



Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon:
Arealplan

Reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark - planID 3905 20240238 - første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Eldreråd	24.03.2025	PS	013/25
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	24.03.2025	PS	014/25
Ungdomsrådet		PS	
Klima- og miljøutvalget	24.03.2025	PS	015/25
Utvalg for plan og bygg	28.03.2025	PS	025/25

Kommunedirektørens innstilling

Forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark, planID 3905 20240238, fremmes ikke.

Før et nytt planforslag tas opp til første gangs behandling, bør følgende forhold være bedre belyst og sikret:

- Bærekraftig tettstedsutvikling. Det bør utarbeides en overordnet stedsanalyse som viser at planforslaget bygger opp under Barkåker som lokalsenter.
- Bærekraftige mobilitetsløsninger. Det bør utarbeides en mobilitetsutredning som dokumenterer at planforslaget legger til rette for transport som er klimavennlig, og som styrker folkehelse og livskvalitet.
- Betydning for kommunale tjenester. Det bør dokumenteres at planforslaget legger til rette for boliger og utearealer som er tilpasset behovene hos eldre og personer med funksjonsnedsettelse, og at arealene er tilrettelagt for hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester.
- Bygningstyper, volum og utforming. Må være forankret i stedsanalysen.
- Størrelser, funksjoner og kvaliteter på uteoppholdsarealer og lekeplasser.
- Konsekvensene av støy og annen forurensing fra næringsområdet, og av støy fra nærmiljøanleggene.
- Klima. Det bør utarbeides klimagassregnskap.
- ROS-analyse. Bør oppdateres i samsvar med gjeldende standard.
- Renovasjonsløsning.
- Håndtering av fremmedarter.
- Automatisk fredede kulturminner. Kokegroper må markeres i planen med bestemmelse om fjerning.
- Privatrettslige rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.

24.03.2025 Eldreråd:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

ELDR - 013/25 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark, planID 3905 20240238, fremmes ikke.

Før et nytt planforslag tas opp til første gangs behandling, bør følgende forhold være bedre belyst og sikret:

- Bærekraftig tettstedsutvikling. Det bør utarbeides en overordnet stedsanalyse som viser at planforslaget bygger opp under Barkåker som lokalsenter.
- Bærekraftige mobilitetsløsninger. Det bør utarbeides en mobilitetsutredning som dokumenterer at planforslaget legger til rette for transport som er klimavennlig, og som styrker folkehelse og livskvalitet.
- Betydning for kommunale tjenester. Det bør dokumenteres at planforslaget legger til rette for boliger og utearealer som er tilpasset behovene hos eldre og personer med funksjonsnedsettelse, og at arealene er tilrettelagt for hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester.
- Bygningstyper, volum og utforming. Må være forankret i stedsanalysen.
- Størrelser, funksjoner og kvaliteter på uteoppholdsarealer og lekeplasser.
- Konsekvensene av støy og annen forurensing fra næringsområdet, og av støy fra nærmiljøanleggene.
- Klima. Det bør utarbeides klimagassregnskap.
- ROS-analyse. Bør oppdateres i samsvar med gjeldende standard.
- Renovasjonsløsning.
- Håndtering av fremmedarter.
- Automatisk fredede kulturminner. Kokegroper må markeres i planen med bestemmelse om fjerning.
- Privatrettslige rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.

24.03.2025 Råd for personer med funksjonsnedsettelse:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RPFN - 014/25 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark, planID 3905 20240238, fremmes ikke.

Før et nytt planforslag tas opp til første gangs behandling, bør følgende forhold være bedre belyst og sikret:

- Bærekraftig tettstedsutvikling. Det bør utarbeides en overordnet stedsanalyse som viser at planforslaget bygger opp under Barkåker som lokalsenter.

- Bærekraftige mobilitetsløsninger. Det bør utarbeides en mobilitetsutredning som dokumenterer at planforslaget legger til rette for transport som er klimavennlig, og som styrker folkehelse og livskvalitet.
- Betydning for kommunale tjenester. Det bør dokumenteres at planforslaget legger til rette for boliger og utearealer som er tilpasset behovene hos eldre og personer med funksjonsnedsettelse, og at arealene er tilrettelagt for hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester.
- Bygningstyper, volum og utforming. Må være forankret i stedsanalysen.
- Størrelser, funksjoner og kvaliteter på uteoppholdsarealer og lekeplasser.
- Konsekvensene av støy og annen forurensing fra næringsområdet, og av støy fra nærmiljøanleggene.
- Klima. Det bør utarbeides klimagassregnskap.
- ROS-analyse. Bør oppdateres i samsvar med gjeldende standard.
- Renovasjonsløsning.
- Håndtering av fremmedarter.
- Automatisk fredede kulturminner. Kokegroper må markeres i planen med bestemmelse om fjerning.
- Privatrettslige rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.

24.03.2025 Klima- og miljøutvalget:

Møtebehandling:

Det startes nytt planarbeid med sikte på tilbakeføring til LNFR-område, foreslått av Benjamin Myklebust Rød, Miljøpartiet De Grønne

Det startes nytt planarbeid med sikte på tilbakeføring til LNFR-område

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fremmet av Rød (MDG). Alternativt forslag fra Rød (MDG) ble enstemmig vedtatt.

KLIMA - 015/25 Vedtak:

Det startes nytt planarbeid med sikte på tilbakeføring til LNFR-område

28.03.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativt forslag 1, foreslått av Thorvald Hillestad, Senterpartiet

Forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark, planID3905 20240238, fremmes.

Før planforslaget sluttbehandles, skal følgende forhold være bedre belyst og sikret:

- Utforming og volum på bebyggelsen, særlig blokkbebyggelse.
- Konsekvensene av støy og annen forurensing fra næringsområdene, og av støy fra nærmiljøanleggene.
- Klima. Det bør utarbeides klimagassregnskap.
- ROS-analyse. Bør oppdateres i samsvar med gjeldende standard.
- Renovasjonsløsning.
- Håndtering av fremmedarter.

- Automatisk fredede kulturminner. Kokegroper må markeres i planen med bestemmelse om fjerning.

Privatrettslige rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplanen for næringsområde Barkåker øst (planID 3905 201701156) bli opphevet og endret.

Alternativ innstilling, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre

Forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark, planID 3905 20240238, fremmes.

Før planforslaget sluttbehandles, skal følgende forhold være bedre belyst og vurdert:

- *Det bør dokumenteres hvordan planen legger til rette for boliger og utearealer som er tilpasset behovene hos eldre og personer med funksjonsnedsettelse, og at arealene er tilrettelagt for hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester*
- *Bygningstyper og -utforming, mulighet for felleshus*
- *Størrelser, funksjoner og kvaliteter på lekeplasser, nærmiljøanlegg og felles uteoppholdsarealer*
- *Veibredde adkomstvei*
- *Renovasjonsløsning*
- *Konsekvensene av støy og annen forurensing fra næringsområdet og av støy fra nærmiljøanleggene*
- *Det bør utarbeides klimagassregnskap*
- *ROS-analyse bør oppdateres i samsvar med gjeldende standard.*
- *Kartlegging og håndtering av fremmedarter*
- *Kokegroper (kulturminner) må markeres i planen med bestemmelse om fjerning.*
- *Parkering i 1. etg er uheldig, vurdere muligheter for å etablere alternativ funksjoner i tillegg til garasje i 1. etasje*
- *Eierforhold bør tydeliggjøres*
- *Vurdere muligheter for miljø- og klimavennlige løsninger for eksempel at takterrasser erstattes med grønne tak og solcelleanlegg ol.*
- *Realistiske illustrasjoner*

Privatrettslige rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.

Reguleringsbestemmelser bør gjennomgås for å konkretisere kvalitetskrav og mer bruk av rekkefølgebestemmelser. Det bør arbeides videre med privatrettslige rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplanen for næringsområde Barkåker øst (planID 3905 201701156) bli opphevet og endret.

Kommunedirektørens innstilling fikk 1 stemme (R) og falt.

Alternativt forslag fremmet av Hillestad (SP) fikk 4 stemmer (AP og SP) og falt.

Alternativ innstilling fremmet av Skovly (H) ble vedtatt mot 1 stemmer (R).

UPB - 025/25 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark, planID 3905 20240238, fremmes.

Før planforslaget sluttbehandles, skal følgende forhold være bedre belyst og vurdert:

- *Det bør dokumenteres hvordan planen legger til rette for boliger og utearealer som er tilpasset behovene hos eldre og personer med funksjonsnedsettelse, og at arealene er tilrettelagt for hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester*
- *Bygningstyper og -utforming, mulighet for felleshus*
- *Størrelser, funksjoner og kvaliteter på lekeplasser, nærmiljøanlegg og felles uteoppholdsarealer*
- *Veibredde adkomstvei*
- *Renovasjonsløsning*
- *Konsekvensene av støy og annen forurensing fra næringsområdet og av støy fra nærmiljøanleggene*
- *Det bør utarbeides klimagassregnskap*
- *ROS-analyse bør oppdateres i samsvar med gjeldende standard.*
- *Kartlegging og håndtering av fremmedarter*
- *Kokegroper (kulturminner) må markeres i planen med bestemmelse om fjerning.*
- *Parkering i 1. etg er uheldig, vurdere muligheter for å etablere alternativ funksjoner i tillegg til garasje i 1. etasje*
- *Eierforhold bør tydeliggjøres*
- *Vurdere muligheter for miljø- og klimavennlige løsninger for eksempel at takterrasser erstattes med grønne tak og solcelleanlegg ol.*
- *Realistiske illustrasjoner*

Privatrettslige rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.

Reguleringsbestemmelser bør gjennomgås for å konkretisere kvalitetskrav og mer bruk av rekkefølgebestemmelser. Det bør arbeides videre med privatrettslige rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplanen for næringsområde Barkåker øst (planID 3905 20170156) bli opphevet og endret.

Sammendrag

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om *planforslag for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark* skal fremmes. Planforslaget legger til rette for oppføring av ca. 180 boliger med tilhørende uteområder og lekeplasser, opprustning av idrettsparken på Barkåker og mindre friluftstiltak i skogen mot øst.

Oppføring av boliger er i strid med kommuneplanen og den nylig vedtatte reguleringsplanen for området, som setter av arealet til næringsformål. Utvalget var imidlertid positivt til boligformål ved behandling av planinitiativet.

Ved første gangs behandling av planforslaget, er det likevel viktig med en grundig og overordnet vurdering av arealformålet, både i forhold til dagens bruk (landbruks- og naturområde) og i forhold til gjeldende arealformål (næring). Konsekvensene av nedbygging vil være ganske like for næringsbebyggelse og boligbebyggelse, men fordelene ved å ta i bruk arealet til ulike formål, vil variere mye.

Behovet for nye næringsarealer var tungtveiende da området ble satt av til næringsformål, og kommunedirektøren kan ikke se at dette har endret seg vesentlig. Videreføring av næringsformålet øker sannsynligheten for at de øvrige delene av næringsområdet blir realisert, og vil bidra positivt til næringsutviklingen i kommunen.

Fordelene ved å bruke området til boligformål, er avhengig av om utbyggingen bidrar til en bærekraftig utvikling av Barkåker lokalsenter. Planforslaget legger til rette for ca. 25 % økning av innbyggertallet på Barkåker. Kommuneplanen forventer at en slik vekst i hovedsak skjer innenfor dagens sentrums- og boligområde, og på en måte som forsterker opplevelsen av Barkåker som lokalsenter.

Planforslaget bryter tydelig med denne forventningen. Planarbeidet bør derfor dokumentere at bærekraftsmålene er ivaretatt gjennom den alternative utviklingen som planen legger til rette for. Etter kommunedirektørens vurdering er planarbeidet ikke i mål med dette.

Kommunedirektøren mener at det bør gjennomføres en grundig stedsanalyse og utarbeides en mobilitetsutredning, for å sikre at arealene sør på Barkåker utvikles med gode tettsteds kvaliteter. Dette beslutningsgrunnlaget bør være på plass, før det tas en avgjørelse om endring fra dagens situasjon og planlagte arealbruk.

Etter kommunedirektørens vurdering mangler planforslaget også dokumentasjon og sikring av enkelte andre forhold, som normalt bør være avklart før planforslaget tas opp til første gangs behandling. Det er ikke dokumentert at forslagsstiller har de nødvendige private rettighetene til å gjennomføre planforslaget. Kommunens praksis har vært at private planforslag ikke fremmes, før alle privatrettslige forhold er avklart. Flere planfaglige forhold – som klimakonsekvenser, utforming og volum på bebyggelsen, lekeplasskvaliteter og lydmiljø – er også svakt dokumentert og dårlig sikret i planforslaget foreløpig.

Etter en samlet vurdering av dette, mener kommunedirektøren at planforslaget ikke bør fremmes.

Utvalget har imidlertid et stort politisk handlingsrom ved vurderingen av om planforslaget skal fremmes eller ikke. Utvalget kan vektlegge andre føringer og mål, og veie arealbrukshensynene på en annen måte enn kommunedirektøren.

Hvis utvalget mener at det ikke er behov for ny dokumentasjon for å avklare hovedgrepene i planforslaget, og at gjenstående planfaglige og privatrettslige forhold kan sikres før sluttbehandling, kan planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planarbeidet kan også stoppes helt, eventuelt med en forutsetning om at hele eller deler av området skal vurderes tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsmål. Kommunedirektøren viser i saksfremlegget til tre ulike løsninger for disse alternativene.

Vedlegg:

Reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark - planID 3905 20240238 - første gangs behandling

1. Plankart bolig- og idrettsområde
2. Plankart næringsområde vertikalnivå 1
3. Plankart næringsområde vertikalnivå 2
4. Reguleringsbestemmelser bolig- og idrettsområde
5. Reguleringsbestemmelser næringsområde
6. Planbeskrivelse
7. Mulighetsstudie (illustrasjoner)
8. Illustrasjonsplan
9. Protokoll fra mekling etter innsigelse til kommuneplan
10. Behandling av planinitiativ
11. Rapport om bærekraftig område- og lokalsenterutvikling

1. Bakgrunn for saken

Orre AS fremmer på vegne av Tønsberg Næringspark Nord AS privat forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark. Selve boligutbyggingen skal skje på gbnr. 58/287, som er satt av til næringsformål i kommuneplanen og i nylig vedtatt reguleringsplan.

Det har vært reist spørsmål om boliger på denne eiendommen ved flere anledninger. Høsten 2021 ble det fremmet planinitiativ og planprogram for utredning av boliger, men etter varsel om innsigelse fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen, ble planprogrammet ikke vedtatt.

Spørsmålet om boligformål her ble tatt opp igjen i kommuneplanprosessen, i forbindelse med at Statsforvalteren fremmet innsigelse til forslag om to nye boligområder sør for Barkåker (H070 og H159). Deler av de nye boligområdene ble tatt ut av kommuneplanen, og innsigelsen ble trukket. I meklingsprotokollen ble det imidlertid angitt at Statsforvalteren ikke vil fremme innsigelse dersom kommunen i fremtiden vil regulere gbnr. 58/287 til boliger.

Orre AS sendte så inn et planinitiativ med boligformål våren 2024. Planinitiativet ble stoppet av administrasjonen, men utvalget tillot oppstart av planarbeidet i møte den 21.06.2024 (sak 100/24):

Planarbeid for boliger på Barkåker, gbnr. 58/1 m.fl., stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Utvalget mener at det kan være tungtveiende grunner til å utnytte arealet til boliger, selv om dette formålet er i strid med kommuneplanen. Det er behov for nye boligarealer på Barkåker, for å utvikle tettstedet i samsvar med senterstrukturen i kommuneplanen. Boligformål vil dessuten gi mindre ulemper for eksisterende bomiljø og nærområde på Barkåker, og det vil gjøre større arealer tilgjengelige for allmennheten. Dyrket mark skal søkes erstattet.

Planarbeidet må særlig avklare:

- tilkomstløsning
- andre forhold som er spesifikke for boligformål, og derfor ikke er avklart i gjeldende reguleringsplan, blant annet gang- og sykkelforbindelser, utnyttelse, byggehøyder, og lydmiljø
- vurdere regulering av tilstøtende areal til LNFR - friluftsliv

Planoppstart ble varslet 7. september 2024. Kommunen mottok planforslaget 20. januar 2025.

Planforslaget omfatter:

1. Ny reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark (heretter kalt boligplanen). Planforslaget legger til rette for oppføring av ca. 180 boliger med tilhørende uteområder og lekeplasser, opprustning av idrettsparken på Barkåker og mindre friluftstiltak i skogen mot øst.

2. Oppheving av de delene av reguleringsplanen for næringsområde Barkåker øst (heretter kalt næringsplanen) som erstattes av boligplanen.
3. Oppheving av en mindre del av næringsplanen som ikke erstattes av boligplanen. Dette gjelder gangvei under brua og opp til Barkåerveien.
4. Endring av gjenværende del av næringsplanen. Dette omfatter i første rekke en forkorting av atkomstveien gjennom næringsområdet, og tilpasning av enkelte bestemmelser.

Som følge av dette består planforslaget av to sett med kart og bestemmelser: Ett for den nye boligplanen og ett for endring av næringsplanen.

2. Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter.

§ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

3. Planstatus og pågående planarbeid

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er det foreslåtte boligområdet og tilgrensende område mot sør satt av til næringsformål, og arealet mot øst er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR-område).

Kommuneplanen legger en rekke føringer for utvikling av eksisterende og nye boligområder, både ved generelle retningslinjer og ved mer konkrete forventninger til arealene og bebyggelsen. Det skal utarbeides analyser av ulike tema ved arealplanlegging av større utbygginger, blant annet stedsanalyse, mobilitetsutredning og klimagassregnskap.

Reguleringsplan for næringsområde Barkåker øst

Arealet som nå foreslås som boligområde, omfattes av den relativt nylig vedtatte reguleringsplanen for næringsområde Barkåker øst (planID 20170156 - vedtatt 01.02.2023). Her er området satt av til næringsformål, i samsvar med kommuneplanen. Denne planen dekker ikke idrettsplassen og skogsområdet mot øst.

Næringsområdet skal ha tilkomst fra sør, via et nytt kryss mot Jarlsberglinna og kulvert under jernbanen. Det er satt særlige krav til den nordlige delen (bestemmelsesområde # 1), som skal hindre støyende aktivitet og visuell sjenanse.

Utvikling av idrettsområdet og ny flerbrukshall på Barkåker

Det er flere kommunale interesser knyttet til idrettsplassen, skoleområdet og samfunnshuset på Barkåker. Kommunen eier deler av idrettsplassen, som er viktig for fritids- og idrettstilbudet i området, og også fungerer som tilleggsareal for skolen.

Det er aktuelt å oppføre ny kommunal flerbrukshall på arealet mellom det nye boligområdet og skolen på Barkåker. Det har vært vurdert, men ikke gått videre med et forslag om felles reguleringsplan for boligområdet og flerbrukshallen. Avklaring av grensen mellom planområdene og annen samordning av plansakene har skjedd i dialog mellom kommunen og forslagsstiller.

Det er likevel sterke kommunale interesser i dette området - både offentlige og privatrettslige - som må avklares gjennom denne reguleringsplanen og en parallell forhandling om utbyggingsavtale.

4. Faktagrunnlag

Områdebeskrivelse

Planområdet ligger rett sør for tettstedet på Barkåker, ca. 6 km fra Tønsberg sentrum og ca. 1 km fra E18. Planområdet omfatter idrettsparken, et større skog- og jordbruksområde og noe av Barkåkerveien. Området utgjør ca. 102 dekar.

Selve boligutbyggingen skal skje på gbnr. 58/287, som utgjør ca. 49 dekar.



Flyfoto

Landbrukskvaliteter

Det planlagte boligområdet består i dag av ca. 20 dekar dyrka og 29 dekar dyrkbar jord av beste kvalitet. Planforslaget vil dessuten medføre at gbnr. 8/11 blir liggende isolert mellom Barkåkerveien og det nye boligområdet, og derfor blir lite drivverdig. Dette arealet utgjør ca. 4,5 dekar.

Naturverdier

Naturverdiene i området ble kartlagt etter NiN-metoden (Natur i Norge - standard for kartlegging av naturmangfold) i forbindelse med regulering av næringsområdet. Rapport datert 22.06.2021 opplyser at kartleggingen ikke avdekket arter av nasjonal forvaltningsinteresse, rødlistede naturtyper eller naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Fremmedarter er ikke kartlagt.

Friluftskvaliteter

Skogsarealene innenfor planområdet er registrert som et svært viktig friluftsområde i Miljødirektoratets naturbase. Skogen er beskrevet som naturterreng i tilknytning til skole.

Klimagassutslipp

Endringen fra dyrka mark og skog til boligområde, vil i seg selv gi økt utslipp og redusert opptak av klimagasser som utgjør ca. 2 000 tonn i løpet av fem år, 2 400 tonn i løpet av 20 år og 4 000 tonn i løpet av 75 år (beregnet av Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) sin klimagasskalkulator). Til sammenligning har Tønsberg et samlet klimagassutslipp på ca. 214 000 tonn i året (2023-tall), og utslippene må reduseres med ca. 7 600 tonn i året for å komme ned til 0 i 2050.

Utbygging til næringsformål og boligformål vil ha omtrent samme konsekvenser for karbonbindingen.

Klimagassutslipp fra produksjon av bygningsmaterialer, anleggsarbeider, biltransport, oppvarming og annen energibruk er ikke beregnet. En nøyaktig beregning av dette vil kreve at det utarbeides et samlet klimagassregnskap.

Støy og rystelser

Utredning av støy datert 15.01.2025 viser at boligområdet vil være utsatt for støy fra Barkåkerveien og jernbanen. Uten skjermingstiltak vil store deler av planområdet ligge i gul støysone (over 55 dB utenfor vinduer og på uteoppholdsarealer). Støyberegningen tar høyde for økt frekvens og høyere toghastigheter i fremtiden.

Støy fra idrettsanlegget og fra næringsområdet er ikke utredet.

Målinger viser at området nærmest jernbanen er utsatt for rystelser, som vil overskride akseptable grenseverdier hvis det ikke gjennomføres tiltak.

Luftkvalitet

Luftkvalitet er ikke utredet, hverken fra veitrafikk eller tilgrensende næringsområder. Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Barkåkerveien (ca. 3 000) er langt lavere enn de trafikkmengdene som normalt fører til problematisk luftforurensing (ca. 8 000 ÅDT).

Naturfarer

Utredning av områdestabilitet datert 19.12.2024 viser at det nye boligområdet ikke ligger i et løsn- eller utløpsområde for kvikkleireskred. Idrettsparken ligger imidlertid i en faresone for kvikkleireskred.

Området ligger innenfor en aktsomhetssone for flom.

Trafikk

Trafikknotat datert 25.10.2024 anslår at ÅDT langs Barkåkerveien vil øke fra ca. 2 200 kjøretøy per døgn til 2 600 kjøretøy etter at planen er gjennomført. Tilkomstveien til bolig- og landbruksområdet vil brukes av ca. 950 kjøretøy per døgn, og boligene vil stå for ca. 930 av disse turene.

Kommunaltekniske forhold

Kommunalteknisk plan datert 18.12.2024 beskriver løsninger for vann, spillvann og overvannshåndtering. Det er ikke opplyst om forhold som gir grunn til å fravike kommunens standarder for dette. Løsning for renovasjon er strid med retningslinjer fra VESAR.

Barnehage og skole

Både Barkåker skole og Kongseik ungdomsskole har tilfredsstillende kapasitet. Kapasitet ved Barkåker barnehage og andre nærliggende barnehager er ikke kartlagt.

Eiendomsforhold

Arealene innenfor planområdet eies av privatpersoner, foreninger og det offentlige:

Eiendom	Hjemmelshaver
8/11 og 57/5	Nils Reidar Haaland
8/33 og 60/27	Barkåker Idrettsforening
58/1 og 58/287	Håvard Undrum
58/74, 60/14, 60/47, 60/57 og 60/66	Tønsberg kommune
60/29	Klara Cudrio
9308/1	Vestfold fylkeskommune

Forslagsstiller (Tønsberg Næringspark Nord AS) har ikke eierrådighet over noen av arealene. Gjennomføring av planforslaget forutsetter derfor at privatrettslige forhold avklares gjennom avtale eller ekspropriasjon.

5. Merknader til varsel om planoppstart

Til varsel om planoppstart kom det syv uttalelser.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

- Viser til meklingsresultat etter at Statsforvalteren fremmet innsigelse til forslag om to nye boligområder i kommuneplanen. Innsigelsen ble trukket og Statsforvalteren aksepterte at nordre del av næringsområdet brukes til boliger, mot at deler av de nye boligområdene tas ut av kommuneplanen.
- Forventer høy arealutnyttelse på arealer med dyrka og dyrkbar jord.
- Det må reguleres tilstrekkelige arealer til buffersoner innenfor byggeområdet.
- Det må utarbeides matjordplan og ROS-analyse.
- Det må lages gode planer og bestemmelser for overvannshåndtering.
- Verdier for friluftsliv må ivaretas i områder som ikke reguleres for bygging, og det må legges til rette for gjennomgående ganglinjer.
- Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for planleggingen.

Vestfold fylkeskommune

- Fylkeskommunen har tidligere varslet innsigelse til regulering av boliger innenfor området som er satt av til næringsformål i kommuneplanen. Fylkeskommunen vil vurdere om saken må behandles politisk av fylkesplanutvalget ved offentlig ettersyn.
- Ved nedbygging av landbruksarealer, forutsettes det høy utnyttelse.
- Men ny bebyggelse må samtidig tilpasses omgivelsene, og ta hensyn til tettstedsprofil og boligkvaliteter. Det er viktig å vurdere dimensjoner på bebyggelsen i forhold til skalaen på stedet, om den nye bebyggelsen vil påvirke landskapet og hvordan et nytt boligområde kan tilføre nye kvaliteter til stedet.
- Hensyn til barn og unge må ivaretas, blant annet solforhold på lekeplassene. Alle arealer som brukes eller er egnet til lek, må erstattes.
- Det må sikres gode løsninger for myke trafikanter, inkludert sikker tilkomst til kollektivholdeplasser.
- Krysset mot Barkåkerveien må utformes i samsvar med veinormalen. Hvis ikke må det gis tillatelse til fravik etter veilovgivningen.
- Det må tas hensyn til de viktige idretts- og friluftsinnteressene i området. Planen bør sikre gode koblinger fra boligområdet til turområdene, og det bør legges til rette for allmenn ferdsel gjennom boligområdet.
- Det ligger to kokegroper innenfor planområdet, som må markeres i planen med bestemmelse om fjerning. Det må utarbeides gode illustrasjoner som viser hvordan bebyggelsen påvirker landskapet og kulturmiljøet.

Statens vegvesen

- Statens vegvesen minner om generelle bærekraftsmål, trafiksikkerhet og trafikkavvikling.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

- NVE gjør oppmerksom på sine fagområder og veiledningsmaterialer, men har ingen konkrete merknader til planarbeidet.

Bane NOR

- Bane NOR anbefaler at støyvurderingen tar hensyn til økt trafikk og hastighet på jernbanen.
- Adkomst for drift og vedlikehold av jernbanen må opprettholdes.
- Utbyggingen må ikke tilføre dreneringsanlegg i området mer vann enn kapasiteten tillater.
- Reguleringsplanen må fastsette byggegrense mot jernbanen.
- Hvis det fortsatt er aktuelt med gangvei langs jernbanen, gjelder forutsetningene Bane NOR har kommunisert i forbindelse med regulering av næringsområdet.

LEDE AS

- Lede gjør oppmerksom på at de har elektriske anlegg innenfor området, som det må tas hensyn til.
- Det kan bli nødvendig med ny nettstasjon for å sikre strøm til den nye bebyggelsen, og dette må reguleres inn med spesifiserte krav.

Barkåker velforening

- Barkåker velforening er veldig positive til at området blir omregulert fra næring til boligformål. Velforeningen mener at boligbygging kan gi en nødvendig befolkningsvekst som vil gi grunnlag for bevaring av skolen i lokalsamfunnet og bedre grunnlaget for rekruttering til idrettsforeningen.
- Det er viktig at alle forhold som gjelder økt trafikk i nærområdet blir gjennomgått på en god måte, og at barnas skolevei er trygg.
- Velforeningen ønsker å være delaktige og videreføre den gode dialogen i planprosessen.

Annen medvirkning

I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det holdt et åpent møte på Barkåker, der representanter for forslagsstiller, kommunen og ca. 20 personer fra nærområdet møtte.

Kommunen har også hatt møter med Nils Reidar Haaland, som eier gbnr. 8/11 og gbnr. 57/5. Han blir berørt både som grunneier innenfor planområdet (deler av tilkomstveien) og som nabo.

- Haaland mener at området bør brukes til næringsformål i samsvar med kommuneplanen, og motsetter seg derfor planforslaget.
- Han mener at den foreslåtte veiløsningen ikke er akseptabel.
- Det blir mye personbiltrafikk, landbrukstrafikk og gående/syklende på og langs veien som skaper farlige situasjoner.
- Krysset mot fylkesveien er ikke dimensjonert for lange kjøretøy.
- Tilkomstveien gir ikke plass til både personbiler og store kjøretøy.
- Det er ikke vist avkjørselsløsning til gbnr. 8/11 (bare plassering av avkjørselen).
- Han ønsker ikke å selge arealer til tilkomstveien.

6. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen – med utfyllende informasjon om planprosessen, merknader til planoppstart og virkningene av planforslaget - ligger vedlagt saken.

7. Risiko og sårbarhets-analyse (ROS)

ROS-analysen datert 14.01.2025 vurderer følgende risikoer i tilknytning til planforslaget:

- Områdestabilitet
- Flom
- Stråling fra kontaktledning på jernbanen
- Trafikksikkerhet

Alle risikoene er utredet og forsøkt løst i planforslaget.

ROS-analysen er utarbeidet etter metoden angitt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder fra 2017. Den følger dermed ikke gjeldende veileder fra 2022.

8. Kommunedirektørens vurderinger

8.1 Vurderingstema

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslaget skal fremmes ved at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11.

Utvalget har et stort politisk handlingsrom ved denne vurderingen, men beslutningen som tas må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder *bruk og vern av arealressurser i kommunen*, jf. formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, faktiske forhold i planområdet og kommunens praksis i tilsvarende saker.

8.2 Generelle konsekvenser av nedbygging

Nedbygging av landbruks-, natur- og friluftsområder vil ha en rekke negative konsekvenser, uavhengig av formål og konkrete løsninger.

Planforslaget medfører tap av 49 dekar svært gode jordbruksarealer, pluss ca. 5 dekar som ikke blir drivverdige etter utbyggingen. Dette gjør det vanskeligere å nå nasjonale og kommunale mål om redusert omdisponering av matjord. *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* punkt 3.9, anbefaler at kommunene vurderer å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og at arealene tilbakeføres til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR-formål).

Nedbyggingen vil redusere karbonbindingen i jorda og vegetasjonen med ca. 4 000 tonn i løpet av en 75-årsperiode. Karbonbindingen er størst i skogsområdene. Utbyggingen vil dermed gjøre det vanskeligere å nå nasjonale og kommunale mål om reduserte klimagassutslipp. *Statlige planretningslinjer for klima og energi* punkt 4.3, forutsetter at kommunen vurderer om tidligere vedtatt arealbruk svarer til gjeldende nasjonale klimamål.

Videre vil nedbyggingen redusere et svært viktig friluftsområde, med sentral beliggenhet i nærheten av boliger, skole og barnehage. Nedbyggingen vil dermed svekke hensynene til folkehelse og oppvekstmiljø, som er sikret i *rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*, og i kommuneplanen. Begge forutsetter at det skaffes fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som er egnet for lek.

Endelig vil nedbyggingen føre til tap av et forholdsvis stort naturområde, selv om det ikke er registrert med spesielle naturverdier.

Disse konsekvensene av å ta i bruk et ubebyggt areal, vil være ganske like for næringsbebyggelse og boligbebyggelse. *Fordelene* ved å ta i bruk arealet til ulike formål vil derimot variere mye. Dagens kvaliteter og faktiske bruk bør derfor vurderes konkret og individuelt mot alternative formål.

8.3 Utvikling av Barkåker lokalsenter

Med en utbygging av 180 boliger og en forutsetning om to personer i gjennomsnitt per bolig, legger planforslaget til rette for ca. 25 % økning av innbyggertallet på Barkåker. Dette gir store muligheter og utfordringer for en *bærekraftig tettstedsutvikling*.

Bærekraftig tettstedsutvikling er et sentralt prinsipp for arealplanlegging som er nedfelt i statlige og regionale forventninger. Det er også et grunnleggende premiss for hele kommuneplanarbeidet, både for samfunnsdelen, arealstrategien og arealdelen. Under dette arbeidet bestilte kommunen vedlagte rapport om *Bærekraftig område- og senterutvikling: FNs bærekraftsmål konkretisert for område- og lokalsentrene i Tønsberg kommune*. Rapporten inneholder konkrete forslag til hvordan bærekraftig senterutvikling kan ivaretas i kommuneplanen, og dette er i stor grad fulgt opp i plankartet og bestemmelsene til arealdelen.

Boligformålene i kommuneplanen er plassert og avgrenset slik at de skal bygge opp under senterstrukturen i kommunen, og i flere av område- og lokalsentrene er det satt av egne soner for fortetting. På Barkåker er det satt av et område til fortetting på ca. 50 dekar (tilsvarende boligområdet i planforslaget) i og rundt sentrumsområdet. I sentrumsområdet tillates kvartalsbebyggelse med inntil 75 % utnyttelse, og innenfor fortettingssonen for øvrig tillates konsentrert bebyggelse med 45 % utnyttelse.

Kommuneplanen har også bestemmelser som skal sikre at tettstedene utvikles slik at de visuelt og funksjonelt oppleves som sentrumsområder. I kommuneplanbestemmelsene § 63 (3) er det bestemt at:

“Tiltak i område- og lokalsentrene skal styrke opplevelsen av sentrene som tettsteder. Ved arealplanlegging skal det sikres en visuell avgrensning av tettstedet og en indre sammenheng mellom bebyggelsen og uterommene som underbygger stedets identitet.”

Målsettingen med fortettingssonen er ikke bare å legge til rette for en vekst som skjermer landbruks- og naturområder og gir korte avstander og lite transportbehov (bærekraftsmål for klima og miljø), men også å skape et kompakt sentrumsområde med gode næringsbetingelser, effektiv bruk av arealer og sosiale møteplasser (økonomiske og sosiale bærekraftsmål). Etter kommunedirektørens vurdering vil dette på lang sikt styrke Barkåker som et attraktivt tettsted, og dermed bidra til å opprettholde bosetting og et stabilt grunnlag for skole, barnehage og andre kommunale tjenester.

Kommunedirektøren ser samtidig at utvikling av tettstedene må ta hensyn til private behov, eiendomsforhold og initiativ. Hvis dette gjør det nødvendig å fravike forventningene til tettstedsutvikling i kommuneplanen, er det viktig med en grundig avklaring av bærekraftsmålene. Dette løses best med overordnet planlegging som ser hele Barkåker under ett, og som samordner arealbrukshensyn, private grunneierinteresser og offentlige samfunnsoppdrag på en helhetlig måte. Både en formell *områdeplan* og en *veiledende plan for det offentlige rom (VPOR)* kan være egnet til dette.

Det er likevel enkelte virkemidler som også innenfor en alminnelig reguleringsprosess kan brukes til å kartlegge Barkåkers situasjon og fremtidsmuligheter. En grundig og omfattende *stedsanalyse/mulighetsstudie* kan belyse Barkåkers identitet i dag, presentere alternativer for å videreføre, styrke eller endre denne identiteten når tettstedet utvikles, og vise hvordan dette er fulgt opp i planforslaget.

Kommunedirektøren savner dette kunnskapsgrunnlaget ved vurdering av planforslaget. Planbeskrivelsen og mulighetsstudiet i planforslaget er i hovedsak begrenset til eiendommen som skal bebygges, og ser ikke på alternativer for en bærekraftig utvikling av Barkåker mot sør. For eksempel kunne en omdisponering og et makeskifte av de ubebygde arealene på og rundt idrettsplassen, sikre en mer kompakt tettstedsutvikling. En slik tilnærming ville kreve sterk involvering fra kommunen, både som grunneier og planmyndighet.

8.4 Plangrep og bygningstyper

Ved valgt av plangrep, er det i planbeskrivelsen lagt vekt på tilpasning til småhusbebyggelsen og de landlige omgivelsene:

«Barkåker er et av de minste lokalsentrene i Tønsberg kommune, og består nesten utelukkende av småhusbebyggelse omgitt av landbruksområder. Det er derfor ønskelig at spesielt småhusbebyggelsen tilpasser seg stedet og hensyntar omgivelsene med hensyn til typologi, boligstørrelser, arkitektur og materialbruk. Det bør også legges vekt på de landlige omgivelsene i utformingen av uteområdene, blant annet ved å knytte seg til eksisterende turstier, etablere felles nyttehager, drivhus etc. Samlet vil dette være med på å skape en tydelig identitet for området, i tråd med stedets forutsetninger.»

Det er derfor tatt utgangspunkt i et tradisjonelt plangrep for landlige boligfelt, der bebyggelsen er organisert relativt åpent rundt en veisløyfe. Hoveddelen av boligområdet skal bestå av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det er planlagt eneboliger lengst sør i området, og i øvrige deler av området skal det etableres tomannsboliger og rekkehus.

Mot skogen i øst, er det foreslått blokkbebyggelse med inntil 6 etasjer. Dette begrunnes med behovet for høy arealutnyttelse, at størrelsen på området åpner for nye bygningstyper og volum og at blokkene blir liggende tilbaketrukket og skjermet mot skogen.

Etter kommunedirektørens vurdering er det en viss motsetning mellom valg av plangrep, og forslaget om blokkbebyggelse med så stort volum. Plangrepet er i hovedsak begrunnet med stedstilpasning, men hverken blokkbebyggelse eller denne høyden finnes på Barkåker i dag. Det er heller ikke åpnet for dette i kommuneplanen. Selv innenfor sentrumssonen, tillater kommuneplanen bare 4 etasjer. Planforslaget vil derfor innebære en vesentlig endring av skalaen på bebyggelsen (større variasjoner i volum), og en betydelig forskyvning av bygningsvolum fra eksisterende til nytt boligområde.

Kommunedirektøren mener at det finnes alternative måter oppnå høy utnyttelse på, som kan samsvare bedre med målene for en bærekraftig stedsutvikling. For eksempel kunne en åpen, men noe lavere kvartalsbebyggelse innenfor deler av planområdet legge til rette for større sambruk av arealene, og tilføre Barkåker nye tettstedskvaliteter. Også dette bør imidlertid være basert på en mer omfattende stedsanalyse.



Illustrasjon av bygningstypologi sett fra nord. Viser blokkbebyggelse mot øst, eneboliger mot sør og ellers en blanding av tomannsboliger og rekkehus.



Illustrasjon sett fra jernbanebroen.



Illustrasjon sett fra idrettsplassen.

8.5 Utforming

Hverken blokkbebyggelsen eller småhusbebyggelsen er ferdig prosjektert i denne fasen av regulerings- og byggeprosessen. Illustrasjonene i planforslaget gir derfor ikke en presis fremstilling av utformingen, og må tolkes som indikasjoner på volumstruktur, takform, materialvalg og fargebruk.

Heller ikke reguleringsbestemmelsene angir nøyaktig utforming. Fordelingen mellom flate tak, pulttak og saltak er relativt nøyaktig bestemt. Flate tak er begrenset til de nordligste blokkene (BB1) og inntil 30 % av småhusbebyggelsen mot sør (felt B6-B10). Resten av bebyggelsen skal ha pulttak eller saltak. Det er også stilt krav til størrelser, utforming og innglassing av balkonger på blokkbebyggelsen.

Ut over dette har planforslaget bare generelle bestemmelser om god arkitektonisk kvalitet, tilpasning til natur- og friluftsområder, variasjon og harmoni. Dette betyr at reguleringsplanen stiller store krav til de kvalitative vurderingene i byggesakene.

Etter kommunedirektørens vurdering bør reguleringsplanen avklare mer av utformingen, materialbruken og fargene på bebyggelsen. Hvis blokkbebyggelsen skal videreføres i planforslaget, bør det stilles krav som sikrer at byggene dempes og tilpasses landskapet. Parkeringsarealer i første etasje er negativt både for de visuelle kvalitetene og boligkvalitetene, og bør derfor unngås. Hvis det likevel skal åpnes for denne løsningen, bør det stilles nøyaktige krav til innkjøring, inngangsparti og andre kvaliteter på bakkenivået.

Bygningsvolum og utforming vil være sentrale vurderingstema i det planpolitiske skjønnet og i medvirkningsprosessen videre, og kan eventuelt justeres og presiseres noe ved sluttbehandling av planforslaget.

8.6 Uteoppholdsarealer og lekearealer

Planforslaget sikrer at alle boligene har tilgang til private eller felles uteoppholdsarealer, som i hovedsak samsvarer med forventningene til arealstørrelser og kvaliteter i kommuneplanen. Det er imidlertid ikke stilt egne krav for eneboliger, og tomannsboliger og små boenheter har noe mindre krav enn utgangspunktet i kommuneplanen. Dette bør vurderes nærmere før sluttbehandling.

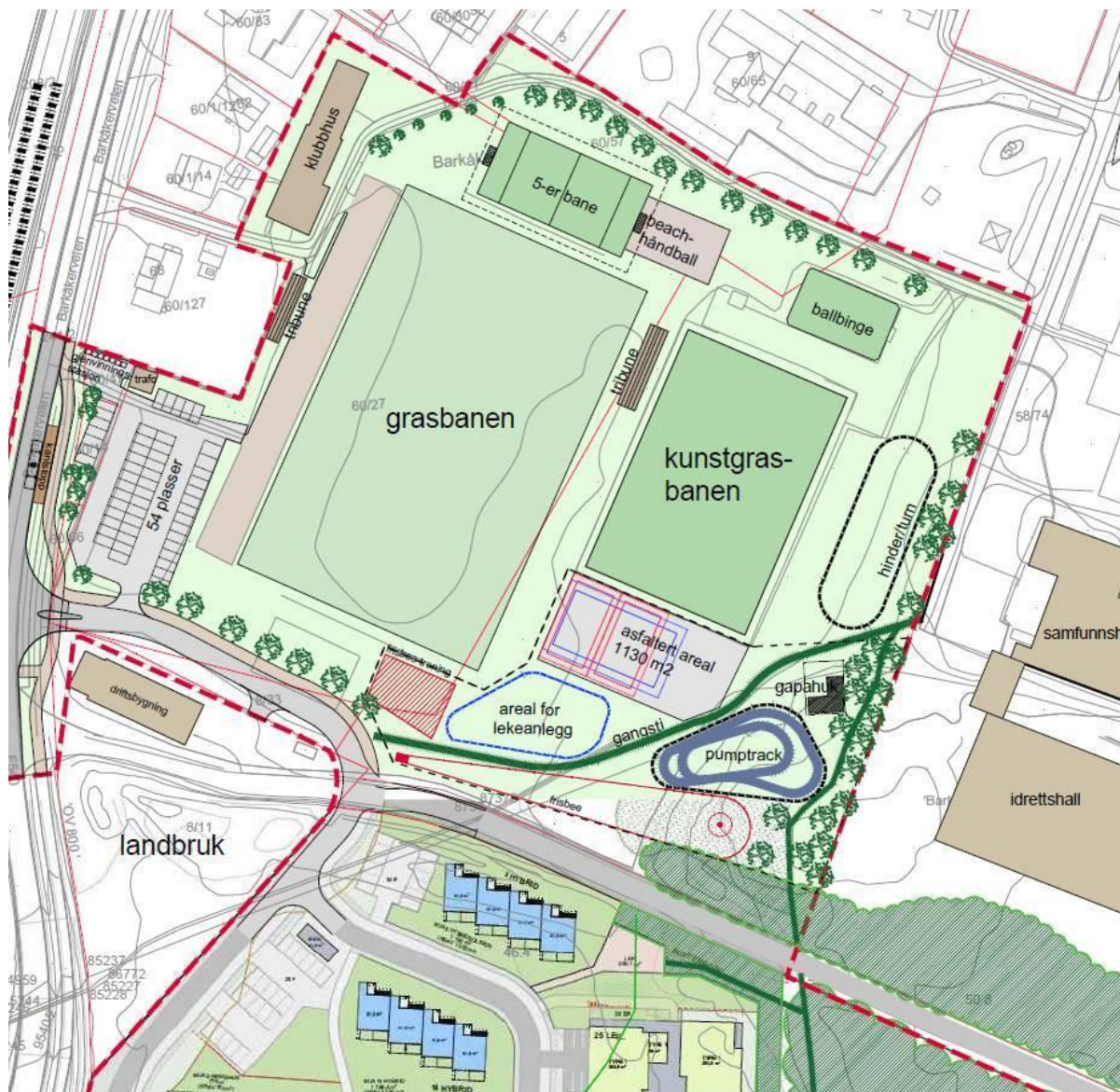
Ved etablering av 180 boliger, forventer kommuneplanen at det etableres nye *nærlekeplasser* som til sammen utgjør minst 900 m², med funksjoner tilrettelagt for barn opp til 12 år og gode brukskvaliteter. Det er satt av fire arealer til dette i plankartet (LEK4-LEK7), med tilhørende funksjons- og kvalitetskrav i bestemmelsene. Det er uheldig at flere av nærlekeplassene ligger i ytterkant av boligområdet, hvor det er mindre skjerming og muligheter for sosial kontroll. Bestemmelsene sikrer heller ikke solforhold, lydmiljø, avgrensning og lignende brukskvaliteter.

Videre vil boligutbygginger av denne størrelsen normalt utløse et krav om *nærmiljøanlegg* på minst 5 dekar, tilrettelagt for barn mellom 6 og 18 år, og med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter. Planforslaget forutsetter at dette kan løses gjennom en kombinasjon av områdelekeplasser/nærmiljøanlegg innenfor boligområdet (LEK1-LEK3) som utgjør ca. 2 500 m², tilrettelegging for friluftss- og lekeaktiviteter i skogsområdet mot øst som beregnes til 1 000 m² og opprustning av idrettsplassen som beregnes til 1 500 m².

Dette er en relativt komplisert løsning, som krever at planfaglige forhold, andre offentlige hensyn og private forpliktelser samordnes og avklares gjennom reguleringsplanen og i en utbyggingsavtale. Selv om utbyggingsavtalen kan ha utfyllende detaljer om funksjoner, kvaliteter og kostnadsfordeling, er det viktig at reguleringsplanen selv inneholder tydelige krav til innhold og rekkefølge som *sikrer* at forventningene i kommuneplanen blir oppfylt.

Etter kommunedirektørens vurdering er planarbeidet ikke i mål med dette. Kommunedirektøren er positiv til selve løsningen der lekearealene innenfor planområdet og i nærheten vurderes samlet for en mest mulig effektiv og hensiktsmessig sambruk, og grovt sett også i arealberegningen som er lagt til grunn for planforslaget. Det er imidlertid ikke vist og sikret at arealene beregnet til nærmiljøanlegg innenfor boligområdet, blir tilrettelagt for ballspill, skating eller lignende funksjoner for større barn. Det er også uklart om disse funksjonene er forenlig med kravene til lydmiljø på boligeiendommene som ligger helt inntil lekeplassene.

Planforslaget illustrerer enkelte tiltak som kan gjennomføres på idrettsplassen (bestemmelsesområde # 1), som kompensasjon for arealene som mangler innenfor boligområdet. Det er også vist at funksjonene som kommer i konflikt med tilkomstveien (sandvolleyballbane og område for frisbeegolf) kan flyttes innenfor idrettsområdet. Disse funksjonene og endringene er foreslått etter dialog med kommunen og idrettsforeningen. Planforslaget sikrer imidlertid ikke at disse konkrete tiltakene blir gjennomført, og det inneholder heller ikke andre krav som gjør det mulig å vurdere om forventningene i kommuneplanen blir ivaretatt. Det er dermed vanskelig å vurdere den samlede løsningen for nærmiljøanlegg, både i plansammenhengen og i forhandlingene om utbyggingsavtale.



Utsnitt av illustrasjonsplanen som viser en mulig løsning for idrettsområdet.

8.7 Mobilitet

Kommuneplanens forventninger til utredning av og løsninger for mobilitet, henger tett sammen med bærekraftsmålene som ligger bak senterstrukturen. Mobilitetsløsningene bør fremme transport som er klimavennlig, og som styrker folkehelse og livskvalitet. Som nevnt løses dette best med kompakt tettstedsutvikling.

Planforslaget illustrerer og regulerer enkelte mobilitetsfaktorer hver for seg, men det er ikke gjort en samlet og systematisk analyse som underbygger løsningene som er valgt. En slik analyse forventes både i kommuneplanen og fylkeskommunens veileder for mobilitetsutredninger.

Boligområdets beliggenhet og terrengforholdene, legger til rette for gode mobilitetsløsninger. Det er kort avstand til turområder og flere sentrale målpunkt. Fra boligene til busstopp ved Barkåkerveien er det fin gangavstand, men her er det få avganger (ca. annenhver time på dagtid hverdager). Det er ca. 900 meter til busstopp ved Hortensveien, som har svært hyppige avganger. Det hadde vært en stor fordel hvis denne forbindelsen kunne forkortes, forbedres eller på andre måter styrkes som forbindelse til Tønsberg sentrum.

Det skal etableres fortau og gang- og sykkelvei gjennom planområdet, som kan forlenges gjennom det nye næringsområdet til Jarlsberglinna. Dette vil forkorte dagens sykkelforbindelse, som følger Barkåkerveien til Jarlsberglinna. Det er imidlertid ikke sikret at gang- og sykkelveien gjennom næringsområdet opparbeides samtidig med boligområdet, og næringsområdet vil trolig bli utviklet over lang tid.

Planforslaget inneholder også to grønne akser gjennom boligområdet. En turvei (TV1) går midt gjennom området i nord/sør-retning. Veien skal være felleseie, men med bruksrett for allmennheten. Etter kommunedirektørens vurdering er det likevel ikke sikret at veien blir en reell og attraktiv forbindelse for alle. Til det er turveien for smal (2,5 meter), og boligene kan plasseres for tett inntil veien (bare 2 meter byggegrense).

Øst/vest-aksen midt gjennom boligområdet (UTE1 og LEK 1, 2, 3 og 5) vil derimot kunne bli en god forbindelse mellom Barkåkerveien og store friluftsområder øst for boligene. Den vestlige enden av denne aksen er knyttet til en etablert sti under broen og opp til Barkåkerveien, som i næringsplanen er planlagt opparbeidet til gang- og sykkelvei med kommunal standard. Dette er ikke videreført i planforslaget. Et alternativ kunne være å etablere en ny forbindelse opp skråningen på østsiden av Barkåkerveien, men en slik løsning vil ikke få universell utforming. Det bør også ellers settes konkrete krav om standard og kvaliteter på forbindelsen, og om bruksrett for allmennheten.

Planforslaget legger også til rette for en ny gangsti over idrettsområdet, som vil knytte parkeringsplassen sammen med dagens samfunnshus og fremtidig flerbrukshall. Det er imidlertid ikke klart at denne får en standard og drift som gjør den egnet for syklende, og at den blir åpen hele året. Det er heller ikke vist andre direkte gang- og sykkelforbindelser mellom boligene, idrettsplassen og skoleområdet.

Kommunedirektøren savner også en redegjørelse for og eventuelle tiltak som sikrer en attraktiv gang- og sykkelforbindelse fra de nye boligene til selve senterområdet på Barkåker. For eksempel kunne en ny forbindelse langs vestkanten av idrettsområdet og nordover langs Torsteins vei, vært vurdert.

Planforslaget inneholder ikke konkrete tiltak for å begrense personbiltrafikken, ut over at minstekravene til parkeringsdekning er noe lavere enn utgangspunktet i kommuneplanen. Planforslaget krever mellom 1 og 2 plasser per bolig, avhengig av boligstørrelse og bygningstype. Det er ikke satt øvre grenser for parkering, krav om delingsordning for biler eller parkeringsplasser, eller foreslått andre løsninger som motiverer til begrenset bilbruk.

På illustrasjonsplanen er det vist større, felles parkeringsarealer ved innkjøring til området og foran leilighetsbyggene. Både visuelt og funksjonelt gir dette en viss prioritet til biltransport. Et alternativ kunne være å plassere parkeringsplassene på de støyutsatte arealene langs jernbanen lenger inne på området.

8.8 Folkehelse

Planforslaget forutsetter at det etableres støyskjerm, men andre etasje i boligene mot jernbanen og Barkåkerveien vil likevel ligge i gul støysone (over 55 dB). Det er opplyst at romløsninger, vindusplassering og lignende skal organiseres slik at kravene i støyretningslinjen (T-1442) og kommuneplanen ivaretas, men dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Gjeldende grenseverdier og særlige krav til støyende aktivitet i nordlige del av næringsområdet, videreføres i planforslaget. Planarbeidet bør likevel utrede konsekvensene av støy fra næringsområdet, både for å sikre at begge reguleringsplanene er gjennomførbare uten arealbrukskonflikter i fremtiden, og for å kartlegge eventuelle tiltak som gir bedre lydmiljø enn minstekravene i retningslinjen. Aktuelle tiltak kan være å sette ytterligere grenser for støyende aktivitet, støyskjerming og at plassering av boligene justeres. Tilsvarende bør det vurderes om boligområdet kan være utsatt for luftforurensing eller annen forurensing fra næringsområdet.

Støyretningslinjen anbefaler at det gjennomføres en støyfaglig utredning når det plasseres boliger mindre enn 100 meter fra nærmiljøanlegg. I planforslaget er det planlagt boliger ca. 20 meter fra idrettsplassen, og ned mot 4 meter fra nærmiljøanleggene inne i boligområdet. Støy fra nærmiljøanlegg kan bestå av tekniske lydkilder (ballspill, høyttaleranlegg og lignende), og lyd fra de som bruker anlegget. For å unngå skadelig og konfliktskapende støy, bør plassering av lekeplassfunksjoner og boliger, begrensnig av aktivitet og ulike støydempingstiltak vurderes. Dette bør gjøres i plansaken.

Topografien legger til rette for gode solforhold på bygninger og uteområder, og illustrasjonene viser at kommuneplanens krav til sol på uteoppholdsarealer og lekeplasser kan ivaretas. Dette bør imidlertid sikres i bestemmelsene.

Boligene nærmest jernbanen kan være utsatt for rystelser, men kommunedirektøren forutsetter at dette ivaretas gjennom tekniske tiltak som er tilfredsstillende regulert i byggt teknisk forskrift.

Området er relativt flatt og naturlig tilrettelagt for at alle arealer og funksjoner kan brukes av flest mulig. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er nødvendig å stille bestemte krav om dette i reguleringsplanen, i tillegg til bestemmelser om universell utforming og tilgjengelighet i byggt teknisk forskrift.

8.9 Natur og klima

Kommunedirektøren forutsetter at kartleggingen av naturverdier innenfor området gir tilfredsstillende kunnskapsgrunnlag for beslutningene i planprosessen. Som nevnt mener kommunedirektøren at det er uheldig å bygge ned dette naturområdet, selv om det ikke er registrert spesielt verdifulle naturtyper eller arter.

Fremmedarter er ikke kartlagt, og heller ikke omhandlet i planforslaget.

Det er ikke redegjort for klimakonsekvensene av planforslaget. Etter kommuneplanen skal det alltid gjøres rede for klimagassutslipp og klimatilpasning ved arealplanlegging, og ved store planforslag som dette, skal det utarbeides mer eksakt klimagassregnskap etter relevant faglig standard.

Generelle klimakonsekvenser av redusert karbonbinding og mobilitetsløsninger er vurdert overfor.

Klimatilpasning er mest relevant for overvannshåndteringen, som vurderes nedenfor.

8.10 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Hovedløsningene for vann- og avløpsanlegg er vist i den kommunaltekniske planen. Kommunedirektøren forutsetter at disse løsningene følger kommunal og annen relevant standard.

Også overvann skal håndteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering og andre standarder. Avrenning ut fra området skal ikke overstige nivået før utbygging.

Uteoppholds- og lekearealene i midten av boligområdet er beskrevet og illustrert som en blågrønn akse, og bestemmelsene tillater at disse arealene benyttes til infiltrasjon og fordrøyning av overvann. Det kan være behov for å regulere dette nærmere, for å sikre at vannet faktisk brukes som en kvalitet, og for å hindre at overvannshåndteringen kommer i konflikt med hovedfunksjonen til området.

8.11 Vei og renovasjon

Krysset mot Barkåerveien er utformet i samsvar med standarden for fylkesveier, herunder også kravene til kanalisering/trafikkø. Dette er avklart med fylkeskommunen.

Tilkomstveien inn til boligområdet er relativt smal (5,5 meter), men bred nok til at vanlige kjøretøy kan passere hverandre, samtidig som farten holdes nede. Bredden tillater ikke at brede landbruksmaskiner og vanlige kjøretøy passerer, men dette er likevel akseptabelt på grunn av den korte og oversiktlige strekningen det er snakk om.

Det er brede fortau langs hele kjøreveien, med unntak av en strekning mot sør, hvor det er lite trafikk. Planforslaget tillater inntil to krysningspunkt for kjørende over turveien som går i nord/sør-retning, men her skal det etableres trafiksikkerhetstiltak. Planforslaget legger også til rette for kjøring til eiendommene langs gang- og sykkelveien helt sør i området, men dette blir en begrenset trafikk til ca. 4 boliger.

Etter kommunedirektørens vurdering ivaretar veiløsningen kravene til trafiksikkerhet og fremkommelighet. Det bør imidlertid vurderes om veiarealene, detaljering/møblering og tilgrensende områder – både langs Barkåerveien og tilkomstveien - i større grad kan bidra til en opplevelse av Barkåker som et tettsted. Dette kan oppnås gjennom en mer *gatepreget struktur*, som kjennetegnes av at bygninger, trekker eller andre elementer ligger inn mot veien og skaper visuelt avgrensede rom.

Det er satt av arealer til renovasjon på ulike steder langs veisløyfen gjennom boligområdet, men det er forutsatt at avfallsbilen kan stå på fortau ved henting. Dette er strid med gjeldende retningslinjer fra renovatør (VESAR). Videre er det opplyst at oppsamlingsenhetene skal være innebygget eller nedgravde i samsvar med kommuneplanen, men dette er ikke sikret i bestemmelsene.

8.12 Landbruk

De generelle konsekvensene av å bygge ned landbruksarealer er vurdert overfor.

I planforslaget er det gjennomgående satt buffersoner på 10 meter mot jordbruksarealer, men 6 meter mot skogsområdet. Etter kommunedirektørens vurdering er dette tilfredsstillende for drift av landbruksarealene.

Det er utarbeidet plan som sikrer gjenbruk av matjorda som nedbygges (matjordplan).

8.13 Naturfarer

Det er god områdestabilitet i boligområdet. Det er påvist kvikkleire under idrettsplassen, som derfor er markert som faresone i plankartet. Kommunedirektøren forutsetter at eventuelle tiltak her som kan påvirke områdestabiliteten, ansvarsbelegges og prosjekteres i samsvar med saksbehandlingsforskriften og byggteknisk forskrift, og at det ikke er nødvendig med særlige bestemmelser om dette i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren forutsetter at faren for skade som følge av flom, avverges gjennom kravene til overvannshåndtering og standardkravene i byggteknisk forskrift.

Det er ingen andre kjente naturfarer i området som krever spesiell oppmerksomhet i planarbeidet. ROS-analysen bør imidlertid revideres i samsvar med gjeldende metode, og hvis dette avdekker nye farer, må disse avklares og avverges i planforslaget.

8.14 Privatrettslige forhold

Reguleringsplaner har ingen virkning for privatrettslige forhold. Planvedtaket endrer ikke i seg selv etablerte eiendomsgrenser, bruksretter eller annen rådighet over fast eiendom. Privatrettslige forhold er derfor normalt ikke et sentralt tema i planprosessen.

Det kan likevel være to viktige grunner til å belyse og avklare dette temaet så tidlig som mulig i plansaken. For det første er de privatrettslige forholdene avgjørende for om planen kan gjennomføres *frivillig*, og for det andre kan reguleringsplanen gi hjemmel til å *ekspropriere* rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre planen.

Det sentrale rettslige vilkåret for ekspropriasjon er at *“inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade”*, jf. ervervslova § 2 andre ledd. Dette betyr at de samfunnsmessige fordelene ved å ekspropriere areal, må være klart større enn ulempene som påføres grunneier av inngrepet. I rettspraksis (blant annet i høyesterettsdom inntatt i Rettstidende 1999 side 513) er det forutsatt at denne vurderingen gjøres allerede når reguleringsplanen vedtas. Dette innebærer at kommunen allerede på vedtakstidspunktet må være oppmerksom på inngrepene i privat eiendom som planen legger til rette for, og at vilkårene for ekspropriasjon normalt vil være oppfylt hvis det fattes et gyldig planvedtak.

Kommunedirektøren forutsetter at det er inngått avtale eller på andre måter avklart at boligutbyggingen kan gjennomføres på gbnr. 58/287, og at det kan utføres mindre friluftstiltak i skogsområdet på gbnr. 58/1. Kommunale grunneierinteresser på og rundt idrettsplassen må avklares i utbyggingsavtale og avtale om eiendomsoverdragelse.

Det er imidlertid ikke oppnådd enighet om kjøp eller bruk av arealer på gbnr. 8/11 og 57/5, som er nødvendig for å sikre tilkomst til boligområdet. Forslagsstiller har lagt frem en tinglyst avtale som viser at eier av gbnr. 58/1 (skogsarealet øst for boligområdet) har tilkomstrett over disse eiendommene, men denne retten er uttrykkelig begrenset til landbruksformål. Etter kommunedirektørens vurdering er det derfor ikke dokumentert at forslagsstiller har de nødvendige rettighetene til å gjennomføre planforslaget.

På bakgrunn av praksis fra tidligere saker, forutsetter kommunedirektøren at grunnerverv normalt skal skje frivillig, og ikke gjennom ekspropriasjon. For å sikre et godt beslutningsgrunnlag, spare ressurser og gi en god prosess for grunneierne, bør de privatrettslige forholdene normalt være avklart før saken kommer opp til første gangs behandling.

Kommunedirektøren understreker at ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan, inneholder et betydelig fritt skjønn som må utøves av kommunestyret. Utvalget kan også forutsette at de privatrettslige forholdene avklares frivillig før planen skal gjennomføres. Utvalget har dermed også et betydelig politisk handlingsrom ved vurderingen av om planforslaget skal fremmes, uten at de privatrettslige forholdene er avklart.

9. Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget innebærer nedbygging av eksisterende leke- og friluftsområder, men også at lekearealer opparbeides og opprustes. Hvis planarbeidet sikrer at kommuneplanens forventninger til oppvekstmiljø blir oppfylt, mener kommunedirektøren av planforslaget tilfører området gode kvaliteter for barn og unge.

Både Barkåker skole og Kongseik ungdomsskole har tilfredsstillende kapasitet i dag, men videre kapasitet er avhengig av og påvirker fremtidige skolestruktur- og budsjettvedtak.

Det er kort og god vei fra boligområdet til barneskolen på Barkåker, men ungdomsskolen ligger i ca. 4 km sykkelavstand.

10. Effekt for FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er en plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringer. Målene reflekterer dermed tre grunnleggende forutsetninger for en bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Dette er spesifisert i 17 mål og 169 delmål.

Som nevnt samsvarer planforslaget ikke med kommuneplanens føringer for kompakt stedsutvikling, som er en sentral forutsetning for bærekraftsmålene. Dette gjør det vanskeligere å nå målene om å redusere klimagassutslipp, hindre nedbygging av landbruks- og naturområder og skape kompakte, attraktive tettsteder.

11. Konsekvenser for næringsutvikling

Det er i kommunen som helhet satt av tilstrekkelige arealer til næring i kommuneplanen, men det er store forskjeller mellom planstatus, tilrettelegging, restkapasitet og eiendomsforhold i næringsområdene. Kommunedirektøren erfarer at det er utfordringer med utvikling av flere av områdene, og at det reelle tilbudet av næringsarealer er mindre enn arealreservene tilsier.

Utvikling av næringsområdet Barkåker øst, forutsetter store investeringer i infrastruktur. Rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen krever blant annet at det opparbeides nytt kryss mot fylkesveien, busstopp, kulvert under jernbanen, fordrøyningsdammer og kommunaltekniske anlegg. Planforslaget vil medføre at næringsarealet øst for jernbanen reduseres med nesten 1/3. Dette øker risikoen for at næringsområdet ikke utvikles, eller at det tar lang tid.

Behovet for nye næringsarealer var tungtveiende da området ble satt av til næringsformål, og kommunedirektøren kan ikke se at dette har endret seg vesentlig.

12. Betydning for kommunale tjenester (Tønsbergtrappa)

Tønsbergtrappa er et faglig rammeverk som skal brukes på tvers av kommunalområder og tjenester, for å vise hvordan utbyggingsmønster og stedsutvikling får konsekvenser for fremtidige tjenestebehov og utgifter. Målsettingen er at tidlige tiltak som virker forebyggende og gir minst mulig inngrep i private liv, skal redusere behovet for helse- og omsorgstjenester fra kommunen. Det er en sterk sammenheng mellom bærekraftsmålene om kompakt stedsutvikling, og målene for Tønsbergtrappa.

Det er foreløpig ikke utarbeidet tydelige kriterier for denne vurderingen, og det konkrete behovet for tilrettelagte boliger og andre forebyggende tiltak på Barkåker, er ikke kartlagt.

Planforslaget legger til rette for en god variasjon av boligtyper, som imøtekommer ulike behov i forskjellige livsfaser (mulighet til *lokal boligkarriere*). Bestemmelsene fastsetter ikke størrelse på boligene, men både bygningstype og funksjonalitet tilsier at det økende behovet for små, tilrettelagte boliger i første rekke vil ivaretas av blokkbebyggelsen. Her er ca. 80 av 180 boliger i planforslaget. Etter kommunedirektørens vurdering kan dette være en noe lav andel, sett i forhold til demografiske endringer (aldrende befolkning) og den relativt store reserven av ene- og tomannsboliger i Tønsberg og på Barkåker.

Det er også større avstand enn ideelt mellom boligene og sentrumsområdet, som skal betjene nærmiljøet med viktige funksjoner og gode, inkluderende møteplasser.

13. Samlet vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren mener at vurderingen av planforslaget bør ta utgangspunkt i dagens faktiske situasjon, og områdets kvaliteter som et viktig landbruks-, natur- og friluftsområde. Selv om konsekvensene for disse kvalitetene vil være ganske like for næringsbebyggelse og boligbebyggelse, vil fordelene ved å ta i bruk arealet til ulike formål, variere mye.

Behovet for nye næringsarealer var tungtveiende da området ble satt av til næringsformål, og kommunedirektøren kan ikke se at dette har endret seg vesentlig. Videreføring av næringsformålet

øker sannsynligheten for at hele næringsområdet blir realisert, og vil bidra positivt til næringsutviklingen i kommunen.

Fordelene ved å bruke området til boligformål, avhenger av om utbyggingen tar hensyn til prinsippene for bærekraftig utvikling av Barkåker lokalsenter. Planforslaget bryter med kommuneplanens føringer for stedsutvikling, og planarbeidet bør da dokumentere at bærekraftsmålene er ivaretatt gjennom den alternative utviklingen som planen legger til rette for. Etter kommunedirektørens vurdering er planarbeidet ikke i mål med dette.

Kommunedirektøren mener at det bør gjennomføres en grundig stedsanalyse og utarbeides en mobilitetsutredning, for å sikre at arealene sør på Barkåker utvikles med gode tettstedskvaliteter. Dette beslutningsgrunnlaget bør være på plass, før det tas en endelig beslutning om omdisponering fra dagens situasjon og planlagte arealbruk.

Videre er det ikke dokumentert at forslagsstiller har de nødvendige private rettighetene til å gjennomføre planforslaget. Kommunens praksis har vært at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn, før alle privatrettslige forhold er avklart.

Kommunedirektøren mener at planforslaget også mangler dokumentasjon og sikring av enkelte andre forhold, som normalt bør være avklart før planforslaget tas opp til første gangs behandling. Dette gjelder blant annet klimakonsekvenser, utforming av bebyggelsen, lekeplasskvaliteter og lydmiljø.

Etter en samlet vurdering av dette, mener kommunedirektøren at planforslaget ikke bør fremmes.

14. Alternative løsninger

Utvalget har et stort politisk handlingsrom ved vurderingen av om planforslaget skal fremmes eller ikke. Utvalget kan vektlegge andre føringer og mål, og veie arealbrukshensynene på en annen måte enn kommunedirektøren.

Mulighetene til å endre det private planforslaget, setter likevel grenser for dette handlingsrommet. Ved første gangs behandlingen kan utvalget bare gjøre ubetydelige endringer i planforslaget. Kommunestyret kan gjøre større endringer ved sluttbehandlingen, så lenge hovedgrepene i planen videreføres og konsekvensene av endringene er godt opplyst.

Alternativ 1: Planforslaget fremmes

Hvis utvalget mener at hovedgrepene i planforslaget er tilstrekkelig begrunnet, og at det ikke er vesentlige forhold som må belyses og sikres før sluttbehandling, kan planforslaget fremmes. Organisering av bygninger og uterom, bygningstyper og mobilitetsløsninger vil da ligge fast, og det er lite hensiktsmessig å kreve stedsanalyse, mobilitetsutredning og annen dokumentasjon som angår hovedgrepene i planforslaget. Utvalget kan imidlertid forutsette enkelte avklaringer og justeringer før planen vedtas. Et vedtak i tråd med dette, kan formuleres slik:

Forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark, planID 3905 20240238, fremmes.

Før planforslaget sluttbehandles, skal følgende forhold være bedre belyst og sikret:

- *Utforming og volum på bebyggelsen, særlig blokkbebyggelsen.*
- *Konsekvensene av støy og annen forurensing fra næringsområdet, og av støy fra nærmiljøanleggene.*
- *Klima. Det bør utarbeides klimagassregnskap.*
- *ROS-analyse. Bør oppdateres i samsvar med gjeldende standard.*
- *Renovasjonsløsning.*
- *Håndtering av fremmedarter.*

- *Automatisk fredede kulturminner. Kokegroper må markeres i planen med bestemmelse om fjerning.*
- *Privatrettslige rettigheter som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.*

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplanen for næringsområde Barkåker øst (planID 3905 20170156) bli opphevet og endret.

Alternativ 2: Planarbeidet stoppes helt

Hvis utvalget mener at arbeidet med planlegging av boligområdet skal stoppes helt, kan det la være å fremme planforslaget, uten føringer for et nytt forslag. Dette vil innebære at næringsformålet i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan, videreføres. Et vedtak i tråd med dette, kan formuleres slik:

Forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark (planID 3905 20240238), fremmes ikke.

Alternativ 3: Det startes nytt planarbeid med sikte på tilbakeføring til LNFR-område

Hvis utvalget mener at planarbeidet har vist at hele eller deler av gbnr. 58/287 ikke bør bygges ut, kan det legge ned midlertidig forbud mot tiltak, og beslutte at det skal startes nytt planarbeid for å avklare om næringsformålet i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan skal endres til LNFR-formål.

Selv om grunneier og forslagsstiller normalt skal ha tillit til kommuneplanen og reguleringsplaner, ligger det i plan- og bygningslovens system at samfunnsutviklingen, oppdatert beslutningsgrunnlag og nye planfaglige og planpolitiske vurderinger, kan være til hinder for at planlagte byggeområder kommer til gjennomføring. Dette gir ikke grunnlag for erstatningsansvar eller andre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Et vedtak i tråd med dette, kan formuleres slik:

Forslag til reguleringsplan for Barkåker sør boligområde og Barkåker idrettspark (planID 3905 20240238), fremmes ikke.

Det legges ned midlertidig forbud mot tiltak på gbnr. 58/287, med sikte på endring av kommuneplanen og reguleringsplan for næringsområde Barkåker øst (planID 3905 20170156), jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Forbudet innebærer at endring av eiendommen, tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen starter nytt planarbeid som skal avklare om hele eller deler av eiendommen skal tilbakeføres til landbruks-, natur- og friluftsmål.

15. Økonomiske konsekvenser

Kommunale veier og offentlige vann- og avløpsanlegg skal opparbeides av utbygger, men overtas og driftes av kommunen. Drift av veien må dekkes innenfor eksisterende budsjetttrammer, men drift av vann- og avløpsanlegg er gebyrfinansiert.

Fordeling av kostnader til opparbeidelse av idrettsplassen, avklares i utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale skal vedtas av kommunestyret.

16. Videre behandling

Hvis planforslaget ikke fremmes, er plansaken som utgangspunkt avsluttet i kommunen. Denne beslutningen kan ikke påklages eller kreves forelagt kommunestyret. Forslagsstiller kan imidlertid fremme et justert eller nytt planforslag.

Hvis utvalget fremmer planforslaget ved å sende det på høring og legge det ut til offentlig ettersyn, må berørte og andre interesserte komme med merknader innen en fastsatt frist. Etter høringsperioden tas planforslaget opp til sluttbehandling i kommunestyret.

Tønsberg kommune, 14.03.2025

Torunn Årset
kommunalsjef

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder