelen er dermed de gjeldende arealdelene for tidligere Tønsberg kommune (vedtatt 2019) og tidligere Re kommune (vedtatt 2015). Disse to planene har hatt ulik detaljeringsgrad, både i plankart og bestemmelser og en viktig del av arbeidet med ny arealdel har vært å finne balansen i detaljeringsgraden, og samtidig innfri hovedmålsetting om å lage en klimavennlig kommune.

Økning av detaljeringsgraden i plankartet i tidligere Re kommune

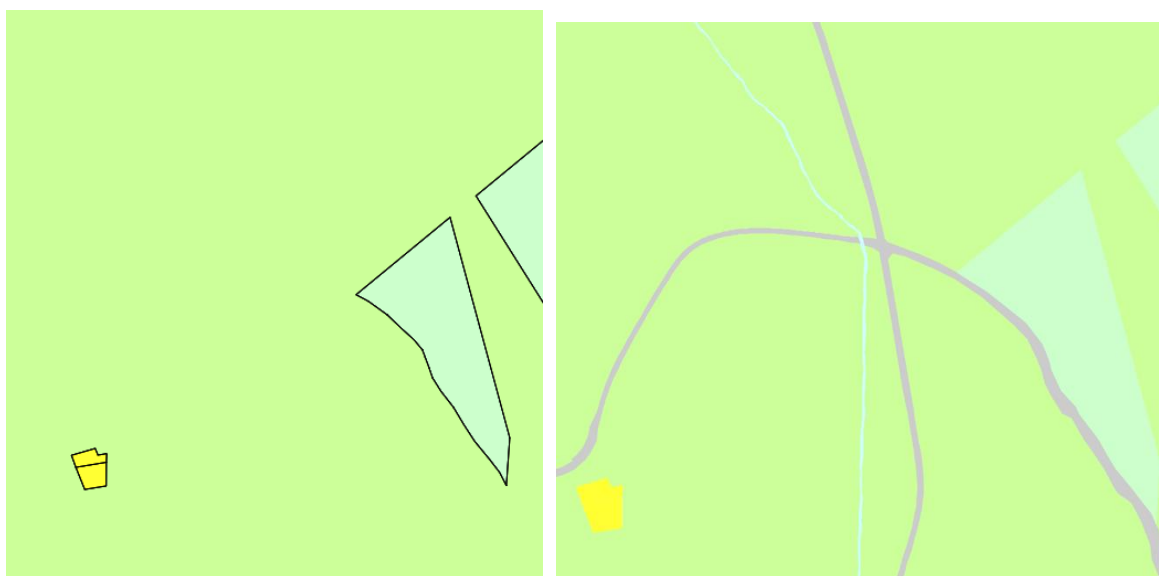
Harmoniseringen av detaljeringsgraden mellom de to kommunene har i stor grad blitt løst ved å innarbeide detaljer fra gjeldende reguleringsplaner i kommuneplankartet i tidligere Re. Spesielt i de

² Kaldnes Vest er gitt utsatt rettsvirkning i plankartet etter innsigelse som er løst ved at nedlagt deponi på området må undersøkes grundigere før området eventuelt kan planlegges bebygd.

større tettbygde områdene har dette gitt utslag i betydelige endringer på plankartet, ved at trafikkområder og grønnstruktur innenfor planområdet har blitt endret fra bolig til annet formål.



Eksempel fra Valleåsen/Revetal 3 på økt detaljeringsgrad i plankartet. Gjeldende arealdel for tidligere Re til venstre, forslag til ny arealdel til høyre. Endringer er basert på gjeldende reguleringsplaner.



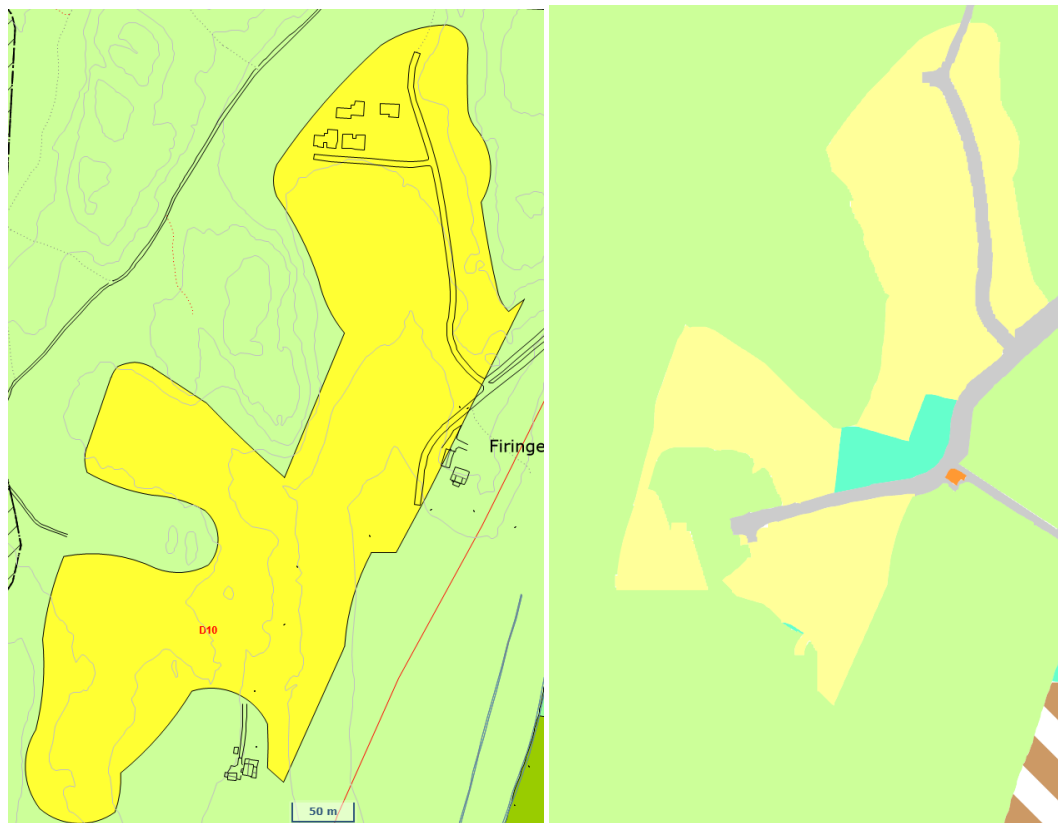
Eksempel fra krysset Bispeveien/Holtungveien i Fon på økt detaljeringsgrad av arealformål i plankartet. Gjeldende arealdel for tidligere Re til venstre, forslag til ny arealdel til høyre. Hovedveiene er vist som veiformål i ny plan og den nord-sørgående Storelva med vannformål

Slike formålsendringer i plankartet basert på etablert bruk er ikke konsekvensutredet i planprosessen. Endringene er vurdert å ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, da de ikke legger til rette for nye tiltak. Denne typen endringer er heller ikke tatt med i kommuneplanens arealregnskap.

Innarbeiding av reguleringsplaner vedtatt etter forrige kommuneplanrevisjon

Den generelle regelen i loven om at nyeste plan gjelder ved motstrid, gjør det nødvendig å holde plankartet oppdatert på steder der det er vedtatt reguleringsplaner siden forrige vedtak av kommuneplanens arealdel.

I plankartet er derfor detaljer fra slike planer innarbeidet for å sikre at reguleringsplanens intensjon blir fanget opp i den overordnede arealdelen. Spesielt er dette aktuelt i reguleringsplaner hvor områder som har vært satt av til byggeformål er regulert til andre formål, som grønnstruktur eller friluftsmål. I likhet med arealer som endrer formål på grunn av økt detaljeringsgrad i plankartet, er heller ikke disse formålsendringene tatt med i kommuneplanens arealregnskap.



Eksempel fra Firingen ved Vear der gjeldende arealdel for tidligere Tønsberg kommune (til venstre) har pekt ut et framtidig boligområde. Reguleringsplanen for området vedtatt 2019 har definert deler av arealet avsatt til framtidig boligbebyggelse til grøntområder. Ny arealdel (til høyre) fanger opp disse formålsendringene.

Kombinerte byggeområder er angitt med tillatte underformål

Gjeldende planer, både Byplanen og de to arealdelene, har områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. I bestemmelser og underliggende reguleringsplaner fremgår det hvilke underformål av bebyggelse og anlegg som tillates på de enkelte områdene. Ny arealdel angir tillatte underformål med bokstavkoder på plankartet, begrenset til kommuneplanformålene i PBL § 11-7 nr. 1. Bokstavkodene som er brukt fremgår av nye kommuneplanbestemmelser § 49 i planforslaget.

For en del regulerte områder, for eksempel der det er regulert til kontor eller industri i kombinasjon med andre formål, vil dette innebære at det mer overordnede kommuneplanformålet næringsbebyggelse (N) er påført kommuneplankartet. Eventuell endret bruk må skje gjennom omregulering. Kommunen som planmyndighet vil i disse tilfellene, måtte se til arealpolitiske føringer som arealstrategien og regionale og nasjonale føringer til hva slags næringsvirksomhet som kan reguleres på de ulike områdene.

På uregulerte byggeområder der arealbruken ikke vurderes å være kombinert, har det blitt satt av til ett arealformål – altså at kombinertformålet ikke er videreført.

I gjeldende plan for tidligere Re kommune har arealformålet «andre typer bebyggelse og anlegg» vært benyttet for ganske ulike type arealbruk. I ny plan der arealbruken er kjent historisk sett, har denne blitt endret. Typisk er institusjoner, forsamlingslokaler, menighetshus o.l. som er endret til offentlig/privat tjenesteyting og skytebaner som er endret til idrettsformål, som i henhold til veileder til kartforskriften er rett arealformål for slik bruk. Ved Leikvoll på Linnestad og Solberg kirke mellom Ramnes og Fon er det etablert boliger innenfor dette arealformålet, disse er foreslått omdisponert til LNF med spredt boligbebyggelse.

Innarbeidelse av byplanen i arealdelen

Tidligere Tønsberg kommune har hatt en egen kommunedelplan for sentrum (Byplan) ved siden av kommuneplanens arealdel, og som har gitt egne føringer for utviklingen av bysentrum. I ny arealdel er også bysentrum tatt med, slik at kommuneplanens arealdel også omfatter det tidligere byplanområdet.

Byplanen har hatt en høyere detaljeringsgrad i kart og bestemmelser enn arealdelen. Det har også vært andre krav til parkering, leke- og uteoppholdsareal per boenhet og bestemmelser om mulighet for frikjøp av parkeringsplasser og kompenserende tiltak (opprusting av nærliggende grøntarealer i stedet for å opparbeide områdelekeplass eller nærmiljøanlegg på egen grunn). Etter høringsperioden har kommuneplanbestemmelsene blitt gjennomgått med Vestfold fylkeskommune for å sikre at intensjonen i Byplanen er videreført. Ordningen med kompenserende tiltak for nærliggende grøntområder er også avviklet i etterkant av høringsperioden.

I ny arealdel er det innarbeidet et bestemmelsesområde (#21 Tønsberg by) med avgrensning tilsvarende gjeldende Byplan. Alle byggeområder i byplanen ligger innenfor dette området, det er kun i sjøen at avgrensningen av det nye bestemmelsesområdet avviker fra dette.

Kommuneplanbestemmelsene kapittel IV inneholder en rekke regler for dette bestemmelsesområdet, som viderefører lavere krav til parkering osv., og disse gjelder foran kommuneplanens øvrige bestemmelser ved motstrid. Noen av disse bestemmelsene gjelder også i område- og lokalsentrene.

De særegne bestemmelsene om bevaring av kulturmiljøer i Tønsberg sentrum; Haugarlia, Løkken, Fjerdingsgen, Nordbyen samt Sentrum (som i gjeldende Byplan heter «sårbare sentrumskvartaler») er videreført med samme avgrensning som i gjeldende byplan. Enkelte elementer fra byplanen finnes også igjen andre steder i bestemmelsene, slik som gjennomføringssonene med føringer for felles planlegging helt sist i bestemmelsene og som viser til konkret angitte soner på kartet, samt tilknytning til avfallsanlegg, som er tatt inn under bestemmelsene om renovasjon (§ 40).

Bestemmelser i ny arealdel er noe kortere enn byplanen, og mange bestemmelser som gjelder for Tønsberg sentrum vil være like som utenfor byen, eksempelvis bestemmelse om plankrav. En del tekst som beskriver føringer for videre planlegging av konkrete områder er også kuttet ned i detaljeringsgraden. Ved tolkningstvil bør tidligere byplan være relevant å se til som en del av forarbeidene til kommuneplanens arealdel, på samme måte som en del av temautredningene, og konsekvensutredningene. I høringsperioden fremmet fylkeskommunen vesentlig merknad til disse bestemmelsene. Bestemmelsene er etter dette skrevet om i samarbeid med Kulturarv i fylkeskommunen for å sikre at intensjonen i byplanens bestemmelser er bedre ivarettatt.

Kombinerte byggeområder innenfor Byplan-området

Kombinerte byggeområder er også innenfor bestemmelsesområde #21 Tønsberg by (tidligere Byplan-området) angitt med underformål.

For kombinerte byggeområder innenfor Byplanområdet er det i byplanbestemmelsene § 2.4 sagt at det åpnes for bolig/næring (ikke areal- og transportkrevende) og tjenesteyting på framtidige kombinerte byggeområder. Dette er i stor grad fulgt opp ved innarbeidelse av tillatte underformål. Unntakene er gjenværende areal nord for det nylig regulerte tinghuset på «Bjørn Farmanns-tomta» som i ny plan er satt av til offentlig/privat tjenesteyting i likhet med naboarealene. Slottsfjellskolen har også fått arealformålet offentlig/privat tjenesteyting, da bevaringshensynene ikke gjør ombygging til boliger ønskelig. Arealene mellom jernbanens sporområde og Farmannsveien er satt av til kombinert næring/tjenesteyting, da støyforholdene her ikke vurderes som egnet for boligutvikling. På Stensarmen har det vært noe motstrid mellom Byplanens generelle åpning for boligutvikling og kommunedelplanen for Stensarmens arealformål. Her er det i kommuneplanprosessen gjort egne vurderinger av arealformålene som kommer frem i næringsutredningens kapittel om 15-minuttersbyen. 15-minutterbyen brukes i Tønsberg som begrep om bysentrum med en radius som inkluderer større transformasjonsområder i randsonen rundt, f.eks. Korten, Kaldnes, Kilen og Stensarmen.

Langsiktig utviklingsgrense (LUG)

Langsiktig utviklingsgrense er tegnet rundt byer og tettsteder i Vestfold med utgangspunkt i RPBA (Regional plan for bærekraftig arealpolitikk), som en avgrensning av områdene der hovedvekten av ny utbygging skal skje. Grensene var tegnet inn i de tidligere kommuneplanene for Re og Tønsberg, og disse grensene har vært grunnlag for vurderingene av foreslåtte endringer gjennom konsekvensutredninger i planprosessen.

Det har ikke vært lagt opp til endring av LUG i ny arealdel, og langsiktige utviklingsgrenser er videreført uten endringer.

Tilbakeføring av utbyggingsarealer

Gjennom planprogrammet ble det vedtatt at kommunen skulle vurdere å tilbakeføre utbyggingsområder i gjeldende arealdel, som del av planrevisjonen. Følgende kriterier ble satt for vurdering av utbyggingsareal: 1) ligget inne i arealdelen i 8 år eller lenger (regnet bakover fra 2023), 2) ligge på dyrka eller dyrkbar mark, 3) være i konflikt med vedtatt by- og senterstruktur, 4) være i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer, og 5) utbygging vil føre til uforholdsmessige kostnader på enten sosial eller teknisk infrastruktur.

Områdene som har vært vurdert for tilbakeføring er omtalt og vurdert i vedlegg 7. Det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning av tilbakeførte arealer, men dersom et areal tilbakeføres må dette ses i sammenheng med behov for utviklingspotensiale. Grunneiere av arealene som har vært til vurdering har imidlertid blitt tilskrevet i planprosessen, slik at de er kjent med at kommunen gjør nye vurderinger av byggeområdene.

Bærekraftig by- og stedsutvikling

Tønsberg by

Tønsberg by scorer høyt i undersøkelser om bostedsattraktivitet og er en av de mest populære byene å besøke og bosette seg i på Østlandet. Det er derfor ekstra viktig å ivareta og videreutvikling det folk setter pris på med Tønsberg. Som vekstkommune må vi passe på å bevare og forsterke de gode kvalitetene og ikke fortette på en slik måte at vi ender opp med dårlige bomiljø. Foringelse av kvalitet kan på sikt gi byen et dårligere omdømme, føre til at byen ikke oppleves helsefremmende, og i verste fall medføre negative helsekonsekvenser. Dette må vektas mot behovet for å fortette i byområdene for å begrense press på dyrka mark og naturområder. Tilstrekkelig boligbygging er også en forutsetning for å sikre at yngre personer etablerer seg i kommunen – og at prisen på boliger ikke stiger for høyt.

Status

Tønsberg sentrum har hatt en positiv utvikling de senere år, både for nærings- og boligutvikling og oppgradering av byrom. Utvikling i bykjernen kan være krevende prosesser både på reguleringsplan- og byggesaksnivå der mange hensyn skal veies opp mot hverandre. I middelalderbyen Tønsberg er historie og kulturarv et tungtveiende hensyn. Byens attraktivitet avhenger i stor grad av disse hensynene, som setter begrensninger på byggehøyder, utbyggingsvolum m.m.

Tønsberg sentrum omgis av områder som i gjeldende planverk og/eller av grunneierne er pekt på som transformasjonsområder, som samlet sett danner en mulig 15-minuttersby. Områdene har ulik tilknytning til sentrum, og transformasjon av områdene innebærer både muligheter til å styrke Tønsberg sentrum som regionens urbane midtpunkt og å svekke sentrums funksjon ved å spre typiske byfunksjoner til områdene utenfor.

En bevisst planlegging av hvor det innenfor 15-minuttersbyen åpnes for ulike funksjoner, er nøkkelen til at transformasjonsområdene blir det positive bidraget Tønsberg sentrum trenger også fremover.

Plangrep

Bestemmelser

Et eget kapittel i *Utfyllende bestemmelser og retningslinjer* gir føringer for utbygging og bevaring i bysentrum. Enkelte av bestemmelsene i kapittelet gjelder også område- og lokalsentra, og enkelte bestemmelser gjelder kun i område- og lokalsentra, ikke i bysentrum. Dette kommer frem av den enkelte bestemmelse.

Gjennomføringssoner med bestemmelser for hvordan krav om felles planlegging kan oppfylles:

§91 Kaldnes Vest

§92 Stensarmen

§94 Stasjonsområdet

§95 Nedre bydel

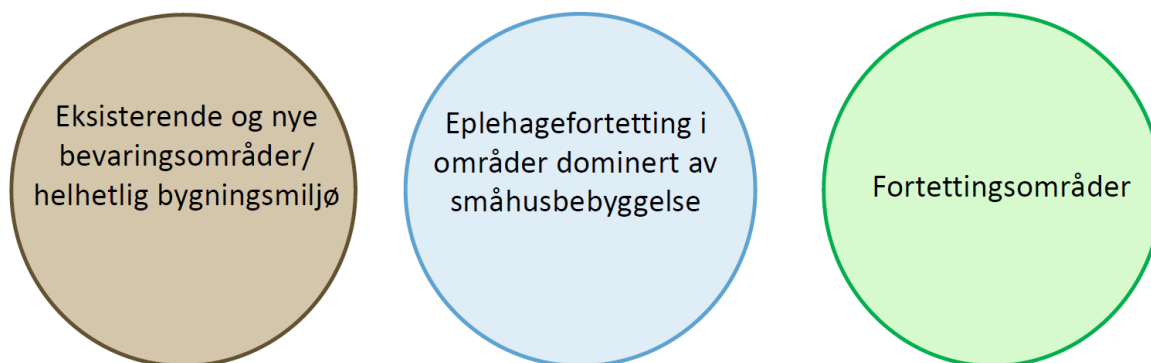
Endringer i plankart

- Byplanområdet er innarbeidet i arealdelen som et bestemmelsesområde (#21), og bevaringsområdene i byplanen (#24 - #28) er videreført med samme avgrensning som i Byplanen.
- Kombinerte byggeområder er angitt med tillatte underformål med samme bokstavkoding som i arealdelen for øvrig.
- Brannstasjonen i Nedre Langgate/Ollebukta endrer formål fra sentrumsformål til offentlig/privat tjenesteyting.
- 15-minuttersbyen med funksjonsdeling mellom transformasjonsområdene rundt sentrum er beskrevet i næringsutredningen med anbefalte plangrep.
- Den tidligere Scanrope-tomta endrer arealformål fra næringsbebyggelse til kombinertformål bolig/næring/tjenesteyting.
- Findus-tomta endrer arealformål fra fremtidig boligbebyggelse til nåværende næringsbebyggelse.
- Gjennomføringssone felles planlegging på Stensarmen reduseres i omfang ved at to delområder nordøst i gjeldende plan tas ut.
- Endringer i hvor på Stensarmen det åpnes for boligutvikling. Arealbruk er tydeliggjort på plankartet med bokstavkombinasjon for tillatte underformål.
- Kaldnes Vest endrer arealformål fra nåværende næringsbebyggelse til fremtidig bebyggelse og anlegg med gjennomføringssone krav om felles planlegging (H810_G2).

Fortettingsstrategi

Kommunens arealstrategi peker på fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer i og rundt eksisterende by- og senterstruktur som virkemiddel for å styre kommunen i en mer bærekraftig retning. Arealstrategien deler senterne inn i fire nivåer ut ifra behov, funksjon og omland; Tønsberg bysentrum, tre områdesentre, syv lokalsentre og fem nærsentre.

Tønsberg kommune innarbeidet bevaringsområder og tydeligere bestemmelser og retningslinjer for stedstilpasning ved fortetting i eksisterende småhusområder ved revisjonen av tidligere Tønsberg kommunes arealdel i 2019, som en del av fortettingsstrategien [«Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg»](#). I strategien pekes det på at boligfortetting i og nært knyttet til senterne vil bygge opp om miljø- og klimavennlig arealutvikling og bidra til vitalisering av lokalsentrene.



Tre trinn i fortettingsstrategien i tidligere Tønsberg kommune.

Høsten 2021 engasjerte Tønsberg kommune Norconsult til å bistå i arbeidet med å konkretisere hva bærekraftig område- og lokalsenterutvikling er, og definere viktige styringsprinsipper for å oppnå dette. Rapporten [Bærekraftig område- og lokalsenterutvikling](#) peker på 12 prinsipper kommunen bør prioritere. Rapporten er brukt som kunnskapsunderlag for kommuneplanarbeidet, og vil være et viktig underlag i det videre arbeidet med å sikre god stedsutvikling i kommunen.

For å nå målet om mer bærekraftige område- og lokalsentre vedtok Kommuneplanutvalget i sak 023/22 å særlig prioritere to av prinsippene fra Norconsult sin rapport i denne kommuneplanprosessen: 1) *fortetting og transformasjon i 5-minutterssteder* og 2) *komplette nabolag gjennom samlokalisering av funksjoner*. I rapporten anbefales dette løst gjennom innarbeidelse av fortettingssoner med bestemmelser for hvert senter.

Plangrep

I ny arealdel er det innarbeidet fortettingssoner i område- og lokalsentrene med tilhørende bestemmelser. Hensikten med sonene er å legge til rette for ulik grad av fortetting og kvalitetskrav i sonene, slik at man oppnår kompakte og attraktive lokal- og områdesenter der innbyggerne kan dekke daglige behov for varer og tjenester innenfor korte avstander, i henhold til vedtatt arealstrategi.

Bevaringsområdene utpekt i fortettingsstrategien videreføres i ny plan med bestemmelse § 67, og ytterligere ett område i Barlindveien i Presterødåsen er lagt til som bevaringsområde (#23 på plankartet).

Tønsberg kommunes område- og lokalsentre er svært ulike når det gjelder geografi, eiendomsstruktur, lokale tjenester og tilbud. Dette er nærmere beskrevet i kommunens Lokalsenterregnskap (Asplan Viak, 2020). For å kunne avsette lokale fortettingssoner var det derfor ønskelig å ha dialog med de ulike lokalmiljøene om fortettingspotensial og hvilke funksjoner og tjenester som er ønsket. Det er gjennomført dialogmøter med næringsdrivende og beboere i fem av område- og lokalsentrene, samt brukt kunnskap fra tidligere mulighetsstudier og plandokumenter. Dette for å konkretisere fortettingsprinsipper lokalt, og sikre at endelig plangrep er tilpasset hvert senter.

Bestemmelser

Bestemmelsenes § 62 angir krav til utbyggingsvolum i område- og lokalsentrene. Det er differensierte krav til utbyggingsvolum for område- og lokalsentrene, og formålene avsatt innenfor disse.

Bestemmelsenes § 63 og § 66 angir kvalitetskrav for bebyggelse og krav til parkeringsløsninger.

Endringer i plankart

Det er lagt inn følgende bestemmelsesområder for område- og lokalsentrene for å legge til rette for fortetting og transformasjon:

#13 Semsbyen områdesenter

Bestemmelsesområdet omfatter Sem sentrum, transformasjonsområder mellom Semsbyveien og jernbanesporet, og boligbebyggelsen fra Ysterigaten i sør til skolen i nord. Innenfor området er det gjort formålsendringer i henhold til vedtatt *Planprogram Sem* (februar 2020).

#17 Tolvsrød områdesenter

Bestemmelsesområdet omfatter Tolvsrød sentrum (området avsatt til sentrumsformål i nylig vedtatt reguleringsplan for Tolvsrød senter), og området sør for Valløveien; fra Valløveien 43 i vest til Ulvikveien i øst. Sumpskogen og Slagen bo- og servicesenter avgrenser sonen mot sør.

#12 Vear lokalsenter

Bestemmelsesområdet omfatter gjeldende sentrumsformål, arealinnspillet H078 (sentrumsformål) og eiendommer langs Steinbruddveien fra gbnr. 202/177 (golfhallen) i sør til Bjellandveien i nord.

#14 Barkåker lokalsenter

Bestemmelsesområdet omfatter gjeldende sentrumsformål, som i ny arealdel er noe justert mot nord og redusert i sør, og området vest og sør for sentrumskjernen, avgrenset av Nyveien, skolen og idrettsbanen.

#15 Eik lokalsenter

Bestemmelsesområdet omfatter gjeldende sentrumsformål, som i ny arealdel er noe justert mot sør, og områder sør og vest for sentrumskjernen, avgrenset av Brakars vei og Idrettsveien.

#16 Ilebrekke lokalsenter

Bestemmelsesområdet omfatter gjeldende sentrumsformål og arealinnspill H201 (tidligere sagbruk).

For de resterende område- og lokalsentrene vil følgende planer og/eller planendringer sikre videreutvikling og fortetting i senteret:

- Revetal områdesenter: Det er ikke lagt inn nye areal til sentrumsformål eller bestemmelsesområde, da gjeldende planer legger til rette for å videreutvikle områdesenteret med høy tetthet.
- Brekkeåsen lokalsenter: Sentrumskjernen i Brekkeåsen er i gjeldende kommuneplan avsatt til forretningsformål. I ny arealdel er dette omdisponert til sentrumsformål og endringen vil muliggjøre fortetting i lokalsenteret. Det er ikke avsatt bestemmelsesområde.
- Olsrød lokalsenter: Høy tetthet i og rundt sentrumskjernen og videre lokalsenterutvikling vil i stor grad være avhenge av lokalisering av nytt kommunalt helsehus. Det er ikke avsatt bestemmelsesområde.
- Undrumsdal lokalsenter: Sentrumsformål videreføres, området er ikke bebygget og muliggjør utvikling av en kompakt sentrumskjerne.

Nærsenter:

Nærsenternes funksjon i arealstrategien har vært drøftet i kommuneplanutvalget i forbindelse med bærekraftig område- og lokalsenterutvikling 26.09.2022. Det er ikke innarbeidet fortettingssoner ved nærsenterne, slik det er gjort for område- og lokalsentra. Synliggjøring av det enkelte nærsenterets utviklingsrom i planforslaget belyses her:

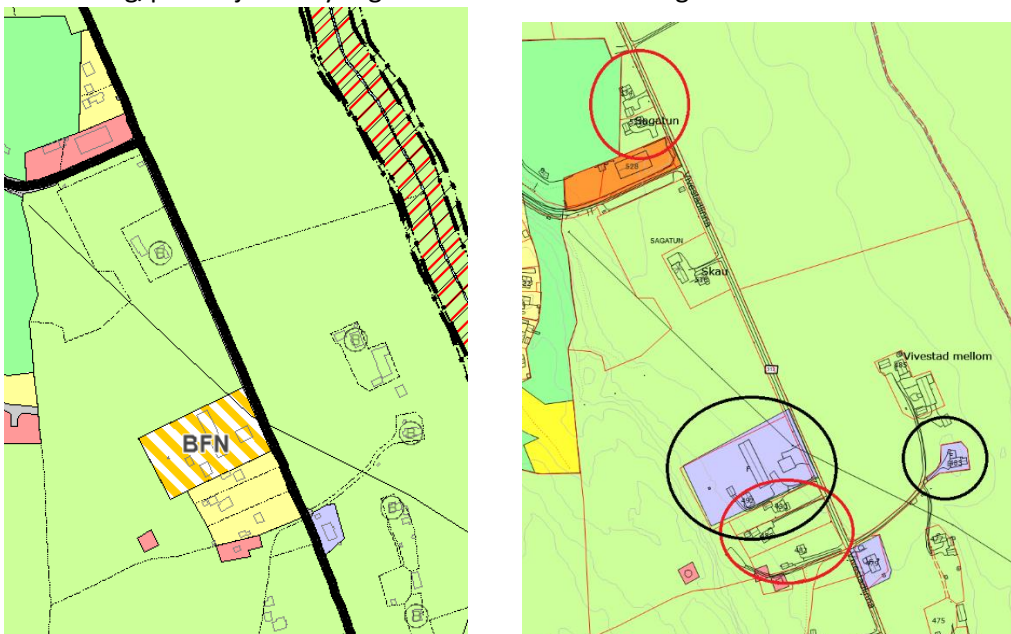
- Fon: Det legges ikke opp til endringer i planen rundt nærsenteret på Fon. Innenfor reguleringsplanen på Krakken vedtatt 2001, er det fortsatt flere regulerte og ubebygde tomter.
- Husøy: Det legges ikke opp til endringer i planen rundt nærsenteret på Husøy. Det er fortsatt byggeaktivitet innenfor reguleringsplanen for Husøy Havn. Bygging av regulert boligprosjekt på Medusatomta (vedtatt 2018) har ikke startet. Forslag til ny arealdel for Færder kommune har lagt inn et areal for handel med plasskrevende varer på Nøtterøy, som kan være egnet for flytting av eksisterende byggevarerhus på Medusatomta. Foreløpig er det imidlertid heftet innsigelse til denne delen av Færder kommunes arealdel.
- Ramnes: Bebygde enkelteierdommer med LNF-formål i tidligere arealdel for Re med beliggenhet sentralt i Ramnes nærsenter foreslås omdisponert til relevant byggeformål (hovedsakelig boligbebyggelse). Endringen innebærer imidlertid lite utviklingspotensial, men kan for eksempel muliggjøre omgjøring av eneboliger til tomannsboliger. Arealendringene er konsekvensutredet (R1-R3)
- Vivestad: I Vivestad er tre arealer satt av til forretning i tidligere arealdel for Re, to av dem endres. Det ene er i bruk som bolig og endres til LNF-formål med markering spredt boligbebyggelse. På det andre området er det både bolig- og næringsvirksomhet etablert.

Dette er endret til kombinert byggeområde bolig/næring/forretning. Det vurderes at dette siste området kan ha noe utviklingspotensial for etablering av flere funksjoner i Vivestad.

Fem boligeiendommer i Vivestad nærsenter blir omdisponert fra LNF-formål til boligformål. Enkelte av dem er store nok til at de kan inneholde fortettingsmuligheter. Arealendringene fra LNF til boligformål er konsekvensutredet (V1-V2).

Det er fortsatt fire ubebygde boligtomter i reguleringsplanen for Kirkeåsen (vedtatt 1997), i planen utvides dette feltet mot øst med ca. 26 daa (konsekvensutredning H074).

Bygdehuset Sagatun får endret arealformål fra «Andre typer bebyggelse og anleggsformål» til offentlig/privat tjenesteyting i samsvar med veiledning til kartforskriften.



Utsnitt av Vivestad i planforslaget (til venstre) og gjeldende plan (til høyre). Røde sirkler på utsnittet til høyre indikerer de fem boligeiendommene som endres fra LNF til boligformål i ny plan. De sorte sirklene markerer arealene avsatt til forretning der formålet er endret i planforslaget.

Volden: I tilknytning til Volden nærsenter er det gjort flere endringer. To private innspill er konsekvensutredet (H073 og F152) og er innarbeidet i planen. Dette er to bebygde eiendommer i nær tilknytning til tettbebyggelsen på Volden. De andre endringene på Volden dreier seg om utvidelsesmuligheter for Volden skole. Endringene er spilt inn av kommuneadministrasjonen i forbindelse med skole- og barnehageutredningen og er konsekvensutredet (K30 og K31). Endringene er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel sosial infrastruktur.

Boligbehov og boligbebyggelse

Arealreserve for boligbygging i tidligere Tønsberg og Re kommuner

Arealdel for tidligere Tønsberg kommune (2018-2030) og Re kommuner (2015-2027) la til rette for utbygging av et stort antall boliger, for å imøtekomme befolkningsprognoser som tilsa høy befolkningsvekst. Befolkningsveksten har i ettertid vist seg å bli noe lavere enn prognosene tilsa.

Dette har medført at kommunen sitter på store arealreserver for boligutbygging. Til tross for høy utbyggingsaktivitet de siste ti årene; ca. 400 boenheter årlig, har kommunen en arealreserve som muliggjør bygging av rundt 6150 boenheter per 01.01.23. I arealreserven inngår store utbyggingsområder som: Stensarmen, Findus, Skjeggestadåsen nord, Firingen, Kongsåsen, Sjustokk nordre, Velleskogen, Aker gård nord og Innlaget.

I tillegg til avsatt arealreserve i kommuneplanen, medregnes boligfortetting som del av kommunens boligreserve. Gjennomsnittlig har det de ti siste årene blitt bygd rundt 65 boenheter årlig gjennom fortetting i eksisterende bomiljø, i hovedsak ene- og tomannsboliger. Gitt en strengere fortettingspolitikk de senere år, anslås utbyggingspotensialet å være rundt 45 boenheter i året i planperioden – til sammen 540 boenheter. Den totale boligreserven er da 6690 boenheter per 2023.

Arealreserve for boligbygging per 1.1.2023 (før nytt planforslag)				
	Antall boenheter i eneboliger	Antall boenheter i rekkehus	Antall boenheter i flermannsboliger	Antall boenheter i blokk
Uregulert areal avsatt i arealdel 2018-2030 <u>innenfor</u> bestemmelsesområdet Tønsberg by				1980
Uregulert areal avsatt i arealdel 2018-2030 <u>utenfor</u> bestemmelsesområdet Tønsberg by	134	160	90	95
Pågående reguleringsprosesser eller vedtatte reguleringsplaner <u>innenfor</u> bestemmelsesområdet Tønsberg by	0	15	0	1100
Pågående reguleringsprosesser eller vedtatte reguleringsplaner <u>utenfor</u> bestemmelsesområdet Tønsberg by	206	615	140	975
Boligfortetting i eksisterende bomiljøer	300	240		
Arealreserve bolig eksisterende planer -hele Tønsberg kommune	640	1030	230	4150
				= 6690

Arealreserve for boligbygging per 01.01.2023.

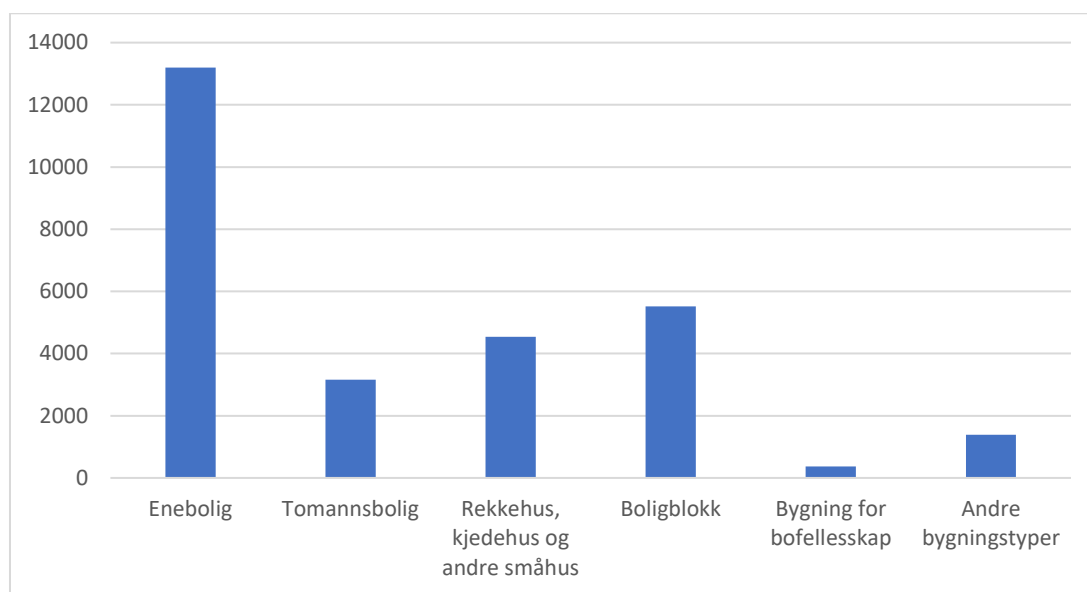
Boligbehov i planperioden

Tønsberg kommunens befolkningsframskrivninger anslår at kommunens innbyggertall vil øke med 6100 personer i planperioden. Andelen innbyggere over 67 år vil øke med rundt 4 000 personer i denne perioden, og utgjør 2/3 av befolkningsveksten. Dette er en av faktoren som gjør at den gjennomsnittlige husholdningsstørrelsen antas å synke fra 2,1 personer per boenhet til rundt 2,0 personer per boenhet i planperioden. Dette er i tråd med nasjonale trender.

Med en befolkningsvekst på 6100 personer og en gjennomsnittlig husholdningsstørrelse på 2,0 personer per boenhet, vil en enkel summering gi et antatt boligbehov i planperioden på rundt 3350 boenheter, 280 pr år. I en slik beregning er korrigerings for en mindre avgang i eksisterende boligmasse hensyntatt.

Erfaring fra siste planperioder tilsier også at boligbehovet kan bli større enn det befolkningsframskrivningen tilsier. Dette fordi flere små husholdninger kjøper bolig, flere kjøper pendlerleiligheter eller studentbolig i Tønsberg uten å være folkeregistrerte her, og/eller benytter boliger i Tønsberg som fritidsbolig. Prisutvikling på boliger i Tønsberg har vært blant de høyeste senere år, et tegn på sterk etterspørsel. Det er derfor lagt til grunn et årlig boligbehov på 440 pr. år - totalt 5280.

Den eksisterende boligmassen i Tønsberg kommune består av rundt 70 % eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, mens leiligheter og andre mindre boformer utgjør i underkant av 30 %. Med økt andel eldre i årene fremover, blir det viktig å tilpasse boligmassen til deres behov og kommunens behov for gode og effektive tjenester til eldre.



Boligsammensetning i Tønsberg kommune, per 1.1.2023. Kilde: SSB, tabell 06265

Tønsberg kommune har som målsetting at eldre skal bo så lenge som mulig i eget hjem og motta offentlige tjenester der. De økonomiske gevinstene knyttet til at eldre blir mer selvhjulpne i egen bolig, er store. En stor del av gevinstene tilfaller kommunen i form av reduserte omsorgskostnader.

De senere år har kvadratmeterpris for leiligheter økt raskere enn eneboliger, dette kan bidra til at flere eldre velger å bli boende i ikke-aldringsvennlige boliger med redusert tilgjengelighet og uhensiktsmessig beliggenhet. I planperioden blir det derfor viktig å bygge tilstrekkelig med aldringsvennlige boliger, som bidrar til at eldre får gode mulighet til å bo hjemme og motta (eventuelle) omsorgstjenester lengst mulig. Dette kan også bidra til at prisnivået ikke fortsetter å øke og gi bedre sirkulasjon i eksisterende boligmasse; når eldre flytter tidligere fra enebolig til leilighet tilgjengeliggjøres denne for barnefamilier og behovet for å bygge nye eneboliger reduseres.

Plangrep boligbygging

Nye områder avsatt til boligbygging

For å imøtekomme behovet for aldringsvennlige boliger, med god tilgjengelighet og beliggenhet, er det i ny arealdel omdisponert flere større, sentrale boligområder. Dette i tillegg til fortettingssonene i område- og lokalsentrene, redegjort for tidligere i dokumentet, som vil muliggjøre bygging av flere aldringsvennlige boliger med god sentral beliggenhet.

Følgende områder er omdisponert til boligbygging i planforslaget:

- Banebakken/ Scanrope (H145) – anslått 400 boenheter
- Kaldnes Vest (H075) – anslått 500 boenheter³
- Undrumsdal (H085) – anslått 20 boenheter
- Vear (H078) – anslått 100 boenheter, tallet er oppjustert i KU for Vear lokalsenter med fortettingssone
- Veartunet (H169) – anslått 45 boenheter
- llebrekke (H201) – anslått 50 boenheter (del av fortettingssone på llebrekke)
- Vivestad (H074) – anslått ca. 20 boenheter
- Barkåker (H070 og redusert H159) – anslått ca. 30 boenheter
- Jarslø nord (konsekvensutredning ikke klar, ettersendes høringsdokumentene) – anslått ca. 15 boenheter
- To mindre områder ved Smørberg (H147) og Åsgårdstrandsveien (H012), anslagsvis svært få boenheter for boligreserven.

Arealformålsendringene gir kommunen en ny arealreserve for boligbygging som muliggjør etablering av rundt 1180 boenheter i planperioden.

Reversering av areal avsatt til boligbygging

Gjennom planprogrammet for kommuneplanens arealdel ble det vedtatt at byggeområder som ikke er utbygd, og som ikke lenger er i tråd med dagens arealpolitikk, skulle bli vurdert for formålsendring. Hvilke tomter som skulle vurderes ble avklart gjennom kommunestyrebehandling i juni og august 2022. Prosess, vurderinger og endelige anbefalinger er nærmere beskrevet i vedlegg 7 til kommuneplanens arealdel.

Følgende områder avsatt til boligbygging i kommuneplanens arealdel for Tønsberg og Re kommuner er formålsendret, og får følger for Tønsberg kommunes arealreserve for boligbygging:

Tønsberg by:

- Findus (T11) – 400 boenheter
- Lecatomta (K16) – 80 boenheter

Utenfor Tønsberg by:

- Bliksekilen (T8) – 100 boenheter
- Bergsåsen (T4 og T7) – 100 boenheter
- Østerud (T6) – 20 boenheter

Til sammen vil endringene medføre at kommunens arealreserve for boligbygging blir redusert med 700 boenheter.

Ny arealreserve boligbygging

Kommuneplanens arealdel gir Tønsberg kommune en samlet arealreserve som muliggjør bygging av rundt 7320 boenheter i planperioden. Det legges særlig til rette for boligbygging med høy tetthet i Tønsberg bysentrum og område- og lokalsentrene, for å øke andelen aldringsvennlige boliger og slik imøtekomme endret demografisk befolkningssammensetning i planperioden.

³ Området er gitt utsatt rettsvirkning i påvente av mer kunnskap om konsekvensene ved eventuell bygging på et tidligere deponi på stedet

Arealreserve bolig – Potensial for boligbygging Tønsberg kommune	Antall boenheter i eneboliger	Antall boenheter i rekkehus	Antall boenheter i flermanns- boliger	Antall boenheter i blokk
Arealreserve bolig eksisterende planer -hele Tønsberg kommune per 1.1.2023	640	1030	230	4150
Reversert boligbygging innenfor bestemmelsesområdet Tønsberg by				-480
Reversert boligbygging utenfor bestemmelsesområdet Tønsberg by	-130	-90		0
Omdisponert til boligbebyggelse 2023-35 innenfor bestemmelsesområdet Tønsberg by				900*
Omdisponert til boligbebyggelse 2023-35 utenfor bestemmelsesområdet Tønsberg by	65	50	20	15
Fortettingssoner område- og lokalsenter ink. omdisponert området på Vear og Ilebrekke				920
Arealreserve bolig -hele Tønsberg kommune	575	990	250	5505
				= 7320

Ny arealreserve for boligbygging i Tønsberg kommune 2023-35

*Kaldnes Vest (500 boliger) er uavklart på vedtakstidspunktet pga. innsigelse, jamfør meklingsprotokoll.

Avsatt arealreserve for boligbygging på 7740 boenheter er høyere enn det beregnede boligbehovet på 5280 nye boenheter. Arealomfanget anses likevel som nødvendig, fordi det er knyttet usikkerhet til utviklingsmodenheten til enkelte av områdene.

Bestemmelser for bedre bokvalitet og stedstilpasning

Bestemmelsene knyttet til boligbygging retter seg mot ulike typer områder og skal ivareta bokvalitet og stedstilpasning i en rekke ulike miljøer.

Kravet til uteoppholdsareal har i de to tidligere kommunene vært ulike; i tidligere Re har det vært krav om 90 m² per boenhet for alle boligtyper, i tidligere Tønsberg har det vært krav om mindre areal per boenhet for boenheter i konsentrert bebyggelse (fra 36 m² i høyblokk/lavblokk til 150 m² i eneboliger). For de konsentrerte boligtypene var det åpning for å løse noe av kravet på privat balkong.

I ny arealdel er kravet til uteoppholdsareal differensiert mellom boligtyper ganske tilsvarende det tidligere arealdel for Tønsberg krevde. Dette innebærer at kravet til uteoppholdsareal for en ny enebolig og tomannsbolig i tidligere Re øker fra 90 til 150 m², og tilsvarende at kravet for de mest konsentrerte bygningstypene reduseres fra 90 til 36 m². I motstridsbestemmelsen § 2, er det imidlertid bestemt at områderegeringsplan Revetal sentrum syd og detaljregulering Revetal sentrum skal gjelde foran arealdelen ved motstrid, og disse planene har egne krav til uteoppholdsarealer som da fortsatt vil gjelde.

For de andre områdesenterne (bestemmelsesområdene rundt Tolvsrød og Sem) er kravet til uteoppholdsareal nå det samme som i bestemmelsesområde Tønsberg by, det vil si lavere per boenhet enn i kommunen ellers.

Andre bestemmelser knyttet til arkitektur, byggeskikk, stedstilpasning m.m. vil typisk også være gjeldende ved utvikling av boligområder. Spesielt vil dette være viktig i den historiske byen (som har egne bevaringsområder, videreført fra Byplanen) og i småhusområdene der fortetting skal skje med varsomhet. I småhusområdene utenfor sentrum er det også en rekke bestemmelsesområder for bevaring, disse er videreført fra arealdelen i tidligere Tønsberg kommune, i bestemmelse § 67.

Fortettingsstrategien fra tidligere Tønsberg kommune, «[Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg](#)» er nedfelt i ny arealdel som en retningslinje til bestemmelse §15 om stedstilpasning og stedsutvikling.

Verdiskaping og næringsutvikling

Planprogrammet angir en rekke utredningstemaer knyttet til næringsområder og varehandel. Det tidligere skarpe skillet mellom forretningsformål og næringsformål er i endring, på grunn av bransjeglikning, netthandel m.m.

Planprogrammet har følgende utredningsoppgaver knytta til temaet:

- Analysere endringene i varehandelen og vurdere justeringer for eksempelvis plasskrevende varehandel, logistikk- og netthandelskonsepter.
- Vurdere utvidelse av sentrumsformål og handel i lokal- og områdesentre på bakgrunn av lokalsenteranalyser som skal gjennomføres.
- Innenfor næringsbebyggelse skal det særskilt vurderes følgende: Vurdere hvordan kommunen kan tilrettelegge for utviklingen av næringsklyngene på Rygg, Ås og Barkåker
- Sikre tilstrekkelig areal til fremtidig maritim næring ved viktige dypvannskaier
- Krav til fortetting i næringsområder skal styrkes gjennom plan og bestemmelser
- Avklare plassering og arealbehov for aktivitetsparker /fornøyelsesparker i overordnet plan (som f.eks. klatre- og trampolineparker, lekeland)

Det er utarbeidet en rapport der de ulike utredningstemaene over drøftes, både i lys av samfunnsutviklingen, og for å ta stilling til konkrete arealinnspill til kommuneplanprosessen innenfor temaet, vedlegg 8. I tillegg har utredningstemaet 15-minuttersbyen vært en del av vurderingene for arealbruk i sentrum og transformasjonsområdene rundt. Rapporten fulgte planen ut på høring, som vedlegg 8

Plangrep

Bestemmelser

§§ 46 og 47 for sentrums- og forretningsformål angir at det ikke tillates handelsvirksomheter over 3000 m² andre steder enn innenfor sentrumsformål i Tønsberg by eller i områdesentrene Sem, Revetal og Tolvsrød. Nye forretningsetableringer utenfor by-, område-, lokal- og nærsenterne skal kun legge til rette for handel med plasskrevende varer.

§ 49.1 åpner for utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse, med en arealbegrensning på 250 m² per virksomhet. Innenfor to angitte områder (bestemmelsesområder på Ås og Barkåker) er det åpnet for 1000 m² utstillingslokaler og hentepunkt for spesifikke bransjer på de to ulike lokasjonene (§49.1-1 a og b). Til denne typen virksomheter stilles det krav om maks-krav til parkering og at lokalene ikke kan utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens areal. Hensikten er å sikre at slike etableringer ikke blir besøks- og arbeidsintensive, slik at etableringen av dem ikke genererer transport eller er i konflikt med arealpolitikens mål om å bygge opp under by- og senterstrukturen. Etter høringsrunden er det i tillegg lagt inn en forutsetning i bestemmelse § 49.1-4 at utstillingslokaler og hentepunkt ikke skal svekke by- og senterstrukturen og at aktivitetene skal ha en klar sammenheng med virksomheten som foregår i resten av lokalene.

Summen av disse plangrepene er i utredningen kalt en differensiert lokaliseringstrategi for handel, og skal legge til rette for at bransjer som omsetter spesielt store varer, med tilhørende lager og verksted, får mulighet til å avklare gjennom plan lokaliseringer utenfor områder avsatt til

forretningsformål eller sentrumsformål. Videre vil lager- og logistikkbedrifter med netthandel som en del av virksomheten få mulighet til å etablere hentepunkt og vise fram varer.

§ 49.2 åpner for etablering av dagligvareforretninger i områder avsatt til næringsbebyggelse, forutsatt at etableringen ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen og er basert på en bærekraftig transportløsning. Dette er en endring fra tidligere Tønsberg kommunes retningslinje om dagligvareetableringer i områder avsatt til bebyggelse og anlegg (§ 2.1.2 i tidligere arealdel) og som Konkurransetilsynet ved planoppstart har bedt Tønsberg kommune om å ta en ny vurdering av.

Bestemmelse § 49.3 angir at større kontorbedrifter kun kan lokaliseres innenfor bysentrum, i randsonen til Tønsberg by (det er i veiledningen presisert at dette gjelder Kaldnes, Kilen, Korten og Stensarmen), samt områdesenterne Revetal og Sem. Hensikten er både å redusere transportarbeidet, da kontorbedrifter har mange ansatte på lite areal, og å sikre at næringsareal utenfor by- og senterstrukturen forbeholdes arealkrevende bedrifter med få ansatte, som håndverksbedrifter, lager- og logistikkbedrifter og industribedrifter.

Endringer i plankart

I ny arealdel er følgende områder omdisponert fra LNF-områder til byggeformål for å sikre regionalt og lokalt viktige næringsområder og -klynger utviklingsrom:

- Linnestad (lokalt viktig næringsområde) er utvidet med ca. 105 daa (konsekvensutredning F059K)
- Rygg Miljøpark (regionalt viktig næringsområde) - det er omdisponert ca. 98 daa til kombinertformål næringsbebyggelse/råstoffutvinning vest for etablert næringsområde (konsekvensutredning K13 – alternativ 3)⁴
- Haugan (lokalt viktig næringsområde) - det er gjort en arrondering hvor ca. 6 daa er omdisponert og tilsvarende areal tilbakeført til LNF-område (konsekvensutredning F155K). Arronderingen er noe endret etter høring, da det sydligste området (ca. 3 daa) som ble foreslått tilbakeført i høringsutkastet, beholder arealformålet næringsbebyggelse ettersom det allerede er planert ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Andre omdisponeringer

- Nauen (i hovedsak bebygd område): 18,5 daa omdisponeres fra LNF til næringsbebyggelse (konsekvensutredning F110).
- Andebuveien (i hovedsak bebygd område): 7 daa omdisponeres fra LNF til næringsbebyggelse (konsekvensutredning F093).
- Bøgata (et område på ca. 10 daa bebygd med drivhus og der 3 daa er registrert som dyrka mark): omdisponeres fra LNF til LNF – spredt næringsbebyggelse (konsekvensutredning F072). Det er etter innsigelse lagt inn en føring om at området skal vurderes tilbakeført til LNF ved naturskade eller brann.
- Lundteigen (skogsområde): 45 daa omdisponeres fra LNF til næringsbebyggelse (konsekvensutredning F086)⁵.
- Knudstad og Svinevoll: enkelte mindre områder avsatt til forretningsformål som ikke bygger opp under senterstrukturen er endret til næringsformål

⁴ Området er gitt utsatt rettsvirkning i påvente av mer kunnskap om konsekvensene ved eventuell bygging på et tidligere deponi på stedet

⁵ Området er gitt utsatt rettsvirkning i påvente av naturtypekartlegging

- Et areal vest på Vallø (ca. 28 daa) endres fra kombinert bolig/næring til næringsbebyggelse. Dette ses i sammenheng med planprogrammets føring om å sikre arealer til maritim næring.

På de to siste punktene er det etablert næringsvirksomhet, eller det har vært etablert det tidligere. Disse arealformålsendringene er ikke vurdert som KU-pliktige.

Bestemmelsesområdene #19 (Ås) og #18 (Barkåker), der det er åpnet for større utstillingslokaler og hentepunkt for spesielt plasskrevende varegrupper angitt i bestemmelse § 49.1, slik de vises på plankartet med følgende avgrensninger:



Avgrensning av bestemmelsesområdene #19 (Ås) og #18 (Barkåker) med egne bestemmelser for utstillingslokaler og hentepunkt slik de vises på plankartet, jf. § 47.1.

Transport, mobilitet og teknisk infrastruktur

Utslipp fra transportsektoren utgjør den nest største utslippskilden av CO² i kommunen. Arealbruk er et viktig virkemiddel for å legge til rette for et mer bærekraftig transportmønster, men også utforming av trygg infrastruktur og stedlige kvaliteter har betydning for innbyggeres valg av transportmiddel.

Grønnere mobilitet

Tønsberg kommune har vedtatt *Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum* (2021), med mål om å redusere biltrafikken og øke andelen som reiser kollektivt, går og sykler. Dette vil gi både bedre folkehelse, bymiljø og redusere klimagassutslippene i kommunen. Samtidig planlegges store veiinfrastrukturtiltak av beredskapshensyn, som gir økt kapasitet og bedre fremkommelighet for bil. For å sikre grønnere mobilitet, har det vært viktig å sette sammen en virkemiddelpakke ved byggeprosjekter som gjør det mindre attraktivt å velge bil og mer attraktivt å velge grønnere reisemidler.

Plangrep

Bestemmelsen § 34 tar for seg mobilitet og stiller krav til planlegging av bærekraftige, brukervennlige og trygge transportsystem ved planlegging av framtidige byggeområder. Bestemmelsen har særlig søkelys på tilrettelegging for gange, sykkel og andre mikromobilitetsløsninger på korte reiser og kollektive løsninger for lengre reiser. Bestemmelsen angir også krav om å videreføre eller etablere turveier som forbinder boliger til større turveinett og steder for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.

Bestemmelsen stiller videre krav til at alle planforslag som kan gi økt transportbehov eller endret transportmønster, skal redegjøre for eksisterende og framtidig transportbehov og transportløsninger, og at det utarbeides mobilitetsutredning ved reguleringsforslag som åpner for:

- a. oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 m² BRA
- b. etablering av mer enn 50 arbeidsplasser

Bestemmelsen § 35 og § 36 tar for seg parkeringskrav for sykkel og bil, med egne krav for bysentrum og område/lokalsenter. Parkeringskravet i § 36 gjelder kommunen som helhet, med unntak av Tønsberg by (§ 66-4) og Sem og Tolvsrød områdesentre (§ 66-5). Det vil si at parkeringssonekartet som tidligere Tønsberg kommune har hatt for områder nært bysentrum og langs Valløveien og Eikveien ikke lenger innebærer redusert parkeringskrav her. Dette hensynet fanges imidlertid opp i § 36-4, som muliggjør reduksjon i parkeringskravet når det utarbeides reguleringsplan om tiltak medfører: 1) lite personbiltrafikk, eller 2) tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger, eller 3) parkeringsplasser er felles for alle boenhetene i et boligprosjekt, og ikke medfølger boenheten ved salg. Mobilitetsutredning, jf. § 34, anses som egnet fremgangsmåte for å vurdere potensialet for reduksjon i parkeringskravet.

Fremtidig gang- og sykkelveier

Ny trasé med gs-vei langs Syrbekkeveien er nå under regulering, og lagt inn i plankartet. Det er også lagt inn framtidig gang- og sykkelvei langs Ramnesveien (Brårveien-Heianveien) i plankartet, og langs Hognesbakken fra Vear fram til krysset der ny fastlandsforbindelse kobles sammen med fv303.

Gjennomførte infrastrukturtiltak

Det er gjennomført en rekke infrastrukturtiltak siden forrige revisjon av arealdelene i de to tidligere kommunene, plankartet er oppdatert slik at disse ikke lenger vises som fremtidige samferdselslinjer. Det mest omfattende er Presterødbakken med tilhørende gang- og sykkelanlegg, som følge av dette

prosjektet er også fremtidig gang- og sykkelvei langs Sivveien parallelt med Presterødbakken tatt ut av plankartet.

Andre tiltak som er gjennomført er følgende gang- sykkelveistrekninger, som endres fra fremtidig til nåværende samferdselslinjer:

- Barkåkerveien fra Hortensveien og vestover til eksisterende anlegg
- Narverødveien fra Astreaveien til Solvindveien
- Ulvikveien, hele strekningen
- Strandveien, hele strekket fra Husøyveien
- Gauterødveien, hele strekket bortsett fra Beles vei-Mortens vei
- Bispeveien, fra Fossan til Svinevoll

Bypakke Tønsberg-regionen

Gjennom prosjektet Bypakke Tønsberg-regionen planlegges nytt gate- og veisystem for Tønsberg og Færder. Hovedgrepet er ny fastlandsforbindelse mellom Smørberg og Ramberg, med videre koblinger til hovedveinettet i Færder og E-18. Tiltakene gjøres av beredskapshensyn, for sikre flere forbindelser mellom fastland og Nøtterøy. Tiltakene medfører store naturinngrep, men vil kunne bidra til å redusere gjennomfartstrafikk i bysentrum slik at støybelastningen reduseres og luftkvaliteten blir bedre. Reguleringsplan for fastlandsforbindelsen ble vedtatt høsten 2023, planvedtaket ble påklaget og ble i februar 2024 oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Dette planarbeidet følger av kommunedelplanen vedtatt 2019 og har ikke vært vurdert i arbeidet med ny arealdel. Tiltaket medfører permanent nedbygging av ca. 52 daa dyrka mark, og 83 daa midlertidig omdisponert til riggområde. I tillegg skal en reguleringsplanprosess med konsekvensutredning igangsettes for utvidelse av Semslinna fra Jarlsberg til E18 til 4-felt, som kobling mellom fastlandsforbindelsen og motorveien. Omfanget av disse prosjektene vil ha betydelig innvirkning på kommunens arealregnskap, selv om de gjennomføres på siden av kommuneplanprosessen.

Gjennom Bypakke Tønsberg-regionen skal også ny løsning for utvidelse av Hogsnesbakken planlegges, for å sikre bedre tilrettelegging for gange- og sykkel, og interkommunal kommunedelplan for gange, sykkel og kollektiv ferdigstilles for å sikre bedre fremkommelighet på hovedsakene inn mot Tønsberg sentrum for kollektivreisende og myke trafikanter.

Plangrep

Ny fastlandsforbindelse lå inne Tønsbergs tidligere arealdel, men siden forrige kommuneplan er det bestemt at det ikke skal være en kobling for biltrafikk fra Vear til ny fastlandsforbindelse. Denne forbindelsen er derfor tatt ut av kommuneplankartet og erstattet med en gang- og sykkelvei fra broa og fram til rundkjøringen ved fv303 på Vear, i henhold til vedtatt reguleringsplan. Båndleggingszone tilsvarende den i kommunedelplanen ligger på plankartet som legges frem til sluttbehandling, og kan tas ut av plankartet dersom reguleringsplanvedtaket stadfestes av Statsforvalteren. Videre er fremtidige samferdselslinje for tunnel Jarlsberg-Hogsnes, samt omkjøringsvei for fv303 vest for Vear lokalsenter, tatt ut av plankartet, fordi løsningsalternativene ikke lenger er aktuelle.

Videre er det lagt inn fremtidig samferdselslinje langs Semslinna mellom Jarlsberg og E18. Fra tidligere ligger tilsvarende breddeutvidelse til fire felt inne i kommuneplanen på den østre delen av Semslinna fra Jarlsberg mot Kjelle. Denne videreføres i ny kommuneplan, men er i likhet med vestre Semslinna ikke konsekvensutredet. Det vurderes som hensiktsmessig å avvente trafikk situasjonen på Semslinna etter etableringen av ny fastlandsforbindelse før det tas stilling til dette plangrepet på nytt, herunder også situasjonen for kollektivtrafikken mellom Jarlsberg og Kjelle.

Stasjonsområdet

Det har lenge vært knyttet usikkerhet til lokalisering av fremtidig trasé for jernbane gjennom Tønsberg. Store områder har det siste tiåret vært båndlagt, i påvente av en avgjørelse. Med nylig vedtatt reguleringsplan for Tønsberg stasjon er denne avgjørelsen nå landet på strekket mellom Oslo-Tønsberg. Bane NOR Eiendom har derav invitert Tønsberg kommune til et grunneiersamarbeid om videre utvikling av stasjonsområdet. Målet for samarbeidet er å utvikle arealene rundt stasjonen til et attraktivt knutepunkt for reisende, næringsdrivende og andre brukere av byen.

Plangrep

Gjennom vedtatt reguleringsplan for Tønsberg stasjon er nå arealbehov for videre jernbanedrift endelig avklart, og mye areal på stasjonsområdet dermed frigitt til annet formål. For å imøtekomme videre utvikling av stasjonsområdet, er områdene avsatt til utbyggeformål på begge sider av sporet utvidet noe mot nord og syd, og definert med underformål.

For å sikre helhetlig utvikling av stasjonsområdet, er det i planforslaget lagt inn gjennomføringssone **H810_G4 Stasjonsområdet** med krav om felles planlegging. Kravet kan oppfylles ved utarbeidelse av mulighetsstudie for hele sonen før detaljplanlegging. Videre sikrer bestemmelsen § 94 at areal til innfartsparkering, busstilgjengelighet og sykkelparkering skal prioriteres. Etter innsigelse fra Bane NOR og mekling om denne er imidlertid arealene avsatt til baneformål (hovedsakelig spor, perronger og stasjonsbygningen) tatt ut av denne gjennomføringssona, slik at drift og vedlikehold av dagens jernbane og stasjon ikke utløser kravet.

Grønnstruktur

Grønnstrukturen er veven av store og små naturpregede områder. Den omfatter typisk parker, friområder, turdrag og andre ubebygde arealer med naturpreg. Arealformålet grønnstruktur er ikke det samme som det generelle grønnstrukturbegrepet. Mange av arealene som inngår i det generelle grønnstrukturbegrepet vil naturlig ligge i andre arealformål enn grønnstruktur, eksempelvis i LNF. Arealformålet grønnstruktur brukes for å angi sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder.

Mange av Tønsberg kommunes friluftsområder ligger i LNF-områdene og er naturpreget. For arealer avsatt til grønnstruktur vil det typisk være mulig med noe mer tilretteleggingstiltak eller det kan være aktuelt, dersom områdene er eid av private, at eierskapet overtas av kommunen. Omdisponeres private arealer, kan grunneier i enkelte tilfeller ha rett til å kreve arealet innløst av kommunen.

Ved planoppstart mottok kommunen flere innspill om områder som var ønsket som ny grønnstruktur. Disse er vurdert i eget notat.

Plangrep

Bestemmelser

Bestemmelsen § 52 tar for seg arealformålet grønnstruktur og angir at det er mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinnteresser som er tillatt innenfor formålet.

Bestemmelsen § 53 tar for seg kombinerte områder for grønnstruktur og angir hvilken annen arealbruk som skal inngå i konkret angitte arealer. Dette er videreført fra Byplanens bestemmelser § 2.6 om kombinerte områder for grønnstruktur. I tillegg er et nytt område på Vallø avsatt til kombinert grønnstruktur, mellom havn og småbåthavn i sjø og byggeområdet på landsiden. Bestemmelsen er ment å legge til rette for at allmennhetens friluftsinnteresser skal sikres slik intensjonen har vært med et rent grønnstrukturformål på denne stripa langs sjøen i tidligere Tønsberg kommunes arealdel, men at det må påregnes noe mer enn allmenne friluftslivstilretteleggingstiltak på arealet når det er et næringsområde ved siden av et havneareal.

Bestemmelsen § 29-2 gjør unntak fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø på områder avsatt til grønnstruktur for mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs. Flere av kommunens mest brukte grøntområder ligger i grønnstruktur i 100-metersbeltet. Byggegrense langs sjø er satt i bakkant av disse, og enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv tillates kun gjennom dispensasjon eller reguleringsplan. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av offentlige navigasjonsinnretninger er likevel tillatt, jf. § 57-4.

Endringer i plankart

Innspillene til nye områder for grønnstruktur er i planprosessen vurdert opp mot føringer fra sentralt hold for arealformålet. Følgende arealer er omdisponert til grønnstruktur i ny arealdel:

- Frodeåsen (omtalt i notat om grønnstrukturinnspill)
- 100-metersskog Øvre Bogenvei (omtalt i notat om grønnstrukturinnspill)
- Vear – Steinbruddveien sør (omtalt i konsekvensutredning K12 – Steinbruddveien, ytterligere 7 daa etter høring)
- Sumpskogen, med underformål naturområde (omtalt i tilbakeføringsnotat som område K19)
- Lecatomta, med underformål park (omtalt i tilbakeføringsnotat som område K16)
- Enkelte mindre områder omtalt i tilbakeføringsnotatet; K20 Nedre Langgt, K21 Nordbyen, K22 Havørnveien, K24 Sandeåsen, K25 Råel.

Til sammen er det 247 daa nye områder avsatt til grønnstruktur, hvor ca. 73 daa er omdisponert fra byggeområde. De resterende områdene omdisponeres fra LNF-formål.

Arealer som omdisponeres fra grønnstruktur til annet formål i ny arealdel er:

- J004 - Messehall B, 14 daa
- J005 - Jarlsberg flyplass, 24 daa
- K10B - barnehagetomt Aulerød, 3,5 daa
- K28 - Tønsberg tennishall, 3,5 daa
- K29 - Tønsberghallen, 15 daa

Samtlige områder er konsekvensutredet og de utgjør til sammen 64 daa. Deler av områdene er bebygd med idrettsbygg fra tidligere og flere av omdisponeringene henger sammen med at idrettsanlegg tidligere ikke var definert som byggeområder, slik det er i dagens plan og bygningslov. Det er først og fremst barnehagetomta K10B (forankret i planprogram for Sem) og den ikke-bebygde delen av J004 ved Messehall B (ca. 9 daa) som reduserer areal med verdier som forbindes med det generelle grønnstrukturbegrepet.

Landbruks-, natur, og friluftslivsområder (LNF)

LNF-områdene utgjør størstedelen av Tønsberg kommunes areal. De inneholder både landbruksområder med dyrka mark og skogområder. Det ligger også mye bebyggelse i LNF-områdene, som landbruksbygg, driftsbygninger og våningshus, men også bolig- og næringsbebyggelse som ikke er i bruk til landbruk. LNF-formålet er viktig for å hindre nedbygging av dyrka mark og naturområder, men er også et formål som sikrer et konsentrert utbyggingsmønster uavhengig av natur- og landbruksverdier.

Plangrep

Bestemmelser

Bestemmelsen til selve LNF-formålet (§ 54) er begrenset, da dette formålet kun åpner for tiltak som er i tråd med arealformålet, altså som er nødvendige for landbruksdriften eller enkle tiltak som legger til rette for friluftsliv. Andre tiltak vil i stor grad være avhengig av dispensasjon. Dette føler av loven, og kommunen har lite rom for å utforme bestemmelser som åpner for andre typer tiltak i LNF-områdene. Kommunestyret vedtok 12.12.2019 «*Veileder for bruksendring av driftsbygninger etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel*» som viser hvilke forhold som er relevante for kommunen å vurdere i slike saker, og som veileder fremgangsmåte for å søke dispensasjon om dette. Denne er vist til i egen retningslinje til arealformålet LNF.

Bestemmelsene til arealformålet LNF spredt boligbebyggelse (§ 56.1) viser til de områdene i tidligere Re kommune som er avsatt til dette formålet, der det er åpnet for et begrenset antall nye boliger. Bestemmelsen er en videreføring av intensjonene i tilsvarende bestemmelse i arealdelen for tidligere Re kommune. I § 56-6 er det satt en begrensning på to slike boliger per år. I arealdelen for tidligere Re kommune var denne begrensningen satt på 8 boliger, fram til neste kommuneplanrevisjon (2019). Det vurderes som mer hensiktsmessig å ha et årlig tall for slik boligbygging, da det ikke kan vites med sikkerhet når neste kommuneplanrevisjon vil være.

Bestemmelse § 55 er ny og gir utbyggingsrettigheter til eksisterende boliger i LNF-områdene, forutsatt at de er vist på plankartet. Bestemmelsen setter en begrensning på 25 % BYA og 400 m² BRA, da mange av boligene ligger på eiendommer der 25 % BYA representerer store utbyggingsvolum som lett kan komme i konflikt med bestemmelsene under stedsutvikling. Hensikten er at disse boligene skal kunne ha en *normal boligutvikling*, uten å være avhengig av dispensasjon. For eksempel vil dette innebære oppføring av tilbygg, påbygg, terrasse, garasje, men ikke fradeling og/eller etablering av nye boenheter.

Endringer i plankart

Nær 1450 eksisterende bolighus i LNF-områdene er vist med markeringen B med ring rundt i plankartet. Til disse gjelder bestemmelsen § 55 om eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder, som gir rettigheter til videre utvikling av boligene. Dette er et nytt plangrep fra de to tidligere kommunene der tiltak på bolighus i LNF-områdene har vært avhengig av dispensasjonsbehandling.

I planprosessen har det blitt avdekket at en rekke av bolighusene i LNF har vært matrikkelført som våningshus. For å identifisere bolighusene som ligger i LNF-områdene har derfor våningshus også blitt markert. Deretter har alle bolighus som ligger på landbrukseiendommer blitt tatt ut av utvalget. Dette vil i stor grad være våningshus og enkelte kårboliger, som er i samsvar med LNF-formålet og ikke skal ha (B)-markering. Utvalget innebærer imidlertid at bolighus matrikkelført som våningshus, og som ikke ligger på landbrukseiendommer, også har fått (B)-markeringen. Dette for å sikre at boligene ikke faller utenom denne rettigheten som andre bolighus i LNF har fått. Bolighus i LNF som ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen eller innenfor hensynssonene for bevaring av naturmiljø

langs vassdragene har ikke fått disse rettighetene, da dette vil være i strid med hensynet bak byggeforbudet i disse sonene. Eventuelle tiltak på slik bolighus vil være avhengig av dispensasjon, som tidligere i begge de to tidligere kommunene.

I ny arealdel er over 1000 daa omdisponert til LNF-områder. De to største områdene er Re golfbane og Vallø:

- Bakgrunn for omdisponering på Re golfbane er at det er regulert et større område til golfbane, som det ikke er aktuelt å realisere. Av totalt ca. 629 daa som omdisponeres til LNF er ca. 165 daa dyrka mark.
- På Vallø er arealer hvor det er ryddet i forurenset grunn omdisponert fra grønnstruktur til LNF-formål. Bakgrunnen for dette er at arealformålet grønnstruktur er å anse som offentlig friområde, med krav om tilstandsklasse tilsvarende kravene for boligbebyggelse. Med LNF-formål på området vil det være tilgjengelig som friluftsområde, men graden av tilrettelegging vil være på et lavere nivå og er vurdert å være et mer egnet arealformål for friluftsområdene sør og øst på Vallø enn grønnstrukturformålet i tidligere arealdel.

I planprosessen har en rekke byggeområder som har vært avsatt til utbyggingsformål i åtte år eller mer uten utvikling, blitt vurdert endret til LNF eller grønnstruktur. Grunneiere har blitt orientert og fått mulighet til å uttale seg i planprosessen. Områdene er omtalt i eget vedlegg til kommuneplanen.

I ny arealdel er følgende områder omdisponert fra byggeformål til LNF-område:

- Grettebygd (ca 65 daa byggeområde for bolig), eksisterende boliger markeres med (B). Ca. 12 daa dyrka mark
- Kleiva (ca. 19 daa), ikke utbygd reguleringsplan vedtatt 2006
- Bergsåsen, både øst og vest (ca. 48 daa, hvorav ca. 6,5 daa dyrka mark i øst)
- Østerud (ca. 34 daa, hvorav ca. 24 daa dyrka mark)
- Bliksekilen (ca. 56 daa)
- Temsengen (ca. 15 daa, hele arealet er dyrka mark)
- Snippen (ca. 53 daa, hele arealet er dyrkbar mark)
- Melsomvikveien (ca. 18 daa, ca. 6 daa dyrkbar mark)
- Boligtomt ved Revetal/Brår (1,6 daa)

Til sammen ca. 308 daa, hvorav 57 daa er dyrka mark og 59 daa dyrkbar mark.

Følgende LNF-områder er omdisponert til byggeområder:

- F059K utvidelse av Linnestad næringsområde mot vest (ca. 105 daa)
- F086 utvidelse av Lundteigen næringsområde (ca. 45 daa)⁶
- H074 utvidelse av Kirkeåsen boligfelt ved Vivestad (ca. 26 daa)
- H147 boligtomt på Smørberg (ca. 1 daa)
- H070 og redusert H159 nytt framtidig boligområde på Barkåker (12 daa) – hele arealet er dyrkbar mark
- K13 – alternativ 3 Rygg Miljøpark (ca. 98 daa)⁷
- J006 – Tønsberg skytebane (ca. 19 daa – ca. 9 daa dyrkbar mark)

⁶ Området er gitt utsatt rettsvirkning i påvente av naturtypekartlegging

⁷ Området er gitt utsatt rettsvirkning i påvente av mer kunnskap om konsekvensene ved eventuell bygging på et tidligere deponi på stedet

- I tillegg 11 arealer bebygd fra tidligere tider på til sammen 55 daa (se konsekvensutredning av områdene F093, F110, F152, F155K, H012, H073, R1, R2, R3, V1 og V2).

Til sammen 305 daa, hvorav 21 daa dyrkbar mark. I tillegg omdisponeres 3 daa dyrka mark fra LNF til LNF spredt næringsbebyggelse ved et tidligere gartneri i Bøgata i Slagendalen, med forutsetning om at området skal vurderes etablert som dyrka mark ved naturskade eller brann. 143 daa LNF foreslått omdisponert i høringsutkastet er gitt utsatt rettsvirkning, ved Lundteigen og Rygg Miljøpark. Disse er regnet med i totalen på 305 daa omdisponert LNF-formål.

I tillegg kommer ca. 34 daa på J007 ved Flint som ikke blir omdisponert til byggeområde, men til friområde. Dette er dyrkbar mark og tidligere dyrka mark i et sammenhengende jordbruksområde. Bestemmelsesområde #30 med tilhørende bestemmelse § 70 sikrer at det ikke tillates tiltak på området som er til hinder for framtidig tilbakeføring av området til dyrka mark.

Vannmiljø og byggegrenser langs sjø og vassdrag

Klima- og miljødepartementet lanserte «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» i 2021. Planen slår fast at miljøet i Oslofjorden er trua og at det er et bredt sett med tiltak som kan snu denne utviklingen. Kommuneplanens arealdel er det viktigste verktøyet for å styre arealbruken i den enkelte kommune og avveie bærekraftig bruk og bevaring.

Vassdragene er vist noe ulikt i de to arealdelene som danner grunnlaget for kommuneplanens arealdel 2023-2035. I arealdelen for tidligere Tønsberg kommune vises Vellebekken med sidebekken Røråsbekken i Slagen og Aulivassdraget med de tilhørende Storelva og Merkedamselva som hensynssoner bevaring naturmiljø. I tidligere Re kommune vises et litt mer finmasket nettverk av vassdrag, men det varierer om de er vist med hensynssone friluftsliv eller bevaring naturmiljø. Bredden på hensynssonene er noe ulik, som regel 40 meter fra senter av vassdraget i tidligere Re og 30 meter fra vassdragets kant i tidligere Tønsberg. Det er ikke tegnet byggegrenser langs vassdrag i noen av de to kommuneplanene. I tidligere Tønsberg er Aulivassdraget mellom Ilene og E18 behandlet som sjø, og det er merket byggegrense langs vassdraget etter samme system som byggegrensen langs sjø. I tidligere Re kommunes bestemmelser er det et plankrav for byggeområdene 50 meter fra vassdragene og en retningslinje om at 3 meter kantvegetasjon bør bevares.

NIBIO har i 2021-2022 [kartlagt kantsoner](#) med vegetasjon langs vassdragene i jordbruksområdene i Vestfold, og beregnet renseeffekten disse har for avrenning av nitrogen og fosfor.



Kartløsning med NIBIOs kartlegging av bredden på kantsoner langs vassdragene i Vestfold.

Byggegrense langs sjø er vist i alle byggeområder i 100-metersbeltet i Tønsberg kommune. Denne skal hindre at strandsonen bygges ytterligere ned. Samtidig ligger en rekke av kommunens transformasjonsområder tett på sjøen, og riktig utvikling av disse kan bidra til at kommunen når andre arealpolitiske mål, eksempelvis å redusere det totale transportarbeidet. Det er sentralt i strandsoneforvaltningen i Tønsberg kommune at endringer i de sjønære by- og byutviklingsområdene bidrar positivt til vannkvaliteten og allmenhetens tilgjengelighet til sjøen, og at de delene av strandsonen der naturen ikke er fjernet beskyttes.

Tilførsel av nitrogen og fosfor til Oslofjorden er en av årsakene til at miljøtilstanden i Oslofjorden er truet. Avrenning fra landbruket og avløp fra bebyggelse er viktige kilder til denne tilførselen. Selv om kommuneplanens arealdel har begrenset med verktøy til å løse dette, er det nødvendig å ta grep også i arealdelen, både for å muliggjøre forbedring av vannkvaliteten og for å synliggjøre utfordringen. Ved siden av å hindre nedbygging i strandsonen og langs vassdragene, er det hensiktsmessig å vise på plankartet hvor de viktigste vannforekomstene er, slik at de hensyntas ved myndighetsutøvelse på disse stedene.

Kommunens myndighet til å kreve utvidelse av vegetasjonssonene langs vassdragene som renner gjennom jordbrukslandskapet er vurdert å være begrenset. I dagens regelverk er det Forskrift om produksjonstilskudd som gir det største bidraget til å sikre vegetasjonssonene, der det kreves minimum 2 meter kantsone mellom åker og vassdrag. Dersom kantsonen er smalere enn 2 meter skal kommunen avkorte produksjonstilskuddet. NIBIOs beregning av kantsonenes renseeffekt viser imidlertid at 2 meter bred kantsone har beskjeden effekt, og at renseeffekten øker markant for hver meter den utvides opp til 10 meter.

Plangrep

Bestemmelser

Ny arealdel har en rekke bestemmelser med mål om å bedre vannforvaltningen i Tønsberg kommune, og vannforvaltning er en egen underoverskrift i bestemmelsenes kapittel II om løsninger og kvalitet.

Bestemmelse § 26 er ny for begge de to tidligere kommunene. Den er førende for utarbeidelse av alle reguleringsplaner som kan påvirke et vannmiljø og viser til vannforskriften og miljømålene i regional vannforvaltningsplan. Dette krever at økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomster som berøres av tiltakene som planlegges beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan. [Regional vannforvaltningsplan](#) ble vedtatt av fylkestinget 14.12.2021. Miljømålene og miljøtilstanden for den enkelte vannforekomst kan ses i kartportalen til vann-nett.no, slik som [dette eksempelet for Aulielva](#).

Bestemmelsene §§27 og 28 setter krav til overvannshåndtering ved henholdsvis byggesaker og arealplanlegging med sikte på å nå miljømålene. Arealplanleggingsbestemmelsen innfører et krav om at avrenningshastigheten ikke øker som følge av de planlagte tiltakene og at naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier. Oslo og Bærum kommuner har utviklet et system for å beregne effekten av vegetasjon og vannelementer, *blågrønn faktor*, som nå har fått egen norsk standard. Dette systemet foreslås innført for arealplanlegging i Tønsberg kommune der prosjekter skal oppnå en faktor på minst 0,8. Dette er nytt i begge de to tidligere kommunene.

Bestemmelse § 29 innebærer et forbud mot lukking av bekker, med unntak av der dette er bestemt i reguleringsplan. Ved arealplanlegging skal åpne vassdrag bevare sin naturlige form og det er en hovedregel ved arealplanlegging at lukkede vassdrag skal gjenåpnes og tilbakeføres til sin naturlige form. Bestemmelser for tidligere Tønsberg inneholdt ambisjoner om reetablering av lukkede vannveier, mens i tidligere Re kommune var det ingen bestemmelser om dette temaet. Ny plan har tydeligere føringer for temaet, i lys av det økte fokuset overvannshåndtering og vannkvalitet har fått de senere år.

Bestemmelse §30 angir et forbud mot tiltak langs sjø og §31 angir et forbud mot tiltak langs vassdragene vist på plankartet. Tidligere Tønsberg kommune har hatt forbud mot tiltak langs sjø, men ikke langs vassdrag. Tidligere Re kommune har hatt et plankrav i sonene langs vassdrag. Bestemmelsene om forbud mot tiltak langs sjø har unntak for mindre anlegg med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjø. Forbudet mot tiltak langs vassdrag innebærer også krav om å bevare eksisterende vegetasjonssoner på minimum 15 meter langs vassdragene.

Endringer i plankart

Vassdrag

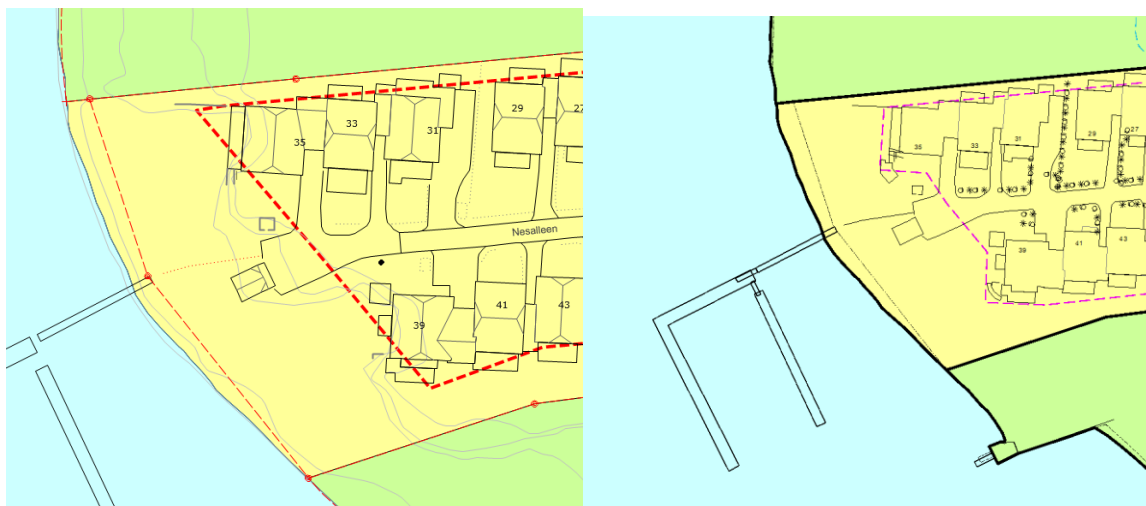
I plankartet er vassdrag vist med hensynssone bevaring naturmiljø H560. Vassdragene som er vist, er basert på vannforekomstene som har egne fastsatte miljømål i regional plan for Vestfold og Telemark vannregion. Dette innebærer at langt flere vassdrag enn i de to tidligere arealdelene er vist med arealformålet (bruk og vern av sjø og vassdrag). Langs vassdragene, og lenger opp i vassdragene enn det som vises med arealformål på kartet, er det lagt hensynssone naturmiljø på plankartet

Denne er satt ihht gjeldende reguleringsplaner og trukket i fasaden på eksisterende bygninger med kode i matrikkelen. Normalt er byggegrensen satt 15 meter fra vassdragets kant. Byggegrensen er kun vist i byggeområder, men eksisterende boliger i LNF som ligger innenfor hensynssonen har ikke fått markeringen LNF-spredd boligbebyggelse.

Byggegrense langs sjø

Byggegrense langs sjø ligger fast fra kommuneplan for tidligere Tønsberg, med ett unntak redegjort for nedenfor. For tidligere Re kommune er ikke dette aktuelt ettersom kystlinja som tilhørte Re nå ligger i Holmestrand kommune.

Det er foretatt en mindre justering etter privat innspill i Nesalléen i Søndre Slagen. I tidligere arealdel er byggegrense i reguleringsplanen fra 1983 fulgt. Eksisterende bygninger på stedet bryter denne byggegrensa, men er oppført etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Ny byggegrense er trukket fem meter fra fasadeliv fra bygningene slik disse ble oppført på 1980-tallet.



Byggegrense i tidligere kommuneplan (venstre) og ny arealdel (høyre). Dette er eneste sted i kommunen byggegrense langs sjø er justert i ny plan.

Prinsippet i uregulerte områder er at byggegrense langs sjø legges fem meter ut fra fasadeliv. Byggeområdet er regulert, men opprinnelig bebyggelse ble ikke oppført i henhold til byggegrensa i reguleringsplanen. Det legges til grunn at byggegrensa som vist i kommuneplanen ikke ble lagt til grunn for opprinnelig byggesaksbehandling. Forslag til ny byggegrense sørger for at opprinnelig bebyggelse på eiendommen ikke lenger ligger i byggeforbudssonen, og at opprinnelig bebyggelse var i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen på stedet.

Samfunnssikkerhet

Det er gjennomført enkle ROS-analyser for foreslåtte nye byggeområder i kommuneplanens arealdel. Funnene i disse analysene danner grunnlag for videre planlegging av de områdene som er innarbeidet i ny arealdel.

Faresoner for flomfare (H320) og skred- og rasfare (H310) er oppdatert fra NVEs kartbaser per februar 2024 og vises i kartet. Hensynssone H310 omfatter følgende farekart (NVE): Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred.

Kvikkleiresone i Liabakken, som har egen bestemmelse i arealdel for tidligere Tønsberg kommune er kartlagt på nytt og i ny plan har ikke denne faresonen egne bestemmelser, men behandles på samme måte som de øvrige kvikkleiresonene i Tønsberg kommune og inngår nå i hensynssone H310 sammen med andre faresonene og aktsomhetskartene vist til over.

Bestemmelse §42 omhandler sikkerhet mot natur- og miljøfarer for både reguleringsplaner og byggesaker. Etter innsigelse fra NVE er det nå også strammet vesentlig inn på unntakene fra plankrav, slik at det er svært begrenset hvilke tiltak som ikke utløser krav om reguleringsplan der det ligger hensynssone H310. En viktig årsak til dette er at områdestabilitet må være avklart før det åpnes for nye boenheter innenfor aktsomhetsområdet med mulighet for marin leire. Det er ventet at det vil komme bedre og mer detaljert kunnskapsgrunnlag om mulighet for marin leire i løpet av den tiden kommuneplanens arealdel 2023-2035 vil være gjeldende, og et slikt oppdatert kunnskapsgrunnlag vil kunne tillegges vekt i vurderingen av om det kan dispenseres fra krav om reguleringsplan.

Høyspentledninger som er en del av sentralnettet, er vist med båndleggingssone H740. Etter høringsuttalelse fra Lede er også regionalnettet for høyspentledninger tatt inn i plankartet med faresone H370 i endelig plan. Distribusjonsnettet vises ikke med faresone på plankartet, men § 42-4 legger begrensninger på hva som tillates etablert i magnetfeltet. Avgrensingen av sonene tilknyttet den enkelte høyspenttrasé viser ikke magnetfeltet, men en sone der fysiske tiltak kan komme i konflikt med høyspentnettet.

Det er ikke utarbeidet egne temakart til kommuneplanens arealdel, kommunens digitale kartløsninger henter oppdatert informasjon fra nasjonale databaser, som ligger under fanen «temakart» i løsningen. Disse kartene er koblet til nasjonale databaser og oppdateres jevnlig. Etter høringsrunden er imidlertid enkelte av kartlagene innarbeidet i plankartet som hensynssoner. Hensynssonene på plankartet vil ikke endres i takt med kunnskapsgrunnlaget og er avhengig av å oppdateres ved senere planrevisjoner. I tillegg til aktsomhetsområder og faresoner fra NVEs kartgrunnlag, samt sentral- og regionalnettet er Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase lagt inn i plankartet etter høringsrunden. Kjente forekomster og kjent mistanke om grunnforurensning vises nå som hensynssone H390 i plankartet. Disse sonene vil også være nødvendige å oppdatere ved senere revisjoner av arealdelen ettersom kunnskapsgrunnlaget jevnlig oppdateres, mens plankartet kun kan endres gjennom planprosess.

Sosial infrastruktur

Tønsberg kommune skal gjennom revisjon av arealdelen sikre tilstrekkelig areal til å løse sosiale tjenestetilbud som barnehage, skole, sykehjem og helsehus samt areal til kulturinstitusjoner og andre sosiale møteplasser. Gjennom arealstrategien er det vedtatt at slike tjenester skal lokaliseres slik at de bygger opp om etablert senterstruktur, og det skal legges vekt på sambruk.

Offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage og skole

Tønsberg kommune har vedtatt Barnehage- og skolestrukturplan 2022-35 (KST- 167/22). Denne peker på kapasitetsutfordringer i følgende skolekretser; Ringshaug barneskole, Ringshaug ungdomsskole, Byskogen skole, Vear skole, Husvik og Volden barneskole. Det ble vinteren 2022/23 gjennomført en utredning av løsningsalternativer for hver skolekrets. Utredningen viser at kapasitetsutvidelse på Husvik skole kan løses innenfor skolens areal, mens det vil være behov for arealendringer for de resterende skolene.

Plangrep

Utredningen er lagt til grunn for følgende plangrep i arealkartet:

Byskogen skole:

Det er gjort en mindre arealformålsendring for Byskogen. Idrettshall og skolegården er endret fra grønnstruktur til tjenesteyting i plankartet.

Utvidelse Ringshaug barne- og ungdomskoler

I kommuneplanens arealdel 2018-30 ble det avsatt et større areal vest for Ringshaug ungdomsskole, for å bygge ny barneskole på Ringshaug. Nye utredninger viser mulighet for å utbedre og utvide eksisterende barneskole, og at dette vil være mer bærekraftig miljømessig og økonomisk. For å sikre tilstrekkelig areal til utvidelse, er kommunale boligtomter rundt barne- og ungdomsskolen omdisponert til kombinertformål offentlig eller privat tjenesteyting og boligformål i ny arealdel.

Utvidelse Vear skole

På Vear er det lagt til rette for ny ungdomsskole vest for dagens skole. Areal avsatt til idrettsformål i kommuneplanens arealdel 2018-30 er endret til kombinertformål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsformål. Plangrepet medfører at areal disponert til barne-/idrettsaktivitet kan bli redusert, men aktiviteten vil kunne videreføres innenfor fremtidig skoleområdet.

Utvidelse Volden skole

Det er lagt til rette for kapasitetsutvidelse av Volden skolen mot nord og nordvest. Areal avsatt til idrettsformål og bolig i kommuneplanens arealdel 2018-30 er endret til: 1) kombinertformål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsformål og 2) kombinertformål offentlig eller privat tjenesteyting og boligformål. Plangrepet medfører at areal disponert til barne-/idrettsaktivitet kan bli redusert, men aktiviteten vil kunne videreføres innenfor fremtidig skoleområdet.

Messehall B

Det er lagt til rette for etableringen av et kultur- og idrettssenter som en oppgradering og utvidelse av Messehall B etter innspill Arealet (inkludert eksisterende hall) er i gjeldende plan avsatt til grønnstruktur og dette endres til byggeformål for offentlig/privat tjenesteyting i ny plan. Arealet som settes av er noe større enn innspilllets arealbehov. Detaljreguleringen bør regulere mest mulig naturareal som ikke er nødvendig for realisering av prosjektet til grønnstruktur. Samfunnskritisk infrastruktur i bakken (vannledning) ved Stenmalen gjør det nødvendig å sette av et areal som gir nok fleksibilitet til detaljplanleggingen for å ivareta dette hensynet.

Kapasitetsøkning barnehager

Barnehage- og skolestrukturplan redegjør også for behov for å øke barnehagekapasiteten i Slagen, Sem og Tønsberg sentrum. Basert på planforslaget er flere løsningsalternativer vurdert, og følgende plangrep tatt for å imøtekomme kapasitetsutfordringene i planperioden:

I søndre Slagen er det lagt til rette for fremtidig kapasitetsøkning ved å endre arealformål for kommunal tomt ved eksisterende barnehage i Øvre Bogenvei; fra bolig til tjenesteyting. I tillegg

legger kommunen til grunn at både Ringshaug barnehage og Tolvsrød barnehage må bygges ut for å imøtekomme kapasitetsbehovet i Slagen. Dette kan gjennomføres innenfor areal avsatt til tjenesteyting i kommuneplanens arealdel 2018-30.

Kapasitetsbehov på Sem er vurdert gjennom arbeidet med *Planprogram Sem* (vedtatt 2020), hvor det er vedtatt omdisponert område fra grønnstruktur til tjenesteyting vest for eksisterende kommunal barnehage i Sem sentrum.

Offentlig eller privat tjenesteyting - omsorgsbygg

Det er vurdert at kommunen har tilstrekkelig areal til omsorgsbygg, og det har ikke vært behov for å gjøre endringer.

Idrettsanlegg

I plan- og bygningsloven hører arealformålet *idrettsanlegg* under hovedformål 1, bebyggelse og anlegg. I tidligere planverk har det ikke vært like tydelig at idrettsanlegg er byggeområder, og en del av kommunens idrettsanlegg har vært etablert i områder avsatt til grønnstruktur.

Det har ikke vært anledning til å gå gjennom alle i denne revisjonen. En grundigere kartlegging av hva dette betyr for utviklingsmulighetene og fremtidig arealbruk innenfor de ulike idrettsanleggene bør derfor være på plass til neste kommuneplanprosess.

Bestemmelser

Det er ikke gitt egne bestemmelser til arealformålet idrettsanlegg.

Endringer i plankart

- Tønsberghallen og Tønsberg tennishall endrer arealformål fra grønnstruktur til byggeområder. Tønsberghallen blir satt av til offentlig/privat tjenesteyting og ses i sammenheng med Byskogen skole, tennishallen settes av til idrettsformål.
- Tønsberg skytebane endrer arealformål fra LNF til idrettsformål (byggeområde), med unntak av dyrka mark mellom standplass og målområde.
- Skytebanene på Kjønnørød og i Våle (Bettum) endrer arealformål fra «andre typer bebyggelse og anlegg» til idrettsformål.
- Idrettsanleggene på Volden (Slagen) og idrettsanlegget vest for Melsomvikveien på Vear endrer arealformål fra idrettsanlegg til kombinert byggeområde tjenesteyting/idrettsanlegg. Hensikten er å kunne utvide skolene og videreføre idrettsanleggene innenfor eksisterende byggeområder. Kombinertformål som åpner for begge formål muliggjør videre planlegging med større fleksibilitet og sambruk mellom funksjonene.
- Areal avsatt til grønnstruktur ved Jarlsberg flyplass er regulert til idrettsformål. Med unntak av dyrket areal lengst sør på området, som omdisponeres til LNF, endres arealformålet her fra grønnstruktur til idrettsformål.
- Innspill fra Flint fotball om å endre arealformål fra LNF til idrettsformål på treningsbanene vest for Ulvikveien imøtekommes delvis, ved at arealet endrer arealformål fra LNF til grønnstruktur – friområde. Bestemmelsesområde #30 i plankartet med tilhørende bestemmelse § 70 sikrer at treningsbanene videreføres som i dag, uten kunstgress, for å sikre at en tilbakeføring til dyrka mark skal være mulig.
- Hoveddelen av arealet avsatt til idrettsformål i gjeldende plan i Sumpskogen i Søndre Slagen øst for Slagenhallen endrer arealformål fra idrettsformål til grønnstruktur (naturområde) da naturtypekartlegging på stedet viser et stort naturmangfold på stedet.

- Messehall B med arealer vest og sør for hallen endrer arealformål fra grønnstruktur til offentlig/privat tjenesteyting.

Områder for råstoffutvinning og bærekraftig masseforvaltning

Planprogrammet til arealdelen angir at Tønsberg kommune i denne revisjonen av arealdelen skal vurdere hvor og hvordan fremtidens byggeråstoff skal sikres. Ved den tidligere kommunegrensa mellom Re og Tønsberg er det i de tidligere arealdelene pekt på områder som kan være egnet for fremtidig utvinning av byggeråstoff. I sammenheng med dette er det i planprogrammet også identifisert behov for å vurdere områder for gjenvinning, håndtering og deponering av overskuddsmasser. Vedlegg 3 og 4 til arealdelen er relevante for temaet.

I planprosessen er pukkforekomstene utredet i egen rapport fra Norconsult. Rapporten peker på hva det bør innhentes mer kunnskap om før kommunen tar stilling til hvilke av områdene som eventuelt skal omdisponeres til råstoffutvinning.

I arbeidet har det kommet fram at de eksisterende pukkverkene i kommunen har betydelig levetid, og at det ikke er nødvendig å avsette nye arealer for råstoffutvinning nå, men at disse ikke areal tilgjengelig til å håndtere overskuddsmasser mens de er i drift.

Plangrep

Bestemmelser

Bestemmelse § 24 gir et krav om at det i reguleringsplaner som vil medføre større terrenginngrep skal sikres at tiltakene gir minst mulig overskuddsmasser og at mest mulig overskuddsmasser skal gjenvinnes. Hensiktene er at masseoverskudd reduseres, slik at også behovet for arealer til å håndtere masser blir mindre.

Bestemmelse § 50 peker på et konkret areal for håndtering av masser og presiserer at området må reguleres med detaljplan.

Bestemmelse § 68 peker på et konkret areal for massedeponi på Gullerød og at dette skal reguleres med detaljplan. I veiledning pekes det på føringer for reguleringen, blant annet friluftsinnteresser.

Endringer i plankart

Hensynssone (tidligere Re) og bestemmelsesområder (tidligere Tønsberg) i tidligere arealdeler som viser til mineralforekomster endres til hensynssone H590 «sikring av mineralressurser». Norconsult-utredningen gir ikke grunnlag for å prioritere mellom forekomstene, men deler av Taranrød vestforekomsten er foreslått omdisponert til næringsområde for å muliggjøre utvidelse av Rygg Miljøpark og regiongeologen i fylkeskommunen har i høringsuttalelse gitt sin tilslutning til at Taranrød vestforekomsten kan gå ut av disse sonene og bebygges til næring.

I planforslaget som var på høring var det satt av ca. 100 daa til «andre typer bebyggelse og anlegg» vest for Re og Himberg pukkverk, der det kunne reguleres et anlegg for sirkulær massehåndtering. I konsekvensutredningen av området kom det fram at kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold på stedet ikke var tilstrekkelig og det ble gjort naturtypekartlegging av området i høringsperioden. Kunnskapsgrunnlaget viste imidlertid verdifull natur på området og Statsforvalteren opprettholdt sin opprinnelige innsigelse til naturmangfold. Som en protokolltilførsel i meklingsmøtet påpekte Tønsberg kommune at det vil jobbes videre med alternative lokasjoner for massehåndtering og -deponering i områdene rundt Re pukkverk. Mens kommuneplanen har vært på høring, har det blitt

vedtatt en reguleringsplan med utvidelse av Taranrød pukkverk mot øst på ca. 20 daa. Denne er innarbeidet i plankartet etter høring.

Bestemmelsesområde i gjeldende arealdel for tidligere Tønsberg kommune på Gullerød ved Hortensveien nær Åsgårdstrand i Horten kommune utvides nordover. Området er konsekvensutredet (E007). Området er noe redusert mot sør etter høringsperioden.

Barn og unge

Nesten all planlegging har innvirkning på nærmiljø og oppvekstvilkår for barn og unge på kort og eller lang sikt. Plan- og bygningsloven pålegger derfor alle som driver planlegging og byggesaksbehandling å ta hensyn til barn og unges oppvekstvilkår og sikre aktiv medvirkning fra barn og unge. *(Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging)*

Mål og tiltak for barn og unges oppvekstmiljø i kommuneplanen

Trygge oppvekstmiljø er et av fem innsatsområder vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel 2021-33. Hovedmålet for innsatsområdet er at: *Gjennom samhandling med barn og unge skaper Tønsberg varierte arenaer for inkludering og mangfold, mestring og aktivitet.* Samfunnsdelen inneholder videre fem delmål med strategier som skal prioriteres, for å imøtekomme de viktigste utfordringene barn og unge har i Tønsbergsamfunnet i dag.

I kommunens arealstrategi er ivaretagelse av områder for rekreasjon og friluftsliv løftet frem som særlig prioritet, og at verdifull og sammenhengende grønnstruktur, herunder areal til rekreasjonsformål, sosiale møteplasser, idrett og friluftsliv, skal sikres.

Planforslagets konsekvenser for barn og unge

Alle arealinnspill og større formålsendringer er konsekvensutredet for følgende temaene som er vesentlig for barns oppvekstvilkår: 1) «barn og unges interesser», 2) sosial infrastruktur (tilgang og kapasitet barnehage/skole) og 3) trafikksikkerhet (Plandokument 3 – Konsekvensutredning). Metodekapittelet redegjør for hvilke forhold som er lagt til grunn for vurderingene.

Medvirkning med barn og unge i planprosessen

Tønsberg kommune har over tid hatt søkelys på medvirkning fra barn og unge. Det er gjennomført barnetråkkregistreringer ved flere skoler som del av private eller offentlig planprosesser. I dette planarbeidet har det vært særlig fokus på å gjennomføre medvirkning i de område- og lokalsentrene hvor fortettingssoner har vært vurdert, og det ikke forelå registreringer fra tidligere. Det har også vært dialog med kommunens rektorer for å systematisere medvirkningsprosesser i den kommende planperioden, for å sikre kontinuitet og oppdaterte registreringer i alle nærmiljøer.

Barnehage- og skolestrukturplan 2023-35 har vært underlag for kartlegging av arealbehov for sosial infrastruktur for barn og unge. Det er gjennomført egne høringsprosesser i dette planarbeidet, hvor blant annet elevrådene og Ungdomsrådet har hatt anledning til å uttale seg.

Plangrep

Bestemmelser

I bestemmelsene til ny arealdel er barn og unges interesser fremhevet i et eget kapittel om oppvekstmiljø og folkehelse. Det er ikke gjort vesentlige endringer fra tidligere planer, men bestemmelsene gir økt oppmerksomhet på planlegging av tilstrekkelige og gode arealer til barn og unge. Bestemmelsene har et generelt prinsipp om at arealplanlegging alltid skal sikre videreføring av eksisterende lekearealer, og også skape nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet. Kvaliteten på disse arealene sikres også indirekte ved generelle krav til universell utforming, lydmiljø og lignende.

De mer konkrete kravene til uteoppholdsareal og nye lekeplasser ved oppføring av boliger, videreføres i hovedsak uendret fra kommuneplanbestemmelsene til tidligere Tønsberg kommune. Det tillates likevel noe større avstand til områdelekeplasser og nærmiljøanlegg i by- og senterområdene og arealkravet for områdelekeplass i sentrumsområdene er foreslått redusert fra 600 til 500 m². Bestemmelsene om uteoppholdsarealer er supplert av en ny veileder «Retningslinjer

for landskapsanlegg», med utfyllende beskrivelser av funksjoner og kvaliteter på arealer som skal brukes av barn og unge. Denne skal behandles i kommunestyret våren 2024.

Endringer i plankart

For å imøtekomme kapasitetsutfordringer i barnehage- og skoletilbudet i kommunen, er det i ny arealdellagt inn formålsendringer som sikrer fremtidig kapasitetsutvidelse i områdene pekt ut i *Barnehage- og skolestrukturplanen*.

Fra plan til gjennomføring

Tønsberg opplever som mange andre steder at det til tider ikke er en sammenheng mellom områder som er planavklart – og at endring faktisk skjer. Det kan være mange årsaker til det, men en felles overordnet forklaring er ofte at enten så er det ikke et kommersielt marked for det planen foreslår, og/eller at det ikke lykkes med å finne måter å innfri rekkefølgekravene.

Arealpolitikken i Tønsberg, som bygger på nasjonale og regionale føringer, innebærer ofte å endre eksisterende områder, eller utvikle i nærheten av eksisterende byggeområder.

Økonomisk og grunneiermessig kan endring i og ved etablert bebyggelse ofte være mer utfordrende enn tiltak i ubebygde områder. Eksempelvis er Kilen-området planavklart, men utvikling som vedtatt stopper bl.a. på grunn av manglende enighet og fremdrift mellom grunneiere og offentlige veieier for å innfri rekkefølgekrav til infrastrukturtiltak. En annen utfordring er at det ofte tar lang tid fra oppstart av et planarbeid til det er modent for utvikling. Forutsetningene kan i mange tilfeller ha endret seg – og man kan da komme i en situasjon hvor planen er utdatert.

For å få til en tettere sammenheng mellom plan og gjennomføring, og redusere ressursbruk til detaljert planlegging av tiltak som ikke kommer til gjennomføring, foreslås det følgende hovedgrep.

- I mange endringsområder opprettholdes kravet til felles planlegging, men kravet kan innfris uten å bruke områdeplaner o.l. etter plan og bygningsloven. Mulighetsstudier og prinsipp- og strategiplaner er angitt som mulige alternativer.
- Hva felles planlegging skal løse vurderes i mindre grad i arealdel og i større grad ved planoppstart
- Det anbefales at kommunen i utvalgte områder i større grad tar i bruk utbyggingsavtaler.

Plangrep

Bestemmelser

Bestemmelse § 4 om utbyggingsavtaler viser til gjeldende forutsigbarhetsvedtak i de to tidligere kommunene fra henholdsvis 2006 (Re) og 2014 (Tønsberg). Det skal legges fram sak med forslag til nytt forutsigbarhetsvedtak i nye Tønsberg kommune før sommer 2024.

Bestemmelsene § 91 - § 95 gjelder gjennomføringssonene Kaldnes Vest, Stensarmen, Vallø, Stasjonsområdet og Nedre bydel. Det er angitt for hvert enkelt område hvordan kravet om felles planlegging kan oppfylles. Det er kun for Stensarmen at kravet om felles planlegging må oppfylles med utarbeidelse av plan etter PBL (områdeplan). For Nedre bydel er det krav om felles planlegging av de ubebygde tomtene innenfor det enkelte kvartal (som i gjeldende byplan). For Stasjonsområdet og Vallø kan kravet oppfylles gjennom mulighetsstudie for hele området. Hensikten er at en mulighetsstudie skal danne grunnlaget for å se hva området samlet sett skal inneholde og at dette skal legge grunnlaget for etterfølgende reguleringsplaner. Visuelle virkninger og omfang av nødvendige infrastrukturtiltak av utbyggingen av et område samlet sett er eksempler på tema som vil være viktige å kjenne før et område åpnes for utbygging.

For Kaldnes Vest, Vallø og Stensarmen er det også angitt hvilke tiltak kommunen kan gi unntak fra felles planlegging for. Dette er typisk mindre tiltak på eksisterende bygningsmasse, midlertidige tiltak som kan gi arealet en funksjon mens området modnes for permanente endringer eller arealbruk som ikke gir den belastning på infrastruktur som full transformasjon vil innebære.

Endringer i plankart

Alle gjennomføringssonene er markert på plankartet med hensynssone H810, krav om felles planlegging. Nedre bydel vises med hensynssone H820 – omforming. På Stensarmen er denne sonen redusert noe sammenlignet med tidligere byplan. For Vallø er en slik sone ny, og den er begrenset til byggeområdene på vestsiden av halvøya. I tidligere arealdel var det et krav om felles plan knytta til Vallø, med gjennomføringssonen blir det tydeligere hvilket areal dette gjelder for.

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023-35 inneholder et nytt sett med bestemmelser og retningslinjer, som erstatter bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanene for tidligere Re og Tønsberg og kommunedelplanen for sentrum (byplanen). Forslaget er som utgangspunkt utarbeidet uavhengig av gjeldende bestemmelser, og bestemmelsene har derfor en ny struktur og flere nye formuleringer. Siden tidligere Tønsberg kommune har mer utfyllende og dekkende bestemmelser, vil en større andel av de nye kravene også videreføre bestemmelsene fra Tønsbergs kommuneplan og byplan.

Overordnede føringer for bestemmelsene

De nye bestemmelsene skal i første rekke sikre felles krav til bruk og vern av arealressursene i nye Tønsberg kommune, basert på nasjonale, regionale og kommunale mål. De viktigste målene for kommunen er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi.

Ved siden av målene for arealbruken, bygger de nye bestemmelsene på en målsetting om å styrke kommuneplanen som et selvstendig styringsdokument. En tydelig avgrensning mot andre regelverk og et presist rettslig innhold i bestemmelsene er viktig for å oppnå dette. Herunder har det vært et ønske å skille tydeligere mellom bestemmelser, retningslinjer og veiledning, og mellom bestemmelser som gjelder for byggesaksbehandling og reguleringsprosesser. Det er en målsetting å følge dette opp ved digitalisering av kommuneplanen, blant annet med lett tilgjengelig veiledning til bestemmelsene. Et utkast til veiledning til enkelte av bestemmelsene ligger inne i de bestemmelsene som legges fram til behandling, og viser hvordan det rettslige innholdet i bestemmelsene kan gjøres mer tilgjengelig og forståelig, både for forvaltningen og brukerne. Veiledningsteksten vil holdes utenfor bestemmelsene når disse fremmes til sluttbehandling

Det er viktig at denne målsettingen om et tydelig regelverk på plan- og bygningslovens område, opprettholdes i planprosessen videre. Et eventuelt politisk ønske om mindre strenge krav bør derfor følges opp ved at de aktuelle kravene fjernes eller reduseres, men ikke ved at de gjøres mer skjønnsmessige.

Nye og endrede krav

Siden hovedmålsettingen har vært å sikre felles bestemmelser for hele kommunen, er det ikke lagt opp til betydelige endringer ved denne kommuneplanrevisjonen. Bestemmelsene skal i første rekke harmonisere og samordne ulike krav i tidligere Re, Tønsberg og byplanområdet.

Bestemmelsene bygger likevel på enkelte nye hovedgrep. Det er lagt inn flere forutsetninger for å gjennomføre tiltak uten plan, for å sikre alle krav og hensyn som ellers ville blitt avklart i en reguleringsprosess. Videre er det stilt flere og strengere krav til vannforvaltning. Disse kravene skal ivareta en rekke viktige og aktuelle hensyn, blant annet å forbedre vannkvaliteten i Oslofjorden. Det er også tatt inn en del nye eller endrede krav som skal sikre at en hoveddel av nye boliger, forretninger og store arbeidsplasser blir lagt til bysentrum, senterområdene eller andre områder som er avklart for disse formålene.

Øvrige endringer med mer detaljerte beskrivelser er omtalt i tilknytning til de ulike fagområdene.

Plankrav

Reguleringsplaner skal sikre at relevante krav og hensyn i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter m.m. og kommuneplanens arealdel blir oppfylt. I en reguleringsprosess vil det enkelte byggetiltaket ses i en overordnet sammenheng, og flere myndigheter, faginstanser og andre berørte får mulighet til å medvirke enn i en byggesaker. Reguleringsplaner vedtas av kommunestyret som kommunens øverste beslutningsorgan.

Plan- og bygningsloven stiller krav om reguleringsplan bare for gjennomføring av *større bygge- og anleggstiltak*, jf. PBL. § 12-1 tredje ledd. Dette er tiltak som vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og lovens plankrav utløses derfor bare i relativt omfattende prosjekter. Mindre tiltak som oppføring av noen få boliger, tilbygg, terrenginngrep og lignende, faller derimot utenfor plankravet. Etter høringsrunden er det imidlertid klart at en forutsetning for at nye boenheter kan godkjennes uten reguleringsplan, er at områdestabilitet er avklart. Innenfor aktsomhetsområde mulighet for marin leire, vil det derfor være krav om reguleringsplan for slike tiltak også.

Kommunen kan imidlertid sette egne kriterier i kommuneplanen for når det må utarbeides reguleringsplan for å gjennomføre tiltak. Gjennom § 3 i kommuneplanbestemmelsene er det satt en hovedregel om at det må foreligge eller utarbeides reguleringsplan for alle tiltak innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur. Det er gjort unntak for etablering av inntil to boenheter og enkelte andre tiltak, forutsatt at en rekke forhold som ellers ville blitt sikret i en reguleringsplan, herunder også fradeling allerede er avklart. Etter innsigelse fra NVE, er det en forutsetning at også områdestabiliteten er avklart, og det er derfor en forutsetning for å få unntak fra plankravet for nye boenheter at området ligger utenfor aktsomhetsområdet «mulighet for marin leire» (MML), som er tatt inn i plankartet med faresone H310. Gjennomføring av andre tiltak uten reguleringsplan, vil kreve dispensasjon fra plankravet.

Forholdet mellom kommuneplan og andre planer

Hovedregelen i PBL. § 1-5 annet ledd er at nye planer går foran eldre planer ved motstrid, med mindre noe annet er fastsatt i den nye planen. Det er motstrid når planenes arealformål eller bestemmelser har ulike rettsvirkninger for samme tiltak. Det vil med andre ord ikke være motstrid når kravene for tiltaket er det samme, uavhengig av hvilken plan som legges til grunn.

Dette prinsippet, med enkelte presiseringer, slås fast i § 2 i kommuneplanbestemmelsene. I praksis innebærer dette at kommuneplanen gjelder foran eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner, hvis de har ulike krav om samme forhold. I mange tilfeller vil det imidlertid ikke være snakk om rettslig motstrid, men om arealformål og bestemmelser som utfyller hverandre.

Enkelte reguleringsplaner vil likevel gjelde foran kommuneplanen, fordi de regulerer lokale forhold som av ulike grunner ikke er nedfelt i kommuneplanen.

Oppheving av eldre planer

Det inngår i kommuneplanarbeidet å ta stilling til hvilke planer som fortsatt skal gjelde. Dette krever en gjennomgang av hvilke planer det vil være riktig å oppheve, jf. PBL. § 12-14. Ved endring/oppheving av reguleringsplan skal denne behandles på samme måte som behandling av ny plan. Følgende planer er blitt opphevet som del av planarbeidet:

- Oppheving av kommunedelplan for Revetal-Brår (KST- 005/23)

Samlet konsekvensutredning av planen

Konsekvenser for arealbruk

Den nye arealdelens samla konsekvenser for arealbruk har mange nyanser av omdisponeringer, og en del av omdisponeringene kan karakteriseres som formalisering av langvarig etablert bruk. Under følger en forenklet fremstilling av arealendringene som er gjort, med særlig fokus på konsekvensene for dyrka og dyrkbar mark:

	Arealendring	Samlet antall daa	Herav dyrka mark	Herav dyrkbar mark
1	Areal omdisponert fra byggeområde til LNF	305	54	59
2	Areal omdisponert fra byggeområde til grønnstruktur	73		48
3	Areal omdisponert fra grønnstruktur til LNF	753	165	6
	Til sammen	1131	219	113

Tabellen viser at 219 daa dyrka mark sikres i planforslaget. 165 av dekalene som sikres er på grunn av arealendringen ved Re golfbane. Re golfbane utgjør 630 daa av arealene omdisponert fra grønnstruktur til LNF.

	Arealendring	Samlet antall daa	Herav dyrka mark	Herav dyrkbar mark	Herav allerede bebygd	Herav skog
4	Areal omdisponert fra LNF til byggeområde	361	0	21	53	282,5
5	Areal omdisponert fra grønnstruktur til byggeområde	60,5	0	4	46,5	10
6	Areal omdisponert fra LNF til grønnstruktur	240	0	54		206
	Til sammen	661,5	0	79	99,5	498

Differansen i linje 4 skyldes at deler av utvidelsen av Rygg Miljøpark er på et tidligere deponi⁸.

Differansen i linje 6 skyldes at noen arealer er både skog og dyrkbar mark. Dyrka mark er registrert på tidligere gartneriområde i Bøgata.

I et jordvernperspektiv er arealer som omdisponeres fra byggeområde til LNF de mest sentrale, men omdisponeringen ved Re golfbane fra grønnstruktur til LNF bidrar også til å sikre jordbruksarealer som kunne gått tapt.

Motsatt er det dyrka og dyrkbare LNF-områder som omdisponeres til byggeområder som utgjør den største faren for tap av jordbruksareal. Det enkle arealregnskapet i tabellene viser at 21 daa dyrkbar mark omdisponeres til byggeformål, fordelt på nytt boligområde ved Barkåker og omdisponering til idrettsformål ved Tønsberg skytebane.

For ny fastlandsforbindelse er det kartlagt at 53 daa dyrka mark går tapt i forbindelse med prosjektet. Utvidelse av Semslinna må påregnes å gi ytterligere tap av dyrka mark. Disse tallene er holdt utenfor

⁸ Området har blitt gitt utsatt rettsvirkning i påvente av undersøkelse av det nedlagte deponiet

regnskapet da prosjektene ikke er omdisponert eller konsekvensutredet i kommuneplanprosessen. De har imidlertid påvirkning på den samlede arealbruken i Tønsberg kommune.

Når det gjelder omdisponeringer fra byggeområde til grønnstruktur og omvendt, viser tabellene over at det er tilnærmet balanse i ny arealdel. Naturmangfoldet på områdene som omdisponeres fra byggeområde til grønnstruktur, vurderes derimot å ha langt høyere verdi enn de områdene som omdisponeres fra grønnstruktur til byggeområde. Spesielt K19 Sumpskogen, men også K12 Steinbruddveien nevnes i denne sammenhengen.

Kommuneplanens arealdel innehar en rekke formålsendringer som ikke omtales under dette kapitlet. Dette er både byggeområder som endrer arealformål fra ett underformål til et annet, eksempelvis fra bolig til sentrumsformål. I tillegg har økt detaljeringsgrad og innarbeidelse av nylig vedtatte reguleringsplaner medført en rekke mindre endringer i plankartet. Disse endringene vurderes ikke å være like relevante i sammenheng med planens samlede konsekvenser, men underbygger planens hovedgrep om bærekraftig arealbruk.

Et arealformålsregnskap der ny arealdel sammenlignes med tidligere planer vil ikke gi et særlig godt bilde av planens samlede konsekvenser. Delvis skyldes dette den økte detaljeringsgraden i tidligere Re kommune. En annen årsak er at nye Tønsberg kommune dekker et annet areal enn de to tidligere kommunene gjorde. I forbindelse med kommunereformen ble det gjort flere grensejusteringer langs Re sin kommunegrense i øst, der tre mindre arealer på grensen mellom Horten og Re skiftet kommunetilhørighet⁹. Den mest omfattende endringen skjedde mellom Re og Holmestrand kommuner, der Mulvika grunnkrets ble overført fra Re til Holmestrand kommune¹⁰. Mulvika grunnkrets har et fastlandsareal på ca. 4,15 km² og omfatter i tillegg Langøya med nærmere 1 km² landareal. Dette er et betydelig areal som ville redusert informasjonsverdien i et arealformålsregnskap for kommuneplanens arealdel 2023-2035.

I stedet for å lage et totalt arealformålsregnskap for den første arealdelen til nye Tønsberg kommune, er det laget en totaloversikt over hvordan de over 382 kvadratkilometerne sjø- og landareal i kommunen fordeler seg på de ulike arealformålene på kommuneplannivå. Dette vil gi grunnlag for å utarbeide arealformålsregnskap ved senere kommuneplanprosesser.

⁹ <https://lovdata.no/static/LF/lf-20181116-1855-01-01.pdf?timestamp=1678837554444>

¹⁰ <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2017-08-22-1274>

Underformål	Areal (daa)	Hovedformål	Areal (daa)
1001: Bebyggelse og anlegg	32,2	Boligbebyggelse og anlegg	26 477,4
1110: Boligbebyggelse	14 757,7		
1120: Fritidsbebyggelse	167,3		
1130: Sentrumsformål	397,3		
1150: Forretninger	30,0		
1160: Offentlig eller privat tjenesteyting	1998,8		
1170: Fritids- og turistformål	41,3		
1200: Råstoffutvinning	815,8		
1300: Næringsvirksomhet	4 844,6		
1400: Idrettsanlegg	791,5		
1500: Andre typer bebyggelse og anlegg	211,3		
1600: Uteoppholdsareal	225,5		
1700: Grav-og urnelund	282,0		
1800: Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1 881,2		
2001: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	58,9	Samferdselsanlegg	9 261,3
2010: Veg	8 419,8		
2020: Bane (nærmere angitte baneformål)	515,0		
2030: Lufthavn	210,2		
2040: Havn	19,4		
2080: Parkering	38,1		
3002: Blågrønnstruktur	2 436,9	Grønn-struktur	4 169,9
3020: Naturområde - grønnstruktur	48,6		
3040: Friområde	1 606,3		
3050: Park	40,6		
3800: Kombinerte grøntstrukturformål	28,7		
5100: LNFR-områder	279 118,3	LNFR	285 179,0
5210: Spredt boligbebyggelse	6 051,1		
5230: Spredt næringsbebyggelse	9,7		
6001: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	55 258,4	Bruk og vern av sjø og vassdrag	57 681,6
6100: Ferdsel	31,8		
6200: Farleder	20,4		
6220: Havneområde i sjø	10,1		
6230: Småbåthavn	260,3		
6600: Naturområde	1 733,7		
6700: Friluftsområde	366,9		
Totalt areal kommuneplanens arealdel	382 769,2		382 769,2

Tabell: Oversikt over arealene i kommuneplanens arealdel og hvordan de fordeler seg mellom de ulike hoved- og underformål i plan- og bygningslovens §11-7.

Konsekvenser for byggereserven og vekstmuligheter

kommuneplanens arealdel skal løse samfunnsbehovene for den 12-årsperioden det planlegges for. At kommunen har tilgjengelige arealer til ny boligbebyggelse, næringsutvikling, tjenestetilbud til befolkningen og nødvendig infrastruktur.

Tønsberg kommune har høye ambisjoner for bærekraftig arealbruk. I planprosessene har det derfor vært jobbet med å vurdere hvordan kommunen kan legge til rette for smartere bruk av allerede bebygde områder. I planbeskrivelsens kapittel om boligbebyggelse er det redegjort for at det i planforslaget legges til rette for en boligreserve som dekker behovet for kommunen. Kommunens egne innspill til skole- og barnehagetomter baserer seg i stor grad også på å løse dette behovet uten tap av natur og landbruksområder.

I næringsutredningen (vedlegg 8) er utviklingspotensialet for viktige næringsområder gjennomgått, og planforslaget legger til rette for utvidelse av noen av disse. Det er innenfor næringsutvikling og massehåndtering at det legges inn nye arealer av vesentlig størrelse på LNF-områdene. Tiltakene det legges til rette for, kan imidlertid være bidragsytere til å nå klimamålene ved at de kan bidra til sirkulærøkonomien (Rygg Miljøpark og sirkulær massehåndtering). Utvidelse av Linnestad næringsområde ligger i tilknytning til virksomhet som bidrar til gjenvinning, og også denne arealformålsendringen har potensiale til å bedre ressursforvaltningen.