



**TØNSBERG
KOMMUNE**

– der barn ler

Kommuneplanens arealdel – 2023-2035

Høringsuttalelser

Innhold

Uttalelse nr	Journalpost i arkivsystemet	Interessent	Eventuell avsender, dersom annen enn interessent	Side
O1	23/143148	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark		5
O2	23/143148	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, miljø og landbruk		12
O3	23/136909	NVE		37
O4	23/132904	Bane NOR		45
O5	23/136179	Mattilsynet		49
O6	23/143148	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, justis og vergemålsavdelingen		52
O7	23/139972	Statens vegvesen		66
O8	23/132658	Statsbygg		69
O9	23/144661	Fiskeridirektoratet		71
O10	23/140129	Forsvarsbygg		75
O11	23/139419	Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard		76
O12	23/139548	Kystverket		79
O13	23/132658	Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK)		84
O14	23/132658	VTFK (saksfremlegg)		86
O15	23/132658	VTFK (saksprotokoll)		102
O16	23/132658	VTFK (administrativ uttalelse)		106
O17	23/141022	VTFK (administrativ uttalelse Jarlsø nord)		124
O18	23/118736	Lede AS		126
O19	23/138966	Vestfold Vann IKS		132
O20	23/137080	Tønsberg kirkelige fellesråd		135
O21	23/141614	Vestfoldmuseene		136
O22	23/109704	Larvik kommune		142
F1	23/140195	Tønsberg og Færder Næringsforening		144
F2	23/140915	Vestfold Bondelag		152
F3	23/140139	Sem Bondelag	Kristian Hotvedt	154
F4	23/140903	Jordvern Vestfold		155
F5	23/137955	Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter		157
F6	23/140566	Forum for natur og friluftsliv		159
F7	23/140913	Naturvernforbundet i Tønsberg og Færder		168
F8	23/138515	DNT Tønsberg og omegn		171
F9	23/141620	Stiftelsen Gamle Tønsberg		175
F10	23/141571	Tønsberg idrettsråd		178
F11	23/134990	Tønsberg fallskjermklubb	Rune Aune	180
F12	23/140895	Barkåker IF	Petter Kihl Berg	180
F13	23/140779	Vivestad idrettsforening	Odd Roar Sulutvedt	181
F14	23/140138	Slagen IF og Volden vel		182
F16	23/135320	Vallø velforening		185
F17	23/137318	Søndre Eik vel		188

F18	23/139108	Feskjærveien velforening		202
F18	23/139108	Vedlegg		205
F19	23/139115	Barkåker velforening	Vegard Tveit	208
F20	23/140909	Smørberg og Hogsnes velforening		209
F20	23/140909	Vedlegg		210
F20	23/140909	Vedlegg		218
I1	23/130699	Hauan næringspark AS	Spir arkitekter	226
I1	23/130699	Vedlegg		230
I2	23/123994	KFUK-KFUM	Norma Kaupang	231
I3	23/130346	Rammdak	Petter Ramm	232
I4	23/133208	Salutaris Eiendom		233
I5	23/135897	Bjørn Fjeldheim og Ingrid Brenden		240
I6	23/137318	Holmestrand næringspark		241
I7	23/137601	Rina Stokke		243
I8	23/138522	Kristoffer Andreassen		243
I9	23/138501	Thor Solberg Aviation		244
I10	23/139296	Joachim Eriksen		246
I11	23/140635	Tore Aasen		246
I12	23/139650	Ås næringspark AS	Spir arkitekter	247
I13	23/140045	BAGA Eiendom. Lenke til vedlegg (for stort til å lastes inn i dokumentet	Dark Arkitekter	249
I14	23/140046	Jarlsberg Travbane Eiendom og Jarlsberg Trav Eiendom	Spir arkitekter	259
I15	23/140172	JM Norge		262
I16	23/140173	JM Norge		263
I17	23/140182	Askjem Eiendom og Herholdt Andersen	Spir arkitekter	265
I18	23/140186	Promark		268
I19	23/140756	Spir Arkitekter		270
I20	23/140910	Rehus	Advokat Ole Hauge Bendiksen	272
I21	23/140914	Sportgården	Skytøya	286
I22	23/141187	Ole Martin og Marianne Hejll		288
I23	23/141572	Promark		289
I24	23/141573	Omegastiftelsen	Promark	290
I24	23/141573	Vedlegg		292
I25	23/141574	SBB Samfunnsbygg	Asplan Viak	295
I26	23/141576	Promark		306
I27	23/141577	Promark		308
I28	23/141594	Format Eiendom		310
I29	23/141611	Anne Grete Mathisen		312
I30	23/141612	Folksom AS	KB Arkitekter	313
I31	23/141613	Kjetil og Einar Christophersen	Protekno	315
I32	23/141613	Vedlegg		316
I33	23/141616	Sigbjørn og Nina Grøtterød		317
I34	23/141844	Sjøsenderet Vallø	Spir arkitekter	321

I35	23/143314	Esso Norge	DARK arkitekter	323
I36	23/154113	Oslo Syd Utvikling		330
I36	23/154113	Vedlegg		333
I36	23/154113	Vedlegg		342
I36	23/154113	Vedlegg		343
I36	23/154113	Vedlegg		347
I36	23/154113	Vedlegg		357
I36	23/154113	Vedlegg		358
P1	23/109325	Pål Skappel		359
P2	23/129764	Bjørn-Eddy Andersen		363
P3	23/141442	Karoline Wroldsen		363
P4	23/141427	Geir Egil Fugelsø		364
P5	23/129768	Jan Kolbjørn Akerholt		365
P6	23/140832	Vigdis Walle-Steinsvik		365
P7	23/140805	Harald Søfteland		366
P8	23/140602	Lene Lauritzen Kjølner		366
P9	23/140105	Grete Nina Aske		367
P10	23/139112	Torunn Simmelhag		367
P11	23/138534	Fredrik Sletten		368
P12	23/138530	Jan Henrik Mørkved		368
P13	23/140840	Jan Henrik Mørkved		369
P14	23/129769	Per Ingar Kaarud		369
P15	23/129772	Tore Furesund		370
P16	23/129773	Sjur Askjer		370
P17	23/138532	Ellen Mathisen		371
P18	23/130119	Ellen Berit Mathisen		371
P19	23/132709	Kari Tangstad		372
P20	23/132713	Marit Studsrød		372
P21	23/132719	Per Halvorsen		372
P22	23/135027	Sverre Bisgaard		373
P23	23/140144	Jon og Bjørn Stian Lunden		374
P24	23/141835	Martin Berulfsen		381
P25	23/141835	Vedlegg		383
P26	23/141619	Ståle Jan Frøynes og Monica Grefstad Frøynes		384
P27	23/141661	Lene Lauritzen Kjølner		385



Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Saksbehandler, innvalgstelefon

Samordning av statlige innsigelser - innsigelsene fremmes - kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Tønsberg kommune

Statsforvalteren som samordningsmyndighet av statlige innsigelser har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra Bane NOR, Mattilsynet, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved landbruksdirektøren og miljødirektøren. Innsigelsene fremmes i sin helhet. Uttalelsene fra Bane NOR, Mattilsynet, NVE og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark følger vedlagt.

Det vises til brev 3. juli 2023 med vedlegg fra Tønsberg kommune. Bane NOR, Mattilsynet, NVE og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark er gitt utsatt frist for uttalelse i saken til 6. oktober 2023.

1. Saken gjelder

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Tønsberg kommune.

Det er fremmet innsigelse fra Bane NOR, Mattilsynet, NVE og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved landbruksdirektøren og miljødirektøren.

2. Statsforvalterens kompetanse

Statsforvalteren har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Statsforvalteren som fagmyndighet skal påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, helse og sosial og barn og unges interesser, mens statsforvalteren som samordningsmyndighet skal påse at innsigelser også fra øvrige statlige fageter er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinje. Statsforvalteren skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelsene og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men statsforvalteren har myndighet til å avskjære den.



I dette brevet opptrer statsforvalteren som samordningsmyndighet.

Kommunal- og distriktsdepartementet (tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementet) har i brev 22. desember 2017 gitt føringer på at statsforvalteren kan avskjære innsigelser som

- ikke er begrunnet i nasjonale eller vesentlige regionale interesser eller i andre grunner som er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde, jf. plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd,
- er fremmet etter høringsfristen, jf. plan- og bygningsloven § 5-4 femte ledd,
- har vært eller kunne vært fremmet tidligere, jf. plan- og bygningsloven § 5-5 første ledd,
- er fremmet uten at statsetaten har deltatt i planprosessen, jf. plan- og bygningsloven § 5-5 tredje ledd, eller
- er motstridende og hindrer kommunen i å fatte planvedtak.

3. Samordning av innsigelser

3.1 Bane NOR

Bane NOR har fremmet følgende innsigelser til planforslaget:

a) *Krav om felles planlegging H820_G4 og plankrav i område 22*

Bane NOR har fremmet innsigelse til ny bestemmelse med krav om felles planlegging for et større areal ved Tønsberg stasjon. Bane NOR anfører at kravet berører forhold av nasjonal jernbaneinteresse og påpeker at det må være mulig å gjennomføre drift og vedlikehold, inkludert mindre tiltak knyttet til utvikling av dagens jernbane, stasjonsområde og tilhørende elementer, uten behov for reguleringsplan. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4.

Bane NOR ber om at jernbanearealene, og tiltak knyttet til drift/utvikling av dagens stasjonsområde og bane, unntas fra plankrav i bestemmelsesområde 22 og kravet om helhetlig planlegging.

b) *Formålsendring for trafikkforplass*

Bane NOR har fremmet innsigelse til formålsendringen for dagens trafikkforplass til kombinert formål. Bane NOR anfører at formålsendringen berører forhold av nasjonal jernbaneinteresse. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4. Bane NOR påpeker blant annet at endringen vil utløse dispensasjonsbehandling dersom man ser behov for å gjennomføre tiltak, og at dette vurderes som et vesentlig hinder for å opprettholde dagens bruk, fordi søknadspliktige tiltak blir mer tidkrevende og kostbart.

Bane NOR ber om at dagens arealformål, vegformål, videreføres.

c) *Bestemmelse § 30 nr. 1 – forbud mot tiltak langs vassdrag*

Bane NOR har fremmet innsigelse til bestemmelsen § 30 nr. 1 der det innføres et generelt forbud mot tiltak langs vassdrag. Bane NOR anfører at bestemmelsen berører forhold av nasjonal jernbaneinteresse. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4. Det påpekes at det må være mulig å gjennomføre drift og vedlikehold, inkludert mindre tiltak knyttet til utvikling av dagens jernbane og tilhørende elementer, uten at dette skal omfattes av et forbud mot tiltak.

Bane NOR ber kommunen om å unnta tiltak knyttet til drift og vedlikehold av dagens jernbane fra forbudet.



d) *Bestemmelse § 30-2 – forbud mot hogst*

Bane NOR har fremmet innsigelse til bestemmelsen § 30 nr. 2 der det foreslås forbud mot hogst i hensynssone H560 langs vassdrag. Bane NOR anfører at bestemmelsen berører forhold av nasjonal jernbaneinteresse. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4. Det påpekes at Bane NOR har plikt til å gjennomføre vegetasjonsrydding langs jernbanen for å ivareta sikker togdrift og å unngå unødvendig togstans.

Bane NOR ber kommunen om å unnta vegetasjonsrydding langs jernbanen fra forbudet.

Det vises til den vedlagte uttalelsen for en nærmere begrunnelse av innsigelsene.

Statsforvalterens vurderinger

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra Bane NOR. Ivaretagelse av nasjonale jernbaneinteresser ligger innenfor de interesser Bane NOR er satt til å ivareta. Det vises til nevnte hjemmelsgrunnlag. Innsigelsene er begrunnet og er knyttet til konkrete forhold. Bane NOR har også fremmet forslag på hvordan innsigelsene kan løses. De formelle vilkårene for innsigelsene i plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 5-5 er også oppfylt.

3.2 Mattilsynet

Mattilsynet har fremmet innsigelse til planforslaget for å sikre at Tønsberg kommune ivaretar sine drikkevannskilder gjennom kommuneplanen, og for å sikre at hovedvannledninger fra Vestfold Vann får nødvendig beskyttelse. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4, jf. blant annet drikkevannsforskriften § 26.

Mattilsynet påpeker at det er av vesentlig regional betydning at kommunen planlegger slik at kommunens innbyggere er sikret levering av helsemessig trygt og nok drikkevann. Det anføres at planforslaget er mangelfullt, og det påpekes at forslaget mangler hensynssoner med tilhørende planbestemmelser ved vannforsyning i Vivestad. Videre har ikke kommunen vurdert hensynssoner ved vesentlig infrastruktur (hovedledninger).

Det vises til den vedlagte uttalelsen for en nærmere begrunnelse av innsigelsen.

Statsforvalterens vurderinger

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra Mattilsynet. Ivaretagelse av drikkevann er en nasjonal og vesentlig regional interesse som Mattilsynet er satt til å ivareta. Det vises til nevnte hjemmelsgrunnlag. Innsigelsen er begrunnet og er knyttet til konkrete forhold. De formelle vilkårene for innsigelsen i plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 5-5 er også oppfylt.

3.3 NVE

NVE har fremmet følgende innsigelser til planforslaget:

a) *Unntak fra plankrav – utbygging i eksisterende byggeområder og LNF-spredd*

NVE har fremmet innsigelse til forslaget da forslaget åpner for direkte utbygging av ny bebyggelse uten at reel fare er utredet og sikkerheten ivaretatt. Innsigelsen gjelder unntak fra plankrav i bestemmelsen § 3 nr. 2 bokstav k og til fremtidige områder for spredd bebyggelse (LNF-spredd fremtidig) der det er tillatt med ny boligbebyggelse i tråd med antallsbegrensingene i bestemmelsene. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4, jf. § 28-1 og TEK17 § 7-3. Det vises også til NVEs veileder 2/2017 om nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanleggingen, og KMDs rundskriv H-5/18 om samfunnssikkerhet



i planlegging og byggesaksbehandling punkt 2.11.1.

NVE påpeker at innsigelsen kan løses ved at områder som åpner for direkte utbygging utredes for reell fare, at det tas inn plankrav, eller at områdene innskrenkes til kun å gjelde arealer som ikke er i konflikt med hensynssoner som er tegnet inn med grunnlag i aktsomhetskart eller faresoner. Dette forutsetter at plankart og bestemmelser er oppdatert med juridisk bindende hensynssoner.

b) *Fare for kvikkleirskred*

NVE har fremmet innsigelse til forslaget da sikkerhet mot kvikkleirskred ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4, jf. § 28-1 og TEK17 § 7-3. Det vises også til NVEs veileder 2/2017 og NVEs veileder 1/2019 om sikkerhet mot kvikkleirskred.

NVE viser til at store deler av kommunens arealer som egner seg til bebyggelse ligger under marin grense, og det påpekes at man ikke kan se at kommunen har gjort noen overordnede vurderinger av hvor det kan være mulig fare for kvikkleirskred.

NVE har innsigelse til planen inntil det tas inn aktsomhetsområder for marin leire, eller tas inn en fellesbestemmelse for alle områder under marin grense som sørger for at gjeldende krav til sikkerhet blir ivaretatt.

c) *Fare for snøskred*

NVE har fremmet innsigelse til forslaget da sikkerhet mot snøskred ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4, jf. § 28-1 og TEK17 § 7-3. Det vises også til NVEs veileder 2/2017.

NVE har innsigelse til planen inntil aktsomhetsområder basert på det nye NVE Aktsomhetskart snøskred S3 2023 avsettes som hensynssone (H310) i plankartet.

Det vises til den vedlagte uttalelsen for en nærmere begrunnelse av innsigelsene.

Statsforvalterens vurderinger

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra NVE. Ivaretagelse av flom- og skredfare ligger innenfor de interesser NVE er satt til å ivareta. Det vises til nevnte hjemmelsgrunnlag. Innsigelsene er begrunnet og er knyttet til konkrete forhold. NVE har også fremmet forslag på hvordan innsigelsene kan løses. De formelle vilkårene for innsigelsene i plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 5-5 er også oppfylt.

3.4 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved landbruksdirektøren

Statsforvalteren ved landbruksdirektøren har fremmet innsigelser til følgende områder:

- a) H070 Nedre Fjellterasse (6,5 dekar dyrkbar jord)
- b) H159 Barkåker (52,5 dekar dyrkbar jord)
- c) K32 Barnehage Ilebrekke (12 dekar dyrkbar jord)

Hjemmelen for innsigelsene er plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd og nasjonale jordverninteresser. Det vises blant annet til oppdatert jordvernstrategi fra 2023, og viktige føringer for arbeidet med jordvern i Landbruks- og matdepartementets brev 1. oktober 2018 om Nasjonal og vesentlig nasjonal regional interesse innenfor jordvern, samt Landbruks- og matdepartementet og



Kommunal- og distriktsdepartementet sine brev 8. januar 2021 om Jordvern og FNs bærekraftsmål og brev 23. mars 2022 om Ta vare på matjorda.

Innsigelsene begrunnes med at forslagene er i strid med nasjonale jordverninteresser, da forslagene medfører omdisponering av dyrkbar jord og at forslagene ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG). Landbruksdirektøren vurderer det som viktig å ivareta den aktuelle jorda for fremtidig mulig matproduksjon.

Landbruksdirektøren har videre angitt hvordan innsigelsene kan løses.

Det vises til den vedlagte uttalelsen for en nærmere begrunnelse av innsigelsene.

Statsforvalterens vurderinger

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra landbruksdirektøren. Jordvernet omfatter både dyrka og dyrkbar jord, og er en nasjonal interesse som landbruksdirektøren er satt til å ivareta. Det vises til nevnte hjemmelsgrunnlag. Innsigelsene er begrunnet og knyttet til konkrete forhold. Landbruksdirektøren har også angitt hva som skal til for at innsigelsene kan løses. De formelle vilkårene for innsigelsene i plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 5-5 er også oppfylt.

3.5 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved miljødirektøren

Statsforvalteren ved miljødirektøren har fremmet innsigelser følgende områder, bestemmelser og forhold:

- a) H070 Nedre Fjellterasse (konflikt med svært viktig friluftsområde)
- b) H159 Barkåker (konflikt med svært viktig friluftsområde)
- c) E001 Masseinntak ved Re pukkverk (manglende kartlegging av naturmangfold)
- d) F086 Lundteigen (manglende kartlegging av naturmangfold)
- e) E007 Hortensveien 277 (deler av området i konflikt med naturtype av nasjonal interesse)
- f) F103 Linnestad 3 (konflikt med naturtype av nasjonal interesse)
- g) H113C Døvikveien (deler av foreslått boligområde og hele utvidelsen av næringsområde i konflikt med naturtype av nasjonal interesse, samt konflikt med statlige planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP))
- h) H074 Vivestad (konflikt med SPR-BATP)
- i) Bestemmelsen § 47.1 nr. 1 bokstav c (konflikt med SPR-BATP)
- j) Manglende synliggjøring av områder med grunnforurensning i planen
- k) H075 Kaldnes Vest (grunnforurensning, registrert deponi)
- l) K13 alt. 3 Rygg Miljøpark (grunnforurensning, registrert deponi)
- m) Bestemmelsen § 29 nr. 2 bokstav c (konflikt med strandsonevernet)

Hjemmelen for innsigelsene er plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd. Videre vises det blant annet til KLDs rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet punkt 3.10 om friluftsliv, punkt 3.6 om naturmangfold, punkt 3.4 om klima, punkt 3.3 om forurensning og punkt 3.11 om strandsone.

Innsigelsene til temaet friluftsliv begrunnes med at miljødirektøren finner at områdene H070 og H159 er i vesentlig konflikt med registrerte svært viktige friluftslivsområder. Det påpekes at omdisponering til boligområde vil bygge ned store deler av den delen av friluftsområdet som ligger nærmest boligområdet, skolen og barnehagen, og at området er av stor verdi for lokalbefolkningen, og for barn og unges interesser.



Videre begrunner miljødirektøren innsigelsene til temaet naturmangfold med manglende kartlegging av naturtyper (områdene E001 og F086) og at hele eller deler av de foreslåtte områdene kommer i konflikt med naturtyper av nasjonal interesse (områdene E007, F103 og H113C).

Innsigelsene til temaet samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging begrunnes med at forslaget ikke fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder med korte avstander mellom ulike gjøremål, øker transportbehovet og bidrar ikke til å styrke sykkel og gange som transportform (område H113C og H074 Vivestad). Når det gjelder innsigelsen til bestemmelsen § 47 nr. 1 begrunnes innsigelsen med at bestemmelsen bidrar til økt transportbehov og at den ikke styrker miljøvennlige transportformer.

Hva gjelder innsigelsene til temaet grunnforurensing begrunnes innsigelsene med at planforslaget ikke synliggjør kjente lokaliteter med forurenset grunn i planen, og at planen ikke tar tilstrekkelig hensyn til kjent informasjon om grunnforurensing og at det legges opp til ny arealbruk i områder med forurenset grunn uten at det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser og en risikovurdering (områdene H075 og K13 alt. 3).

Innsigelsen til bestemmelsen § 29 nr. 2 bokstav c begrunnes med at det er tydelige føringer på at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Det påpekes at friluftsliv er ett av hensynene som skal ivaretas i strandsonen, men at mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinnteresser kan komme i konflikt med andre hensyn som også skal ivaretas i strandsonen, som naturmiljø og landskap.

Miljødirektøren har videre angitt hvordan innsigelsene kan løses.

Det vises til den vedlagte uttalelsen for en nærmere begrunnelse av innsigelsene.

Statsforvalterens vurderinger

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra miljødirektøren. Ivaretagelse av svært viktige friluftsområder, de angitte naturverdiene, nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, de angitte forholdene knyttet til forurenset grunn og strandsonevernet er nasjonale interesser som miljødirektøren er satt til å ivareta. For de områdene som har manglende utredning av naturmangfold finner statsforvalteren at det er tilstrekkelig begrunnet at disse områdene kan ha potensiale for naturmangfold av nasjonal eller vesentlig regionale interesse, og at det må fremskaffes et bedre kunnskapsgrunnlag før arealbruken kan avklares. Det vises til nevnte hjemmelsgrunnlag. Innsigelsene er begrunnet og knyttet til konkrete forhold. Miljødirektøren har også angitt hva som skal til for at innsigelsen skal løses. De formelle vilkårene for innsigelsen i plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 5-5 er også oppfylt.

4. Konklusjon

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra Bane NOR, Mattilsynet, NVE og Statsforvalteren ved landbruksdirektøren og miljødirektøren. Innsigelsene fremmes i sin helhet. Uttalelsene fra Bane NOR, Mattilsynet, NVE og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark følger vedlagt.

5. Videre prosess

Tønsberg kommune og Bane NOR, Mattilsynet, NVE og Statsforvalteren ved landbruksdirektøren og miljødirektøren oppfordres til å arbeide aktivt for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsen. Dersom partene ikke



blir enige, skal saken fremmes for megling etter de ordinære rutinene. Fra Statsforvalteren vil Fred-Ivar Syrstad opptre som megler.

Med hilsen
fungerende assisterende statsforvalter i Vestfold og Telemark

Olav Sandlund

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
Uttalelse fra Bane NOR
Uttalelse fra Mattilsynet
Uttalelse fra NVE
Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark med vedlegg

Kopi til:

BANE NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
MATTILSYNET	Felles postmottak Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Vestfold og Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Statsbygg	c/o Statsbygg Postboks 232 Sentrum	0103	OSLO
Statens vegvesen - Transport og samfunn	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER



Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Saksbehandler, innvalgstelefon
Astrid Lie Olsen, 33372321

Innsigelser - uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel - Tønsberg - 2023-2035 - planID 3803 99011

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved landbruksdirektøren og miljødirektøren finner at flere av forslagene i kommuneplanens arealdel er i vesentlig konflikt med nasjonale interesser som direktørene er satt til å ivareta.

Landbruksdirektøren fremmer innsigelse i medhold av plan- og bygningsloven § 5-4 til følgende områder og forhold:

- **H070 Nedre Fjellterrasse** – 6,5 daa dyrkbar jord
- **H159 Barkåker** – 52,5 daa dyrkbar jord
- **K32 Barnehage Ilebrekke** – 12 daa dyrkbar jord

Miljødirektøren fremmer innsigelse i medhold av plan- og bygningsloven § 5-4 til følgende områder, forhold og bestemmelser:

- **H070 Nedre Fjellterrasse** – friluftsliv
- **H159 Barkåker** – friluftsliv
- **E001 Massemottak ved Re pukkverk** – naturmangfold
- **F086 Lundteigen** – naturmangfold
- **E007 Hortensveien 277** – naturmangfold
- **F103 Linnestad 3** – naturmangfold
- **H113C Døvikveien** – naturmangfold og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- **H074 Vivestad** – samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- **Planbestemmelse § 47.1 nr. 1 bokstav c** – samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- **Manglende synliggjøring av områder med grunnforurensning i planen**
- **H075 Kaldnes Vest** – grunnforurensning
- **K13 alt. 3 Rygg Miljøpark** – grunnforurensning
- **Planbestemmelse § 29 nr. 2 bokstav c** – strandsone



Vi viser til oversendelse av forslag til kommuneplanens arealdel datert 03.07.2023. Statsforvalteren er gitt utsatt frist for uttalelse i saken til 06.10.2023.

1. Saken gjelder

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Tønsberg kommune. Som en del av arbeidet med kommuneplanens arealdel er arealdelene til gamle Tønsberg og Re kommuner, samt byplanen for Tønsberg by, blitt slått sammen til én plan.

2. Statsforvalterens rolle

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser.

Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling har uavhengig av dette sett spesielt på bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og utarbeidet et notat som følger vedlagt.

3. Overordnede vurderinger

Statsforvalteren vil rose Tønsberg kommune for en meget grundig jobb med kommuneplanens arealdel. Det er gjort et stort arbeid med sammenslåing av to kommuneplaner og byplanen. Vi ser også svært positivt på kommunens arbeid med å tilbakeføre utbyggingsområder til LNF/grønnstruktur, inkludert arealer med dyrka mark. Det er også positivt at kommunen har hevet ambisjonsnivået innen vannforvaltning, med referanse til bl.a. Helhetlig plan for Oslofjorden. Konsekvenser for klima og natur er som hovedregel godt opplyst i konsekvensutredningen, og framhevet i anbefalingene for enkeltområdene. Dette er i tråd med kommunens gode og ambisiøse klimamål om å redusere sine klimagassutslipp med 60 % innen 2030.

Vi registrerer samtidig at kommunestyret besluttet å ta med i høringsforslaget flere nye områder som i utgangspunktet ikke ble anbefalt, og som har tydelige negative konsekvenser for klima og miljø. Vi minner om at kunnskapsbasert arealplanlegging er avgjørende for oppfyllelse av både kommunens klimamål og nasjonale mål for klima og naturmangfold. Samlet sett omdisponerer planforslaget også mye skog, noe regjeringen forventer at unngås så langt som mulig. Vi viser for øvrig til nye *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*

4. Landbruksdirektørens innsigelser

Landbruksdirektøren fremmer i medhold av plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd innsigelse til følgende områder:

- H070 Nedre Fjellterasse (6,5 daa dyrkbar jord)
- H159 Barkåker (52,5 daa dyrkbar jord)
- K32 Barnehage Ilebrekke (12 daa dyrkbar jord)

Grunnlaget for innsigelsene er at landbruksdirektøren finner at foreslåtte områder er i strid med nasjonale jordverninteresser. Bevaring av dyrka og dyrkbar jord er en nasjonal interesse. De siste årene har jordvernet blitt styrket, senest i juni 2023 da Stortinget vedtok oppdatert jordvernstrategi med et innskjerpet nasjonalt jordvernmål. Ny målsetting er at omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar per år, og at målet skal nås innen 2030. Innskjerpingen av jordvernmålet fremheves også i nye *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. I punkt



6.3 understrekes det at «særlig i pressområder er det viktig å praktisere et strengt jordvern for å hindre at viktige jordbruksarealer blir bygd ned».

Viktigheten av jordvernet er videre understreket i jordbruksmeldingen (Meld. St. 11 (2016-2017)) og *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* (2014). Videre er det gitt viktige føringer for arbeidet med jordvern i Landbruks- og matdepartementets brev av 01.10.2018 om nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor jordvern, samt Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet sitt brev av 08.01.2021 om jordvern og FNs bærekraftsmål, og brev av 23.03.2022 *Ta vare på matjorda*.

Regjeringen forventer også at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Landbruksdirektøren viser til bærekraftsmål nr. 2 om å utrydde sult.

Videre viser landbruksdirektøren til *Regional plan for bærekraftig arealpolitikk* i Vestfold (RPBA) og retningslinje R9. I denne heter det at «utenfor langsiktige utviklingsgrenser tillates ikke formålsendring av dyrka og dyrkbar mark til bolig, næring og offentlige formål». Alle områdene det fremmes innsigelse til, ligger utenfor LUG.

Landbruksdirektøren minner også om kommunens egen arealstrategi, og at Tønsberg kommune har vedtatt en nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar mark.

Landbruksdirektøren vil fremheve at den fulldyrka og dyrkbare jorda i Tønsberg kommune er av særskilt verdi i norsk sammenheng. Som kommunen selv trekker fram i sin arealstrategi, har Tønsberg blant landets største og mest produktive jordbruksarealer for grønnsaker og korn. Jordvernensynet må veie svært tungt i denne delen av landet.

Landbruksdirektøren har vurdert andre samfunnsinteresser i saken og hensynet til det lokale selvstyret. Det understrekes at regjering og Storting gjennom jordvernmålet og andre føringer har lagt svært stor vekt på jordvernet som nasjonal interesse.

Under følger nærmere redegjørelser for hver enkelt innsigelse.

4.1 Innsigelse til områdene H070 Nedre Fjellterrasse og H159 Barkåker

Områdene H070 Nedre Fjellterrasse og H159 Barkåker ligger tilgrensende til hverandre, og behandles her samlet. I planforslaget foreslås områdene endret fra LNF-formål til boligbebyggelse. Område H070 er på ca. 6,5 dekar og består i sin helhet av dyrkbar jord. Område H159 er på ca. 55 dekar og består nesten i sin helhet av dyrkbar jord, ca. 52,5 dekar. Samlet sett innebærer forslaget for de to områdene en omdisponering av ca. 59 dekar dyrkbar jord.

Landbruksdirektøren finner at dette er i strid med nasjonale jordverninteresser. Den aktuelle dyrkbare jorda har god beliggenhet og grenser mot fulldyrka jord på flere sider. Det vurderes som viktig å ivareta den aktuelle jorda for mulig fremtidig matproduksjon.

Det skal svært mye til for at jordbruksareal skal kunne omdisponeres til boligformål. Kommunen redegjør selv for at de har en god boligreserve, jf. planbeskrivelsens kapittel om *Boligbehov og boligbebyggelse*: «Avsatt arealreserve for boligbygging på 7740 boenheter er høyere enn det beregnede boligbehovet på 3350 nye boenheter». Landbruksdirektøren vurderer samlet sett at de øvrige interessene i saken må vike for nasjonale jordvernensyn.



Landbruksdirektøren påpeker for øvrig at det er gjort store omdisponeringer av jordbruksarealer på Barkåker tidligere. Så sent som i februar i år ble reguleringsplanen for *Næringsområde Barkåker øst* endelig vedtatt av kommunen. Næringsområdet omdisponerer ca. 15 dekar fulldyrka jord og ca. 150 dekar dyrkbar jord. Dette understreker behovet for å ivareta dyrka og dyrkbar jord i området.

Innsigelsen kan løses ved at områdene H070 Nedre Fjellterrasse og H159 Barkåker videreføres med eksisterende arealformål LNF.

Det vises også til miljødirektørens innsigelser til de samme områdene, se punkt 5.1.

4.2 Innsigelse til område K32 Barnehage Ilebrekke

Område K32 Barnehage Ilebrekke foreslås endret fra LNF-formål til offentlig eller privat tjenesteyting. Forslaget begrunnes i behov for barnehageplasser i Slagen-området. Området er på ca. 12 dekar og består i sin helhet av dyrkbar jord.

Landbruksdirektøren begrunner innsigelsen i konflikt med nasjonale jordverninteresser. Den aktuelle dyrkbare jorda grenser mot et område med fulldyrka jord, og er en del av et større område med dyrkbar jord.

Som kommunen selv påpeker i konsekvensutredningen, så er grensen mellom byggeområde og utmark spesielt tydelig på Ilebrekke, og område K32 vil bryte denne grensen. Landbruksdirektøren ser det som svært uheldig å starte en ny utbyggingsretning i dette utmarksområdet, som i sin helhet består av dyrka og dyrkbar jord.

Behov for flere barnehageplasser er en samfunnsinteresse som må tillegges vekt, men jordvern som nasjonal interesse skal veie svært tungt. I denne saken vurderes det som ekstra uheldig å starte en ny utbyggingsretning utenfor LUGen. Det er ikke synliggjort alternativvurderinger for plassering av ny barnehage i området. Landbruksdirektøren vurderer samlet sett at de andre interessene i saken må vike for nasjonale jordvernhensyn.

Innsigelsen kan løses ved at område K32 Barnehage Ilebrekke videreføres med eksisterende arealformål LNF.

Det vises også til miljødirektørens faglige råd til det samme området, se punkt 6.3.2 og 6.5.1

5. Miljødirektørens innsigelser

Miljødirektøren fremmer i medhold av plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd innsigelse til følgende områder, forhold og bestemmelser:

- **H070 Nedre Fjellterrasse** (konflikt med svært viktig friluftsområde)
- **H159 Barkåker** (konflikt med svært viktig friluftsområde)
- **E001 Massemottak ved Re pukkverk** (manglende kartlegging av naturmangfold)
- **F086 Lundteigen** (manglende kartlegging av naturmangfold)
- **E007 Hortensveien 277** (deler av området i konflikt med naturtype av nasjonal interesse)
- **F103 Linnestad 3** (konflikt med naturtype av nasjonal interesse)
- **H113C Døvikveien** (deler av foreslått boligområde og hele utvidelsen av næringsområde i konflikt med naturtype av nasjonal interesse, samt konflikt med SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging)
- **H074 Vivestad** (konflikt med SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging)



- **Planbestemmelse § 47.1 nr. 1 bokstav c** (konflikt med SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging)
- **Manglende synliggjøring av områder med grunnforurensning i planen**
- **H075 Kaldnes Vest** (grunnforurensning, registrert deponi)
- **K13 alt. 3 Rygg Miljøpark** (grunnforurensning, registrert deponi)
- **Planbestemmelse § 29 nr. 2 bokstav c** (konflikt med strandsonevernet)

Under følger nærmere begrunnelser for innsigelsene til hvert enkelt område.

Friluftsliv:

Miljødirektøren viser til rundskriv T-2/16 fra Klima- og miljødepartementet (revidert 17.02.2021), *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*. I punkt 3.10 om friluftsliv heter det at innsigelse skal vurderes når planforslaget vil komme i konflikt med områder verdsatt som svært viktig eller viktig friluftslivsområde i henhold til Miljødirektoratets veileder M98-2013.

Miljødirektøren viser også til FNs bærekraftsmål nr. 3, om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle. Dette målet har også Tønsberg kommune trukket særskilt fram i sin planlegging.

5.1 Innsigelse til områdene H070 Nedre Fjellterrasse og H159 Barkåker

Områdene H070 Nedre Fjellterrasse og H159 Barkåker ligger tilgrensende til hverandre, og behandles her samlet. I planforslaget foreslås områdene endret fra LNF-formål til boligbebyggelse. Område H070 er på ca. 6,5 dekar, mens område H159 er på ca. 55 dekar, samlet ca. 61,5 dekar. Begge områdene ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG).

H070 og H159 ligger innenfor det kartlagte friluftsområdet «Barkåker», med verdi «svært viktig friluftsområde». Det beskrives i faktaarket i Naturbase som «nærturterreng i tilknytning til skole», med stor brukerfrekvens. Den delen av friluftsområdet som omfatter H070 og H159, ligger tilgrensende til eksisterende boligområde og nær skole og barnehage. I konsekvensutredningen er det oppgitt 500 meter til Barkåker skole og 600 meter til Barkåker barnehage. Det vises til barnetråkkregistreringer, og at disse viser at skogsområdet brukes som turmål av barn og unge.

Miljødirektøren fremmer innsigelse til område H070 og H159 på bakgrunn av vesentlig konflikt med registrert svært viktig friluftsområde, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.10. Omdisponering til boligområde vil bygge ned store deler av den delen av friluftsområdet som ligger nærmest boligområdet, skolen og barnehagen. Området er av stor verdi for lokalbefolkningen, og for barn og unges interesser.

Miljødirektøren legger stor vekt på at ca. 40 % av det svært viktige friluftsområdet allerede er vedtatt omdisponert til næringsområdet Barkåker Øst. Næringsområdet vil også føre til fragmentering av friluftsområdet. Det er derfor av stor betydning å ivareta de gjenværende delene av friluftsområdet, og særlig den delen som ligger nærmest boligområdet, skolen og barnehagen.

I avveiningen mot andre samfunnsinteresser og det lokale selvstyret legger miljødirektøren vekt på at kommunen har en stor boligreserve. I planbeskrivelsen oppgis det at «avsatt arealreserve for boligbygging på 7740 boenheter er høyere enn det beregnede boligbehovet på 3350 nye boenheter». Miljødirektøren vurderer at ønsket om boligbygging må vike for hensynet til å ivareta det svært viktige friluftsområdet for de som bor på Barkåker i dag.

Innsigelsen kan løses ved at områdene H070 og H159 beholder formålet LNF.



Det vises også til landbruksdirektørens innsigelser til de samme områdene, se punkt 4.1.

Naturmangfold:

Miljødirektøren viser til rundskriv T-2/16 fra Klima- og miljødepartementet (revidert 17.02.2021), *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*. I punkt 3.6 om naturmangfold heter det at innsigelse skal vurderes når foreslått ny arealbruk vil komme i konflikt med truede naturtyper (CR, EN og VU) i henhold til nasjonal rødliste for naturtyper, med unntak av arealer med svært lav kvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks. Det heter også at innsigelse skal vurderes ved konflikt med naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet, kartlagt etter Miljødirektoratets instruks.

Miljødirektøren viser også til rundskrivets punkt 2 b) om kunnskapsgrunnlaget, og at det kan fremmes innsigelse til manglende kunnskap dersom det foreligger en reell sannsynlighet for negative konsekvenser for nasjonale eller vesentlig regionale miljøverdier. Det vises også til forskrift om konsekvensutredning § 17 andre ledd, hvor det fremgår at: «Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes». I § 17 tredje ledd heter det at «utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse».

Miljødirektøren vil også trekke fram FNs bærekraftsmål nr. 15 om livet på land. Dette bærekraftsmålet er også løftet fram av Tønsberg kommune som vesentlig i arbeidet med arealdelen.

5.2 Innsigelse til område E001 Massemottak ved Re pukkverk

Område E001 Massemottak ved Re pukkverk foreslås endret fra LNF-formål til «andre typer bebyggelse og anlegg». Området er på ca. 100 dekar. Hensikten er å legge til rette for et massemottak for rene masser. Området består i dag av skog.

Miljødirektøren fremmer innsigelse til manglende kartlegging av naturtyper innenfor området, jf. hjemmelsgrunnlag referert ovenfor. Det er i dag ikke registrert noen form for kartlegging av naturmangfold her. Skogbruksplaner viser at det er eldre skog innenfor området, inkludert lokaliteter av furuskog som er henholdsvis 130 og 150 år gamle. Dette tilsier at det kan være potensiale for naturverdier av opptil nasjonal interesse innenfor området.

Miljødirektøren viser til dialog med kommunen om at naturtypekartlegging er gjennomført, og at resultatene vil foreligge innen kort tid. Vi ser fram til videre dialog med kommunen når kartleggingsrapporten er ferdigstilt.

Innsigelsen kan løses ved at det framlegges naturtypekartlegging etter anerkjent metodikk (NiN-kartlegging), og at denne legges til grunn for en ny vurdering av området. Eventuelle funn av nasjonale og viktige regionale naturverdier må hensyntas i planen. Dette kan medføre at området må innsnevres eller tas ut av planforslaget.

5.3 Innsigelse til område F086 Lundteigen

Område F086 Lundteigen foreslås endret fra LNF-formål til næringsbebyggelse. Området er på ca. 45 dekar, og består i dag av skog.



Miljødirektøren fremmer innsigelse til manglende kartlegging av naturtyper innenfor området, jf. hjemmelsgrunnlag referert ovenfor. Det er i dag ikke registrert noen form for kartlegging av naturmangfold her. Skogbruksplaner viser at det er eldre skog i den søndre halvdelen av området: 100 år gammel furuskog og 80 år gammel granskog. For den nordre halvdelen av området finnes det ikke skogbruksdata.

I konsekvensutredningen opplyses følgende: «Etter befaring i september 2022 vurderes det at den nordligste tredjedelen av området sannsynligvis har liten verdi for naturmangfold. De to sydligste tredjedelene vurderes som sannsynlig at en naturmangfoldkartlegging kan komme til å finne middels rikt naturmangfold, rødlistearter kan ikke utelukkes.»

Samlet sett vurderer miljødirektøren at det kan være potensiale for naturverdier av opptil nasjonal interesse innenfor området, og at det derfor må gjennomføres naturtypekartlegging.

Innsigelsen kan løses ved at det gjennomføres naturtypekartlegging etter anerkjent metodikk (NiN-kartlegging), og at denne legges til grunn for en ny vurdering av området. Eventuelle funn av nasjonale og viktige regionale naturverdier må hensyntas i planen. Dette kan medføre at området må innsnevres eller tas ut av planforslaget.

5.4 Innsigelse til område E007 Hortensveien 277

Område E007 Hortensveien 277 foreslås endret fra LNF-formål til LNF med bestemmelsesområde for midlertidig massedeponi. Deler av området ligger inne som bestemmelsesområde for midlertidig massedeponi i gjeldende kommuneplan. Området er på ca. 85 dekar, og består delvis av skog i dag.

NiN-kartlegging fra 2022 viser at bestemmelsesområdet i sørvest inkluderer ca. 7,5 dekar av en 10 dekar stor naturtypelokalitet: lågurtbøkeskog av høy kvalitet. Lågurtbøkeskog er en truet naturtype (VU) med sentral økosystemfunksjon. Lokaliteten er av nasjonal interesse. Vi kan ikke se at dette er synliggjort i konsekvensutredningen.

Miljødirektøren fremmer innsigelse til den delen av området som er i konflikt med naturtypelokaliteten, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6.

Miljødirektøren har vurdert hensynet til andre samfunnsinteresser og til det lokale selvstyret. I konsekvensutredningen oppgis det at det ikke er funnet mer egnede arealer til deponering av rene masser i kommuneplanprosessen. Innsigelsen berører imidlertid kun en liten del av det foreslåtte området, og ligger i utkanten av dette. Miljødirektøren vurderer derfor at området enkelt kan tilpasses naturtypelokaliteten, og at ønsket om areal for massedeponering i liten grad blir berørt.

Innsigelsen kan løses ved at avgrensningen av området endres slik at naturtypelokaliteten holdes utenfor. Miljødirektøren understreker at det også er behov for en buffersone mot lokaliteten. Buffersonen må være minst like bred som høyden på utvokste trær i området. Buffersonen skal både sikre mot at trær må felles av sikkerhetsgrunner, og forhindre negativ påvirkning på naturtypelokaliteten fra tilgrensende virksomhet. I tillegg bidrar den til å opprettholde dagens lys- og fuktforhold, vindpåvirkning og andre miljøforhold innenfor lokaliteten.

Miljødirektøren bemerker avslutningsvis at det i mars 2022 ble varslet oppstart av detaljregulering for området, som Statsforvalteren uttalte seg til. NiN-kartleggingen ble gjennomført etter dette. Vi forventer at resultatene fra kartleggingen også legges til grunn for reguleringsplanen.



5.5 Innsigelse til område F103 Linnestad 3

Område F103 Linnestad 3 foreslås endret fra LNF-formål til næringsbebyggelse. Området er på ca. 3,5 dekar og består i dag av skog. Forslaget innebærer en utvidelse av eksisterende næringsområde.

Det foreslåtte området inkluderer ca. 1 dekar av en 6,5 dekar stor naturtypelokalitet med lågurteikeskog av svært høy kvalitet. Naturtypen er truet (VU) og har sentral økosystemfunksjon. Lokaliteten er av nasjonal interesse. Selv om det er snakk om et mindre område på ca. 1 dekar, så må hensynet til en lokalitet av en truet naturtype av svært høy kvalitet veie tungt.

Miljødirektøren fremmer innsigelse til hele område F103 Linnestad 3, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6. Selv om kun deler av området er i direkte konflikt med naturtypelokaliteten, så er det også behov for en buffersone mot denne. Buffersonen må minst være like bred som høyden på utvokste trær i området. Da det bare er 25-30 meter fra eksisterende næringsområde til lokaliteten, ser ikke Miljødirektøren at det er rom for noen utvidelse her.

Miljødirektøren har vurdert hensynet til andre samfunnsinteresser og til det lokale selvstyret. Kommunen har ikke oppgitt noen mangel på arealer til næringsbebyggelse. Det er allerede foreslått en større utvidelse av Linnestad næringsområde i planforslaget (F059K Linnestad 1, ca. 105 dekar). Det er også mulig å utvide næringsområdet flere andre steder, uten at dette kommer i konflikt med naturtyper av nasjonal interesse. Den foreslåtte utvidelsen F103 er liten, og det konkluderes i konsekvensutredningen med at den ikke bidrar vesentlig til styrking av næringsområdet. På bakgrunn av disse forholdene vurderer miljødirektøren at hensynet til naturtypelokaliteten av nasjonal interesse, av svært høy kvalitet, må veie tyngre.

Innsigelsen kan løses ved at område F103 Linnestad 3 videreføres som LNF-formål.

5.6 Innsigelse til område H113C Døvikveien

Område H113C Døvikveien foreslås endret fra formål LNF og næring til boligbebyggelse. Området er på ca. 65 dekar, og består delvis av eksisterende næringsområde i sør, og delvis av skog. I tillegg klargjør kommunen i e-post av 25.09.2023 at arealinnspillet også omfatter en mindre utvidelse (ca. 0,8 dekar) av næringsområdet nord for det foreslåtte nye boligområdet. Denne endringen framkom ikke i konsekvensutredningen. **Miljødirektøren understreker at innsigelsen gjelder både deler av det foreslåtte boligområdet, og hele utvidelsen av det tilgrensende næringsområdet i nord.**

I den nordre delen av det foreslåtte nye boligområdet er det registrert en lokalitet av lågurteikeskog på ca. 5,7 dekar (NiN-kartlegging 2021). Lokaliteten fortsetter gjennom tilnærmet hele den foreslåtte utvidelsen av næringsområdet og videre nordover. Samlet er lokaliteten på ca. 8,8 dekar. Lågurteikeskog er truet (VU) og har sentral økosystemfunksjon. Den aktuelle lokaliteten har lav kvalitet, men kartlegger knytter dette til at skogen er ung. Over tid kan det derfor påberegnes at kvaliteten på lokaliteten vil øke. Lokaliteten er uansett en nasjonal interesse etter rundskriv T-2/16.

Miljødirektøren fremmer innsigelse til de delene av H113C Døvikveien som er i konflikt med naturtypelokaliteten, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6. Innsigelsen inkluderer den delen av det foreslåtte boligområdet som er i konflikt med lokaliteten, samt nødvendig buffersone rundt lokaliteten som må være minst like bred som høyden på utvokste trær i området. Innsigelsen inkluderer også hele den foreslåtte utvidelsen av næringsområdet. Utvidelsen vil i tillegg til selve arealbeslaget dele naturtypelokaliteten i to slik at denne fragmenteres.

Miljødirektøren har vurdert hensynet til andre samfunnsinteresser og til det lokale selvstyret. Kommunen har som tidligere nevnt en stor boligreserve. Det er heller ikke oppgitt noen mangel på



arealer til næringsbebyggelse. Innsigelsen omfatter kun deler av det foreslåtte boligområdet. Miljødirektøren kan ikke se at det foreligger tungtveiende interesser som tilsier at hensynet til naturtypelokaliteter av nasjonal interesse skal vike.

Innsigelsen kan løses ved at områdene som er i konflikt med naturtypelokaliteten, samt nødvendig buffersone rundt denne, blir videreført som LNF.

Det vises også til miljødirektørens innsigelse til H113C Døvikveien i punkt 5.7, knyttet til konflikt med *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.

Miljødirektøren har avslutningsvis et faglig råd til at det rett sør for H113C er registrert flere andre naturtypelokaliteter av nasjonal interesse: lågurtedellauvskog, lågurtalm-lind-hasselskog og en hul eik. Avgrensningen av det nye boligområdet er her utvidet noe sørover sammenliknet med næringsområdet i gjeldende kommuneplan. Som et resultat forsvinner de allerede svært begrensede buffersonene mot naturtypelokalitetene. Miljødirektøren ber om at boligområdets avgrensning endres, slik at det ikke strekker seg lenger sørover enn eksisterende næringsområde.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Miljødirektøren viser til rundskriv T-2/16 punkt 3.4 om klima. Her heter det at innsigelse skal vurderes ved avvik fra *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* (2014). Forhold som kan gi grunnlag for innsigelse kan bl.a. være at utbyggingsmønstre og transportsystemer ikke fremmer kompakte byer og tettsteder med korte avstander mellom ulike gjøremål; at potensialet for fortetting og transformasjon ikke er utnyttet før nye utbyggingsområder tas i bruk; at nye utbyggingsområder ikke styres mot sentrumsnære områder; og at planleggingen ikke bidrar til å styrke sykkel og gange som transportform.

I de statlige planretningslinjene oppsummeres det slik i punkt 3: «Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.»

Miljødirektøren viser også til FNs bærekraftsmål nr. 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn, og nr. 13 om å stoppe klimaendringene. Tønsberg kommune har prioritert begge disse målene i sin samfunnsplanlegging. Kommunen har vedtatt å redusere sine klimagassutslipp med 60 % innen 2030, og slår i sin arealstrategi fast at for å nå dette målet, må det legges til rette for arealbruk som reduserer transportbehovet.

5.7 Innsigelse til område H113C Døvikveien

Område H113C Døvikveien foreslås endret fra formål LNF og næring til boligbebyggelse. Området er på ca. 65 dekar, og består delvis av eksisterende næringsområde og delvis av skog. Området ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG).

I konsekvensutredningen skriver kommunen om innspillet:

Bygger ikke opp om by- og senterstruktur vedtatt i arealstrategien. Bidrar ikke til klima- og miljøvennlig vekst og utvikling. [...] Bidrar ikke til bærekraftig utvikling av Undrumsdal lokalsenter, da innspillet avstand til lokalsenterfunksjoner og viktige målpunkt er over anbefalt attraktiv gangavstand. En boligutvikling her innebærer ikke en fortetting i eller nær lokalsenteret, slik arealstrategien forutsetter. Vil legge til rette for økt transportbehov.



Området ble likevel tatt inn i kommunestyrets behandling 14.06.2023, «som en del av ønsket utvikling i Undrumsdal».

Miljødirektøren fremmer innsigelse til område H113C Døvikveien på bakgrunn av punkt 3.4 i rundskriv T-2/16 og *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Forslaget fremmer ikke utvikling av kompakte byer og tettsteder med korte avstander mellom ulike gjøremål, øker transportbehovet og bidrar ikke til å styrke sykkel og gange som transportform. Utbyggingen er ikke styrt mot sentrumsnære områder, heller ikke lokalsenteret.

Det er dårlige bussforbindelser i området, og det ser ikke ut til å være dagligvarebutikker i nærheten.

I konsekvensutredningen har kommunen beregnet klimakonsekvensen av transport knyttet til ny boligutbygging, beskrevet gjennom CO₂-utslipp per bolig per år. Av de foreslåtte nye boligområdene har H113C Døvikveien de nest høyeste utslippene, på 2,11 tonn per bolig per år.

Miljødirektøren vektlegger, i sin avveining mot andre samfunnsinteresser og det lokale selvstyret, at kommunen har en boligreserve som er over dobbelt så stor som det beregnede boligbehovet. Kommunestyrets vedtak er ikke begrunnet utover at det er «en del av ønsket utvikling i Undrumsdal». Det vises også til kommunens egne klimamål og arealstrategi om å legge til rette for arealbruk som reduserer transportbehovet.

Innsigelsen kan løses ved at H113C opprettholdes som LNF- og næringsformål.

Det vises også til miljødirektørens innsigelse til H113C Døvikveien i punkt 5.6, på naturmangfold.

5.8 Innsigelse til område H074 Vivestad

Område H074 Vivestad foreslås endret fra LNF-formål til boligbebyggelse. Området er på ca. 26 dekar og består i dag av skog. Det ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG).

I konsekvensutredningen konkluderes det med at området ikke bidrar til klima- og miljøvennlig vekst og utvikling. «Skole, dagligvare og enkelte servicefunksjoner ligger i stor avstand fra området og forutsetter stort transportbehov med stort CO₂-utslipp.» Det oppgis at det er hele 18,5 km til Ramnes skole. Omdisponering ble ikke anbefalt ut ifra kommunens arealstrategi, men kommunestyret tok likevel området inn 14.06.2023, med begrunnelse om at det «bygger opp under ønske om utvikling i hele kommunen».

Miljødirektøren fremmer innsigelse til område H074 Vivestad på bakgrunn av punkt 3.4 i rundskriv T-2/16 og *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Forslaget fremmer ikke utvikling av kompakte byer og tettsteder med korte avstander mellom ulike gjøremål, øker transportbehovet og bidrar ikke til å styrke sykkel og gange som transportform. Det er også dårlige bussforbindelser i området. Kommunen gjør rede for et stort transportbehov med tilhørende klimagassutslipp.

Av de foreslåtte nye boligområdene i kommuneplanen har H074 Vivestad de klart høyeste CO₂-utslippene knyttet til transport, på 3,72 tonn per bolig per år.

Miljødirektøren vektlegger igjen at kommunen har en boligreserve som er over dobbelt så stor som det beregnede boligbehovet. Miljødirektøren har forståelse for kommunestyrets ønske om utvikling i



hele kommunen, men begrunnelsen er heller ikke utdypet nærmere. Forslaget legger opp til store klimagassutslipp og står i strid med kommunens egne klimamål.

Innsigelsen kan løses ved at H074 opprettholdes som LNF-formål.

5.9 Innsigelse til planbestemmelse § 47.1 nr. 1 bokstav c

Miljødirektøren viser til planbestemmelse § 47.1 nr. 1 bokstav c. Bestemmelsen gjelder utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse. Det heter at det ved arealplanlegging av industri, verksted eller lager kan legges til rette for etablering av utstillingslokaler og hentepunkt med samlet areal inntil 250 m² BRA per virksomhet til øvrige varegrupper innenfor andre næringsområder. (Bokstav a og b viser til næringsområder på henholdsvis Barkåker og Ås.) I § 47.1 nr. 2 avgrenses utstillingslokalene og hentepunktene i nr. 1 til å ikke kunne utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens samlede areal (BRA).

Miljødirektøren fremmer innsigelse til planbestemmelse § 47.1 nr. 1 bokstav c, jf. punkt 3.4 i rundskriv T-2/16 og *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Det vurderes at bestemmelsen bidrar til økt transportbehov og ikke styrker miljøvennlige transportformer.

Bestemmelsen er en liberalisering sammenliknet med § 2.6.2 i gjeldende kommuneplan for Tønsberg. Det er ikke synliggjort utredninger av hva slags trafikk og andre konsekvenser forslaget vil føre til. Miljødirektøren vurderer imidlertid at den foreslåtte bestemmelsen åpner for økt behov for bilbasert transport i kommunen. Bestemmelsen gjelder alle øvrige varegrupper innenfor alle næringsområder utenom Barkåker og Ås, og inkluderer ikke bare utstillingslokaler, men også hentepunkt. Miljødirektøren er bekymret for at dette i praksis kan åpne for ikke ubetydelig (detalj)handel via nett knyttet til næringsområdene. Lokaliseringen av kommunens næringsområder er ikke nødvendigvis tilpasset publikumsrettet virksomhet.

Innsigelsen kan løses ved en innstramming av bestemmelsen, f.eks. ved at det vurderes å begrense den til å gjelde plasskrevende varer, eller utvalgte næringsområder i kommunen som ikke er egnet til å skape store økninger i transportbehovet.

Grunnforurensning:

Miljødirektøren viser til rundskriv T-2/16 fra Klima- og miljødepartementet (revidert 17.02.2021), *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*. I punkt 3.3 om forurenset grunn heter det at innsigelse skal vurderes når:

- *Planene ikke tar hensyn til den informasjonen som er kjent om at grunnen i områder avsatt til nye arealformål er forurenset (grunnforurensingsdatabasen) [...]*
- *Områder med kjent forurenset grunn ikke vises som hensynssone etter plan- og bygningsloven §§ 11-8 a og 12-6, jf. § 4-3 eller på annen måte framgår av planen jf. også § 28-1.*
- *Det legges opp til ny arealbruk i områder med forurenset grunn uten at det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser og en risikovurdering. Det vil for eksempel være en svært aktuell problemstilling om tidligere industriområder er tenkt omregulert til boligformål.*

Miljødirektøren viser til FNs bærekraftsmål nr. 3, om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle. Dette målet har også Tønsberg kommune trukket særskilt fram i sin planlegging.



5.10 Innsigelse til manglende synliggjøring av områder med grunnforurensning i planen

Miljødirektøren viser til rundskriv T-2/16 punkt 3.3, om at innsigelse skal vurderes når områder med kjent forurensset grunn ikke vises som hensynssone etter plan- og bygningsloven §§ 11-8 a og 12-6, jf. § 4-3, eller på annen måte framgår av planen, jf. også § 28-1. I plan- og bygningsloven § 4-3 heter det at område med fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes i planen som hensynssone.

Miljødirektøren fremmer innsigelse til at planforslaget ikke synliggjør kjente lokaliteter med forurensset grunn. I gjeldende kommuneplan foreligger det et «ROS-kart» (temakart), der blant annet arealer med forurensset grunn er synliggjort. Dette kartet er imidlertid ikke oppdatert og videreført i forslaget til ny arealdel. I f.eks. temakartet over faresoner er områder med forurensset grunn ikke tatt med. Grunnforurensning kan forårsake skader på helse og miljø, og det er viktig at disse områdene er synliggjort i kommuneplanen, slik at det kan tas hensyn til dem i videre arealplanlegging.

Miljødirektoratet anbefaler i sin veileder *Forurensset grunn i arealplanlegging* at områder med forurensset grunn avmerkes i kommuneplanens arealdel som hensynssone av typen sikrings-, støy- og faresone, etter plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a. Hensynssonene bør omfatte både områder der det er fastslått at grunnen er forurensset, og områder der kommunen vurderer at det er risiko for det. Direktoratet skriver videre at kommunen bør gi planbestemmelse for å hindre en arealbruk som medfører risiko for at miljøgifter eksponeres til omgivelsene, eller gir skader på mennesker eller miljø. Se også avsnitt 5.2.2 i veilederen M-1780/2020 *Bygging på nedlagte deponier*.

Databasen Grunnforurensning er en viktig kilde til informasjon om forurensset grunn. Men kommunen må synliggjøre og hensynta også kjente lokaliteter med grunnforurensning som eventuelt ikke ligger i databasen per i dag. Kommunen har et ansvar for å legge inn kjente områder med forurensset grunn i databasen.

Innsigelsen kan løses ved at kjente lokaliteter med forurensset grunn synliggjøres i planen. Dette kan etter rundskriv T-2/16 gjøres med hensynssoner i plankartet eller på andre måter, men vi minner om plan- og bygningsloven § 4-3 om at fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes som hensynssoner.

5.11 Innsigelse til område H075 Kaldnes Vest

Område H075 Kaldnes Vest foreslås endret fra næringsformål til kombinert byggeområde med tillatte formål bolig, næring, tjenesteyting og forretning. Området er på ca. 50 dekar (landareal), og har vært i bruk som industriområde. I planbestemmelsene er det satt krav om felles planlegging med Færder kommune om området.

I databasen Grunnforurensning er det innenfor området registrert to lokaliteter med forurensset grunn, samt forurensset område i sjø. Hele området på land dekkes av lokaliteten «Kaldnes Vest 2 – land» (skipsverft). I tillegg er det registrert et deponi inne på området, «Reveodden». Begge områdene er registrert med akseptabel tilstand med dagens arealbruk, men dagens arealbruk er registrert som «industri og trafikkarealer». Det ønskes nå å åpne også for boliger og andre formål. I konsekvensutredningen er det påpekt at det finnes forurensset grunn, og konkludert med at «grunnforurensning må avklares». Det er ikke synliggjort andre undersøkelser eller vurderinger. For planer med krav om konsekvensutredning er grunnforurensning tema i Miljødirektoratets veileder M-1941.

Miljødirektøren fremmer innsigelse til området på bakgrunn av at planen ikke tar tilstrekkelig hensyn til kjent informasjon om grunnforurensning, og at det legges opp til ny arealbruk i områder med



forurensset grunn uten at det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser og en risikovurdering, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.3.

Det er særlig deponiet som er alvorlig. Reveodden ble brukt som deponi for bl.a. industri-/farlig avfall fra skipsverftene på Jarlsø og Kaldnes gjennom 50 år. Det er ikke kjent nøyaktig hva som er deponert i deponiet, og det kan ikke utelukkes at det kan inkludere organisk avfall. Potensielle prioriterte farlige stoffer utgjør en helse-, miljø- og spredningsrisiko, og organisk avfall er særlig problematisk med tanke på gassdannelse og setninger.

I Miljødirektoratets veileder M-1780/2020 *Bygging på nedlagte deponier*, punkt 5.2 om kommuneplaner, anbefaler helse- og miljømyndighetene at det ikke bygges boliger, sosial infrastruktur (skoler, barnehager, helse- og velferdsbygg) eller næringsbygg på nedlagte deponier eller i randsonen til deponier hvor det er gassdannelser. Videre står det i veilederen punkt 5.2.1:

Dersom kommunen likevel ønsker å bygge på deponiene eller i randsonen til deponiene, må risiko, sårbarhet og konsekvenser klargjøres og vurderes. Nye arealer som legges inn i kommuneplanen skal konsekvensutredes, jf. KU-forskriften § 6. En kommuneplan skal også ha en planbeskrivelse som gjør rede for konsekvenser av nye utbyggingsområder. En utredning må være så grundig at kommunen kan ta en beslutning om området kan anbefales som et utbyggingsområde eller ikke. Dersom kommunen mener risikoen for uakseptable hendelser er for stor, bør kommunen vedta at det ikke skal bygges ut i området og ikke avsette arealet til utbyggingsformål.

I veilederen gis deretter en liste over forhold som kan være aktuelle å vurdere i kommuneplanprosessen for å avklare om et område er egnet for ny bebyggelse, inkl. deponerte avfallstyper og innhold av organisk materiale, avfallsmengder, deponiets utstrekning, mulig gassdannelse og setninger, sikring av deponiet, avrenning m.m. På bakgrunn av gjennomførte analyser og utredninger må kommunen gjøre vurderinger av om det er ønskelig og forsvarlig å bygge på deponier eller i randsonen til disse.

Miljødirektøren anerkjenner kommunens ønske om å transformere industriområdet på Kaldnes. Det er imidlertid gitt klare råd fra helse- og miljømyndighetene når det gjelder bygging på deponier. Miljødirektøren vurderer at de nasjonale interessene knyttet til grunnforurensning og ivaretagelse av helse og miljø, må veie tyngst i denne saken. Det åpnes for å bygge boliger på området. Miljødirektoratet påpeker også at dersom det ikke tas tilstrekkelig hensyn til kjente fareområder, kan kommunen bli erstatningsansvarlig for eventuelle skader, jf. veileder M-1780/2020 avsnitt 5.1.

Innsigelsen kan løses enten ved at dagens arealformål beholdes, eller ved at området avgrenses slik at man unngår deponiområdet og randsonen til dette. (Merk at det kan kreves undersøkelser for å fastslå nøyaktig utbredelse av deponiet.) Eventuelt må det gjennomføres en grundigere utredning med de nødvendige miljøtekniske undersøkelser og risikovurderinger, i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1780/2020. Det må dokumenteres at det å åpne for andre arealformål enn næring, inkludert følsomme formål som bolig, ikke er i strid med hensynet til helse, miljø og sikkerhet.

5.12 Innsigelse til område K13 alt. 3 Rygg Miljøpark

Område K13 alt. 3 Rygg Miljøpark foreslås endret fra LNF-formål til kombinert byggeområde næring/råstoffutvinning. I konsekvensutredningen redegjøres det for at råstoffutvinning bør begrenses til å ta ut byggeråstoff ned til hensiktsmessig nivå for å utvikle næringstomter. Området er på ca. 98 dekar, hvorav mesteparten i dag er skog.



I databasen Grunnforurensning er det sør i området registrert et deponi, «Taranrød B». Det oppgis at det er lite informasjon om dette deponiet, og at oppfølging er uavklart. Det er snakk om et kommunalt deponi. Det er ikke kjent hva deponiet inneholder, men kommunale deponier inneholder ofte organisk avfall, som er særlig problematisk med tanke på gassdannelse og setninger. I konsekvensutredningen er det påpekt at det er mistanke om forurenset grunn på tidligere deponi, men det er ikke synliggjort andre vurderinger.

Miljødirektøren fremmer innsigelse til området på bakgrunn av at planen ikke tar tilstrekkelig hensyn til kjent informasjon om grunnforurensning, og at det legges opp til ny arealbruk i områder med forurenset grunn uten at det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser og en risikovurdering, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.3.

Vi viser til redegjørelsen om Miljødirektoratets veileder M-1780/2020 under innsigelsen til H075 Kaldnes Vest. Dette vil også være relevant for område K13 Rygg Miljøpark. Vi understreker at også næringsbygg omfattes av anbefalingen om å ikke bygge på eller i randsonen til deponier.

Miljødirektøren har vurdert hensynet til andre samfunnsinteresser i saken og til det lokale selvstyret. Rådene fra helse- og miljømyndighetene angående bygging på deponier, må imidlertid veie tungt. Det er ikke synliggjort noen mangel på næringsområder i kommunen. Deponiet dekker dessuten en mindre del av det foreslåtte området. Vi viser også igjen til at kommunen kan risikere å bli erstatningsansvarlige, jf. redegjørelse i punkt 5.10.

Innsigelsen kan løses enten ved at dagens arealformål beholdes, eller ved at området avgrenses slik at man unngår deponiområdet og randsonen til dette. (Merk at det kan kreves undersøkelser for å fastslå nøyaktig utbredelse av deponiet.) Eventuelt må det gjennomføres en grundigere utredning med de nødvendige miljøtekniske undersøkelser og risikovurderinger, i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1780/2020. Det må dokumenteres at det å endre formålet fra LNF til næring, ikke er i strid med hensynet til helse, miljø og sikkerhet.

Strandsone:

I plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd heter det at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I andre ledd fastsettes et forbud mot andre tiltak enn fasadeendringer innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Miljødirektøren viser videre til rundskriv T-2/16 punkt 3.11 om strandsone langs sjø og vassdrag. Der heter det at innsigelse skal vurderes når planforslaget vil komme i konflikt med de hensyn som *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* legger til grunn. I de statlige planretningslinjenes punkt 8.1 heter det at byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen i sentrale områder med særlig stort press på arealene. Dette inkluderer alle kystkommunene i Vestfold og Telemark.

5.13 Innsigelse til planbestemmelse § 29 nr. 2 bokstav c

I kommuneplanbestemmelse § 29 nr. 2 heter det at forbudet mot tiltak langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 gjelder i områder der det ikke er angitt byggegrense mot sjø. Forbudet skal likevel ikke omfatte tiltak som nevnt i bokstav a-f. I bokstav c heter det at forbudet ikke omfatter «mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinnteresser i landbruks-, natur- og friluftsområder». I punkt b, d, e og f er det også oppstilt liknende unntak for områder avsatt til grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt byrom i Tønsberg by.



Miljødirektøren fremmer innsigelse til bestemmelse § 29 nr. 2 bokstav c, jf. byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 og *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*.

Miljødirektøren anerkjenner kommunens gode intensjoner ved å tillate tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinnteresser. Det er imidlertid et lovfestet byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø, og dette skal praktiseres strengt i kystkommunene i Vestfold og Telemark. Friluftsliv er ett av hensynene som skal ivaretas i strandsonen, men mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinnteresser kan komme i konflikt med andre hensyn som også skal ivaretas i strandsonen, som naturmiljø og landskap.

Miljødirektøren viser til at det ikke er definert hva et «mindre tiltak» er, slik at det er uklart hva bestemmelsen åpner opp for. Bestemmelsen må også sees opp mot målsetningen om å unngå bit-for-bit-nedbygging i strandsonen. Hvert enkelt tiltak kan være lite og med positive effekter for allmenne friluftsinnteresser, men samlet sett kan resultatet bli en betydelig nedbygging i strandsonen, som i utgangspunktet skal holdes ubebygget. Særlig i urørte LNF-områder er det ikke ønskelig å åpne for nye menneskelige inngrep.

I LNF-områder skal det i utgangspunktet kun være tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet tilknyttet stedbunden næring. Miljødirektøren vurderer derfor at bestemmelsen i nr. 2 bokstav c må vurderes strengere enn punktene b, d, e og f. For øvrig har miljødirektøren et tydelig faglig råd om at det for disse bestemmelsene må gis nærmere veiledning om hva et «mindre tiltak» er.

Det er klare føringer på at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt, og miljødirektøren vurderer at dette må veie tyngre enn andre interesser og hensynet til det lokale selvstyret.

Innsigelsen kan løses ved at § 29 nr. 2 bokstav c tas ut av planbestemmelsene.

Det vises også til justis- og vergemålsavdelingens vurdering av § 29, se vedlegg.

6. Faglige råd fra Statsforvalterens fagavdelinger

Under følger faglige råd til planforslaget fra Statsforvalterens fagavdelinger.

6.1 Landbruk

6.1.1 Område F072 Bøgata

Landbruksdirektøren fraråder sterkt å endre område F072 Bøgata fra LNF-formål til næringsbebyggelse, jf. nasjonale jordvern- og landbrukshensyn. Eiendommen består av bygninger oppført som produksjonsgartneri (drivhus). Formålsendringen skal legge til rette for lager og kontor. I konsekvensutredningen står det at de tre midtre drivhusene er registrert som fulldyrka jord (3 daa).

Området ligger i det kommunen selv beskriver som «kjerneområde landbruk», omgitt av store arealer med fulldyrka jord avsatt til LNF-formål. En endring til næringsbebyggelse her vil kunne åpne for virksomhet og aktivitet som kan medføre press på tilgrensende jordbruksarealer, og legge press på det helhetlige jordbrukslandskapet.

Landbruksdirektøren viser til dispensasjonssak fra 2017, vår ref. 2016/736, der daværende Fylkesmannen i Vestfold påklaget kommunens vedtak om bruksendring fra gartneri til lager i Bøgata. I påklagingen trakk landbruksdirektøren også fram presedenshensynet:



Vi understreker at saken vil kunne gi stor presedensvirkning. Det skal ikke være kurant å kjøpe felleferdige landbrukseiendommer og videreutvikle dem til ren næringseiendom. Å innvilge dispensasjon i denne saken kan gjøre det vanskelig for kommunen å si nei i fremtidige saker av samme karakter og kan åpne for spekulative investeringer i landbrukseiendommer.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder omgjorde 11.06.2018 kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon i saken, etter en vurdering av at det ville vesentlig tilsidesette landbrukshensynet.

Landbruksdirektøren kan ikke se at det er framkommet ny informasjon som tilsier en annen vurdering enn i dispensasjonssaken fra 2017.

I Tønsberg kommunes egen *Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF området i kommuneplanens arealdel*, står det i punkt 7 at «veksthus etablert på dyrka mark bør rives og tilbakeføres til dyrka mark» heller enn at det søkes om bruksendring til annen virksomhet.

6.1.2 Område J007 Flint treningsfelt

Området J007 Flint treningsfelt foreslås omdisponert fra LNF til grønnstruktur med underformål friområde. Arealet består av 34 dekar dyrka jord som over lang tid er brukt til fotball gjennom midlertidig dispensasjon. Området fragmenterer et stort jordbruksareal. Kommunen ønsker å gjøre den midlertidige ordningen permanent, men sikre at arealet kan tilbakeføres til jordbruk, ved at planbestemmelsene for grønnstruktur forbyr etablering av kunstgressbaner (§ 50 nr. 2).

Landbruksdirektøren stiller seg negativ til en permanent omdisponering av arealet, men har etter en helhetsvurdering besluttet at det kan aksepteres. Dette forutsetter imidlertid at kommunen i enda sterkere grad sikrer at det ikke kan gjøres tiltak her som negativt påvirker muligheten til å dyrke opp arealet i fremtiden. Landbruksdirektøren støtter anmodningen fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, om at kommunen bør presisere i bestemmelsene at det ikke er tillatt med tiltak som kan vanskeliggjøre tilbakeføring av området til dyrka mark, og at det bør komme tydelig frem at området skal tilbakeføres til LNF-formål dersom det ikke lenger er behov for treningsfelt på stedet.

6.1.3 Område H113C Døvikveien

Område H113C Døvikveien foreslås omdisponert fra LNF/næring til boligbebyggelse. Landbruksavdelingen ser at det her er omdisponert ca. 300 m² fulldyrka jord til boligbebyggelse. I e-post av 25.09.2023 bekrefter kommunen at dette er en unøyaktighet i kartet, og at det ikke er meningen å omdisponere dyrka mark her. Vi legger til grunn at dette blir rettet opp i plankartet.

6.1.4 Område J006 Tønsberg skytebane

Tilsvarende ser landbruksavdelingen at det er omdisponert ca. 200 m² fulldyrka jord i forbindelse med område J006 Tønsberg skytebane, som foreslås endret fra LNF til idrettsanlegg. Vi forutsetter at dette også skyldes en unøyaktighet i plankartet, og ber om at kommunen justerer kartet slik at den fulldyrka jorda opprettholdes som LNF. Landbruksavdelingen vil også påpeke at det i forbindelse med området ser ut til å omdisponeres mer dyrkbar jord enn skytebanen har behov for. Vi ber kommunen innskrenke dette. Det er særlig viktig der den dyrkbare jorda grenser mot fulldyrka jord.

6.1.5 Område V1 Vivestad nærsenter

Område V1 Vivestad nærsenter endrer formål fra LNF til bolig for to bebygde boligeiendommer. Dette omdisponerer ca. 300 m² som er registrert som fulldyrka jord. Dersom det stemmer at dette er fulldyrka jord, ber landbruksavdelingen om at den fulldyrka jorda beholder formål LNF.



6.1.6 Område K12 Vear Steinbruddveien

Område K12 Vear Steinbruddveien foreslås endret fra formål grav- og urnelund til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Tilnærmet hele området (ca. 13 dekar) består av dyrkbar jord, som også er en del av et større sammenhengende område med dyrkbar jord. I e-post av 18.09.2023 bekrefter kommunen at grav- og urnelund ikke lenger er aktuelt her, og heller ikke skolebygg, som ble vurdert. Landbruksdirektøren fraråder at området avsettes til utbyggingsformål når verken grav- og urnelund eller skole er aktuelt. Vurderingen av samfunnsnytt ved gravlund/skole er ikke den samme som for bolig; som tidligere påpekt har kommunen en stor boligreserve. Området bør tilbakeføres til LNF. Jordvernet er styrket de senere årene og må tillegges stor vekt i nye vurderinger av området. Det vises også til miljødirektørens faglige råd i punkt 6.2.2.

6.1.7 Landbruk i planbestemmelsene

I bestemmelse § 21 nr. 1 fastsettes en buffersone mot jordbruksareal på 10 meter.

Landbruksavdelingen vurderer at 10 meter er et minimum, og anbefaler at bredden på buffersone mot dyrka og dyrkbar jord økes til mer enn dette. 10 meter er i nedre grense for hva som i mange tilfeller kan utløse konflikt. Det anbefales at buffersonen reguleres til grønnstruktur, eventuelt med tilhørende hensynssone, og det bør vurderes om det skal oppstilles krav til beplantning, skjøtsel eller lignende som understøtter funksjonen som buffersone.

Videre vises det til at kommunen benytter ordlyden «jordbruksareal». Landbruksavdelingen anbefaler at begrepene «dyrka jord» og «dyrkbar jord» benyttes, slik at det ikke er tvil om hva som menes. Dyrka jord omfatter både fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

I § 53 nr. 2 bokstav c, om eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder, kan det med fordel tas inn en henvisning til dyrka og dyrkbar jord. I § 54 om LNFR-spredd boligbebyggelse savner vi en henvisning til hensynet til *dyrkbar* jord, i tillegg til det som står i nr. 4 om dyrka jord.

6.2 Klima – karbonrike arealer

6.2.1 Omdisponering av skog

Mange av de nye byggeområdene i planforslaget omdisponerer skog, inkludert store områder som E001 Massemottak ved Re pukkverk (100 daa), F059K Linnestad 1 (105 daa), K13 alt. 3 Rygg Miljøpark (98 daa) og H159 Barkåker (55 daa). I nye *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* skriver regjeringen i punkt 48 at de forventer at «omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes». Miljødirektøren oppfordrer på denne bakgrunnen kommunen til å gjøre en ny vurdering av samlet omdisponering av skog i sitt planforslag, ut ifra et mål om å unngå dette så langt som mulig.

6.2.2 Område K12 Vear Steinbruddveien – omdisponering av myr

Myr er en særlig karbonrik naturtype. Omdisponering av myr må unngås så langt som mulig, jf. igjen nye nasjonale forventninger. I forbindelse med forhandlingene om statsbudsjettet for 2023 ba Stortinget regjeringen om å legge fram et forslag om forbud mot nedbygging av myr. Ca. 7 dekar av område K12 Vear Steinbruddveien består av drenert myr, og i konsekvensutredningen konkluderes det med store karbonutslipp ved utbygging av myrområdet. Miljødirektøren anmoder kommunen om å tilbakeføre myrområdet til LNF. Verken grav-/urnelund eller skole er aktuelt på arealet, jf. faglig råd fra landbruksdirektøren i punkt 6.1.6, og kombinert formål bolig/tjenesteyting kan etter miljødirektørens vurdering ikke forsvare nedbygging av myr.



6.3 Friluftsliv

6.3.1 Bit-for-bit nedbygging av svært viktige friluftsområder

Registrerte viktige og svært viktige friluftsområder er en nasjonal interesse, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.10. Mer enn 20 av de foreslåtte nye byggeområdene berører friluftsområder som er klassifisert som «svært viktige». Miljødirektøren vurderer dette som en uheldig bit-for-bit nedbygging av Tønsbergs viktigste friluftsområder, og oppfordrer kommunen til å vurdere om noen av disse områdene kan beholdes som LNF eller annet grønt formål. Byggeområdenes størrelse og plassering kan også vurderes opp mot hensynet til friluftsområdene. I tillegg bør avbøtende tiltak vurderes, f.eks. sikring av viktige stiforbindelser.

6.3.2 Område K32 Barnehage Ilebrekke

Miljødirektøren fraråder område K32, ny barnehagetomt på Ilebrekke, som forslås endret fra LNF-formål med hensynssone friluftsliv til offentlig/privat tjenesteyting. Området er en del av et sammenhengende registrert svært viktig friluftsområde (nærturterreng). Som kommunen selv påpeker, vil nedbygging av K32 «innebære at grensen mellom byggeområde og utmark brytes, denne grensen er spesielt tydelig på Ilebrekke». Miljødirektøren ser det som svært uheldig å starte en ny utbyggingsretning inn i det svært viktige friluftsområdet, og anbefaler at området opprettholdes som LNF. Det vises også til landbruksdirektørens innsigelse til samme område.

6.3.3 Område J004 Messehall B

Område J004 Messehall B er foreslått omdisponert fra grønnstruktur til offentlig/privat tjenesteyting. Det ønskes å ombygge Messehall B og utvide for kultur-/idrett-/skolebygg, ca. 4000 m² nybygg. Forslaget omdisponerer ca. 14 dekar av Messeområdet registrerte svært viktige friluftsområde («særlig kvalitetsområde»). Området ligger nær Tønsberg sentrum, er mye brukt og er av stor verdi for byens befolkning. Som kommunen påpeker, er området tilrettelagt som tur-, kultur- og rekreasjonsområde fra slutten av 1800-tallet, og mange store trær gir det særskilte kvaliteter.

Miljødirektøren ser det som svært uheldig at det omdisponeres så mye av et så viktig friluftsområde, og anbefaler at det reduseres så mye som mulig på kommuneplannivå. Kommunen skriver i konsekvensutredningen av byggeområdet bør reduseres i vest og sør, men det anbefales at denne reduksjonen skjer gjennom reguleringsplan for å hensynta en samfunnskritisk hovedvannledning. Dette vil i så fall stille store krav til ivaretagelse av grøntarealene og eksisterende vegetasjon i reguleringsplan, og det bør vurderes krav i bestemmelsene knyttet til dette. Det må også vurderes kritisk hva slags tiltak det er riktig å åpne for her, og prioritere tiltak som er åpne for allmennheten.

6.3.4 Område K29 Tønsberg idrettshall

Område K29 Tønsberg idrettshall er en del av Byskogen svært viktige friluftsområde. K29 foreslås endret fra grønnstruktur til offentlig/privat tjenesteyting. Det er forståelig at kommunen ønsker å endre formålet på idrettshallen, men det bør vurderes om grøntområdene rundt hallen bør opprettholdes som grønnstruktur, for å hindre nedbygging av disse i framtiden.

6.3.5 Område T10 Slagentangen Sør

Kommunen har vurdert tilbakeføring av byggeområder, inkl. Slagentangen Sør. Her er 207 dekar avsatt til næring i Essoskogen svært viktige friluftsområde. En utbygging vil redusere friluftsområdet kraftig, samt berøre viktige naturverdier. Kommunen anbefaler å opprettholde næringsarealet for å sikre muligheten for et framtidig renseanlegg med nitrogenrensing, «samt arealer for å styrke Slagentangen som et regionalt næringsområde». Miljødirektøren legger til grunn at nytt renseanlegg vil ha stor samfunns- og miljønytte. Samtidig må plasseringen veies opp mot de andre hensynene i



området, og særlig annen type næring må vurderes kritisk opp mot hensynet til natur og friluftsliv. Det bemerkes at reguleringsplanen for området er gammel og lite egnet som styringsverktøy.

6.4 Naturmangfold

6.4.1 Områder som mangler naturtypekartlegging

Store deler av Tønsberg kommune er kartlagt for naturtyper etter NiN-metoden, men det gjenstår også store arealer vest i kommunen. Miljødirektøren har fremmet innsigelser til områdene E001 og F086 på bakgrunn av manglende naturtypekartlegging. For alle andre avsatte byggeområder i kommuneplanen der kartlegging mangler, forventer miljødirektøren at dette gjennomføres på reguleringsplannivå. Funn fra kartlegging må legges til grunn for reguleringsplanene, og miljødirektøren kan vurdere innsigelse ved konflikt med nasjonale/viktige regionale naturverdier.

6.4.2 Hensynet til Ramsar-områdene

I gjeldende byplan for Tønsberg heter det i bestemmelse § 1.18.1 at ny bebyggelse skal underordne seg bl.a. viktige landskapstrekk som Ramsar-områdene. I de foreslåtte bestemmelsene til ny kommuneplan kan vi ikke se noen henvisning til Ramsar-områdene. Byggehøyder rundt Ramsar-områdene har vært en problemstilling i flere reguleringsplaner – det er viktig å unngå høye bygg og beholde åpne landskapsrom rundt Ramsar-områdene. Miljøavdelingen anbefaler sterkt at kommunen tar henvisning til Ramsar-områdene inn i kommuneplanbestemmelsene igjen. Byggehøyder rundt Ramsar-områdene må tilpasses hensynet til disse områdene.

6.4.3 Utfylling i sjø på Korten

På Korten, i området ved den Maritime skolen, er det videreført opptegnede utfyllinger i sjø fra gjeldende kommuneplan. Utfyllingene er i strid med hensynet til registrerte svært viktige bløtbunnsområder i strandsonen og viktige ålegrassamfunn, jf. rundskriv T-2/16 og Oslofjordplanen. Miljøavdelingen anbefaler kommunen å ta utfyllingene ut fra kommuneplanen. Det bør da samtidig vurderes å flytte avsatte utbyggingsområder på land lenger vekk fra sjøen for å ivareta hensynet til natur og tilgjengelighet i strandsonen. Jf. også arbeid med reguleringsplan for Korten.

6.4.4 Bestemmelse § 20 Naturmangfold

Miljøavdelingen vil rose kommunens gode intensjoner ved § 20, men vil påpeke at § 20 nr. 1 bokstav a (at naturmangfoldet ikke skal forringes ved arealplanlegging av tiltak) i praksis vil være svært vanskelig å oppfylle. Det kan vurderes å spesifisere bestemmelsen noe nærmere, f.eks. ved å si noe om verdien av natur som skal unngås forringet. Utvalgte naturtyper er nevnt spesifikt i bokstav b, men det kunne med fordel også vært nevnt noe om andre naturtyper, rødlistearter eller andre naturforekomster av nasjonal interesse, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6.

§ 20 nr. 2 tar for seg kunnskap om naturmangfold i plan. Her kunne det med fordel vært satt et krav om at det må gjennomføres naturtypekartlegging etter anerkjent metodikk innenfor planområdet dersom slik kartlegging ikke foreligger, eller ikke er tilstrekkelig eller oppdatert.

6.4.5 Bestemmelse § 24 Plassering av midlertidige tiltak i utmark

Bestemmelse § 24 åpner for mindre tiltak i utmark som tilrettelegger for allmenne friluftsinnteresser, som stier, skiløyper, klopper, broer og rasteplasser. Slike tiltak kan imidlertid være i strid med hensynet til f.eks. registrerte naturtyper eller rødlistearter, og miljøavdelingen anbefaler derfor at det i bestemmelsen presiseres at slike tiltak ikke må komme i konflikt med viktige naturverdier. Vi minner om at broer kan kreve tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og vi minner også om vannressursloven § 11 om kantvegetasjon.



6.4.6 Bestemmelse § 54 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse

Bestemmelsen åpner for oppføring av boliger uten utarbeidelse av reguleringsplan. Miljøavdelingen anbefaler at det presiseres i bestemmelsen at oppføring av nye boliger ikke må komme i konflikt med viktige naturverdier.

6.4.7 Bestemmelse § 79 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven

I bestemmelse § 79 gis en liste over områder som er båndlagt etter naturmangfoldloven (verneområder), og som har fått hensynssone H720 i plankartet. Miljøavdelingen vil påpeke at Himberg naturminne og Tolvmannsmyr naturreservat mangler i oversikten.

6.4.8 Byplanbestemmelsen om bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

I gjeldende byplan for Tønsberg var det i § 1.17.2 gitt bestemmelser om bevaring av eksisterende trær og vegetasjon, inkl. store trær. Vi kan ikke se at denne har blitt med videre i forslag til nye kommuneplanbestemmelser. Miljøavdelingen oppfordrer kommunen til å ta med en liknende bestemmelse, særlig knyttet til ivaretagelse av store trær i områder for bebyggelse og anlegg. Slike trær er viktige for naturmangfold, menneskelig trivsel og klimatilpasning. Hule eiker har et eget vern gjennom forskrift om utvalgte naturtyper, men også f.eks. store eksemplarer av alm og ask (begge sterkt truet) er av stor verdi for naturmangfold.

6.4.9 Formålsendring av K19 Sumpskogen

Område K19 Sumpskogen er delvis endret fra idrettsformål til grønnstruktur for å ivareta viktige kartlagte naturtyper. Dette er svært positivt. Vi ser samtidig at en klynge med hule eiker fortsatt ligger innenfor idrettsformålet, til tross for illustrasjonen på side 21 i rapporten *Tilbakeføring av utbyggingsarealer*, som viser hvordan idrettsanlegg kan innpasses uten å berøre disse eiketrærne. De hule eikene må ivaretas, jf. forskrift om utvalgte naturtyper, og miljøavdelingen anbefaler at også dette området endres til grønnstruktur. Også en mindre del av den registrerte kilde-edellauvskogen har blitt liggende innenfor idrettsformålet. Grønnstrukturformålet bør utvides også her.

6.5 Forurensning

6.5.1 Grunnforurensning

For områder med mistanke om forurenset grunn, skriver kommunen i konsekvensutredningen at undersøkelser er nødvendig/må påregnes, jf. f.eks. H145 Banebakken og H201 Ilebrekke. Vi legger til grunn at det blir gjort de nødvendige undersøkelser og vurderinger på reguleringsplannivå. H201 Ilebrekke har tidligere vært et gartneri, som øker sannsynligheten for grunnforurensning.

Område K32 Barnehage Ilebrekke omtales som «tidligere fylling» og «tidligere deponi for rene masser». I dialog med kommunen framkommer det at det sannsynligvis er masser fra boligbygging i nærområdet. Med mindre det kan dokumenteres at massene er rene, anbefaler miljøavdelingen at det gjøres undersøkelser av grunnforurensning før arealet avsettes til barnehageformål. Barnehage er et svært sårbart formål. Sekundært må dette avklares på reguleringsplannivå.

6.5.2 Bestemmelse § 23 Bærekraftig masseforvaltning

Vi viser til forslag til ny bestemmelse § 23 som omhandler bærekraftig masseforvaltning. Det er positivt at kommunen har fokus på dette. Vi vil bemerke at de foreslåtte bestemmelsene må vurderes opp mot forurensningsregelverkets bestemmelser om næringsavfall, gjenvinning og deponering. I tillegg til å henvise til veileder for masseforvaltning fra Viken fylkeskommune, bør det henvises til Miljødirektoratets digitale veileder *Disponering av jord og stein som ikke er forurenset*.



6.6 Strandsone

Flere av de foreslåtte nye bestemmelsene i kommuneplanen åpner for mer bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsonevernet er av nasjonal interesse, og disse endringene burde etter miljøavdelingens syn vært synliggjort og utredet i konsekvensutredningen.

6.6.1 Bestemmelse §§ 29 nr. 2, 55 nr. 4 og 59 – åpning for «mindre tiltak» i strandsonen

Vi viser her til miljødirektørens innsigelse til § 29 nr. 2 bokstav c. I bestemmelse § 29 nr. 2 bokstav b-f åpnes det innenfor flere formål for «mindre tiltak» i 100-metersbeltet langs sjø også i områder der det ikke er satt byggegrense. Miljøavdelingen anmoder kommunen om å definere nærmere hva som regnes som «mindre tiltak». Vi minner om at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Vi viser også til justis- og vergemålsavdelingens vurdering av § 29, se vedlegg.

«Mindre tiltak» bør defineres også for § 55 nr. 4, der det åpnes for mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftssinteresser i områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, og § 59, som gjelder friluftsområder i sjø.

6.6.2 Bestemmelse § 29 nr. 3 – tiltak mellom byggegrensen og 100-metersgrensen

Miljøavdelingen oppfatter at bestemmelse § 29 nr. 3 erstatter bestemmelse § 2.1.4 i gjeldende kommuneplan for Tønsberg. Vi oppfordrer kommunen til å vurdere ordlyden i den nye bestemmelsen på nytt. Vårt inntrykk er at den er mindre streng enn den gamle § 2.1.4. Blant annet er det ikke lenger nevnt silhuettvirkning av tiltaket, at ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig og at utvidelse av eksisterende bygninger fortrinnsvis skal skje i retning bort fra sjøen, samt opprettholdelse av forbindelser til friluftsområder, strand og sjø.

6.6.3 Bestemmelse § 43 nr. 2 bokstav a – fritidsbebyggelse

I foreslått bestemmelse § 43 nr. 2 bokstav a heter det at det på eksisterende fritidsbolig kan gjennomføres tiltak som «ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 90 m² på fritidsboliger som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen, og der byggeforbudet i 100-metersbeltet er opphevet av byggegrense langs sjø». I gjeldende kommuneplan for Tønsberg, i § 2.5.2 som omhandler samme forhold, heter det derimot at «samlet bebygd areal skal ikke overstige 90 m² BYA på eiendommen» (vår understreking). Dette er også i tråd med retningslinje 4.5 i *Regional plan for kystsonen i Vestfold*.

Til sammenlikning åpner den nye bestemmelsen § 43 nr. 2 bokstav a for mer utbygging innenfor 100-metersbeltet langs sjø, da den ikke omfatter anneks, uthus o.l. Miljødirektøren har et tydelig faglig råd om at denne endres fra 90 m² «på fritidsboliger» til 90 m² «på eiendommen». Vi viser her også til dialog med kommunen.

6.6.4 Bestemmelse § 43 – fritidsbebyggelse

Det bør gjennomgående presiseres hvilke punkter av § 43 som gjelder for fritidsbebyggelse generelt, og hvilke punkter som gjelder fritidsbebyggelse mellom byggegrense og 100-metersgrensen. Dette er spesifisert for noen av punktene, men ikke andre, og det er derfor noe uklart hva som gjelder hvor. Dette var mer oversiktlig i gjeldende bestemmelser i kommuneplanen for Tønsberg, der § 2.5 om fritidsbebyggelse var tydelig delt i en felles bestemmelse for all fritidsbebyggelse, og en bestemmelse for tiltak mellom byggegrense langs sjø og 100-metersgrensen. Vi minner også om at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø ikke kan oppheves gjennom slike bestemmelser.

Det kunne også vært vurdert egne bestemmelser for boligbebyggelse som ligger mellom byggegrense langs sjø og 100-metersgrensen, slik bl.a. Færder kommune har.



6.6.5 Bestemmelse § 56 nr. 3 – småbåthavn og flytende badeanlegg

Bestemmelse § 56 nr. 3 åpner for at det innenfor bestemmelsesområde #21 (småbåthavn Honnørbrygga) kan etableres flytende bade- og badstuanlegg, uten reguleringsplan. Miljøavdelingen har ingen vesentlige merknader til badstuen, jf. dispensasjonssak, men i dialog med kommunen framkommer det at badeanlegget er av større omfang. I konsekvensutredningen beskrives det som «utendørs klorvannsbasseng flytende på vannet med tilhørende garderobeanlegg». Det kan også være forurensningsproblematikk knyttet til et klorbasseng, da klor er negativt for liv i vann. Miljøavdelingen anbefaler kommunen å vurdere krav om reguleringsplan for badeanlegget. For øvrig kan det presiseres i bestemmelsen at disse anleggene skal være tilgjengelige for allmennheten.

6.6.6 Vallø: kombinert formål bebyggelse/anlegg

På den søndre delen av Vallø er det videreført et stort område med kombinert formål bebyggelse/anlegg, der det i dag ikke er bebyggt. Området går på det nærmeste kun 7-8 meter fra sjøen. Av hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, anbefaler vi kommunen å vurdere å redusere området/trekke det lenger tilbake fra sjøen.

6.7 Barn og unges interesser

6.7.1 Bestemmelser om lekearealer

Kravet til maksavstand til lekeplasser er gjennomgående økt i planforslaget sammenliknet med gjeldende plan. For nærlekeplasser er maksavstand økt fra 50 m til 75 m. For by- og senterområdene er også maksavstanden til både områdelekeplass og nærmiljøanlegg økt til det dobbelte av tidligere makskrav i byplanen. Arealkravet for områdelekeplass i sentrumsområdene er dessuten foreslått redusert fra 600 til 500 m² sammenliknet med byplanen.

Miljødirektøren vurderer på bakgrunn av dette at hensynet til barn og unges interesser er svekket i planen, og oppfordrer kommunen til å revurdere disse endringene. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* punkt 5 bokstav b slår fast at barn skal sikres store nok lekearealer i nærmiljøet og at det «i nærmiljøet skal [...] finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø». Dette innebærer at en lekeplass må etableres i rimelig avstand til barnas boliger. I de utfyllende kommentarene til retningslinjene pekes det på barns begrensede aksjonsradius og viktigheten av tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til slike anlegg.

6.7.2 Område K10B Aulerød

For område K10B Aulerød foreslås det å endre ca. 7,5 dekar fra grønnstruktur til offentlig/privat tjenesteyting, da arealet ønskes vurdert som barnehagetomt. Dette utgjør ca. halvparten av et registrert svært viktig friluftsområde («leke- og rekreasjonsområde»).

I samsvar med *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* punkt 5 bokstav c) skal kommunene avsette tilstrekkelig areal til barnehager. Imidlertid heter det også i punkt 5 bokstav b) at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Disse skal være store nok, gi muligheter for ulike typer lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper. Både barnehager og lekearealer er viktige, de dekker ulike behov og det ene bør ikke gå på bekostning av det andre. På Aulerød kan det se ut som om at man tar et av få større arealer egnet for frilek i området for å kunne legge til rette for barnehage.

Miljødirektøren har valgt å ikke fremme innsigelse, men stiller spørsmål ved forslaget er i tråd med intensjonene i de rikspolitiske retningslinjene. Kommunen oppfordres sterkt til å vurdere forslaget



nærmere opp mot de rikspolitiske retningslinjene, og vurdere om det finnes andre alternativer til barnehagetomt, eventuelt om arealet som omdisponeres kan innskrenkes. Dersom kommunen velger å gå videre med forslaget, må de rikspolitiske retningslinjenes punkt 5 bokstav d om fullverdige erstatningsarealer vurderes. Videre bør det i så tilfelle stilles krav i bestemmelsene om at arealet kun kan brukes til barnehagetomt, og at det skal tilbakeføres til grønnstruktur dersom barnehage likevel ikke blir aktuelt.

6.7.3 Område H147 Smørberg

På bakgrunn av barn og unges interesser fraråder miljødirektøren at område H147 Smørberg endres fra LNF til bolig. Det vises til miljøavdelingens uttalelse av 22.10.2020 i dispensasjonssaken for eiendommen, kommunens ref. 20/120830. Det vises også til justis- og vergemålsavdelingens oppheving av kommunens vedtak i saken, datert 13.02.2023, kommunens ref. 22/166239. Det stilles videre spørsmål ved om det er sikret fullverdig erstatning for tapte lekearealer, jf. kommentarer fra kommunestyrets behandling 14.06.2023 og *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* punkt 5.

6.8 Støy

6.8.1 Overordnet om støy i kommuneplan

Vi oppfordrer kommunen til å se nærmere på kapittel 3.1 om kommuneplan i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021). I punkt 3.1.1 heter det at kommunen har ansvar for å inkludere støysoner i kommuneplanen på en egnet måte, og at kommunen skal ta kontakt med eiere av støyende anlegg og virksomheter for å få støysonekart. Disse bør sammenstilles til et oversiktskart for alle støykilder. Vi savner dette i planforslaget. Det heter videre i punkt 3.1.2 at det i kommuneplanen, på bakgrunn av kunnskap om støyforholdene i kommunen, må avklares hvilke områder som er egnet for støyfølsom bebyggelse og støyende virksomhet. Hvis det er tvil om arealet er egnet til støyfølsomt bruksformål, skal dette avklares på kommuneplannivå. I punkt 3.1.4 står det at stille områder bør kartlegges og synliggjøres i kommuneplanen.

6.8.2 Ny støyfølsom bebyggelse og støyende virksomhet i planforslaget

Flere av de foreslåtte nye boligområdene i planforslaget er utsatt for støy (gul/rød støysoner). Dette er påpekt i konsekvensutredningen, men det er ikke gjort nærmere vurderinger utover å påpeke behov for støydempende tiltak eller at støy vil begrense tiltaket. Det er heller ikke gjort nærmere vurderinger av ny støyende virksomhet i planforslaget, og hvordan dette kan påvirke støyfølsom bebyggelse. Hensynet til støy er derfor ikke avklart i arbeidet med kommuneplanen, og føringene i støyretningslinjen T-1442/2021 må legges til grunn for detaljregulering av områdene. Vesentlige avvik fra retningslinjen kan gi grunnlag for innsigelse fra miljødirektøren.

6.8.3 Kommentar til bestemmelse § 67 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet

I strekpunkt 2 er det foreslått at «minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side». I T-1442/2021 punkt 4.1 heter det at «minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side». Vi anbefaler kommunen å følge retningslinjen.

6.8.4 Område K1A Syrbekkveien Eik

Foreslått område K1A for rigg, drift og anlegg er tenkt plassert like ved støyfølsom bebyggelse, både boliger og skole. I konsekvensutredningen skriver kommunen at det bør vurderes bestemmelser om driftstider samt støygrenser for riggområdet. Miljødirektøren anbefaler at dette tas inn.

6.9 Vannmiljø



Miljøavdelingen vil berømme kommunen for det nye kapittelet om vannforvaltning i kommuneplanbestemmelsene, og de hevede ambisjoner kommunen har på dette området. Vi vil framheve § 27 bokstav a og § 28 nr. 1 og 2 som svært verdifulle bestemmelser. I forbindelse med § 28 nr. 2 bokstav b (gjenåpning av lukkede elver og bekker) er det viktig at hensynet til trygge flomveier får en vesentlig plass i planleggingen, jf. NVEs veileder 04/2022 om overvann. Miljøavdelingen ser også svært positivt på § 30 om forbud mot tiltak langs vassdrag.

6.9.1 Kommentarer til bestemmelse § 25 Vannmiljø

Miljøavdelingen har noen mindre forslag til endringer i § 25. I nr. 1 bør det tas inn en henvisning til vannforskriften §§ 4-6 i tillegg til miljømålene i regional vannforvaltningsplan. Setningen i nr. 2 om vannforskriften § 12 bør suppleres med en setning om at det må foreligge eksplisitt godkjenning gjennom vedtak av plan og/eller vedtak etter sektorlovverk (f.eks. forurensningsloven). Til nr. 3 bokstav a bør det presiseres: «...normative definisjoner for tilstandsklasser *fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale*» (vårt foreslåtte tillegg i kursiv).

6.10 Samfunnssikkerhet

6.10.1 Differensiert hensynssone rundt storulykkevirksomheter

Det er avsatt hensynssone H350 Brann og Eksplosjonsfare i tilknytning til kommunens storulykkevirksomheter. Dette er positivt – det er viktig å markere områder med storulykkerisiko i kommuneplanen for å ivareta disse hensynene i videre planlegging. Samtidig framkommer det i DSBs temaveileder *Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer* at kommunene bør differensiere på ulike typer etableringer nær anleggene. Det bør etableres tre risikokonturer som definerer tre soner (indre, midtre og ytre sone). Innenfor disse sonene kan det gis bestemmelser om hvilke tiltak som er tillatt/ikke tillatt. Utstrekning av hensynssonene skal følge sikkerhetsavstander i forskrifter/veiledninger eller beregnes gjennom en risikovurdering. Storulykkevirksomhetene må fremskaffe informasjon om sin risiko til kommunene, jf. storulykkeforskriften. På bakgrunn av dette anbefaler vi kommunen å innarbeide differensierte hensynssoner i plankart/bestemmelser. Se DSBs *Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter*.

6.11 Gravplass

6.11.1 H570 Hensynssone kulturmiljø

Gravplass inngår ofte i et område med fredet/listeført kirke eller andre verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap, slik at gravplassen/kirkestedet som hovedregel skal avsettes som hensynssone. Se rundskriv Q-06/2020. Vi kan ikke se at gravplassene og omgivelsene til middelalderkirkestedene Fon, Ramnes, Slagen og Vivestad er omfattet av hensynssone kulturmiljø. Dette bør vurderes. Den båndlagte middelaldergrunnen er markert. Likedan Vallø kirkested (listeført kirke). De verdifulle kulturmiljøene til Tønsberg gamle kirkegård og den helhetlige planen til Tønsberg nye kirkegård bør også vurderes som hensynssone kulturmiljø.

6.11.2 Arealformål bebyggelse og anlegg

Det foreslås et nytt underformål: grav- og urnelund, nåværende og framtidig. Det bør legges inn henvisning til bestemmelsene i gravplassloven og gravplassforskriften. Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, som sted for gravferd, sorgbearbeidelse og minnested. Anlegg, utvidelse og vesentlig endring av gravplass skal godkjennes av Statsforvalteren. Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplass og skal selv regulere slikt areal, i samråd med gravplassmyndigheten. Det skal til enhver tid være ledige graver for 3 % av kommunens befolkning. Om det ikke lenger er behov for det avsatte arealet, kan det få et annet formål, jf. område K12.



Regulert areal til ny/utvidelse av gravplass skal om mulig også omfatte en buffersone mellom gravplassareal og naboskap. Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med retningslinje T-1442.

Med hilsen

Grethe Helgås (e.f.)
direktør miljøavdelingen

Ingunn Haldorsen Sømme
fungerende direktør landbruksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestfold og Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Statsbygg	c/o Statsbygg Postboks 232 Sentrum	0103	OSLO
BANE NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
Mattilsynet	Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Statens vegvesen - Transport og samfunn	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Vedlegg:

Kommentarer fra Justis- og vergemålsavdelingen - bestemmelser og retningslinjer - Tønsberg -
kommuneplan 2023 - 2015

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
Postboks 2076
3103 TØNSBERG

Vår dato: 22.09.2023

Vår ref.: 202120099-8 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 23/99391

Saksbehandler: Maria Solem/

22959764/maws@nve.no

NVEs innsigelser til kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, Tønsberg kommune

Vi viser til brev fra Tønsberg kommune datert 03.07.2023. Saken gjelder offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023-2035.

NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen.

- Planen åpner for direkte utbygging uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt. Innsigelsen kan løses ved at områder der det åpnes for direkte utbygging utredes for reell fare, at det tas inn plankrav for disse områdene, eller at områder der det åpnes for direkte utbygging legges utenom områder med potensiell og/eller reell fare.
- Fare for kvikkleireskred. NVE har innsigelse til planen inntil det tas inn hensynssoner som viser aktsomhetsområder for marin leire, eller tas inn en fellesbestemmelse for alle områder under marin grense som sørger for at gjeldende krav til sikkerhet blir ivaretatt.
- Fare for snøskred. Det er ikke lagt inn hensynssoner for snøskred. NVE har innsigelse til planen inntil aktsomhetsområder, basert på det nye NVE Aktsomhetskart snøskred 2023, avsettes som hensynssone (H310) i plankart med tilhørende bestemmelser.

Grunnlag for innsigelsen er beskrevet i NVE veileder [2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#).

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971



og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs innsigelser

Unntak fra plankrav – utbygging i eksisterende byggeområder og LNF-spredd - innsigelse

Kommuneplanen åpner i bestemmelse § 3 «Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak» underpunkt 2 for at det ikke er krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnsstruktur under en rekke forutsetninger (a-m). I punkt k) står det at det ikke er krav om reguleringsplan forutsatt at tiltaket: ikke åpner for å overstige to boenheter innenfor eksisterende eiendom (inkludert eksisterende boenheter).

I fremtidige områder for spredt bebyggelse (LNF-spredd fremtidig) er det tillatt med ny boligbebyggelse i tråd med antallsbegrensningene i bestemmelsene. Det er i plandokumentene ikke vist at disse arealene ligger utenfor faresoner eller aktsomhetssoner.

Åpning for utbygging uten at det er plankrav kan ha store konsekvenser for sikkerheten, både for tiltaket i seg selv, men også føre til store konsekvenser for områder i nærheten.

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggteknisk forskrift (TEK17). I innledningen til TEK17 kap. 7 er det tydeliggjort at kravene her er førende for plan.

Vi minner om at det i gamle reguleringsplaner ikke alltid er utredet naturfare, eller at fareområder er avmerket i plankartet. Kommunen må alltid påse at ny kunnskap legges til grunn ved byggesaker der gamle reguleringsplaner ligger til grunn.

Vi viser til rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#) punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad». Det står videre at «Dersom tiltak skal kunne realiseres direkte med hjemmel i kommuneplanens arealdel må kommunen ha sikret at krav om kartlegging, risikovurdering og oppfølging på reguleringsplannivå er ivaretatt gjennom kommuneplanprosessen». Områder der det åpnes for direkte utbygging må derfor være ferdig utredet på kommuneplannivå. Vi kan ikke se at dette er gjort i kommuneplanens arealdel.

Vi viser også til veileder [Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder \(LNFR-områder\) - regjeringen.no](#) der dette også er beskrevet.



NVE har innsigelse til planen da den åpner for direkte utbygging av ny bebyggelse uten at reell fare er utredet og sikkerheten ivaretatt. Dette er i strid med rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling», punkt 2.11.1.

Innsigelsen kan løses ved at områder som åpner for direkte utbygging utredes for reell fare, at det tas inn plankrav, eller at områdene innskrenkes til å kun gjelde arealer som ikke er i konflikt med hensynssoner som er tegnet inn med grunnlag i aktsomhetskart eller faresoner. Dette forutsetter at plankart og bestemmelser er oppdatert med juridisk bindende hensynssoner.

Vår innsigelse er ikke knyttet til tiltak i sikkerhetsklasse F1 og S1 fordi dette er tiltak som ikke anses å være av regional eller nasjonal interesse.

Fare for kvikkleireskred -innsigelse

Store deler av kommunens arealer som egner seg til bebyggelse ligger under marin grense. I områder med løsmasser under marin grense må potensiell kvikkleireskredfare vurderes.

Vi kan ikke se at kommunen har gjort noen overordnede vurderinger av hvor det kan være mulig fare for kvikkleireskred, jf. [Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel](#) - steg 10.

Kommunen har tatt inn kjente kvikkleiresoner i plankartet, avmerket som H310. Det er satt bestemmelse om at det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet og områdeskred skal utredes i samsvar med [NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

For øvrige områder under marin grense anbefaler NVE at kommunen bruker aktsomhetskart «mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire» (MML) som grunnlag for å avmerke hensynssoner.

Et alternativ til å bruke aktsomhetskartet som utgangspunkt for å avmerke hensynssoner kan være å gi generelle bestemmelser for alle områder under marin grense som sørger for at gjeldende krav til sikkerhet blir ivaretatt. Marin grense må da avmerkes i plankartet.

NVE har innsigelse til planen inntil det tas inn aktsomhetsområder for marin leire, eller tas inn en fellesbestemmelse for alle områder under marin grense som sørger for at gjeldende krav til sikkerhet blir ivaretatt.

Konkret spørsmål om kvikkleiresonen Liabakken

I oversendelsesbrevet informerer kommunen om at kvikkleiresonen Liabakken [kvikkleiresone 2670 Liabakken](#) er oppdatert etter nye undersøkelser, samt at sonen vil omfattes av fellesbestemmelsen for H310.

Vi er enige i kommunens vurdering. Men anbefaler at det spesifiseres i bestemmelsen tilhørende H310 at ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor



hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019

Informasjon om nye landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleire

Til informasjon så holder NVE på med å utvikle et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleire. Kartet tar utgangspunkt i NGU kartet Mulig marin leire (MML) og sammenstiller dette med terrengkriterier i NVE veileder nr. 1/2019 og steg 1-3 i prosedyren i veilederen. Etter planen vil kartet blir lansert innen desember 2023.

Kartet offentliggjøres trolig for sent til at kommunen kan ta det inn som hensynssone i plankartet i denne omgang. Vi oppfordrer til at dere gjør beregninger selv for å avgrense områder der det er potensiell fare for områdeskred. Ved å gjennomføre første del (steg 1-3) av prosedyren i kap. 3.2 i [NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#), kan man i enkelte tilfeller tidlig konkludere med at planlagte byggeområder vil ligge utenfor fare for områdeskred. I slike områder er det ikke nødvendig med videre utredning. Konklusjonen skal begrunnes og dokumenteres. Vi oppfordrer dere til å ta kontakt med NVE for råd og veiledning dersom det er aktuelt å gjøre slike terrengvurderinger i forbindelse med planarbeidet.

Fare for snøskred- innsigelse

[NVEs Kartbaserte veileder for kommuneplanens arealdel](#) – steg 7 og 8 viser hvilke arealer som kan være utsatt for skred i bratt terreng og hvordan faresonekart og aktsomhetskart skal innarbeides og ivaretas i planen.

Det er bra at dere har avmerket aktsomhetsområder for steinsprang og jord- og flomskred som hensynssone H310 i plankartet og tilknyttet bestemmelse til sonene. Det er imidlertid ikke tatt inn aktsomhetsområder for snøskred. NVE har utarbeidet nye aktsomhetskart for snøskred, se avsnittet under *Informasjon om nye NVE Aktsomhetskart snøskred 2023*. Disse kartene er mer presise, og vi anbefaler at det er disse som nå brukes.

Det må som et minimum avsettes hensynssoner for snøskred for områder med eksisterende bebyggelse og ny planlagt bebyggelse (inkludert LNFR- spredt utbygging). Grunnlaget for hensynssonene må komme klart frem. Til hensynssonene må det tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerhet for ny bebyggelse innenfor hensynssonen.

På reguleringsplannivå anbefaler vi at sikkerhet mot skred utredes i samsvar med NVEs digitale [Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak \(nve.no\)](#). Dette gjelder også for jordskred og steinsprang.

Vi minner om at det i gamle reguleringsplaner ikke alltid er utredet naturfare, eller at fareområder er avmerket i plankartet. Kommunen må alltid påse at ny kunnskap legges til grunn ved byggesaker i gamle reguleringsplaner.



NVE har innsigelse til planen inntil aktsomhetsområder basert på det nye NVE Aktsomhetskart snøskred S3 2023 avsettes som hensynssone (H310) i plankart.

Informasjon om nye NVE Aktsomhetskart snøskred 2023

NVE har nylig utarbeidet et nytt aktsomhetskart for snøskred [NVE Aktsomhetskart snøskred 2023](#) som er gjeldende fra 22.06.2023. NGI sine aktsomhetskart for Snøskred og steinsprang utgår og erstattes av dette nye aktsomhetskartet. De nye aktsomhetskartene har en ny og bedre modellering, er landsdekkende og klimastatistikk er lagt til grunn.

De nye aktsomhetskartene for snøskred omfatter sikkerhetsklassene S1, S2 og S3, men ikke første ledd tiltak. NVE vurderer at kart tilpasset sikkerhetsklasser vil føre til mindre behov for skredfarevurderinger. Kartene finnes for flere nivåer:

- ✓ NVE aktsomhetskart snøskred S3 2023
- ✓ Aktsomhetskart snøskred S2 2023 uten skogeffekt
- ✓ Aktsomhetskart snøskred S2 2023 med skogeffekt

NVE anbefaler kommunen å bruke NVE aktsomhetskart snøskred S3 2023 i kommuneplanens arealdel sammen med aktsomhetskart for steinsprang og jord- og flomskred. Der det tidligere er faresonekartlagt anbefaler vi at faresonekartene brukes. Det skal fremgå hva som er grunnlaget for de ulike hensynsonene.

NVE Aktsomhetskart S3 2023, som NVE nå anbefaler at blir lagt til grunn på kommuneplannivå, vil sannsynligvis føre til færre krav om fagkyndig utredning av skredfare. Fagkyndig utredning vil være unødvendig i mange tilfeller fordi:

- For tiltak i sikkerhetsklasse S1 og S2 vil NVE Aktsomhetskart snøskred S2 2023 med skog, oftest vise tilstrekkelig sikkerhet mot snøskredfare. Aktsomhetskart for steinsprang, og jord- og flomskred må sjekkes i tillegg.
- For S2-tiltak kan grep som sikrer skogen sin skredforebyggende effekt over tid, redusere utstrekning av aktsomhetsområde og stadfeste tilstrekkelig sikkerhet.
- For S1-tiltak kan man nå legge til grunn skogen sin skredforebyggende effekt uten særskilte grep for å sikre skogen sin skredforebyggende effekt. Skog reduserer i mange tilfeller utstrekning av aktsomhetsområdene. Dersom S1-tiltak ligger utenfor aktsomhetsområde for snøskred med skogeffekt kan man legge til grunn skogen sin skredforebyggende effekt uten særskilte grep for å sikre skogen. Sikkerheten er da vurdert å være tilstrekkelig uten å avklare reell fare.

NVEs faglige merknader

Overvann



Kommunen har satt tydelige og gode bestemmelser knyttet til overvann. Vi registrerer at det skal tas hensyn til forventede klimaendringer. Vi ser videre at det er satt krav om å åpne lukkede bekker der det er mulig. Det er bra.

Vassdrag

Det er satt en generell byggegrense på 30 meter langs vassdrag. Vi vil oppfordre kommunen til å legge en mer differensiert byggegrense til grunn. De største vassdragene kan med fordel ha en større byggegrense. Vi gir **et faglig råd** om at kommunen vurderer hvert vassdrag for seg. Vi viser til [NVE veileder 2/2019 Kantvegetasjon langs vassdrag](#) og gir **et sterkt faglig råd** om at denne legges til grunn for videre behandling.

NVE vurderer om tiltak kan medføre skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdrag og grunnvann på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressurslovens §§ 8 og 45. På dette plannivået, foreligger det ikke tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å avgjøre om det er nødvendig med en konsesjonsbehandling etter vannressursloven.

Vannressursloven § 20 d) åpner for at tiltak som er tillatt i en reguleringsplan ikke trenger konsesjon etter vannressursloven. Forutsetningen for en samordning er at det er sannsynlig at det ville bli gitt konsesjon til tiltaket, og at behandlingen etter plan- og bygningsloven ivaretar de hensyn som vannressursloven skal ivareta. Tiltaket må være tilstrekkelig beskrevet, alternativer belyst og avbøtende tiltak utredet slik at reguleringsplanen omfatter de hensyn som vannressursloven skal ivareta. Spesielt må det konkret vurderes hvordan verneverdiene og grunnvannet blir berørt, og eventuelle behov for avbøtende tiltak. Samla belastning for området må også drøftes. NVE legger til grunn at mer detaljert kunnskap om virkninger på verneverdier, vassdragsnaturen og samla belastning i området kan kreve justert planavgrensning på lavere plannivå.

Selv om det først er på reguleringsplannivå vi eventuelt kan gjøre en samordning som nevnt over, er det viktig at det nå i kommunedelplanen legges føringer som gjør det mulig samordne på neste plannivå.

NVE vil kunne ha innsigelse til senere reguleringsplaner dersom virkningene av tiltaket/tiltakene vil ha nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i og i tilknytning til vassdrag, jf. vrl. § 8.

Kraftforsyning

Planen åpner for flere områder for næring. Dersom det på disse områdene vil anlegges industri vil dette kunne kreve kraftforsyning. Det er derfor viktig at kommunen/industriaktøren tar kontakt med det lokale nettselskapet for å avklare kraftforsyningen i området. For å bli tilknyttet, kan kraftkrevende industri utløse større



eller mindre tiltak i nettet, og dette kan være konsesjonspliktig. Det er NVE som behandler konsesjonssøknader for tilknytning av ny industri og andre netttiltak etter energiloven. Nettanlegg på sentral- og energinettnivå og større transformatorstasjoner er i all hovedsak unntatt plan- og bygningsloven. Både selve nettilknytningen av et industriområde og eventuelt utbedringer av strømmettet som følge av tilknytningen, er konsesjonspliktig og behandles av NVE.

Energianlegg

Vi forutsetter at kommunen bruker NVE sitt kartverktøy for å få oversikt over eksisterende og planlagte energianlegg, i tillegg til å ha kontakt med aktuelle energiselskap.

Eksisterende og vedtatte større høyspenningsanlegg og transformatorstasjoner er regulert med hensynssone "Båndlegging etter annet lovverk" H740, jf. pbl. § 11-8 d og det er satt bestemmelser til denne.

Mindre høyspenningsanlegg innenfor områdekonsesjonene kan reguleres som "Teknisk infrastruktur" etter pbl. § 11-7 nr. 2. Reguleringsmagasin bør markeres i plankartet med hensynssone/område som er båndlagt etter vassdragslovverket med formål "Reguleringsmagasin" (pbl. § 11-8 d). Anlegg for produksjon av energi bør reguleres med arealformål "Bebyggelse og anlegg". Minstekrav til avstand til kraftledninger er regulert gjennom forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

Til en konsesjon kan det følge rettighet til et rydde- og byggeforbudsbelte, også omtalt som klausuleringsbelte, ryddebelte o.l. Dette er en korridor som nettselskapene får bruksrett til, for å kunne drifte og vedlikeholde nettanleggene på en forsvarlig måte. Nettselskapene bestemmer hva som er tillatt utover de absolutte kravene som fremkommer av forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Innenfor beltet vil et nettselskap normalt ikke tillate oppføring av nybygg. Det er ingen fast bredde på byggeforbudsbeltet, men basert på erfaring fra konsesjonssøknader er totalt rydde- og byggeforbudsbelte for 66/132 kV på 20-30 meter og for 300/420 kV på 40 meter.

Proessen videre

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst.

NVE har erfaring med at det er nyttig med dialog mellom oss og kommunen i arbeidet med å løse innsigelsene. Vi oppfordrer dere derfor til å ta kontakt. Det samme må dere gjøre dersom dere har spørsmål til innsigelsene, eller til andre faglige råd i dette brevet.

Dersom dere velger å etterkomme våre innsigelsespunkt må dere endre planen slik som beskrevet ovenfor. Når dere har endret planframlegget, eventuelt på grunnlag av nye utredninger, sendes både plandokument og utredninger til oss. Dette materialet kan dere sende oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver



hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Vi minner om at Statsforvalteren har fått myndighet til å samordne statlige innsigelser, og på visse vilkår avskjære disse.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK

Kopimottakere:

Tønsberg kommune

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
Postboks 2076
3103 TØNSBERG

Dato: 13.09.2023
Saksref: 202200657-4
Deres ref.: 23/97228
Side: 1 / 4

Vår saksbehandler: Stig Hagelid Fjeldstad
Telefon:
Mobil: +4747977073
E-post: Stig.Hagelid.Fjeldstad@banenor.no

Tønsberg kommune - Kommuneplanens arealdel 2023-2035 til offentlig ettersyn - Bane NORs uttalelse

Sammendrag

Bane NOR har innsigelse til flere forhold i planen for å ivareta at drift, vedlikehold og sikkerhet ved dagens jernbane kan gjennomføres uten unødvendige kostnader og tidsbruk. Vi fremmer innsigelse til krav om felles planlegging, formålsendring for trafikkforplassen ved Tønsberg stasjon, og forbud mot tiltak/hogst langs vassdrag.

Bane NORs uttalelse som jernbanemyndighet

Krav om felles planlegging H820_G4 og plankrav i område 22

Planen foreslår ny bestemmelse med krav om felles planlegging for et større areal ved Tønsberg stasjon. Vi er enig i behovet for koordinering av utviklingen av området. Bestemmelse § 85 i planen retter seg slik vi forstår mot ethvert tiltak i området. Bane NOR mener det må være mulig å gjennomføre drift og vedlikehold, inkludert mindre tiltak knyttet til utvikling av dagens jernbane, stasjonsområde og tilhørende elementer uten behov for reguleringsplan. Vi mener også disse tiltakene må kunne utføres uten at det må utarbeides mulighetsstudie for overordnede forhold. Området er sammensatt og inkluderer også veiareal m.v. Bestemmelsen oppfattes som unødig kompliserende for mindre tiltak som kan være avgjørende å få gjennomført for å ivareta sikker drift og vedlikehold. Det er strenge sikkerhetskrav knyttet til jernbanedrift og Bane NOR er avhengig av å bla. annet raskt kunne gjennomføre tiltak dersom det er nødvendig for å opprettholde sikker drift av jernbanen.

Bane NOR mener at kravet berører forhold som er av nasjonal jernbaneinteresse, og har med hjemmel i plan og bygningsloven § 5-4 andre ledd **innsigelse** til kravet. Vi ber om at jernbanearealene, og tiltak knyttet til drift/utvikling av dagens stasjonsområde og bane, unntas fra plankrav i bestemmelsesområde 22 og kravet om helhetlig planlegging.

Formålsendring for trafikkforplass

For dagens trafikkforplass foreslås formålsendring til kombinert formål. Trafikkforplassen er i dag blant annet avsatt til vegformål. Bane NOR mener at dagens formål må opprettholdes. Forplassen er adkomst for nødetater og beredskapsfunksjoner i tillegg til parkering og av- og påstigning for togreisende. Dagens bruk forventes opprettholdt frem til transformasjonen av stasjonsområdet starter, og til det er avklart hvordan dagens funksjoner skal ivaretas. Frem til det er avklart hvor og hvordan funksjonene skal erstattes kan det være aktuelt å gjennomføre mindre tiltak knyttet til drift og vedlikehold for å ivareta dagens funksjonalitet. Foreslått formål gir ikke tilstrekkelig sikring for dette forhold, og vil utløse dispensasjonsbehandling dersom Bane NOR ser behov for å gjennomføre tiltak. Dette vurderes som et vesentlig hinder for å opprettholde dagens bruk, fordi

søknadspliktige tiltak blir mer tidkrevende og kostbart. Vi kan ikke se at kommunen har vurdert dette. Plangrepet for en transformasjon er ukjent, men det er etter vår vurdering sannsynlig at stasjonen i fremtiden fortsatt må ha en trafikkforplass og adkomstsone. Bane NOR mener at formålsendringen berører forhold som er av nasjonal jernbaneinteresse, og har med hjemmel i plan og bygningsloven § 5-4 andre ledd **innsigelse** til endringen. Vi ber om at dagens formål videreføres.

§ 30-1) Forbud mot tiltak langs vassdrag

I §30-1 innfører kommunen et generelt forbud mot tiltak langs vassdrag. Det er flere strekninger der jernbanen ligger langs vassdrag og bestemmelsen vil få innvirkning. Bane NOR mener det må være mulig å gjennomføre drift og vedlikehold, inkludert mindre tiltak knyttet til utvikling av dagens jernbane og tilhørende elementer uten at dette skal omfattes av et forbud mot tiltak. Det er nødvendig å sikre muligheten for å kunne gjennomføre vedlikeholdstiltak som omfattes av plan- og bygningslovens tiltaksbegrep. Vi er kjent med hensikten med forbudet, som er å ivareta kantsonens renseseffekt. På grunn av de strenge sikkerhetskravene knyttet til jernbanedrift, er Bane NOR avhengig av å kunne gjennomføre nødvendige tiltak for å opprettholde sikker drift og punktlighet. Dette må kunne gjøres uten å være avhengig av dispensasjoner. Bestemmelsen mangler unntak for nødvendige jernbanerelaterte tiltak for forsvarlig drift og vedlikehold. Vi vurderer det derfor slik at den har vesentlig negativ betydning for jernbanen, fordi den hindrer tiltak som er avgjørende for å ivareta sikker drift og vedlikehold.

Bane NOR mener at bestemmelsen berører forhold som er av nasjonal jernbaneinteresse, og har med hjemmel i plan og bygningsloven § 5-4 andre ledd **innsigelse** til forbudet. Vi ber kommunen om å unnta tiltak knyttet til drift og vedlikehold av dagens jernbane fra forbudet.

§ 30-2) Forbud mot hogst

Bestemmelsen foreslår forbud mot hogst i hensynssone H560. Vi har forståelse for at dette er viktig for naturmiljøet. Bane NOR har plikt til å gjennomføre vegetasjonsrydding langs jernbanen for å ivareta sikker togdrift og å unngå unødvendig togstans. Et forbud mot hogst, og krav om 15 m bred vegetasjonssone der vassdrag krysser jernbanen, vurderes som inngripende overfor jernbanens behov for vegetasjonskontroll og rydding nær sporet. Vi mener at forbudet vil kunne ha vesentlig negativ betydning for jernbanen. Jernbanen har skjøtelsplikt og det er siktkrav som må opprettholdes for å kunne gjennomføre en sikker drift.

Bane NOR mener at bestemmelsen berører forhold som er av nasjonal jernbaneinteresse, og har med hjemmel i plan og bygningsloven § 5-4 andre ledd **innsigelse** til forbudet. Vi ber kommunen om å unnta vegetasjonsrydding langs jernbanen fra forbudet, og viser til jernbanelovens § 10, 3.ledd.

For § 30-3) gjør vi oppmerksom på at kravet kan være utfordrende å oppnå for offentlig infrastruktur, eller det kan skape vesentlige kostnader eller ulemper for omgivelsene. Vi mener derfor at planen må gi åpning for unntak ved reguleringsplaner for denne type anlegg.

Andre merknader

Plankrav

Planen har krav om detaljregulering før utbygging eller tiltak i hele kommunen. Bane NOR mener det må være mulig å gjennomføre drift og vedlikehold, inkludert mindre tiltak knyttet til utvikling av dagens jernbane og tilhørende elementer, uten at dette skal inngå i detaljreguleringsplan. Vi er tilfreds med at det foreslås flere unntak, og vi ber kommunen tydeliggjøre at unntakene omfatter tiltak på eksisterende jernbane med tilhørende anlegg og konstruksjoner. Eventuelt ber vi kommunen om å unnta tiltak knyttet til drift og vedlikehold fra plankravet.

Tønsberg stasjonsområde

Større deler av dagens stasjonsområde er i bruk til jernbanerelaterte funksjoner, inkludert adkomstsone, parkering og jernbanens beredskapsfunksjoner, uten at dette gjenspeiles i formål eller bestemmelser. Vi ber om at planen endres for å ivareta dette, med bakgrunn i at det er stor usikkerhet knyttet til tidspunkt for transformasjon av stasjonsområdet. Vi understreker at dette gjelder spesielt for jernbanens drifts- og beredskapsfunksjoner i området, som forventes opprettholdt til en ny plassering eventuelt er funnet og i drift.

På en del av stasjonsområdet foreslås boligformål innenfor en større del av kombinert formål. Vi gjør oppmerksom på at området kan være støyutsatt fra jernbanen. Plangrepet må utformes slik at støysensitive funksjoner ikke plasseres nær jernbanen.

§ 28 Krav om åpne vassdrag

Vi gjør oppmerksom på at bekkelukking kan være et nødvendig tiltak i infrastrukturutbygging. I mange tilfeller er lukking av delstrømmer nødvendig for flomsikring eller som overløp. Et forbud mot dette kan utløse store kostnader med usikker effekt. Vi tolker bestemmelsen til at dette kan avklares i reguleringsplan og at dermed gis mulighet for bekkelukking i enkelttilfeller for utbygging av viktig infrastruktur. Vi mener det må sondres mellom ny bekkelukking og reparasjon/ombygging av eksisterende lukkinger, for eksempel i etterkant av ekstremvær eller annen skade. Det bør også være mulig å øke kapasiteten i eksisterende lukkinger uten at det omfattes av forbudet eller plankrav. Vi ber om at planen endres for å gjenspeile dette, og at det gis unntak både for utbygging av større infrastrukturanlegg og for endringer i driftsfasen.

Formålsendring ved stasjoner

Ved Sem og Tønsberg stasjoner foreslås større arealer endret fra næring til kombinert formål, hvor boliger er inkludert. Vi gjør oppmerksom på at områdene kan være støyutsatt fra jernbanen. Plangrepet må utformes slik at støysensitive funksjoner ikke plasseres nær jernbanen.

Sikringssone for tunnel

Bane NOR har bedt om at kommunen fastsetter sikringssone for arealer over tunnelen i Frodeåsen. For å ivareta sikkerhet i Jarlsbergtunnelen ber vi om at kommuneplanen inntar en bestemmelse til sikringssonen om at det er forbudt med tiltak i grunnen som kan skade jernbaneinfrastrukturen, dette inkluderer også brønnboringer. Eventuelle unntak kan da vurderes gjennom dispensasjonsbehandling. Dette vurderes som nødvendig for å unngå skader og påvirkning utenfra.

Planovergang

Bane NOR har anmodet Tønsberg kommune om å foreta vurderinger av sikkerheten ved planovergangen i Viksveien i forbindelse med fremtidig utbyggingsområde på Aker gård. Vi opprettholder denne anmodningen, og gjør oppmerksom på at veien benyttes som skolevei. Vi viser til vårt innspill ved oppstart av foreliggende planarbeid, samt vårt brev ved forrige rullering av arealdelen, datert 30.10.2018. Vi gjør også oppmerksom på at veieier har et ansvar for veisikkerhet ved planoverganger, jevnfør rapport fra Statens Havarikommisjon nr 2021/04.

Støy

I bestemmelse § 9 punkt 2 heter det at det ikke kan etableres støyende anlegg og virksomhet som medfører at grenseverdiene i bestemmelsens første ledd overskrides, Jernbanen gjennom Tønsberg er en støykilde og kommunen tillater etablering av boliger innenfor vår støysone jf. bestemmelse 67. Bane NOR legger støyretningslinje T-1442 til grunn når vi planlegger for ny jernbane. Støybestemmelsen i § 9 fremstår noe motstridende for hva kommunen aksepterer når planen samtidig tillater støyømfintlig bebyggelse i gul og rød sone. Vi ber kommunen vurdere dette nærmere.

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.

Bane NOR som grunneier har følgende merknader

Vi oppfatter at planforslaget er i samsvar med de forutsetninger som er gitt for prosessen med mulighetsstudiet vi samarbeider med Tønsberg kommune om.

Med vennlig hilsen

Eivind Bjurstrøm
Banedirektør
Drift og teknologi

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK

Kopi:

JERNBANEDIREKTORATET

TØNSBERG KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG
TELEMARK
Postboks 2076
3103 TØNSBERG

Deres ref.:
Vår ref.: 2021/259704
Dato: 20.09.2023
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



TØNSBERG KOMMUNE - INNSIGELSE OG FAGLIGE MERKNADER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035

I samsvar med Statsforvalterens ansvar for å koordinere innsigelser fra statlige sektormyndigheter ber vi Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om å fremme innsigelse ovenfor Tønsberg kommune.

Vi viser til høringsdokumenter datert 25.08.2023 som følger saken. Vi viser også til Mattilsynets innspill av 10.02.2022 til høring av planprogram ved rullering av kommuneplanens arealdel. Våre tidligere innspill er ikke tatt til følge.

Mattilsynet fremmer derfor følgende innsigelse:

Mattilsynet fremmer innsigelse til kommuneplanens arealdel for å sikre at Tønsberg kommune ivaretar sine drikkevannskilder gjennom kommuneplanen, og for å sikre at hovedvannledninger fra Vestfold Vann får nødvendig beskyttelse.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. I denne uttalelsen fremmer vi innsigelse på fagområde drikkevann.

Innledning med hjemmel for innsigelse

I henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) §§ 11-16 jf. 5-4 kan Mattilsynet fremme innsigelse til kommuneplanens arealdel.

Av pbl § 5-4 første ledd følger det at «Berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde.».

Det er av vesentlig regional betydning at kommunen planlegger slik at kommunens innbyggere er sikret levering av helsemessig trygt og nok drikkevann.

Relevante bestemmelser i drikkevannsforskriften og forventninger til hvordan de skal etterkommes

For å beskytte folks helse (drikkevannsforskriften §1) er det viktig at det planlegges for sikker levering av helsemessig trygt og nok drikkevann, jf. drikkevannsforskriften §9, leveringssikkerhet.

Ifølge drikkevannsforskriften § 4 er det forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Det fremkommer videre i denne bestemmelsen at der det er fastsatt beskyttelsestiltak etter drikkevannsforskriften § 12 eller restriksjoner etter § 26, gjelder forbudet brudd på disse. Ifølge drikkevannsforskriften § 26 første ledd skal kommunen i samsvar med folkehelseloven kapittel 2 ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner. Kommunen skal om nødvendig ta initiativ til interkommunalt plansamarbeid for å ivareta drikkevannshensynet der vannforsyningssystemet ligger i flere kommuner.

Ifølge drikkevannsforskriften § 26 andre ledd skal kommunen i samarbeid med vannverkseierne vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte råvannskildene og vanntilsigsområdene. Dette gjelder også i forbindelse med planarbeid etter plan- og bygningsloven.

Med bakgrunn i kravene i drikkevannsforskriften nevnt ovenfor, forventer Mattilsynet at eksisterende drikkevannskilder og framtidige drikkevannskilder synliggjøres i kommuneplanens arealdel med hensynssoner, jf. drikkevannsforskriften § 12 om beskyttelsestiltak og § 26 om kommunens ansvar. Det må knyttes bestemmelser til hensynssonene. Hovedkilder og reserveskilder må gis tilfredsstillende beskyttelse mot forurensning og forringelse. Det samme gjelder kritisk infrastruktur som f.eks. overføringsledninger, hovedledninger og drikkevannsbasseng.

Beskyttelsestiltakene skal bygge på farekartleggingen av råvannskilden med nedbørsfelt, og restriksjonene skal derfor være tilpasset den enkelte vannforsyningen. Det følger av § 6 om farekartlegging at dette er vannverkseier sitt ansvar. Vannverkseier skal gjennomføre aktuelle beskyttelsestiltak og informere berørte kommuner ved behov for tiltak som krever oppfølging etter § 26. Det er derfor vesentlig at vannverkseier involveres i planarbeidet som berører drikkevannskilder og vannforsyning.

Mattilsynets vurdering av planforslaget

Vi mener at beskyttelse av drikkevann med hensynssoner og bestemmelser i planforslaget er mangelfull.

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 er det tydelige forventninger til kommuner og fylkeskommuner. Kommunene har ansvar for å sikre husholdningene og næringslivet tilgang til tilstrekkelige mengder helsemessig trygt drikkevann. Dette som forutsetning for god helse og et velfungerende samfunn. Det framheves at det er viktig at vannforekomster som blir brukt til vannforsyning må vernes mot forurensning med hensynssoner med tilhørende planbestemmelser. Sikring av drikkevannskilder og areal til infrastruktur for vannforsyning og avløp er en viktig del av kommunale planer.

I vår uttalelse til arealplanens planprogram i brev av 10.02.2022, omtalte vi våre forventninger til hensynssoner rundt inntakspunktene til Vivestad vannverk og langs viktige hovedvannledninger gjennom kommunen.

Vi kan ikke se at planforslaget har tatt hensyn til våre innspill og vurderer at planforslaget ikke ivaretar drikkevannshensynet tilstrekkelig. Slik vi ser det går det ikke fram av planforslaget om det er definert hensynssoner med tilsigsområder og det er ingen bestemmelser for Vivestad vannforsyning (hovedvannforsyning). Det fremgår heller ikke om det er gjort vurderinger som grunnlag for hensynssoner med bestemmelser ved vesentlig infrastruktur, eksempelvis større hovedvannledninger gjennom kommunen.

Utdyping av innsigelse

Mattilsynet er kjent med at størsteparten av Tønsberg kommunes innbyggere forsynes av drikkevann fra Vestfold vann og at viktige drikkevannsinteresser ivaretas av kommunene der Vestfold vann har sine inntakspunkt. Likevel er det en forventning om at kommuneplanens arealdel for Tønsberg tydelig beskriver hvilke målsettinger og tiltak kommunen har for å sikre drikkevannskilder og drikkevannsforsyning.

Vannkilder med nedbørsfelt er å anse som en del av vannforsyningen. Aktivitet i form av utbygging, landbruksaktivitet, skogsdrift, ferdsel på og utenfor stier og annen bruk av nedbørsfeltet nær kildene kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Det er derfor svært viktig at det tas drikkevannshensyn når

man vurderer hvilke tiltak og aktiviteter som kan aksepteres innenfor nedbørsfeltet til disse vannkildene. Etter vår vurdering må dette reguleres i kommuneplanens arealdel ved at det fastsettes hensynssoner med tilhørende konkrete bestemmelser som sikrer beskyttelse av den enkelte råvannskilden.

Vi mener at forslag til Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, Tønsberg kommune er mangelfull med hensyn på beskyttelse av drikkevannskilder og viktig teknisk infrastruktur. Det er også mangler i planen med tanke på bestemmelser som sikrer nok og trygt drikkevann til alle.

I forslaget til Tønsberg kommuneplans arealdel har ikke drikkevann fått det fokuset som kreves gjennom regelverk og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Vannforsyninger er kritisk infrastruktur som må beskyttes gjennom kommuneplanen og påfølgende reguleringsplaner for å sikre at abonnenter i hele forsyningsområdet har trygt og tilstrekkelig drikkevann.

Mattilsynet mener at utkastet ikke vil være i samsvar med kommunens forpliktelser etter drikkevannsforskriften § 26 første ledd som sier:

«Kommunen skal i samsvar med folkehelseloven kapittel 2 ta drikkevannshensyn når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplaner, samt når den gir tillatelser etter relevant regelverk.»

Det følger av § 4 at det er forbudt å forurense drikkevannet. Kravet gjelder for enhver. For å ivareta dette må eksisterende råvannskilder, reservevannkilder og framtidige kilder synliggjøres med hensynssoner for kilde med tilsigsområde. Hensynssonene må følges av tydelige og konkrete bestemmelser som regulerer aktiviteten i sonene, jf. drikkevannsforskriften § 12 om beskyttelsestiltak og § 26 om kommunens ansvar. I tillegg må bestemmelser og restriksjoner være lett tilgjengelig for allmennheten.

Mattilsynet vurderer at utkastet er mangelfullt. Det mangler hensynssoner med tilhørende planbestemmelser ved vannforsyning i Vivestad, og kommunen har ikke vurdert hensynssoner ved vesentlig infrastruktur (hovedledninger).

På denne bakgrunn fremmes innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Tønsberg kommune.

Faglige merknader – tilknytning til offentlig vann og avløp

I nasjonale mål for vann og helse (2014) er ett av målene å «Knytte utilfredsstillende separate og små fellesanlegg til felles vannforsyning der kvaliteten lettere kan kontrolleres».

Gjennom kommuneplaner og hovedplaner for vann, samt reguleringsplaner, kan kommunen innarbeide retningslinjer og føringer som styrer i retning av etablering av fellesanlegg for fastboende og fritidsboliger, spesielt ved nyetableringer. Mattilsynet har forventninger til at dette nasjonale målet, og tiltak for å nå dette, gjenfinnes i kommuneplanen arealdel.

Med hilsen

Christl Kvam
regiondirektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til
TØNSBERG KOMMUNE

Postboks 2410

3104

TØNSBERG



Sak: Tilbakemelding - bestemmelser og retningslinjer - Tønsberg - kommuneplan 2023 - 2015

Vår dato:

Vår ref.:

05.10.2023

2023/9676

Til: Tønsberg kommune

Saksbehandler, innvalgstelefon

Mette Biering, 33371128

Kommentarer fra Justis- og vergemålsavdelingen – utkast til bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen for Tønsberg kommune (2023-2035)

Statsforvalteren v/Justis- og vergemålsavdelingen har mottatt kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune for uttalelse. Vi gjennomgår forslag til bestemmelser og retningslinjer når kommunene ruller sine kommuneplaner/kommunedelplaner.

Vår gjennomgang er ikke en uttømmende vurdering av alle forhold ved planen, og dermed ikke en fullstendig kontroll av planbestemmelsenes gyldighet. Hvor grundig vi gjennomgår planbestemmelsene/retningslinjene vil bero på vår ressurssituasjon til enhver tid. Det vil derfor kunne variere fra kommuneplan til kommuneplan hvor omfattende tilbakemelding som gis. Vi kan derfor heller ikke utelukke at vi nå har merknader til bestemmelser eller retningslinjer som også finnes i arealdelen til andre kommuner, men der vi ikke hadde merknader da disse planene var til offentlig ettersyn.

Vi har merket oss at Tønsberg kommune har bedt om en særskilt tilbakemelding på bestemmelser og retningslinjer, og vi har derfor brukt en del ressurser på gjennomgangen.

De utfyllende bestemmelsene til arealdelen er et viktig styringsverktøy for kommunen, og angir rammer for den fremtidige arealutviklingen. Bestemmelsene er bindende og angir hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres, hva som er tillatt og hva som er forbudt. Bestemmelsene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven, og kan ikke gå utover rammene av loven med tilhørende forskrifter. Bestemmelsene må ha et klart og entydig innhold. Svært skjønsmessige bestemmelser bør unngås.

Muligheten til å gi bestemmelser til det enkelte arealet eller arealformålet er begrenset i lovteksten til forholdene som er nevnt i pbl. § 11-10 og § 11-11. I tillegg kan det fastsettes generelle bestemmelser om temaene som framgår av § 11-9 og bestemmelser/retningslinjer til hensynssoner i medhold av pbl. § 11-8.

Dersom foreslåtte bestemmelser mangler hjemmel, eller er direkte i strid med plan- og



bygningsloven eller forskrift med hjemmel i loven, anses de ugyldige. Slike bestemmelser bør derfor fjernes før planen vedtas.

I tillegg kan kommunen gi utfyllende retningslinjer til planen, slik det er gjort i dette tilfellet. Retningslinjer vil kunne gi ytterligere holdepunkter for hvordan enkeltsaker skal behandles med dekning i arealdelen. Slike retningslinjer er ment for å klargjøre følgende:

- Hvordan det faktiske og det rettslige planinnholdet er å forstå
- Hvordan planbestemmelsene skal praktiseres
- Kommunestyrets instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge opp planen

I tillegg kan kommunen gjennom retningslinjer synliggjøre samspillet mellom arealdelen og annet lovverk.

I dette tilfellet er bestemmelser og retningslinjer supplert med veiledning som er skilt ut i markerte bokser. Retningslinjer og veiledning kan ikke inneholde juridisk bindende krav. De har kun veiledende, førende og informerende karakter. Avslag på søknader kan ikke begrunnes i retningslinjene/veiledningen.

For øvrig viser vi til veileder fra Kommunal- og distriktsdepartementet av 22.03.2022¹ som kan være et nyttig verktøy i planarbeidet.

Generelle merknader

Kommunen har lagt ned et stort arbeid i forslaget til planbestemmelser, retningslinjer og veiledning. De fleste bestemmelsene har et klart og entydig rettslig innhold.

I det følgende vil vi peke på noen gjennomgående forhold i utkastet. Vi vil redegjøre for disse typetilfellene tematisk og henvise til enkelte eksempler i bestemmelsene/retningslinjene/veiledningen. Det er arbeidskrevende å vise til samtlige bestemmelser/retningslinjer/veiledning der det er behov for justeringer og vi anbefaler derfor at kommunen tar en gjennomgang av dokumentet i sin helhet på bakgrunn av tilbakemeldingene nedenfor.

Etter en generell gjennomgang vil vi kommentere enkelte av bestemmelsene/retningslinjene særskilt.

Bestemmelser/retningslinjer/veiledning

Kommunen har på en tydelig måte gjort et redaksjonelt skille mellom bestemmelser og retningslinjer ved at retningslinjene er satt i kursiv og plassert under den aktuelle bestemmelsen. I tillegg er det satt inn veiledningstekst i bokser. Det er opplyst i planbeskrivelsen at denne teksten er tenkt tatt ut av det endelige plandokumentet i forbindelse med sluttbehandlingen. Man planlegger en digital løsning slik at veiledningen blir tilgjengelig opp mot hver bestemmelse.

Veiledningen er langt mer omfattende enn retningslinjene. I lys av det som går fram av planbeskrivelsen kan det synes slik at veiledningen ikke vil bli en formell del av planen på lik linje

¹ [Kommuneplanens arealdel - regjeringen.no](https://www.kommuneplanens-arealdel-regjeringen.no)



med bestemmelser og retningslinjer. Dette fordrer at innholdet i veiledningen ikke har direkte betydning for innholdet i planen, men kun er ment som mer overordnet forklaring. Dersom det fastsettes innhold i veiledningen som er førende for forståelsen av planen, men som ikke vedtas av kommunestyret, vil dette ikke være i samsvar med plan- og bygningslovens system for vedtakelse og endring av planer. Vi anbefaler at all tekst som er ment å forklare innholdet i enkelte bestemmelser eller gi føringer for praktiseringen av planen, tas inn i retningslinjene til planen.

Vi ser ellers at det i veiledningen er satt inn en del henvisninger, f.eks. til annet regelverk, ulike typer retningslinjer/veiledninger. Der det er henvist til dokumenter utenfor planen, bør det gå fram hvorfor det vises til disse og hvilken betydning de har for kommuneplanen. Det som vedtas i kommuneplanprosessen er plankart, bestemmelser og retningslinjer. Dersom noe av innholdet i andre dokumenter skal gjøres bindende, må det enten henvises til disse i planen eller innholdet tas inn i planen selv.

Vi har ikke kapasitet til å gjennomgå all veiledningstekst med tanke på å identifisere innhold som bør fastsettes som retningslinjer, og oppfordrer kommunen til å ta en grundig gjennomgang.

Som vi har vist til innledningsvis, er retningslinjer ikke rettslig bindende. Det er derfor viktig at kommunen er bevisst på hvilken ordlyd som velges i retningslinjene, slik at dette er enkelt å forstå. I retningslinjer bør det velges en ordlyd som gjenspeiler at dette ikke er bindende krav, f.eks. «bør», «kommunen oppfordrer til», «kommunen anbefaler» osv.

Vi ser at kommunen flere steder bruker «bør» og det er positivt. Enkelte retningslinjer inneholder imidlertid noe som fremstår som bindende krav, se f.eks. retningslinjene til §§ 26, 27, 51 nr. 1. Det samme gjelder noe av veiledningsteksten.

Bestemmelser om saksbehandlingsregler

Statsforvalteren ser at det er foreslått flere bestemmelser der det f.eks. kreves nærmere dokumentasjon, kartlegging osv. i forbindelse med senere reguleringsarbeid eller i forbindelse med søknad om tiltak. Se f.eks. § 16 nr. 9 om skiltplan, § 32 om mobilitet. Vi har forståelse for at kommunen ser behov for å få slike opplysninger/utredninger. Det er likevel ikke hjemmel i plan- og bygningsloven til å fastsette bestemmelser til kommuneplanen om saksbehandlingsregler. Statsforvalteren viser til Spørsmål og svar til plandelen fra Kommunal- og distriktsdepartementet til pbl. § 11-9.

Dokumentasjonskrav i forbindelse med søknad om tiltak følger av de alminnelige bestemmelsene i byggesaksdelen av plan- og bygningsloven, f.eks. pbl. § 28-1 og SAK10 §§ 5-4 og 5-5 om opplysninger som skal gis ved søknad og dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket. Videre har kommunen plikt til å påse at et vedtak er godt nok opplyst før vedtak treffes, jf. fvl. § 17, og kan i den forbindelse be om flere opplysninger/dokumentasjon fra søker/forslagsstiller. Bestemmelser om utarbeiding av reguleringsplaner er fastsatt i pbl. kapittel 12.

Dersom kommunen ønsker å gi opplysninger om hva som typisk vil kunne kreves av dokumentasjon i ulike sakstyper/planer for å eksemplifisere de kravene som følger av regelverket, vil dette kunne gis som veiledningsmateriell.

Bestemmelser om arealplanlegging

En kommuneplan er ment å være en grovmasket plan som gir overordnet styring med arealbruken. Som vi har vist til over, er adgangen til å fastsette utfyllende bestemmelser til kommuneplanen



begrenset til de forholdene som er opplistet i pbl. §§ 11-8 – 11-11. På reguleringsplannivå er det langt flere muligheter til å detaljstyre arealbruken gjennom bestemmelser.

Kommunen har foreslått mange bestemmelser som gjelder videre arealplanlegging, blant annet bestemmelser om hva arealplanlegging skal legge til rette for og sikre. Bestemmelsene inneholder i tillegg krav til saksbehandling/dokumentasjon. Omfanget av denne typen bestemmelser er relativt stort i planen, noe som er med på å gjøre planen mindre oversiktlig.

Det er forståelig at kommunen ønsker å synliggjøre hvilke ønsker og forventninger kommunen har til framtidig regulering. Se f.eks. §§ 5 og 6. Kommunen har vist til henholdsvis pbl. § 11-9 nr. 5 og pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 6 som hjemmel for disse bestemmelsene. Vi kan imidlertid ikke se at disse bestemmelsene gir hjemmel til å fastsette bestemmelser med et innhold som det foreslåtte.

Eventuelle forventninger til innholdet i framtidige område- eller detaljreguleringer kunne evt. ha vært synliggjort i planbeskrivelsen og tatt inn i retningslinjer til planen for å skape forutsigbarhet når det gjelder hvilke ønsker kommunen har for senere regulering. Det er uansett kommunen som bestemmer hvilke planforslag som skal fremmes og kan nekte å fremme forslag som er i strid med de føringene som er gitt. Imidlertid må alle planforslag vurderes konkret. Faktiske forhold, lokale ønsker eller sentrale føringar kan endre seg. Kommunen kan derfor ikke ukritisk avslå planforslag med henvisning til de kommunale føringene som måtte være gitt.

Vi kan ikke se at plan- og bygningsloven §§ 11-9 – 11-11 gir hjemmel til å sette konkrete krav til hva en framtidig reguleringsplan skal gå ut på. Pbl. § 11-9 nr. 8 gir adgang til å gi bestemmelser som fastsetter forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og overvåking, blant annet som oppfølging av konsekvensutredning.

Følgende fremgår av Plan- og bygningsrett bind 1 av Pedersen mfl. 3. utgave punkt 10.7.6:

«Bestemmelser om uavklarte forhold

Pbl. § 11-9 nr. 8 hjemler kommuneplanbestemmelser om forhold som skal avklares og belyses i det videre reguleringsarbeidet ut over det som er hjemlet i § 11-9 nr. 1–7. Formålet er å kunne følge opp virkninger av planen og å overvåke om virkningene er i samsvar med de vurderingene som er gjort i planen – se Ot.prp. nr. 32 (2007–08) s. 222. Bestemmelsene ivaretar kravene til overvåking i EU-direktiv 2001/42/EF om vurdering av miljøpåvirkninger av visse planer og programmer.

Det vil kunne gis føringar både for hvorledes arealdelen skal følges opp gjennom et konkret reguleringsarbeid, enten som områderegulering eller detaljregulering, og om undersøkelses- eller eventuelle overvåkingstiltak som anses nødvendig å gjennomføre i tilknytning til det videre reguleringsarbeid.»

Kommunen har foreslått enkelte bestemmelser om hva som skal belyses i senere planarbeid, f.eks. § 10 nr. 3 om luftkvalitet. Slike bestemmelser kan hjemles i pbl. § 11-7 nr. 8.

Kommunen har imidlertid foreslått flere bestemmelser der det fastsettes innholdsmessige krav til framtidig reguleringsplan, se f.eks. §§ 7 nr. 1, 11, 30 nr. 3, 36, 47.1 nr. 3. Som redegjort for over, kan vi ikke se at det er hjemmel i plan- og bygningsloven til å vedta bestemmelser med et slikt innhold.

Oppsummert anbefales at kommunen går gjennom bestemmelser som omhandler videre reguleringsarbeid. Bestemmelser som mangler hjemmel, må tas ut. Vi anbefaler at føringar for framtidige reguleringsplaner gis som retningslinjer.



Feil hjemmelshenvisning

Det er positivt at kommunen angir hjemmelsgrunnlaget for de enkelte bestemmelsene. I den forbindelse er det viktig å kontrollere at innholdet i bestemmelsene er i samsvar med plan- og bygningslovens rammer. Vi har ikke tatt en gjennomgang av henvisningene, men ser f.eks. at det i § 45 Forretninger vises til pbl. § 11-10 nr.1. De foreslåtte bestemmelsene inneholder krav til framtidig planlegging, mens pbl. § 11-10 nr. 1 gir hjemmel til å fastsette bestemmelser om at «mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivare tatt». Henvisningene må derfor være feil.

Vi anbefaler at kommunen går gjennom henvisningene og kontrollerer at de hjemler innholdet i de enkelte bestemmelsene/retningslinjene.

Bruk av begreper

Dersom planen benytter begreper som har en fast definisjon, bør det vises til disse i retningslinjer, evt. med en henvisning til hvor de er definert/forklart. Se f.eks. bestemmelsen i § 14 nr. 2 om fortetting der det brukes begreper som «småhusbebyggelse» og «småhuskarakter». «Småhus» er definert i veilederen «Grad av utnyttning». Vi ser at kommunen har henvist til denne i veiledningen til § 38 og anbefaler at dette også gjøres andre steder der det er relevant.

Dersom det brukes begreper som ikke er definert andre steder, bør begrepet forklares nærmere i retningslinjer. Se f.eks. «besøksintensiv tjenesteyting» i § 61 nr. 3. Se ellers merknader til denne bestemmelsen.

Retningslinjer for dispensasjon

Planbestemmelser kan fravikes gjennom dispensasjon etter reglene i plan- og bygningsloven § 19-2. Det er to rettslige vilkår som må være oppfylt for at kommunen kan vurdere om dispensasjon kan gis. Kommunen har fastsatt enkelte retningslinjer for behandling av søknad om dispensasjon, se f.eks. innledning under LNFR-formålet. Vi anbefaler at kommunen presiserer at de rettslige vilkårene i pbl. § 19-2 må være oppfylt, og at retningslinjene gir føringer for kommunens skjønnsmessige vurdering av om dispensasjon «kan» gis i de tilfellene.

Kommentarer til enkelte bestemmelser

I Generelle bestemmelser

Til § 1 om motstrid mellom arealplaner

Kommunen har foreslått bestemmelse om at ved motstrid mellom kommuneplanen og eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner, er det kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser som skal gjelde foran. Dette er i samsvar med pbl. § 1-5.

Videre er det foreslått at der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål i arealdelen, skal detaljer i den eldre reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i den eldre reguleringsplanen gå foran kommuneplanen.

Statsforvalteren har sett lignende bestemmelse i flere kommuner, og er kjent med at bestemmelsen i sin tid ble utarbeidet i samarbeid med Fylkesmannen i Vestfold (nå Statsforvalteren i Vestfold og Telemark).



Ut fra ordlyden i nr. 2 kan det synes som om kommunen har fastsatt en motstridsbestemmelse. Imidlertid gjelder bestemmelsen for tilfeller der kommuneplan og reguleringsplan har «samsvarende» arealformål.

I veiledningen til bestemmelsen skriver kommunen følgende:

«Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil annet ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, for eksempel boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier, teknisk infrastruktur eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.»

Kommunen har forklart hva som menes med «samsvarende arealformål». Vi oppfatter derfor at kommunen mener at det i de tilfellene ikke er reell motstrid. Dersom det ikke er motstrid, vil den mer detaljerte arealbruken i reguleringsplanen gjelde. Se ellers uttalelse fra departementet under Spørsmål og svar til plandelen under § 1-5²:

«Så lenge det er snakk om uteoppholdsarealer, friområder knyttet til utbyggingsområder, fellesområder og lignende som er «tilhørende anlegg» i boligstrøk, (dvs. det som ligger innenfor rammen av det som kan angis med underformål etter kart- og planforskriften eller som ev. angis med hensynssoner og bestemmelse innenfor hovedformålet bebyggelse og anlegg), så vil dette ikke være i strid med og bli satt til side av ny og mer overordnet arealdel.»

Erfaring fra klagesaker hos oss, viser at det kan oppstå tolkningstvil der eldre reguleringsplaner har flere hovedformål, herunder hhv. boligformål og grønnstruktur. Videre kan det stilles spørsmål om områder avsatt til grønnstruktur i en reguleringsplan kan være detaljering av et boligformål, ettersom «Grønnstruktur» er et eget hovedformål både i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. pbl. §§ 11-7 og 12-5. Det er heller ikke alltid klart om grønnstrukturen «hører sammen med» for eksempel boligbebyggelse. Særlig i de tilfeller der områder med grønnstruktur ligger i utkanten av boligområder, og ikke som mindre områder innenfor byggeområder.

I vår tilbakemelding til kommuneplanen til Færder skrev vi at bestemmelsen kan stå som den gjør. Vi ser likevel nå at den med fordel kan formuleres noe klarere. Det vil bare være behov for en bestemmelse om forrang der hvor det er reell motstrid mellom planer. I tillegg kan det være fordelaktig å ha veiledende tekst som sier noe om når det ikke er motstrid, selv om typisk et større areal er gult i kommuneplanen, men der det er detaljer i reguleringsplanen som skal gjelde, f.eks. lekearealer, interne veier osv.

Teksten som er tatt inn i veiledningen, bør fastsettes som retningslinje. Videre bør grønnstruktur ikke nevnes som eksempel på detaljer i reguleringsplan. Dette bør beholdes formål som inngår i utbyggingsformål.

² [Spørsmål og svar til plan- og bygningsloven \(plandelen\) - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/Spørsmål-og-svar-til-plan-og-bygningsloven/plandelen)



Kommunen må være særlig påpasselig med å gi en grundig begrunnelse i de tilfeller tolkningstvil kan komme på spissen. Evt. kan det også være behov for å gi flere praktiske eksempler på typetilfeller i retningslinjene som kan bidra til å gjøre bestemmelsen mer forståelig.

I planbeskrivelsen er det for øvrig opplyst at reguleringsplaner vedtatt etter forrige kommuneplanrevisjon er innarbeidet i planforslaget. Vi siterer fra planbeskrivelsen:

«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 der den mer detaljerte reguleringsplanprosessen har sikret områder som har vært satt av til byggeformål 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.»

Selv om kommuneplanen er en mer grovmasket plan enn reguleringsplanen, kan det være en fordel å innarbeide detaljer som grønnstruktur og arealer til friluftsmål innenfor boligområder på kommuneplannivå, slik at det blir samsvar mellom kommuneplan og underliggende reguleringsplan. Motstrid mellom planer bør unngås der dette er mulig.

Vi har merket oss at dette kun gjelder de reguleringsplanene som er vedtatt etter forrige rullering av kommuneplanen, men dette kunne også ha vært gjort i områder med eldre reguleringsplaner.

Til § 2 Krav om reguleringsplan før gjennomføring av tiltak

Kommunen har foreslått et generelt plankrav ved søknadspliktige tiltak i visse arealformål. Videre er det foreslått at det kan gjøres unntak fra plankravet under nærmere angitte forutsetninger.

Tønsberg kommune opphevet for noen år tilbake mange eldre reguleringsplaner som ble ansett for å være utdatert. Det er derfor viktig at kommunen har verktøy for å ivareta styring av disse områdene.

Kommunen synes å ha en bevisst holdning til hvilke tilfeller de ønsker å regulere. Blant annet er det stilt plankrav ved fradeling av nye tomter og en begrensning på to boenheter inkludert eksisterende for å kunne bygge direkte i medhold av kommuneplanen. Unntaksbestemmelser synes å ivareta hensiktsmessige forutsetninger for å kunne gjennomføre tiltak direkte i medhold av kommuneplanen.

II Bestemmelser om løsninger og kvalitet

Til § 8.1 Minste uteoppholdsarealer

Forslag til bestemmelse i nr. 3 angir at uteoppholdarealene «primært» skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter.

Det er uklart om ordet «primært» bare retter seg mot kravet om at arealene skal ligge på bakkeplan eller om det også gjelder de andre kriteriene. Bruken av ordet er uansett uheldig, da bestemmelser bør ha et klart, konkret og entydig innhold, dvs. tydelige materielle påbud eller forbud. Etter ordlyden har bestemmelsen mer karakter som en retningslinje. Vi kan ikke se at bestemmelsen kan benyttes som en avslagshjemmel der f.eks. uteoppholdsarealene i et omsøkt byggetiltak ikke er sammenhengende. Den bør derfor omformuleres eller fastsettes som en retningslinje.



Til § 14 Stedstilpasning og stedsutvikling

I bestemmelsen er det gitt bestemmelser om tilpasning av nye tiltak til eksisterende omgivelser. Bestemmelsen gjelder for tiltak i hele kommunen.

I veiledningen står det at det «gjelder særlige krav for stedstilpasning og stedsutvikling i by- og områdesentrene.» Dette er nok kun ment som en opplysning for informasjon, men det kunne med fordel ha vært henvist til aktuelle bestemmelser. I planbeskrivelsen går det fram at det er «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.»

Vi finner imidlertid få bestemmelser om kvalitetskrav i de ulike sonene, utover de særlige kravene til bevaring av kulturmiljøet i Tønsberg by. I stedet er det gitt mange bestemmelser som gir føringer for hva som skal ivaretas i framtidige reguleringsplaner innenfor disse områdene. For de tiltakene som kan gjennomføres uten plan, vil det, etter det vi kan se, i hovedsak være bestemmelsen i § 14 som får betydning.

I retningslinjene til § 14 er det fastsatt at veilederen «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» skal legges til grunn for arealplanlegging og gjennomføring av tiltak som innebærer fortetting i eksisterende boligområder. Dette er en strategi for bærekraftig boligbygging og veiledning til plan- og byggesaker, og er et omfattende dokument på 68 sider. Det er positivt at kommunen har gjort et grundig arbeid med å kartlegge hvor det ønskes fortetting og på hvilken måte fortetting bør skje. Imidlertid kan det være krevende for den/de som skal forholde seg til planen, å måtte sette seg inn i et så omfattende dokument for å finne føringer for skjønnsutøvelsen i den enkelte sak.

Videre ser vi at strategien viser til bestemmelser i den forrige kommuneplanen, noe som er svært uheldig når veilederen er ment å styre vurderingene i § 14 i ny plan. Bestemmelsen i § 2.2.5 i gjeldende kommuneplan er langt mer omfattende enn § 14 i nytt forslag. Dersom veilederen skal benyttes som et styrende dokument for planarbeid og skjønnsutøvelse i enkeltsaker, bør den oppdateres i samsvar med bestemmelser/retningslinjer til ny plan. Veilederen bør også vedtas av kommunestyret, slik at det blir klart at den gir uttrykk for de politiske føringene for skjønnsutøvelsen.

Definisjoner som er sentrale for forståelsen av planbestemmelser bør tas inn i retningslinjer til planen. Helt sentrale føringer for skjønnsutøvelse i enkeltsaker bør også tas inn i retningslinjer, evt. at det vises konkret til hvor i veilederen dette finnes.

Av forslag til bestemmelse i nr. 3 følger det at «Eksisterende landskap, terreng og grønnstrukturer skal være bestemmende for plassering og utforming av nye tiltak».

Bestemmelsen er uklart formulert og det er usikkert hvilke materielle krav til et tiltak som følger av bestemmelsen når det gjelder plassering og utforming. Den er heller ikke nærmere forklart i retningslinje eller veiledning utover at det vises til at den vil være mest relevant ved arealplanlegging av sammenhengende grønnstrukturer, men også kunne styre plasseringen av bygninger etter pbl. § 29-4.

Vi oppfatter teksten i veiledningen slik at bestemmelsen egentlig er ment som en føring for senere planarbeid og for den skjønnsmessige vurderingen av plassering etter pbl. § 29-4. Dette er i strid med ordlyden i bestemmelsen som knytter den til «nye tiltak». Den er dessuten foreslått som en bindende bestemmelse.



Vi anbefaler at bestemmelsen enten omformuleres eller at den gjøres om til en retningslinje.

Til § 15 Kulturminner og kulturmiljø

Det følger av forslag til bestemmelse i nr. 1 at alle tiltak gjennomføres slik at «de ikke svekker opplevelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene». I veiledningen er ordlyden gjentatt, men ikke nærmere forklart.

Vi minner om det vi skriver over om at bestemmelser må ha et klart, konkret og entydig innhold. Dersom et tiltak er i strid med en planbestemmelse, er det en avslagsgrunn for søknad om tillatelse. Det er derfor viktig at bestemmelser utformes så klare og tydelige at det er påregnelig hva som skal til for at et tiltak oppfyller kravene i kommuneplanen.

Vi anbefaler at kommunen vurderer en annen ordlyd for bestemmelsen.

Til § 16 Skilt og reklameinnretninger

I forslag til bestemmelse i nr. 5 står det at skilt på bygninger «som hovedregel» plasseres ved innganger, og videre at i næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene «normalt» samles på én veggplate.

Vi viser til merknadene til § 8.1 om at en bestemmelse må ha et klart og entydig innhold. Kommunen bør derfor unngå å bruke ord som «normalt» og «som hovedregel», fordi det skaper tvil om bestemmelsen inneholder en plikt, eller kun er ment som en føring. I så fall bør innholdet fastsettes i en retningslinje. Dersom kommunen mener at det er visse typer tilfeller der hovedregelen kan fravikes, bør unntakene framgå av bestemmelsen selv. I så fall må det angis helt konkrete tilfeller og ikke skjønnsmessige unntak som kan fungere som en alternativ dispensasjonsbestemmelse.

Til § 19 Plassering av byggverk

De bestemmelsene som er foreslått i bokstav a og første del av bokstav b følger allerede direkte av plan- og bygningsloven § 29-4, slik at det er unødvendig å ta inn dette i en planbestemmelse. Når det gjelder andre setning i bokstav b, er det uklart hva som menes med «større, lave byggverk».

Til § 22 Bevaring av matjord

Bestemmelsen stiller krav om alle planforslag skal inneholde en matjordplan og at denne skal foreligge sammen med plandokumentene ved førstegangsbehandling av arealplanen

Vi er kjent med at fylkeskommunen anbefaler å ta inn krav om matjordplan i kommuneplaner, jf. Veileder til matjordplan. Vi er også kjent med at flere andre kommuner har lignende bestemmelser i sine kommuneplaner. Veilederen viser imidlertid ikke til noen hjemmel i plan- og bygningsloven for å fastsette krav om matjordplan i forbindelse med senere reguleringsplan. Statsforvalteren mener at det kan stilles spørsmål ved om plan- og bygningsloven åpner for å fastsette et slikt krav i en kommuneplan. I forbindelse med våre undersøkelser av spørsmålet kom vi over et notat³ fra Oppdal kommune der det framgår at Landbruksdirektoratet har henvendt seg til Kommunal- og distriktsdepartementet med spørsmål om plan- og bygningsloven gir hjemmel til å fastsette krav om matjordplan i en planbestemmelse. Vi legger ved en link til referatet. Vi har ikke hatt anledning til å undersøke spørsmålet nærmere og nøyer oss med å vise til at dette framstår som uavklart. For øvrig

³ [notat-telefonsamtaler_matjordplan.pdf \(oppdal.kommune.no\)](#)



viser vi til våre generelle merknader om saksbehandlingsregler/dokumentasjonskrav i bestemmelser til kommuneplan.

Til § 29 Forbud mot tiltak langs sjø

Kommunen har i forslag til bestemmelse nr. 2 fastsatt at det i områder der det ikke er angitt byggegrense mot sjø, gjelder forbud mot tiltak i pbl. § 1-8. Dette er i samsvar med loven og er strengt tatt unødvendig å ta inn i en bestemmelse. Videre er det angitt en rekke unntak fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 i bokstav a til f.

Vi har forståelse for at kommunen ønsker å gjøre det enklere å gjennomføre tiltak som er positive for allmenheten i byggeforbudssonen. Likevel er regelverket slik at dersom kommunen ikke fastsetter en byggegrense, så gjelder byggeforbudet i pbl. § 1-8 fullt ut i disse områdene for alle tiltak etter pbl. § 1-6 bortsett fra fasadeendring og fradeling ved innløsning av festetomt. Som kommunen viser til i veiledningen, skal tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 forstås vidt i strandsonen og andre sårbare områder.

Pbl. gir ikke hjemmel til å fastsette bestemmelser om at ulike tiltak likevel skal kunne oppføres, utover det som er regulert i pbl. § 1-8 tredje ledd. Pbl. § 1-8 tredje ledd gir anledning til å fastsette bestemmelser om å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl. § 11-11 nr. 4.

Flere av unntakene i § 29 synes å gå lenger enn pbl. § 11-11 nr. 4 gir hjemmel til. Vi finner det også uklart hva som menes med «mindre tiltak» i de ulike bestemmelsene, f.eks. «mindre tiltak for opprusting av byrom i Tønsberg by».

Vi anbefaler at kommunen går gjennom bestemmelsen og vurderer om det heller skal trekkes byggegrense flere steder for å ivareta ønsker om at visse tiltak skal være tillatt. I tillegg kan det fastsettes bestemmelser til områdene bak byggegrensen som evt. kan differensieres. Foran byggegrensen vil da byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelde og det kan bare fastsettes bestemmelser innenfor rammene av pbl. § 11-11 nr. 4. Slike bestemmelser kan dessuten bare fastsettes i områder som er avsatt til arealformålene LNFR og Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Til § 31 om Klima og mobilitet

Kommunen har foreslått at det skal utarbeides klimagassregnskap for visse typer reguleringsforslag. Vi viser til det vi skrev under generelle merknader om saksbehandlingsregler/dokumentasjonskrav. Etter det vi kan se, er det ikke hjemmel i plan- og bygningsloven til å stille spesifikke dokumentasjonskrav i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Vi utelukker ikke at slike opplysninger likevel i visse tilfeller kan være nødvendig for å oppfylle kravet i fvl. § 17 om utredning av sak, men dette må vurderes konkret for hvert enkelt planforslag. Problemstillingen knyttet til klimagassregnskap er så vidt omtalt i en publikasjon⁴ fra Kommunal- og distriktsdepartementet, se punkt 4.10:

«Krav til klimautredninger i reguleringsplaner ble i 2021 vurdert av statsforvalteren i Rogaland. Det konkluderes med at kommunen kan kreve at det gjøres vurderinger av klimagassutslipp i en reguleringsplan, men at manglende klimagassregnskap eller klimabudsjett ikke gir tilstrekkelig grunn til innsigelse.»

⁴ Verktøy for reduksjon av klimagassutslipp i planlegging etter plan- og bygningsloven – Status, praktisering, forslag til forbedringer, utgitt av KDD den 30.05.2022



Til § 34 Parkeringsplasser for biler

Den foreslåtte bestemmelsen i nr. 2 angir at parkeringsplassene skal «være sikret rett til bruk for alle relevante brukere» og at de skal «ha god brukbarhet og andre kvaliteter».

Bestemmelsen er uklar. Det bør gis veiledning om hva som menes med at parkeringsplassene skal være «sikret rett til bruk» og «relevante brukere». Kommunen bør også angi hvilke momenter som skal inngå i vurderingen av om parkeringsplassen har «god brukbarhet» og angi hvilke andre kvaliteter parkeringsplassene skal ha. Vi minner om at en bestemmelse må ha et klart og entydig innhold slik at det er påregnelig hvilke konkrete krav som stilles.

III Bestemmelser til arealformål

Til § 45 Forretninger

Av forslaget til bestemmelse framgår det at nye forretningsetableringer utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre kun skal legges til rette for handel med plasskrevende varer, men at etableringer av dagligvarehandel som ikke svekker by- og senterstrukturen likevel kan tillates.

Hvorvidt det er hjemmel for å fastsette bestemmelser om lokalisering av plasskrevende varer kontra detaljhandel eller dagligvarer, som i dette tilfellet, er uavklart. Vi viser til brev fra Statsforvalteren i Oslo og Viken av 09.03.2022, til KDD med anmodning om tolkningsuttalelse om dette.⁵ I brevet vises det til at det i veilederen til reguleringsplan fremgår at det kan være bestemmelser som angir forretninger for plasskrevende varer, annen detaljvarehandel eller dagligvare. Bransjeregulering, eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette, er ikke tillatt. jf. pkt. 4.1.5. Verken departementets veileder til kommuneplanens arealdel av 2021 eller oppdatert versjon fra 2022 omtaler denne problematikken. Det kan tyde på at det ikke er ment å ha slike detaljerte bestemmelser om type varehandel i kommuneplanens arealdel. Det må imidlertid legges til grunn at forbudet mot bransjeregulerende bestemmelser og bestemmelser om konkrete varegrupper også gjelder for vedtakelse av kommuneplanbestemmelser.

Pbl. § 11-9 nr. 5 åpner for bestemmelser om «byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke- ute- og oppholdsplasser, skilt, reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmasse etter § 31-6». Vi kan ikke se at bestemmelsen i § 11-9 nr. 5 åpner for detaljering av varehandel. Heller ikke øvrige alternativer i § 11-9 og § 11-11 åpner for dette.

Oppsummert er vi, i likhet med Statsforvalteren i Oslo og Viken, i tvil om kommunen lovlig kan vedta slike bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Vi bemerker at kommuneplanens arealdel er ment å være en grovmasket, overordnet plan. Angivelse av type forretning kan, om det er ønskelig, vedtas som retningslinjer som skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Vi er ikke kjent med om det foreligger svar fra departementet på anmodningen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Vi kan derfor ikke gjøre annet enn å synliggjøre problemstillingen.

Til § 50 Grønnstruktur

Forslag til bestemmelsen i nr. 1 tillater at det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinnteresser.

⁵ <https://aimblob.blob.core.windows.net/aimfiles/4d1a0224-4f24-4cb6-b80a-31227e77095e.pdf>



Hva som menes med «mindre tiltak» bør presiseres nærmere, enten i bestemmelsen selv, eller i retningslinjer.

Til § 53 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder

Vi mener det er uklart hva kommunen mener med kravet i nr. 2 bokstav c om at forholdet til naturfarer og naturmiljø er avklart. Kravet knytter seg til tiltak for boligformål.

Bestemmelsen er ikke konkret. Det er derfor vanskelig å vite hva bestemmelsen innebærer når det søkes om tiltak innenfor LNF-spredt boligbebyggelse.

Til § 54 Områder avsatt til LNFR-spredt boligbebyggelse

Av forslag til bestemmelse i nr. 1 framgår det:

«Innenfor områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall boliger som ikke er knyttet til stedbunden næring.»

Det er ikke nærmere forklart i retningslinjene hva som menes med begrenset antall boliger, men det går fram av bestemmelsen i nr. 5 at det ikke kan gis brukstillatelse til mer enn 2 boenheter per år i gjennomsnitt for kommuneplanperioden samlet for områdene med arealformålet LNFR-spredt boligbebyggelse.

I retningslinjene står det at «Ved beregning av antall nye boenheter etter § 54-5 skal vektlegges om det har blitt bygd færre boenheter i de foregående år. Det kan ikke forutsettes at det kommer til å bli bygd færre boenheter i kommende år.»

I planbeskrivelsen opplyses det at bestemmelsen gjelder områdene i tidligere Re kommune, der det i gjeldende plan er åpnet for et begrenset antall nye boliger (8 fram til neste planrevisjon).

Vi mener at både bestemmelsene og retningslinjene er uklare. Særlig gjelder dette hva som menes med «2 boenheter per år i gjennomsnitt i kommuneplanperioden». Til arealformålet LNF-spredt boligbebyggelse må bebyggelsens omfang og lokalisering angis i arealplanen. Det bør derfor gå tydeligere fram hvor mange boliger som kan bygges.

Til §§ 55 og 59

I disse bestemmelsene gjøres det unntak fra forbud for mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinnteresser. Vi viser til merknaden til § 50.

IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene

Til § 61 By og tettstedsutvikling

Når det gjelder krav til konkrete tiltak, er det gitt en bestemmelse i § 61 nr. 2 om at tiltak i område- og lokalsentrene skal styrke opplevelsen av sentrene som tettsteder. Det er ikke gitt noen retningslinjer eller veiledning til denne bestemmelsen. Etter vårt syn er innholdet ikke konkret nok til å fungere som et selvstendig krav til tiltak.

Til § 62 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by

Forslag til nr. 3 inneholder en bestemmelse om at alle tiltak i bevaringsområdene skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet i nærområdet og Tønsbergs historiske preg, og at det skal være særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling i disse områdene.



Vi viser til vår kommentar til § 15. Det er vanskelig ut fra ordlyden i bestemmelsen å vite hva som skal til for at et tiltak fremmer opplevelsen av et kulturmiljø/Tønsbergs historiske preg. Det er heller ikke presisert hva som menes med «høy kvalitet» på arkitektur og stedsutvikling. Ordlyden i den foreslåtte bestemmelsen gjør det vanskelig å vite hva som konkret kreves av tiltak innenfor disse områdene. Vi anbefaler at kommunen omformulerer bestemmelsen slik at den får et konkret innhold.

Forslag til bestemmelse i nr. 5 forbyr riving av bebyggelse oppført før 1940 i bevaringsområdene. Vi gjør oppmerksom på at forbud mot riving av bestemte bygg er en inngripende begrensning i eierrådighetene for de eiendommene dette er aktuelt for.

Vi har tidligere gitt tilbakemelding til andre kommuner om lignende bestemmelser, og hvorfor rivingsforbud på kommuneplannivå kan være problematisk. Daværende kommunal- og moderniseringsdepartement har uttalt seg til spørsmålet om det kan fastsettes et rivingsforbud med hjemmel i pbl. § 11-9, nr. 7⁶:

«Bestemmelser i kommuneplanens arealdel som beskriver hensyn som skal tas til bevaringsverdig bebyggelse kan etter departementets syn og praksis innebære forbud mot rivning av prioriterte kulturminner. Et slikt forbud kan imidlertid ikke være av generell art, men må være saklig og stedlig begrunnet. Kommunen kan med andre ord ikke gi et generelt forbud mot rivning av eksisterende bygg i kommuneplanen, men må angi konkret hvilke bygg forbudet gjelder for. Vi mener dette er en riktig forståelse av regelverket. Etter departementets oppfatning er pbl. § 11-9 nr. 7 en spesialbestemmelse i forhold til pbl. § 11-8 og må av den grunn også kunne strekke seg lenger.

Rivningsforbud i kommuneplanen bør etter departementets vurdering ikke brukes i omfattende grad. Der det er mer naturlig å benytte reguleringsplan for å ivareta kulturminner, bør en slik fremgangsmåte følges. Dersom konkrete forbudsbestemmelser inntas i kommuneplanen, er det viktig at kommunen har en prosess i forkant med de berørte for å sikre medvirkning».

Kommunens bevaringsbestemmelse er knyttet til bestemte bygg/bygningssmiljøer og kommunen bør derfor vurdere om eierne må varsles særskilt om dette ikke allerede er ivare tatt.

Til § 63.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger

Det er fastsatt ulike krav til nytt lekeareal ved større utbygginger. Bestemmelsene retter seg mot utbygginger av mer enn 4 boliger og vi legger til grunn at det da gjelder et plankrav.

Bestemmelsen retter seg derfor mot framtidig regulering, evt. vil de få anvendelse dersom det gis dispensasjon fra plankravet. I så måte vil bestemmelsene også få betydning på tiltaksnivå.

I forslag til bestemmelse i nr. 2 er det fastsatt at i stedet for opparbeidelse av område- eller nærmiljøanlegg, kan eksisterende områder med tilsvarende minstestørrelse, funksjoner og kvaliteter opprustes slik at de oppfyller funksjons- og kvalitetskravene.

Bestemmelsen er nærmere forklart i veiledningstekst, men er ikke forklart i planbeskrivelsen. Det er derfor noe uklart hvordan dette tenkes løst og om dette er innenfor rammene av plan- og

⁶ [§ 11-9 nr. 7 Veiledning/avklaring - utarbeidelse av bestemmelser som sikrer kulturminneinteresser - kommuneplanens arealdel - regjeringen.no](#)



bygningsloven slik bestemmelsen er formulert. Unntak fra planbestemmelser kan kun gis som dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2. Dersom en bestemmelse skal fastsettes med unntak, må unntakene fra hovedregelen være klare og entydige.

Kravene slår først inn for utbygginger med 30 boenheter eller flere. Krav til lekeareal blir derfor noe som må løses på reguleringsplannivå. Dersom krav til lekeoppholdsareal skal løses ved å ruste opp andre arealer, f.eks. utenfor planområdet, vil dette typisk være krav som må fastsettes som rekkefølgekrav for utbygging, og evt. følges opp gjennom utbyggingsavtaler. Kravene må da stå i saklig sammenheng med utbyggingen.

Dersom bestemmelsen er ment som en føring for framtidige reguleringsplaner anbefaler vi at det tas inn som en retningslinje, og ikke en bestemmelse.

Til § 65 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Bestemmelsen i nr. 2 har et lite konkret innhold. Det er fastsatt at alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og at de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.

Det er ikke nærmere presisert hva som menes med bestemmelsen. Bestemmelsen er diffus, og det er vanskelig å vite hva som fører til at et tiltak vil «fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet».

I veiledningen er det vist til tre ulike veiledere. Det burde i større grad blitt presisert hvilke deler av veilederne som er relevante for de ulike bestemmelsene. Sentrale føringer for skjønnsutøvelse kunne med fordel ha vært tatt inn i retningslinjer til planen.

I nr. 3 er det foreslått rivingsforbud for bebyggelse innenfor bevaringsområdene. Vi viser til kommentarene til § 62.



TØNSBERG KOMMUNE
Postboks 2410

3104 TØNSBERG

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Ingvild Skaug / 45714472

Vår referanse:
21/262811-6

Deres referanse:
23/97228

Vår dato:
29.09.2023

Merknader til kommuneplanens arealdel 2023–2035, Tønsberg kommune

Vi viser til brev datert 03.07.2023 med varsel om høring av forslag til kommuneplanens arealdel 2023–2025 for Tønsberg kommune.

Saken gjelder

Tønsberg kommune har utarbeidet forslag til ny og felles arealdel for hele Tønsberg kommune, hvor målet er å 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.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikk sikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Anton Jenssens gate 5
3125 TØNSBERG

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Våre merknader til planforslaget

På bakgrunn av det ovennevnte vil vi nevne viktigheten av at arealutnyttelse og planlegging gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling. Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Videre er det viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller kollektiv.

Vi er opptatt av trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, og at dette vektlegges i planleggingen. Videre kan det være nødvendig med ekstra trafiksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for gående og syklende samt kollektivtransporten. Nye utbyggingsområder fordrer ofte ny infrastruktur. Det bør før utarbeidelse av kommuneplaner, kommunedelplaner, reguleringsplaner eventuelt byggeplaner for delområder, gjennomføres en risikovurdering hvor spesielt trafiksikkerhetsmessige forhold og kapasitet vurderes. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført. Videre er det med tanke på beredskapshensyn viktig at det settes fokus på transportsystemets betydning for risiko og sårbarhet.

Vi forutsetter at tilfredsstillende kapasitet på vegnettet og trafiksikker adkomst for kollektivtrafikk, kjørende, syklist og fotgjengere, samt tilfredsstillende teknisk infrastruktur i områder avsatt til utbyggingsformål, er sikret i planens bestemmelse §32 *Mobilitet*. Med infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, avløp, overvann og energiforsyning. For å sikre at overnevnte er tilstrekkelig ivaretatt, ber vi om at dette tydeliggjøres i rekkefølgekrav i bestemmelsene. Dette kan løses ved å implementere et generelt rekkefølgekrav som vist under.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4)

1.5.1 Generelle rekkefølgekrav

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er ivaretatt og etablert:

- Tilfredsstillende teknisk infrastruktur
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Areal til lek og fritidsaktivitet for barn og unge
- Trafiksikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet på veinettet

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, drikkevann, slukkevann, avløp, overvann og energiforsyning. Krav til lekeareal er nærmere gitt i punkt 1.9, og det kan stilles rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding og kvalitet på leke- og oppholdsareal. Hvilken infrastruktur, krav til opparbeiding og kvalitet eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom

Videre forutsetter vi at Statens vegvesens ansvarsområde er ivaretatt før byggetillatelse gis for områder som er avsatt til utbyggingsformål.

I planbestemmelsesens §47.1 *Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse pkt. c)* åpnes det opp for utstillingslokaler på 250 kvm og hentepunkt innenfor næringsformål. Dette er uheldig og i strid med planbestemmelse 2 i Regional Plan for Bærekraftig Arealpolitikk (RPBA). Planbestemmelse 2 forbyr handelsetablering nærmere enn 1 km fra E18. Vi ber derfor om at planbestemmelsen §47.1 pkt. c) endres slik at kravet i planbestemmelse 2 i Regional Plan for Bærekraftig Arealpolitikk (RPBA) tilfredsstilles. Videre bør også §47.1 *Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse pkt. b)* som omfatter *bestemmelsesområde #19 Ås* strammes inn. Bestemmelsesområde #19 Ås ligger innenfor forbudssonen på 1 km fra E18 og hvor planbestemmelse 2 i Regional Plan for Bærekraftig Arealpolitikk (RPBA) er gjeldene.

For bestemmelsen §47.2 *Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse og §45 Forretninger*, ber vi om at det settes begrensning for områder som ligger nærmere E18 enn 1 km slik at kravene i planbestemmelse 2 i Regional Plan for Bærekraftig Arealpolitikk (RPBA) tilfredsstilles.

Når det gjelder klimaendringer er det viktig å legge til rette for og styrke klima- og miljøvennlige løsninger. Vi vil her nevne viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk. Det er også viktig at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur.

Med hilsen

Eivind Gurholt
Seksjonsleder

Ingvild Skaug

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMAR, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
VESTFOLD OG TELEMAR FYLKESKOMMUNE, Postboks 2844, 3702 SKIEN

Tønsberg kommune

Postboks 2410
3104 TØNSBERG**DATO**

12.09.2023

DERES DATO

03.07.2023

REFERANSE

2023/2527-6

DERES REFERANSE

23/97228

SAKSBEHANDLER

Marcus Hothmann, Rådgivnings- og tidligfaseavdelingen

Kommuneplanens arealdel 2023-2035, Tønsberg kommune – Uttalelse til offentlig ettersyn

Vi viser til deres varsel om offentlig ettersyn av ny kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune.

Statsbygg forvalter og delvis eier følgende eiendommer i kommunen:

- Barkåker ungdomssenter akutt, Kantarellveien 25 (gnr. 58/bnr. 45)
– utleid til Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet
- Tønsberg trafikkstasjon, Åshaugveien 33 (gnr. 13/bnr. 38 og 42)
– utleid til Statens vegvesen Region sør
- Søndre Vestfold fengsel, Berg avdeling, Søndre Berg 20 (gnr. 56/bnr. 1)
– utleid til Kriminalomsorgsdirektoratet
- Sem fengsel, Semsbyveien 104 (gnr. 51/bnr. 1/festenr. 8 og gnr. 51/bnr. 71)
– utleid til Kriminalomsorgsdirektoratet

I tillegg planlegger Statsbygg å bygge nytt tinghus i Halfdan Wilhelmsens alle 2, øst for Tønsberg stasjon.

I samråd med våre leietakere har vi følgende merknader til planforslaget:

Tønsberg trafikkstasjon

I foreslått plankart vises trasé for fremtidig gang-/sykkelvei langs nordsiden av fv. 35 Jarlsberggata og forbi søndre eiendomsgrense til trafikkstasjonen. Traséen videreføres fra gjeldende kommuneplanens arealdel.

Trafikkstasjonen har en avkjørsel fra Jarlsberggata ved bussholdeplassen «Ås Jarlsberggata». Avkjørselen brukes av store kjøretøy som blir vinket inn til kontroll ved trafikkstasjonen. Met tanke på trafiksikkerhet vil det være ugunstig om gang-/sykkelveien krysset denne avkjørselen.

Trafikkstasjonen har en øvingsbane og kjøregård for motorsykler vest på eiendommen, ved krysset Jarlsberggata/Åshaugveien. Pga. krav til utforming av og behov for en sikringsone rundt øvingsbanen vil det sannsynlig ikke være mulig å avstå grunn til ny gang-/sykkelvei her.

Videre har terrenget mellom Jarlsberggata og trafikkstasjonen noe stigning.

Vi foreslår derfor at nytt gang-/sykkeltilbud heller anlegges på motsatt side av Jarlsberggata eller legges langs Broen opp til eksisterende gang-/sykkelveier ved krysset Åshaugveien/Broen.

Søndre Vestfold fengsel, Berg avdeling

I planforslaget er hovedparten av det bebygde fengselsområdet avsatt til tjenesteyting, slik som i gjeldende kommuneplanens arealdel. Sørøst på eiendommen, mellom søndre avkjørsel fra Søndre Berg og fotballbanen finnes imidlertid en klynge med bygg for fengselsdriften (garasjer, bilverksted, bilpleieanlegg, driftskontor) som er avsatt til LNFR-formål. Disse bør inngå i byggeområdet for tjenesteyting. Dette vil være i tråd med dagens bruk og forenkle ev. fremtidige byggesaksprosesser i dette området.

STATSBYGG

ADRESSE

E-POST

Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO
postmottak@statsbygg.no

TLF.

NETT

ORG.NR.

22 95 40 00

statsbygg.no

971 278 374

Sem fengsel

Planlagt ny hovedveiløsning for fv. 300 fra Aulerødkrysset og forbi Sem fengsel må utformes slik at trafikanter ikke får direkte innsyn til fengselet.

Vi ber dere om å ta hensyn til statlig virksomhet og våre merknader i det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Nina Ødegaard
avdelingsdirektør

Marcus Hothmann
senioringeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK

Tønsberg kommune
Att: Magnus Robert Campbell
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Innspill til høring av forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Tønsberg kommune Vestfold og Telemark

Vi viser til brev 3.7.2023, hvor Tønsberg kommune ber om innspill til forslag til kommuneplanens arealdel.

Fiskeridirektoratets arealseksjon har for tiden store mengder oppgaver etter omorganisering samt nylig sommerferieavvikling, og har ikke fått satt seg så grundig inn i planforslaget som vi vanligvis har anledning til.

Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave når det gjelder arealforvaltning er å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - fiskeri og akvakultur - herunder å ta vare på marint biologisk mangfold. Dette oppnås best ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse av kystsonen.

Fiskeridirektoratet sin visjon er: *"Livet i havet – vårt felles ansvar"*.

Vurdering og merknader

Generelt om kyst- og sjøområder i kommuneplanen

Det er viktig å inkludere kystnære sjøarealer og marin sektor i planarbeidet - for å sikre de marine næringene samt gi kommende generasjoner mulighet til å dra nytte av de fordeler som ressursene, beliggenheten og miljøet i en kystkommune gir. Det er også viktig for den videre utviklingen av marine næringer at de sikres gjennom kommunens planer.

Vi håper kommunen ser de positive utviklingsmuligheter som ligger i eksisterende marine næringer i kommunen. Tønsberg kommune har registrerte aktive fiskere og fiskefartøy, og det er flere gode fiskeområder, inkludert reke-/trålefelt og en viktig låssettingsplass i Valløbukta, som er verdifulle for næringsmessig kystfiske og for fritids- og turistfisket. Fiskeri og akvakultur gir generelt store ringvirkninger, f.eks. leveranser til fiskeflåten og andre arbeidsplasser på land. Videre kommer muligheter for økoturisme og reiseliv tilknyttet sjøen, med kortreist mat, maritim kultur og historie, mv.

Fiskeri- og akvakulturinteresser i arealdelen

Det er positivt med uttrykkelig forbud mot terrenginngrep i sjø, påfylling av sand og uttak av masser, som også vil inkludere etablering av kunstige sandstrender, mudring og sprengning i sjø mv., jf. forslag til planbestemmelser § 55. Vi ser videre positivt på at man tillater nødvendige bygninger mv. i 100-metersbeltet, som skal tjene til fiske, i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) 11-11 nr. 4, jf. forslag til planbestemmelser § 55 3).

Videre ser vi at kommunene er opptatt av jordvern og ivaretagelse av dyrkbart areal. Fiskeridirektoratet anser at også bruksområder i sjø er svært viktige. Mat fisket eller sanket fra sjøen er ofte både økologisk, sunn og kortreist. Vi mener derfor det må være økt fokus på å sikre og verne om viktige områder hvor det produseres og sankes/fiskes mat i sjøen samt på verdifulle marine ressursområder og generelt på det marine miljøet. Det vil være i samsvar med FNs bærekraftsmål, og da spesielt nummer 14 *Livet i havet*.

Områder hvor det er registrert kommersielt fiske etter reke, jf. Fiskeridirektoratets kartløsning, Yggdrasil¹, kan med fordel avsettes til underformål *fiske*, alene eller i kombinasjon med andre underformål. Se evt. nærmere om dette i veileder «Planlegging i sjøområdene»². Tønsberg kommune bør her søke nærmere samarbeid med nabokommuner.

Låssettingsplasser bør vises som eksklusivt arealformål i kartet, da annen bruk av slikt areal er svært vanskelig når låssetting pågår.

Nærmere om marine naturtyper

Det er flere forekomster av viktige marine naturtyper – bløtbunnsområder og ålegrasssamfunn - i Tønsberg kommunes sjøarealer. Marine naturtyperegistreringer er gjort etter *DN håndbok 19 - Kartlegging av marint biologisk mangfold*, som man vil finne i Miljødirektoratets naturbase og Fiskeridirektoratets kartverktøy, Yggdrasil³.

En inkludering av viktige marine naturtyper i arealkartet ved hensynssoner vil bedre kunne avklare mulige konflikter på et tidlig stadium, før en kommer for langt med planer om ulike tiltak. Her vil vi kort også peke på ålegras sin evne til å fange karbon og binde CO₂.

For å sikre at marine ressurser samt det marine miljøet generelt ikke skal berøres negativt, og for å unngå en bit-for-bit-nedbygging av kystsonen, som i økende grad kan forringe marine naturtyper og habitat mv., må man i størst mulig grad unngå tiltak som sprengning, mudring, utfylling, deponering, utslipp o.l. i gruntvannsområder i sjø - spesielt hvis planformål og tiltak ikke tilgodeser allmenne interesser i særlig grad. Det er derfor være positivt for ressursgrunnlaget i sjø med bestemmelser som begrenser mudring, utlegg av masser, sprengning o.l.

Nærmere om gytevirksomhet

Under kartlaget *Gyteområder alle arter* i Yggdrasil vises områder hvor det blir fanget gytefisk, hvilken art og gyteperiode for kommersielle arter. Disse opplysningene er samlet inn av Fiskeridirektoratet i samarbeid med lokale fiskere. Gyteområder bør vurderes tatt inn som hensynssone bevaring av naturmiljø, jf. pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c., eller som eksklusivt arealformål. Se også nærmere nedenfor om *Interkommunalt samarbeid*.

¹ <https://kart.fiskeridir.no/plan> - Plan og sjøareal

² <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/planlegging-i-sjoomradene/id2700314/> - Kommunal- og distriktsdepartementet, side 75 mv.

³ <https://kart.fiskeridir.no/plan>



Nærmere om småbåthavner o.l.

Småbåtanlegg/-havner, større bryggeanlegg o.l. må plasseres der de ikke gir negativ påvirkning på miljøet, og hvor inngrep i sjøbunn ikke er nødvendig, og om nødvendig søkes samlet på færre, større anlegg fremfor å belaste mange områder. Disponering av sjøarealer til småbåthavner o.a. anlegg i sjø må være basert på kartlegging av sårbare marine naturtyper og produktive og verdifulle grunntvannsområder i sjø og vurderes mot behov for, og samfunnsnyttene av, småbåtplasser mv. Dette er en viktig forutsetning for Fiskeridirektoratet ved medvirkning til reguleringsplaner, også ved utvidelser o.l. av anlegg.

Fritidsboliger, boligområder o.a. bebyggelse i 100-metersbeltet

Erfaringsmessig vil etablering av bolig-/fritidsboliger nær sjø medføre utbyggingspress også i sjø, med økt behov og ønsker om å benytte sjøareal til avløp, vannforsyning, småbåthavn, marina-, bade- og vannsportanlegg mv. Det bør av hensyn til marint biologisk mangfold ikke legges opp til økning av arealbeslag som f.eks. brygger, båter, badeplattinger mv. opptar i produktive grunntvannsområder i sjø, da dette igjen kan medføre forurensning, avrenning, skadelige utslipp, plast til sjø mv. Der slike tiltak kommer i, eller i nærheten av, viktige områder for fiskeri og havbruk, deriblant viktige ressursområder (gytefelt, ålegras, bløtbunn mv.), kan dette medføre økt konfliktpotensial. Det er derfor positivt med planbestemmelsen § 43 1) om at det ikke tillates fradeling av nye tomter eller oppføring av nye fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 meter. Dette er viktig for å sikre ulike nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen samt unngå tidkrevende arealkonflikter, og bør også omfatte helårsboliger.

Nærmere om akvakultur i sjø

Vi minner kort om at det kan være et potensiale i nyere typer akvakulturaktivitet enn blåskjell, laks, ørret og regnbueørret, og i sjø - nye arter, utvikling innenfor teknologi og driftsformer mv. Vi kan her peke på «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027» hvor regjeringen forventer at: *«Det settes av tilstrekkelige og egnede nye arealer for akvakultur gjennom oppdaterte regionale og kommunale planer for kystområdene, som også kan omfatte utvikling av akvakultur utenfor kysten og landbasert akvakultur. Planene ivaretar miljøhensyn og andre samfunnsinteresser.»* Om kommunen ønsker kan det gis bestemmelser om bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn samt om hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres, jf. pbl § 11-11 nr. 3 og 7. Se evt. nærmere om dette i veileder «Planlegging i sjøområdene»⁴, Kommunal- og distriktsdepartementet.

Interkommunalt samarbeid

Fiskeridirektoratet anser at kommuner som deler samme sjø- og fjordområder og strømsystem bør samarbeide om arealplanlegging, med mål om bedre og mer helhetlig forvaltning av felles sjøarealer. Interkommunale planer og planprosesser vil være positivt med hensyn til ressursbruk og tilgang til kompetanse. Planene vil også bli bedre avstemt i forhold til nabokommuner. Dette gjelder særlig for sjø- og fjordområdene, og vi oppfordrer til mer initiativ når det gjelder interkommunal arealplanlegging i sjø.

Oppsummering og råd

Fiskeridirektoratet er spesielt opptatt av at viktige registrerte fiske- og gyteområder og egnede områder med akvakultur og viktig marint biologisk mangfold, jf. vår kartløsning Yggdrasil: <https://kart.fiskeridir.no/plan>, ivaretas gjennom langsiktig og forutsigbar arealbruk i kommuneplanen.

⁴ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/planlegging-i-sjoomradene/id2700314/>.



Vi råder til at:

- viktige marine ressursområder, som nasjonale og vesentlige regionale naturtyperegistreringer, vises som underformål naturområde i sjø, jf. pbl §§ 11-7 nr. 6., jf. § 11-9 nr. 6 eller som hensynssoner, jf. pbl § 11-8 c), eventuelt med retningslinjer og bestemmelser.
- registrerte gyteområder i Fiskeridirektoratets kartløsning tegnes inn som hensynssoner i arealdelen.
- Låsettingsplass i Valløbukta settes av som underformål fiske i kartet.
- Tønsberg kommune, for å sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen, holder sterkt på at man ikke legger opp til utvidelser av, eller nye, bolig- og fritidsboligområder i strandsonen.

Dersom det er spørsmål knyttet til våre råd, ber vi om å bli kontaktet.

Avslutningsvis vil vi ønske Tønsberg kommune lykke til i det videre planarbeidet, som vi forutsetter vil gi gode vilkår for marine næringer, herunder ivaretagelse av marine ressurser og marint miljø.

Med hilsen

Tom Hansen
seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Tønsberg kommune	Postboks 2410	3104	TØNSBERG

Kopi til:

Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund
Statsforvalteren i Vestfold Og Telemark	Postboks 2076	3103	Tønsberg
Sør-Norges Fiskarlag	Postboks 936	6001	Ålesund





Til
TØNSBERG KOMMUNE

Vår saksbehandler
Une Sand

Vår dato
29.09.2023

Vår referanse
2020/144-10/314

Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Tidligere dato

Tidligere referanse
2021/12170

Høringsuttalelse - Kommuneplanens arealdel på høring og offentlig ettersyn

Viser til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune.

Forsvarsbygg uttaler seg til planer som behandles etter plan- og bygningsloven for å ivareta Forsvarets arealbruksinteresser.

Vårt innspill vedrørende skyte- og øvingsfelt i sjø er imøtekommet og vi har ikke ytterligere merknader til planen.

Bjørn Bergesen
Leder Arealplan

Eiendomsforvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.



Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Dato: 28.09.2023
Vår ref: 21/06931-4
Deres ref: 23/97228

Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023–2035 for Tønsberg kommune

POST- OG BESØKSADRESSE
Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST post@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 3. juli 2023.

DMF er statens fagorgan og sektormyndighet for mineralressurser og mineralvirksomhet. DMF skal bidra til økt verdiskaping gjennom å legge til rette for en langsiktig ressurstilgang basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg som sektormyndighet et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Om planen

Tønsberg kommune sender forslag til kommuneplanens arealdel 2023–2035 på høring. Hensikten med planarbeidet er å få en ny og felles arealdel for hele Tønsberg, hvor kommunen skal sikre at arealforvaltningen bygger opp om målene i kommuneplanens samfunnsdel og den tilhørende arealstrategien.

Arealdelen skal løse kommunens behov for vekst og utvikling i løpet av planperioden. Tønsberg har samtidig vedtatt å redusere klimagassutslippene med 60 % (referanseår 2016) innen 2030. Hovedtemaet i revisjonen er derfor å legge til rette for å skape en klimavennlig kommune gjennom arealbruksendringer og optimalisering av bestemmelser og retningslinjer.

Uttalelse fra DMF

DMF ga uttalelse til varsel om oppstart og høring av planprogrammet 22.02.2022. Her pekte vi blant annet på viktige føringer for mineralressurser i planarbeidet, i tillegg til råd til innhold og utforming av plandokumentene. Vi ba også om at mineralressurser ble tatt inn som tema i konsekvensutredningen av arealinnsnitt.

DMF registrerer at det er gjort et vesentlig arbeid med dokumentasjonen for hvordan ressurser skal forvaltes. Dette bidrar til en godt opplyst plan for tema mineralressurser og masseuttak.

Plankart

DMF har gått gjennom hvordan uttakene i drift i vårt uttaksregister er avsatt i forslag



til plankart. Freste pukkverk, Re pukkverk og Himberg pukkverk er avsatt til råstoffutvinning. Taranrød er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Alle uttakene har konsesjon etter mineralloven. Det er ikke satt av nye arealer til råstoffutvinning i høringsforslaget, annet enn et område til kombinert formål for næring og råstoffutvinning ved Rygg miljøpark.

Det er lagt hensynssone H590 «sone med angitte særlige hensyn til mineralske ressurser» der hvor kommunen ønsker å synliggjøre viktige mineralforekomster. I de tilknyttede retningslinjene står det at sonene skal sikre «fremtidig uttak av byggeråstoff i et svært langsiktig perspektiv» og «holdes fri for inngrep for å sikre fremtidig mulig uttak av byggeråstoff.» DMF mener dette bidrar til god og langsiktig forvaltning i arealdelen, og kan hindre at mineralressurser blir bygget ned.

Det er tatt inn et nytt område ved Re pukkverk til *andre typer bebyggelse og anlegg*, med angivelse massehåndtering i høringsforslag til ny kommuneplanens arealdel. Området er i tilknytning til eksisterende pukkverk. Hensikten er å legge til rette for sirkulær bruk av mineralressurser ved å sette av areal til mellomlagring og gjenbruk av overskuddsmasser. DMF anser bruk av overskuddsmasser fra anleggsvirksomhet er også et viktig ledd i en mer bærekraftig mineralressursforvaltning, i tråd med prinsippene om sirkulær økonomi og de nye nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027¹. Det er betydelige miljøbesparelser i å legge til rette for økt bruk av gjenvunne masser som byggeråstoff, fremfor at brukbare masser legges i permanent deponi.

Bestemmelser

I § 23 i bestemmelsene stilles det krav om at planer for tiltak som medfører større terrenginngrep *skal sikre at massene forvaltes på en bærekraftig måte* og lister opp hvordan dette skal sikres. DMF anser dette som i tråd med de nye nasjonale forventningene og kan bidra til god masseforvaltning.

Det er ikke satt egne bestemmelser til arealformål råstoffutvinning. Uttak av mineralressurser utgjør i mange tilfeller omfattende inngrep, og regulering bidrar til å finne langsiktige rammer for uttaket og synliggjøre konsekvenser for miljø og samfunn. DMF registrerer at § 3 første punkt sikrer at det utarbeides reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 settes i gang. Etablering eller utvidelse av masseuttak vil normalt falle inn under § 20-1 bokstav k) vesentlig terrenginngrep eller a) anlegg/konstruksjon. Masseuttak vil heller ikke, etter DMF sin vurdering, fanges opp av unntaksbestemmelsen i andre punkt, slik at tiltak som innebærer uttak ved vesentlige terrenginngrep får reguleringsplan.

I § 49 står det at «Ved arealplanlegging av område avsatt til kombinasjonen fremtidig RN (råstoffutvinning og næringsbebyggelse, utvidelse av Rygg Miljøpark) skal mineralressurser sikres nyttiggjort før realisering av næringsbebyggelse ned til hensiktsmessig kotehøyde for utvikling av næringstomter. Området skal utnyttes til virksomheter innenfor materialgjenvinning og sirkulærøkonomi.» Dette kan bidra til god ressursutnyttelse og sikre at kvalitetsmasser tas ut i stedet for at de bygges ned.

¹ Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id2985764/>



DMF anbefaler likevel at begrepet «arealplanlegging» erstattes med «detaljregulering» slik at det blir tydelig når bestemmelsen slår inn.

Konsekvensutredning

I konsekvensutredning av enkeltområder har kommunen tatt inn mineralressurser som eget tema i konsekvensutredningen i tråd med våre innspill. NGUs temakart for grus- og pukk er brukt som en del av kunnskapsgrunnlaget for vurdering av innspill. DMF har gått gjennom konsekvensutredningen og slutter seg til de vurderingene som kommunen har gjort. Det er også utarbeidet et notat med tema råstoff, gjenbruk og deponering av masser med nærmere vurderinger av innkomne innspill til nye områder for råstoffutvinning.

Kommunen har i forbindelse med planarbeidet fått utarbeidet en utredning for å vurdere om, og eventuelt, hvilke lokaliteter som kan best egnet å sette av til råstoffutvinning. Kommunen har vurdert at det ikke er nødvendig med tilrettelegging for nye uttak i denne planperioden, basert på de konsesjonene som er gitt for eksisterende pukkverk. Dette er godt dokumentert i kommunens utredning og er i tråd med DMF sine levetidskart² for byggeråstoff, som anslår at Tønsberg har over 50 års levetid på knust fjell fra eksisterende uttak.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonsleder

Arita Eline Stene
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Arita Eline Stene

Mottakere:

Tønsberg kommune	Postboks 2410	3104 TØNSBERG

Kopi til:

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	Postboks 2076	3103 TØNSBERG

² Levetidskart for byggeråstoff (DMF): <https://dirmin.no/tema/ressursforvaltning/levetidskart-byggerastoff>



KYSTVERKET

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Deres ref.:
23/97228

Vår ref
2021/10657-9

Arkiv nr

Saksbehandler
Tanya Boye Worsley

Dato
28.09.2023

Høringsuttalelse - Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 - Tønsberg kommune - Vestfold og Telemark fylke

Kystverket viser til brev av 03.07.2023 vedrørende høring av forslag til kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune.

Formålet med kommuneplanens arealdel er å fastlegge fremtidig arealbruk i et langsiktig perspektiv med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Planen skal gi hovedtrekkene for arealenes utnyttelse, herunder vern og hvilke hensyn som må ivaretas gjennom disponeringen av kommunens samlede areal.

Kystverket har gitt innspill til varsel om oppstart av planarbeidet i brev av 21.02.2022.

Kystverket har følgende faglige råd som vi ber om at det blir tatt hensyn til i planarbeidet:

- a) Hovedled og biled som ikke er vist på plankartet bes vist på plankartet som juridiske samferdselslinjer
- b) Bestemmelsen «Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4» innarbeides i planbestemmelsene

Kystverket

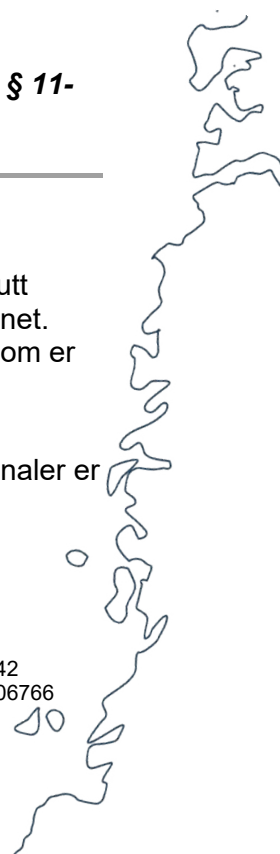
Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Vi tar ansvar for sjøveien og produserer viktige fellesgoder for samfunnet. Det overordnede målet for den nasjonale transportpolitikken er et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippsamfunnet.

Kystverket har fått i oppdrag å bidra til å utvikle et helhetlig transportsystem. Et velfungerende sjøtransportssystem bestående av farleder, havner og havneterminaler er svært viktig for næringsutvikling og bosetting langs kysten.

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: <https://kystverket.no>

Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766



Kystverkets vurderinger

Sjøområder – farleder og ferdsel

Forslag til ny kommuneplanens arealdel viser størsteparten av sjøområdene med hovedformålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*. Vi registrerer at § 55 i planbestemmelsene gir et generelt forbud mot tiltak i områder som er vist med hovedformålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*, men at forbudet mot tiltak i og langs sjø ikke gjelder for oppføring av navigasjonsinnretninger.

Kystverket har registrert hovedleder og bileder (farleder) langs hele norskekysten, som er fastsatt i forskrift om farleder¹ med farledsstrek og areal. Farledene er trafikkårer for skipstrafikken og er således infrastruktur som det er viktig at kommunens planlegging tar hensyn til. I Tønsberg kommune er det registrert farvann med status som hovedled og biled, jf. kartutsnittet i figur 1.



Figur 1: Kart som viser hovedled (rød stiplet strek), biled (blå stiplet strek) og kommunegrenser (lilla strek).
Kilde: www.kystinfo.no

Vi ser at farleden er vist som juridisk samferdselslinje gjennom Kanalen og videre til øst for Husøy, men farleder i Oslofjorden er ikke vist på plankartet. Farvannet i Tønsberg kommune er en viktig del av sjøveien og vi gir faglig råd om at alle farledene vises som juridiske samferdselslinjer på plankartet. Farledene kan lastes ned fra www.kystinfo.no eller

¹ <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2019-12-11-1834>

www.geonorge.no². Det er viktig at farledslinjene ikke oppfattes som et definert omfang av farleden. Sjøtrafikkens arealbehov avgjøres av trafikkbildet, farvannets beskaffenhet, værmessige forhold, dag- og nattseilas samt navigasjonsinnretninger knyttet til farleden.

Næringsområder med tilgang til sjø

I planprogrammet til kommuneplanarbeidet er det angitt flere utredningsoppgaver knyttet til næringsområder, herunder å sikre tilstrekkelig areal til fremtidig marin næring ved viktige dypvannskaier. Gjennom planarbeidet er Vallø og Jarlsø identifisert som områder som er egnet for virksomhet innenfor reparasjon, service mv. for båter³.

Vi finner det positivt at kommunen ønsker å legge til rette for fremtidig marin næring på Vallø ved å omdisponere et område som i gjeldende plan er vist som fremtidig kombinert bolig/næring til fremtidig næringsformål. Plangrepet er forankret i planprogrammets føring om at areal til maritim næring skal sikres i arealdelen.

På Jarlsø er det kommet innspill fra grunneier (*Jarlsø nord H202K*) om å omdisponere et område fra kombinert byggeområde til fremtidig boligbebyggelse. Det aktuelle området er i dag opparbeidet som en parkeringsplass og ligger mellom en marina og et verksted for båtreparasjoner. Kystverkets vurdering er at det er svært uheldig å etablere støyfølsom bebyggelse ved etablert næringsvirksomhet. Videre vil vi påpeke at den etablerte næringsvirksomheten har behov for tilgang til sjøen, og at kommuneplanarbeidet har identifisert Jarlsø som ett av to steder i kommunen som er egnet for marin næring.

Kystverket støtter den opprinnelige anbefalingen fra kommunedirektøren om å ikke legge til rette for boliger på dette arealet.

Vi registrerer at næringsområdene *Kaldnes Vest (H075)* og *Scanrope-tomta (H145)*, som har egne kaifasiliteter, er foreslått omdisponert fra næringsformål til hhv. bebyggelse og anlegg og kombinert byggeområde, etter innspill fra grunneiere. På generelt grunnlag mener Kystverket at det er uheldig å omdisponere næringsarealer med sjøtilgang til andre utbyggingsformål.

Småbåthavn

Vi registrerer at det er kommet innspill om å utvide dagens småbåthavn i Ollebukta ved Kanalbrua slik at det kan etableres båtplasser for utleie båter og elbåtlading. Forslaget er konsekvensutredet og det fremgår bl.a. *at areal for båtutleie og elbåtlading inntil Kanalbrua gir stor negativ konsekvens for den maritime trafiksikkerheten i den sterkt trafikkerte kanalen*⁴. Vi oppfatter at innspillet **ikke** er innarbeidet i planforslaget. Kystverkets vurdering er at etablering av båtplasser delvis skjult bak Kanalbrua vil gi et uoversiktlig trafikkbilde og være i konflikt med sikker ferdsel i Kanalen. Vi støtter kommunens vurdering om å ikke utvide arealformålet småbåthavn ved Kanalbrua. Vi gjør oppmerksom på at etablering av båtplasser mv. i denne delen av Kanalen krever tillatelse av Kystverket, jf. avsnittet om havne- og farvannsloven.

Gjesteavna er avsatt til bruk og vern av sjø- og vassdrag i gjeldende plan. Arealformålet er foreslått endret til småbåthavn, som er i tråd med dagens bruk. Vi registrerer at § 56 i planbestemmelsene åpner for etablering av flytende bade- og badstuanlegg i området, uten krav om utarbeidelse av reguleringsplan, og at det er gitt retningslinje om at slikt anlegg skal utformes slik at det ikke hindrer ferdsel til sjøs til nærliggende kaier og bryggeanlegg. Vi minner om at etablering av tiltak som kan påvirke sikkerheten eller

² <https://kartkatalog.geonorge.no/?theme=Samferdsel>

³ Informasjon hentet fra rapport om næring, handel og bransjegliding, side 68

⁴ Tekst hentet fra Konsekvensutredning av nye byggeområder/plankartendringer, side 123

ferdselen i farvannet er søknadsppliktige etter havne- og farvannsloven, jf. avsnittet om havne- og farvannsloven.

Navigasjonsinnretninger

For å sikre trygg og sikker ferdsel i farvannet er navigasjonsinnretninger av vesentlig betydning. Kystverket har et overordnet ansvar for fyrlykter, overetter, staker, jernstenger m.m. i kommunen. I Tønsberg kommune er det etablert navigasjonsinnretninger på land og i sjø.

I vår uttalelse til oppstart av planarbeidet skrev vi bl.a.: *Det er viktig at det i plan legges til rette for nødvendig vedlikehold, nyetablering, flytting mv. av navigasjonsinnretninger langs kysten. I gjeldende bestemmelse § 2.11.3 går det frem at det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk langs farleder. Imidlertid tar ikke bestemmelsen hensyn til at det også kan være behov for flytting eller fjerning av navigasjonsinnretninger. Fjerning eller flytting av navigasjonsinnretninger kan være aktuelt i de tilfeller de f.eks. vil kunne utgjøre en sjøsikkerhetsmessig risiko dersom de blir stående. Av den grunn mener vi at bestemmelsen må endres til følgende: «Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4».*

Vi finner det positivt at kommuneplanen legger til rette for oppføring av navigasjonsinnretninger gjennom § 55 i planbestemmelsene, men bestemmelsen ivaretar ikke behovet for å fjerne eller flytte navigasjonsinnretninger. Vi gir derfor faglig råd om å innarbeide bestemmelsen «Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4» i planen.

Vi legger til grunn at det ikke vil være krav om reguleringsplan for navigasjonsinnretninger.

Havne- og farvannsloven

Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i farvannet er søknadsppliktige etter havne- og farvannsloven § 14. Det er Kystverket som skal vurdere og eventuelt gi tillatelse til tiltak i hovedled og biled, mens kommunal havnemyndighet behandler tiltak i kommunens sjøområde. Tiltak som skal settes i verk innenfor kommunens sjøområde, men som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i hovedled eller biled skal behandles av Kystverket.

Søknadspplikten etter havne- og farvannsloven er selvstendig og gjelder parallelt med eventuell søknadspplikt etter plan- og bygningsloven. Krav om tillatelse er knyttet til ethvert tiltak eller aktivitet som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet, hvor det avgjørende er virkningen av tiltaket.

Med hilsen

Jan Morten Hansen
avdelingsleder

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Fiskeridirektoratet

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Postboks 185 Sentrum

Postboks 2076

5804

3103

BERGEN

TØNSBERG



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

TØNSBERG KOMMUNE

Postboks 2410

3104 TØNSBERG

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 12.09.2023

Deres dato:

Vår referanse:

Deres referanse: 21/38858-21

Vår saksbehandler:

Thale Høiskar

Heltberg

Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 - Tønsberg kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 03. juli 2023 om offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune. Uttalelsesfristen er satt til 01. oktober 2023.

Fylkeskommunens uttalelse til offentlig ettersyn består av to deler som må sees i sammenheng - det politiske saksfremlegget med vedtak fra politisk behandling, og det administrative brevet. Dokumentene ligger vedlagt.

Med hilsen

Gerd-Louise Wessel
Plankoordinator

Thale Høiskar Heltberg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

- Saksfremlegg HKAP 07.09.23 Sak 62_23
- Vedtak sak 62_23
- Administrativt brev

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foynsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Saksbehandler

Gerd-Louise Wessel - koordinering/planfaglig	tlf. 924 07 389	e-post: gerdlouise.wessel@vtfk.no
Thale Høiskar Heltberg – planfaglig	tlf. 400 76 464	e-post: thale.heltberg@vtfk.no
Elisabeth Bøen-Johnsen – samferdsel	tlf. 917 58 081	e-post: ebj@vtfk.no
Siv Abrahamsen - nyere tids kulturminner	tlf. 477 59 461	e-post: siv.abrahamsen@vtfk.no
Vibeke Lia - automatisk freda kulturminner	tlf. 991 63 153	e-post: vibeke.lia@vtfk.no
Kristian Ingdal - idrett, friluftsliv og vilt	tlf. 92 43 08 27	e-post: kristian.ingdal@vtfk.no
Karl-Otto Mauland - landbruk og næring	tlf. 99 59 53 68	e-post: karlotto.mauland@vtfk.no
Magnar Simensen – næring	tlf. 90 93 67 28	e-post: magnar.simensen@vtfk.no
Jonatan Lindaas – vannforvaltning	tlf. 48 07 12 83	e-post: jonatan.lindaas@vtfk.no
Tord Andersen – geologiske ressurser	tlf. 48 27 97 90	e-post: tord.andersen@vtfk.no

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
TØNSBERG KOMMUNE		Postboks 2410	3104 TØNSBERG

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010, Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)		Postboks 5091 Majorstua	0301 OSLO

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foynsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Arkivsak
21/38858-16
Saksbehandler
Thale Høiskar Heltberg

Saksgang
Hovedutvalg for klima, areal og plan

Møtedato
07.09.2023

Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Tønsberg kommune

Innstilling fra fylkesdirektøren

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil berømme Tønsberg kommune for det omfattende arbeidet som ligger til grunn for planforslaget. Det er spesielt positivt at kommunen har vurdert arealreserven til utbyggingsformål opp mot arealstrategier og nye føringer for arealbruk, og tilbakefører arealer til LNF-formål. Planforslaget er imidlertid i strid med nasjonale- og regionale interesser på enkelte punkter.

Vestfold og Telemark fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslaget på følgende punkter:

1. Med hjemmel i planbestemmelse 2 og retningslinje R7 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, fremmer fylkeskommunen innsigelse til § 47.1 *Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse* pkt. c), om åpning for utstillingslokaler på 250m² innenfor næringsformål. Innsigelsen kan løses ved at bestemmelsen ikke gjelder næringsområder som ligger innen forbudssonen for handel langs E18, og strammes inn i tråd med fylkesdirektørens vurderinger i saken.
2. Med hjemmel i planbestemmelse 2 og retningslinje R7 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, fremmer fylkeskommunen innsigelse til bestemmelsesområde #19 på Ås og § 47.1 *Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse* pkt. b). Innsigelsen kan løses ved at bestemmelsesområdet #19 tas ut av plankart og bestemmelser.
3. Med hjemmel i retningslinje R7 i regionalplan for bærekraftig arealpolitikk fremmer fylkeskommunen innsigelse til § 45 *Forretninger* i kommunens forslag til bestemmelser. Innsigelsen kan løses ved en innstramning av bestemmelsen.
4. Med hjemmel i den nasjonale jordvernstrategien og retningslinje R9 i regional plan for bærekraftig arealpolitikk fremmer fylkeskommunen innsigelse til områdene H070 og H159 på Barkåker. Innsigelsen kan løses ved at områdene tas ut av planen.
5. Med hjemmel i den nasjonale jordvernstrategien, føringene i regional plan for bærekraftig arealpolitikk, spesielt retningslinje R9 samt Lov om kulturminner § 1 og § 3 første ledd, fremmer fylkeskommunene innsigelse til forslaget om å endre område F072 Bøgata til

næringsformål. Innsigelsen kan løses ved at området endres til LNF-spredd næringsbebyggelse, med bestemmelser som sikrer at kulturmiljøverdiene ivaretas.

6. Med hjemmel i PBL § 5-4 fremmer fylkeskommunen innsigelse til kommuneplanens bestemmelse pga. manglende rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur for områder som berører fylkesvei. Innsigelsen kan løses ved å legge til en henvisning til konsekvensutredningen i kommuneplanens bestemmelse § 32 *Mobilitet*.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har følgende merknader til planforslaget:

1. Fylkeskommunene anbefaler kommunen å ta ut boligområde H113c – Døvikveien. Dette for å beholde eksisterende næringsområder, og et mulig utviklingspotensial for fremtidig næringsutvikling i området.
2. Fylkeskommunen ber kommunen stramme inn bestemmelsen § 50 *Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur* for å sikre at området J007 Flint treningsfelt tilbakeføres til dyrka mark dersom behovet for treningsfelt bortfaller.
3. Fylkeskommune har vesentlig merknad til utformingen av bestemmelsene som skal ivareta kulturminneinteresser. Riksantikvaren og fylkesdirektøren ber om samarbeid med kommunen frem mot endelig behandling av kommuneplanen. Hensikten er å sikre at hensynet til kulturmiljø ivaretas. Særlig gjelder dette bestemmelser om byprofil og byens landemerker, samt bestemmelser til bestemmelsesområdene kulturmiljø som har nasjonal og regional verdi.

Bakgrunn og saksgang

Tønsberg kommune har lagt kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 ut til offentlig ettersyn, med høringsfrist 1. oktober 2023.

Plandokumentene er tilgjengelig her: <https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kommuneplan-og-andre-planer/vi-lager-ny-arealdel-til-kommuneplanen/horingsforslag-kommuneplanens-arealdel/>

Grunnlag for fylkeskommunens vurderinger

Fylkeskommunens vurderinger er gitt på grunnlag av mål, retningslinjer, bestemmelser, føringer og anbefalinger slik de er nedfelt i overordna nasjonale og regionale styringsdokumenter. Med hjemmel i § 3 i plan- og bygningsloven har fylkeskommunen plikt og rett til å delta i planleggingen når den berører våre saksfelt, eller våre egne planer og vedtak.

Saken legges frem for Hovedutvalg for klima, areal og plan (HKAP) som fatter endelig vedtak i saken. HKAP er det faste utvalget for plansaker og gir uttalelse på vegne av fylkeskommunen. Uttalelsen består av to deler som må sees i sammenheng; det politiske saksfremlegget med vedtaksprotokoll og det administrative brevet, se vedlegg 13.

Saksopplysninger

Kommunens planforslag

Tønsberg kommunes har utarbeidet den første samlede arealdelen for den sammenslåtte kommunen, det innebærer at to kommuneplaner og kommunedelplan for Tønsberg sentrum er blitt en plan. Hovedtemaer i arbeidet har vært;

- Bærekraftig område- og lokalsenter utvikling.
- Gjennomgang av næringsarealer.
- Eksisterende bolighus i LNF bak 100mbeltet er endret til LNF-spredt boligbebyggelse.
- Byggeområder som ikke er utbygd er vurdert for tilbakeføring til LNF-formål.
- Utarbeidelse av bestemmelser for vannforvaltning
- Endret struktur og utforming av bestemmelsene
- Nye bynære områder åpnes for funksjonsblanding – H145 Scanrope og H075 Kaldnes Vest

Arealstrategi og fortettingssoner

Kommunen har gjennom kommuneplanens samfunnsdel vedtatt arealstrategi som gir føringer for utarbeidelse av arealdelen. Kommunen oppgir følgende som de viktigste;

1. Klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
2. Helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
3. Å videreutvikle Tønsberg sentrum som en attraktiv og urban by og regionsenter
4. Sikre og ivareta vår historie og kulturarv
5. Samskapende og innovative prosesser

Som del av arealstrategien har kommune vedtatt en senterstruktur med Tønsberg by som sentrum/regionalt knutepunkt, Revetal, Sem og Tolvsrød som områdesenter, Brekkeåsen, Undrumsdal, Vear, Barkåker, Eik, Olsrød og Ilebrette som lokalsenter. Se kartet i figur 1. Et grep i planforslaget er innføringen av fortettingssoner i flere av område- og lokalsentrene med tilhørende bestemmelser. Hensikten med sonene er å legge til rette for ulik grad av fortetting og kvalitetskrav i sonene for å oppnå kompakte og attraktive sentre.

Befolkningsframskrivninger for Tønsberg kommune

De siste 10 årene har befolkningsveksten i Tønsberg kommune i gjennomsnitt vært på 1,2% per år. SSBs prognoser anslår en lavere vekst i de kommende årene; 0,66% i MMMM-alternativet.

Kommune viser til at veksten i Tønsberg erfaringsmessig har vært noe høyere enn SSBs prognoser og legger til grunn en befolkningsvekst i planperioden på 0,9% årlig. En slik vekst vil gi kommunen 64 700 innbyggere i 2035 – en økning på 6100 personer. Kommunens prognoser anslår størst vekst i antall innbyggere over 67 år.

Kommunens viser små endringer i det totale barnetallet i kommunen frem mot 2035, samtidig fremkommer det at enkelte områder i kommunen får betydelig barnevekst, og at flere av disse områdene allerede har kapasitetsutfordringer i barnehage og skole.

Boligreserve

Kommunen anslår et behov for nye 3350 boenheter i planperioden. Planforslaget innebærer at det legges inn arealer for omtrent 1400 boenheter, og den samlede boligreserven i planforslaget anslås til 7740 boenheter.

Endringer i plankart

Kommunens arbeid med å sammenstille de tre planene har medført en del endringer i plankartet knyttet til detaljeringsgrad og bruk av formål som ikke medfører faktiske endringer i arealbruken.

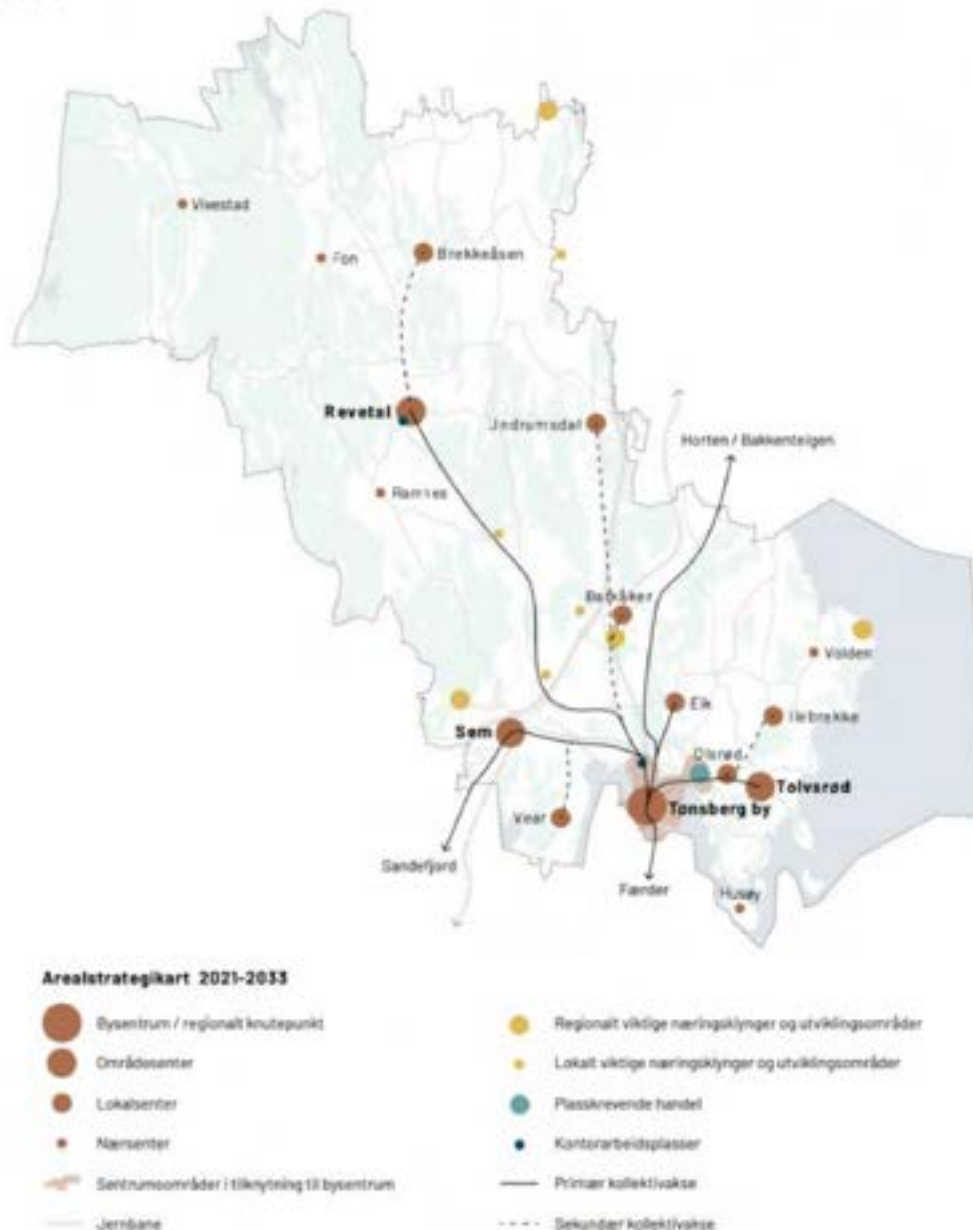
Tilbakeføring av utbyggingsarealer

Kommunen har gjort en gjennomgang av utbyggingsarealer som har ligget inne i 8 år eller lenger uten å bli utbygget, se vedlegg 7. Gjennomgangen har medført et forslag om å tilbakeføre i

overkant av 1000 daa fra ulike utbyggingsformål og grønnsstruktur til LNF-formål. Ca. 220 daa dyrka mark og ca. 105 daa dyrkbar mark tilbakeføres til LNF-formål.

Nytt areal til utbyggingsformål

I tillegg er det foreslått å endre ca. 590 daa fra LNF til utbyggingsformål, og ca. 240 daa fra LNF til grønnsstruktur.



Figur 1: Kommunens arealstrategi kart.

Fylkeskommunens ansvarsområder

Handel

RPBA inneholder planbestemmelser og retningslinjer for handelsetableringer. Hensikten med disse er å styrke by- og tettstedssentrene, bidra til effektiv arealbruk og legge til rette for miljøvennlige transportformer. Regional planbestemmelse 2 omhandler forbud mot handelsetableringer langs E18 og lyder;

«Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på en km på hver side av E18. Forbudet gjelder ikke områder som inngår i by- og større tettstedssentre eller andre områder

for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf. R6 og R7.»

Retningslinje R7 omhandler *andre områder for handel* og lyder:

«Andre områder for handel avsettes etter en overordnet planmessig avklaring med tilhørende handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i avsnittet om handelsanalyse.

Områdene skal være knyttet til eksisterende byer og tettsteder, og dimensjoneres og tilpasses byen eller tettstedet de er knyttet til. Det skal fastsettes maks tillatt utbygget bruksareal for området samlet, innenfor en bestemt tidsperiode, slik at handelsetableringer ikke gir negative konsekvenser for eksisterende by- og tettstedssentre.»

Knyttet til handelsetableringer er kommunens hovedgrep å lokalisere detaljhandel i Tønsberg by, områdesentrene eller lokalsentrene. Plasskrevende varer lokaliseres på Kilen eller andre områder som er avklart for varegruppen i arealplan.

Utstillingslokaler og hentepunkt:

Kommunen foreslår i § 47.1 å åpne for utstillingslokaler og hentepunkt innenfor næringsformål:

- Bestemmelsesområde #18 på Barkåker næringsområde åpner for 1000m² BRA per virksomhet til engroshandel med byggevarer, tunge kjøretøy og med maskiner og utstyr til jordbruk og skogbruk.
- Bestemmelsesområde #19 på Ås næringsområde som åpner for 1000m² BRA per virksomhet til handel med motorvogner og båter.
- Åpning for 250m² BRA per virksomhet til øvrige varegrupper innenfor andre næringsområder.

Denne åpningen for varehandel i andre næringsområder er foreslått begrenset gjennom presisering av at utstillingslokaler og hentepunkt ikke kan utgjøre mer enn 25% av virksomhetens samlede BRA, i tillegg settes det krav om maks antall parkeringsplasser. Området på Ås, deler av området på Barkåker, og flere av kommunens næringsområder der dette vil gjelde, ligger innfor 1-kilometersbeltet langs E18.

Kommunen har utarbeidet en rapport om næring, handel og bransjegliding, og en handelsanalyse for Barkåker næringsområde, se vedlegg 8 og 9. Det er ikke utarbeidet en egen handelsanalyse for økt handel på Ås næringsområde. I den nevnte rapporten antar kommunen at åpning for handel med plasskrevende varer på Ås kan ventes å ha samme effekt på etablerte handelsområder som handelsanalysen viser for etablering på Barkåker.

Fra konklusjonen i analysen for økt handelsareal på Barkåker:

«Barkåker næringspark ligger i et område som ikke er egnet for besøksintensive handelstilbud. Området har lav kollektivtilgjengelighet, og et lite kundegrunnlag innenfor gangavstand. [...] Området kan være egnet til bilbaserte handelsvirksomheter som har store varer, og som krever store arealer (arealintensive handelstilbud), i tillegg til å ha få besøkende.

Beregninger med ATP handelsmodell viser at etablering av handelstilbud med plasskrevende varer, slik denne varegruppen er definert i handelsmodellen (se kapittel 2), vil gi en stor omsetningsøkning i Barkåker. De lokale og regionale konsekvensene er lavere

markedsandeler for handel med plasskrevende varer i områder som Kilen/Stensarmen, Tønsberg sentrum, Horten (Horten handelspark og øvrige handelstilbud med plasskrevende varer i kommunen), Nøtterøy/Teie, Re og Stokke/Borgeskogen.»

Endring for kombinerte byggeområder med forretningsformål:

I tillegg foreslår kommunen endringer i plankartet som betyr en endret praksis for områder med kombinerte byggeområder. I gjeldende kommuneplan angis ikke hvilke formål som inngår i ulike felt for kombinert bebyggelse- og anleggsformål, og formålene styres av underliggende reguleringsplaner. Ny arealdel angir disse tillatte underformål med bokstavkoder i plankartet. Denne endringen innebærer at flere arealer får en avklaring til forretningsformål i kommuneplanens arealdel. I dag er denne avklaringen styrt gjennom gjeldende reguleringsplaner, og eventuell endret bruk må skje gjennom omregulering uten overordnet avklaring av forretningsformål.

I planforslaget får områdene en overordnet avklaring til forretningsformål og ved en omregulering vil § 45 *Forretninger* være førende for nye etableringer av handel. Bestemmelsen sier oppsummert;

- handelsvirksomhet med samlet bruksareal over 3000m² er ikke tillatt dersom det ikke er bestemt i reguleringsplan.
- Utenfor by-, område-, lokal-, og nærsentre skal det kun legges til rette for handel med plasskrevende varer.
- Ved arealplanlegging av områder for handel med plasskrevende varer skal økning i handelsareal vurderes opp mot konsekvensene for handelen andre steder i kommunen, og opp mot muligheten for å benytte miljøvennlige mobilitetsformer for ansatte og kunder.

Fylkesdirektørens vurdering:

Styring av handelsetableringer er et viktig bidrag for å styrke utviklingen i sentrumsområder i byer og tettsteder. Enkelte typer handel er imidlertid ikke hensiktsmessig å lokalisere innenfor sentrumsområder, og kommunene kan legge til rette for noe handel i *andre områder for handel*. Bransjegliding og utvikling av nye handelskonsepter gjør det utfordrende for kommunen å styre utviklingen i disse områdene. I henhold til planbestemmelser og retningslinjer i RPBA skal kommunene avpasse omfanget og lokaliseringen av handel i disse områdene slik at omsetningen ikke går på bekostning av de eksisterende by- og tettstedssentrene.

For å unngå at handelen i *andre områder for handel* skal utvikle seg på en slik måte at den får negative konsekvenser for sentrumshandelen er kommunens samlede bruk av bestemmelser og retningslinjer viktig.

Kommunen har foreslått flere endringer knyttet til regulering av handelsvirksomhet. Fylkesdirektøren følger langt på vei kommunens intensjoner om differensiert lokalisering av ulike typer handel. Kommunens hensikt er å finne en løsning for bedrifter som driver netthandel med utstrakt lagervirksomhet og å åpne for bransjer som omsetter store, spesielt utvalgte varer, med tilhørende lager og verksted innenfor enkelte næringsområder.

Bestemmelsesområdet #19 på Ås – fylkesdirektørens vurdering

Det er ikke utarbeidet en handelsanalyse for etablering av handel på Ås, totalt omfang er ikke avklart og området ligger innenfor forbudssonen langs E18. Fylkesdirektøren ser at kommunen ikke ønsker å åpne for et ordinært *annet området for handel* på Ås. Fylkesdirektøren vurderer at forslaget åpner for handelsetablering og derfor må vurderes mot de regionale føringene for handelsetableringer.

Forbudet mot etablering av handel langs E 18 er begrunnet med at denne handelen vil ha negative konsekvenser for Vestfolds by- og senterstruktur og reduserer byenes attraktivitet og konkurransekraft. Etableringer langs E 18 gjør det også vanskelig å få til en god utvikling av kollektivtilbud, samt at det bidrar til arealspredning i strid med regionale og nasjonale mål.

Det synes å være bred enighet i kommunene om at forbudet om handel langs E18 er viktig for utviklingen og at det har vært gunstig å ha felles spilleregler for dette i Vestfold. Det vil etter fylkesdirektørens vurdering være svært uheldig med en uthuling av forbudssonen. Derfor bør *andre områder for handel* som ligger innenfor forbudssonen langs E 18 vurderes særlig grundig, og praktiseres restriktivt.

Fylkesdirektøren antar at området på Ås er interessant for ulike handelsvirksomheter på grunn av sin spesielt gode tilgjengelighet til hovedveinettet. Beliggenheten nær E18 gjør at konsekvensene av eventuell bransjeglidning kan bli særlig negative. Fylkesdirektøren ser at kommunens forslag er forsøkt utarbeidet med den hensikt å redusere sannsynligheten for bransjeglidning.

Da konsekvensene av handelsetablering på Ås ikke er utredet og handelsetableringen vil være i strid med forbudssonen langs E18, er det ikke foretatt nødvendige avklaringer for å åpne for handel. Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til bestemmelsesområdet #19 og tilhørende bestemmelse § 47.1 *Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse* pkt. b). Hjemmel for innsigelsen er planbestemmelse 2, og retningslinje R7 i RPBA.

Bestemmelses område #18 på Barkåker – fylkesdirektørens vurdering

Handelsanalysen viser negative konsekvenser for omsetningen i nærliggende by og tettstedssenter ved etablering av handelsareal på Barkåker næringsområde. Konsekvensene varierer med ulike størrelse på etableringen og ulike varegrupper. Scenarioet med en kombinasjon av detalj-, og plasskrevende varer viser størst negative konsekvenser. Kommunens forslag snevrer inn tillatte varegrupper til *engroshandel med byggevarer, tunge kjøretøy og med maskiner og utstyr til jordbruk og skogbruk*, og legger inn begrensninger i bestemmelsene som skal sikre at virksomhetene det planlegges for er kombinasjonsvirksomheter, dette for å inngå besøks- eller arbeidsplassintensive handelsetableringer.

Etter fylkesdirektørens vurdering utfordrer ikke foreslåtte bestemmelsesområde på Barkåker forbudssonen langs E18 i samme grad som området på Ås. Kommunen har fått utarbeidet en handelsanalyse som utreder konsekvensene av handelsetablering i området. Området er åpnet for et snevert utvalg av plasskrevende varer, og begrensningen i bestemmelsene skal kunne bidra til at dette ikke utvikler seg i retning av et ordinært *annet område for handel*. Fylkesdirektøren har på dette grunnlaget ikke vesentlige merknader til kommunens forslag for bestemmelsesområde #18.

Utstillingslokaler og hentepunkt i alle næringsområder:

Kommunens foreslår å åpne for utstillingslokaler for alle typer varer på inntil 250m², begrenset til 25% av virksomhetens BRA i alle næringsområdene i kommunen. Fylkesdirektøren ser at denne bestemmelsen kan medføre at det samler seg flere mindre aktører som tilbyr ulike varegrupper innenfor et næringsområde. En slik etablering, spesielt tett på hovedveinettet, kan etter fylkesdirektørens vurdering utvikle seg til et handelsområde som konkurrerer med handelen i eksisterende byer og tettsteder, og følgelig være i strid med regionale føringer.

Dersom kommunen skal ha en slik åpning i bestemmelsene må omfanget reduseres.

Fylkesdirektøren har følgende merknader;

- Åpning for denne typen utstillingslokaler for alle typer varer innenfor forbudssonen langs E18 vil være svært uheldig, og må utgå, jfr. planbestemmelse 2 i RPBA.
- Det bør settes en begrensning for antall kvm utstillingslokaler som kan samles innenfor et område, Jfr. planbestemmelse 1 i RPBA.
- Kommunen bør vurdere kravet om at utstillingslokalet kan være maks 25% av samlet BRA er tilstrekkelig til å sikre at ordningen er tilpasset den type virksomheter som kommunen ønsker i sine næringsområder.
- Kommunen bør vurdere å begrense ordningen til utvalgte næringsområder i kommunen.

Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til § 47.1 *Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse* pkt. c) i kommunens forslag. Dette fordi bestemmelsen åpner for handelsetableringer i strid med de regionale føringene gitt av RPBA. Hjemmel for innsigelsen er planbestemmelse 2 og retningslinje R7 i RPBA. Innsigelsen kan løses ved at omfanget av bestemmelsen reduseres i tråd med merknadene ovenfor.

Kombinerte byggeområder med forretningsformål – fylkesdirektørens vurdering

Fylkesdirektøren forstår kommunens behov for å tydeliggjøre plangrunnlaget ved å fastsette tillate formål i kombinerte byggeområder i kommuneplanen. Ved å gjøre dette avklares imidlertid en del områder for forretningsformål på kommuneplannivå. Kommunen har ikke utredet potensialet som ligger i områdene, vurdert konsekvensene eller fastsatt en begrensning for maks tillatt handelsareal, slik retningslinjene i RPBA krever. Kommunen utsetter disse avklaringene til reguleringsplannivået.

Fylkesdirektøren vurderer at forslaget til kommuneplanbestemmelser ikke gir kommunen tilstrekkelig styringsmulighet for videre regulering av disse områdene, men åpner for planlegging i strid med de regionale føringene for handelsetableringer. § 45 må strammes opp slik at det tydelig fremgår hvilke forhold som er styrende for hvor mye handel det kan åpnes for. Fylkesdirektøren vurderer at kommunens forslag til bestemmelse § 47.2 som gjelder *dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse*, gir tydeligere føringer.

Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til § 45 *Forretninger* i kommunens forslag. Dette fordi bestemmelsen vurderes å åpne for handelsetableringer i strid med de regionale føringene gitt av RPBA. Hjemmel for innsigelsen er retningslinje R7 i RPBA. Innsigelsen kan løses ved en innstramning av bestemmelsen.

Jordvern

Det er et politisk hovedsatsingsområde i landbrukspolitikken å sikre matproduserende areal til framtidige generasjoner. En oppdatert nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2023, og jordvernmålet ble ytterligere forsterket, og er nå forankret i FNs bærekraftmål. Tapet av dyrka jord skal være under 2 000 dekar pr. år, og matproduksjonen skal øke. Også dyrkbar jord skal tas vare på, og må vurderes ut fra samme prinsipp. Kommunen har i sin planlegging et særlig ansvar for å bidra til å følge opp nasjonal jordvernstrategi.

Samfunnsmål 2 i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) sier blant annet at Vestfolds matjordareal skal økes. Planen har videre retningslinjer knyttet til jordvern, R9 som lyder:

«Utenfor langsiktige utviklingsgrenser tillates ikke formålsendring av dyrka og dyrkbar mark til bolig, næring og offentlige formål.

Innenfor langsiktig utviklingsgrense utnyttes fortettings- og transformasjonspotensialet og andre arealer avsatt til utbyggingsformål, før det åpnes for formålsendring av dyrka og dyrkbar mark. Omdisponering av dyrka og dyrkbar mark skal skje så sent som mulig i planperioden.» (Planperioden for RPBA er til 2040.)

Fylkesdirektørens vurdering:

Det er etter fylkesdirektørens vurdering svært positivt at kommunen tilbakefører dyrka og dyrkbare arealer fra utbyggingsformål til LNF-formål. Det går tydelig frem av konsekvensutredningen at kommunen har hatt jordvern høyt på dagsorden i prosessen. Fylkesdirektøren ser imidlertid at enkelt av de foreslåtte formålsendringene berører jordverninteresser, og har vurdert innspillene ut fra oppdatert nasjonal jordvernstrategi. *Strategien understreker at kommunene er særdeles viktige aktører i jordvernarbeidet. Det er avgjørende at jordvern vektles høyt i lokal arealpolitikk.* Nye nasjonale jordvern mål tilsier i prinsippet at det bør finnes andre areal til utbyggingsformål enn dyrka og dyrkbar mark.

Nye boligområder Barkåker – H070 og H159

Kommunen foreslår å legge inn to nye boligområder på Barkåker område H070 og H159, til sammen i overkant av 60 daa. Arealene er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan, ligger utenfor langsiktigutviklingsgrense og er registrert som dyrkbar mark. Konsekvensutredningen viser negativ konsekvens for temaene; fordrøyning, karbonbinding, dyrkbar mark, skog, friluftsliv, barn og unges interesser, samt måloppnåelse knyttet til klima- og miljøvennlig vekst og utvikling. For mer informasjon se konsekvensutredningen, vedlegg 6.

Fylkesdirektørens vurdering:

Rundt Barkåker finnes noe av de beste arealene med dyrkbar mark i fylket. Kommunen har lagt inn en fortettingssone på Barkåker, og vurdere at det er et potensial for fortetting innenfor eksisterende bebygde områder. Kommunen viser at den samlet sett har tilstrekkelig boligreserver. Etter fylkesdirektørens vurdering er omdisponering av arealene i strid med den nasjonale jordvernstrategien og retningslinje R9 i RPBA. Det anbefales å fremme innsigelse til område H070 og H159. Innsigelsen kan løses ved at områdene tas ut av planen.

Endret formål for Flint treningsfelt – J007

Kommunen har mottatt innspill om å endre 34 daa dyrka mark ved Flint idrettspark på Tolvsrød fra LNF-formål til idrettsformål. Det er over lengre tid gitt midlertidig dispensasjon for bruk av området til fotball, og det ønskes en mer permanent ordning. Konsekvensutredningen viser negative konsekvenser for fordrøyning, karbonbinding og dyrka mark. Det konkluderes med at endringen vil fragmentere et stort sammenhengende jorde. Kommunen foreslår isteden å endre formål for området til friområde, med en tilhørende bestemmelse om at det ikke er tillatt med kunstgress innenfor området. Se vedlegg 6 for mer informasjon.

Fylkesdirektørens vurdering:

Fylkesdirektøren har forståelse for at kommunen ønsker å gi fotballklubben en mer permanent løsning. Kommunen mener foreslått løsning med bestemmelse som forbyr kunstgress, vil gjøre det mulig å tilbakeføre arealet til jordbruk dersom det skulle bli aktuelt i framtida. I henhold til kommunal- og distriktsdepartementets veileder for kommuneplanens arealdel åpnes det imidlertid opp for noe opparbeidelse innenfor formål friområde. Det åpnes for anlegg som fremmer bruken av friområdet, og det nevnes for eksempel servicebygg, tribune, parkeringsplass og lignende. Fylkesdirektøren ser at formål friområde kan åpne for en del tiltak som vil redusere arealets verdi

som fremtidig matproduserende areal, og vurderer det som nødvendig at kommunen strammer inn bestemmelsen ytterligere dersom de vil endre formål.

I tråd med nasjonal jordvernstrategi anbefaler fylkesdirektøren at det fremmes merknad til forslaget om å omdisponere området J007 Flint treningsfelt til friområde med tilhørende bestemmelse § 50 *Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur*. Fylkesdirektøren ber kommunen presisere i bestemmelsen at det ikke er tillatt med tiltak som kan vanskeliggjøre tilbakeføring til dyrka mark. Det bør og komme tydelig frem at området skal tilbakeføres til LNF-formål dersom det ikke lenger blir behov for treningsanlegg.

Nytt næringsområde Bøgata – F072

Kommunen foreslår å legge inn et område med næringsformål i Bøgata, område F072 på 10daa. Arealene er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan, og bebygget med bygningsmasse oppført som produksjonsgartneri. Området ligger utenfor langsiktigutviklingsgrense, delvis registrert som dyrka mark og ligger innenfor hensynsonen for kulturmiljøet Oseberghaugen og Slagendalen, pekt ut gjennom RPBA som kulturmiljø med nasjonal interesse. Kommunen oppgir at bygningsmassen er i bruk til lager og kontor i dag. Konsekvensutredningen viser negativ konsekvens for temaene; dyrka mark, måloppnåelse og vannforsyning. For mer informasjon se konsekvensutredningen, vedlegg 6.

Fylkesdirektørens vurdering:

Forslaget innebærer at en eiendom får næringsformål innenfor et område som i dag er avsatt til store sammenhengende LNF-områder, og ligger i et kulturlandskap med dyrka mark. I tillegg berører endringen prinsipielle spørsmål knyttet til jordvern og et kulturmiljø med stor verdi.

Jordvern

Produksjonsgartnerier tillates bygd på dyrka mark fordi det kan gi mange ganger matproduksjon enn tilsvarende areal matproduksjon på friland. Når slike gartnerier blir utdaterte, burde de i prinsippet enten fornyes eller tilbakeføres til dyrka mark. Ofte har det til nå blitt akseptert å endre formålet til bolig eller næring. Det finnes flere eksempler på et slik resultat. Med de sterke innstramningene som har kommet i forhold til jordvern og matproduksjon i ny nasjonal jordvernstrategi bør vurderingen av slike eiendommer også strammes inn. Prinsippet bør være at ved nedslitt bygningsmasse skal den enten fornyes til fortsatt veksthusproduksjon, eller tilbakeføres til dyrka mark. Fylkesdirektøren har ikke funnet føringer fra sentralt hold som omtaler spørsmålet, og det kan være behov for å løfte problemstillingen. I dette tilfellet er imidlertid arealet fradelt fra den opprinnelige landbrukseiendommen og det drives næring der i dag, slik at saken ikke vurderes å være egnet for prinsipiellavklaring.

Da det kan føre til økt press på omkringliggende arealer, og få presedensvirkning for lignende områder vurderer fylkesdirektøren det som uheldig å avsette en enkelt eiendom til næringsformål innenfor et område som innehar store verdier knyttet til landbruk. Fylkesdirektøren kan ikke se at arealdisponeringen bygger opp under kommunens arealstrategier, og øvrig eksisterende bebyggelse i området er avsatt til LNF-spredd formål. Fylkesdirektøren vurderer at formål LNF-spredd næringsbebyggelse vil gi eksisterende virksomhet tilstrekkelig avklaring i plan.

Kulturmiljø

Arealet ligger sørvest for Oseberghaugen og innenfor denne haugens siktlinje. Oseberghaugen er et av Norges og Europas mest betydningsfulle kulturminner, i et kulturmiljø pekt ut som nasjonalt betydningsfullt gjennom RPBA, og som sågar har internasjonal bevaringsverdi. Det er

sammenhengen mellom gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet i Slagendalen som uttrykker kulturmiljøets egenart og kontinuitet. Den bemerkelsesverdige beliggenheten av Oseberghaugen er en integrert del av selve monumentet og kulturmiljøet, og kan ikke forringes uten at miljøet også forringes. Både fylkeskommunen og kommunen har forpliktet seg til å følge opp kulturmiljøhensynene i området gjennom RPBA (retningslinje R8) og kommuneplanens arealdel.

Lov om kulturminner (kulml.) § 3 slår fast at *Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.* Utilbørlig skjemming kan defineres som et tiltak som endrer omgivelsene og svekker landskapstilhørigheten av et kulturminne. En ytterligere utbygging i Bøgata vil endre landskapssilhuetten sett fra Oseberghaugen. Fylkesdirektøren vurderer at dette medfører utilbørlig skjemming av kulturminnet, og er i strid med kulml § 3, og med lovens formål (kulml § 1) om å verne kulturminner og kulturmiljøer som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Tiltak i strid med kulml. § 3, deriblant utilbørlig skjemming, tillates bare i de tilfeller der bevaring vil medføre så store negative konsekvenser av vesentlig samfunnsmessig art, at det ikke står i rimelig forhold til kulturminnenes betydning. Fylkesdirektøren vurderer at dette er tilfelle her ettersom næringsarealet ikke kan sies å være i tråd med kommunen arealstrategier.

Fylkesdirektøren legger til at Oseberghaugen, med Slagendalen som buffersone, også ønskes inn på Unescos verdensarvliste fra både fylkeskommunen og kommunens side. En forvaltning som strider mot kulturmiljøhensynene så nært Oseberghaugen vurderes å være i strid med kriteriene for å oppnå denne statusen.

Etter en samlet vurdering av interessene området berører anbefaler fylkesdirektøren å fremme innsigelse til forslaget om å endre formål for område F075 Bøgata til næringsformål. Hjemmel for innsigelsen er nasjonal jordvernstrategi, retningslinje R8 og R9 i RPBA og kulturminneloven §§ 3 og 1. Innsigelsen kan løses ved at området endres til LNF-spredd næringsbebyggelse, med bestemmelser som sikrer at bebyggelsen hensyntar kulturmiljøverdiene i området. Høyder og volum for bebyggelse i området må ikke økes fra dagens situasjon.

Ny tomt til barnehage på llebrekke K32

Kommunen foreslår å legge inn et område for ny barnehage på llebrekke område K32, på ca. 12 daa. Arealet er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan, ligger utenfor langsiktigutviklingsgrense og er registrert som dyrkbar mark. Konsekvensutredningen viser negativ konsekvens for temaene; friluftsliv og barn og unges interesser. For mer informasjon se konsekvensutredningen, vedlegg 6.

Fylkesdirektørens vurdering:

Arealet er registrert som del av et større område med dyrkbar mark og grenser til et område dyrka mark. Eiendommen er imidlertid tidligere benyttet til deponering av masser fra boligbyggingen på llebrekke, og ligger høyere i terrenget enn omkringliggende dyrka og dyrkbare areal. Fylkesdirektøren vurderer at det har begrenset verdi som dyrkbar mark etter oppfylling.

Ved forrige rullering av kommuneplanen i Tønsberg kommune la kommunen inn en tomt for utvidelse av skolen på Ringshaug, øst i det samme naturområdet som den nye tomta. Dette arealet er også dyrkbart. I nytt planforslag endrer kommunen formål på flere boligeiendommer rundt

eksisterende skolebygninger, med den hensikt å kunne utvide eksisterende skoler istedenfor å bygge nytt.

Det aktuelle skogsarealet er registret som svært viktig friluftsområde. Fylkesdirektøren ber kommunen vurdere om de ha behov for to områder med formål offentlig- og privat tjenesteyting i området eller om et av områdene kan tas ut av planen. Fylkesdirektøren vurderer at arealet ved Ringshaug ungdomsskole innehar størst verdier med hensyn til både dyrkbart areal og friluftsliv.

Kulturarv

Tønsberg har en usedvanlig rik historie, og er derfor også forunt mange viktige, flotte og vakre kulturminner og kulturmiljø. Å ha slike verdier er forpliktende, og kommunen har gjennom år gjort en stor jobb for å ta vare på og fremme sin kulturarv gjennom ivaretagelse av kulturmiljøene, blant annet gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Det framgår av *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* og *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*, at planlegging skal skje med utgangspunkt i stedenes særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk. Viktige kulturmiljø og kulturhistoriske verdier skal hensyntas i planleggingen. Eldre bebyggelse og bystrukturer skal vurderes som ressurser i en sirkulær økonomi. *Riksantikvarens Bystrategi 2017-2020* gir strategier og anbefalinger for hvordan dette kan realiseres. Her er det sentrale at kulturmiljø skal være en ressurs i bærekraftig by- og stedsutvikling, og at kulturmiljøets verdi og betydning skal legges til grunn for valg av bevaringsløsning.

Både byplanen og kommuneplanen for Tønsberg er svært gode planer som fylkesdirektøren har brukt ovenfor andre kommuner i vår region, som gode eksempler på hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljø kan innarbeides på en helhetlig måte i kart, bestemmelser og retningslinjer. Deler av byplanen er også tatt inn i Riksantikvarens veiledningsmaterieell med eksempler på gode planer når det gjelder håndtering av kulturminner og kulturmiljø.

For å få et tilstrekkelig vern av kulturminner og kulturmiljø som skal tas vare på for fremtidige generasjoner må kommunens plan ivareta samspillet mellom kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Flere forhold knyttet til det historiske Tønsberg, som eksempelvis ivaretagelse av Tønsbergs særegne byprofil, er kun ivaretatt i kommunens planer.

Fylkeskommunen har ansvaret som kulturminnemyndighet i plansaker etter plan- og bygningsloven og skal samordne kulturmiljøforvaltningens uttalelse. På bakgrunn av dette er Riksantikvarens uttalelse til planarbeidet innhentet.

Riksantikvarens uttalelse

Riksantikvaren har fagmyndighet for middelalderbyen Tønsberg (id 10570), med nasjonal kulturmiljøverdi. Riksantikvaren fremhever at eksisterende byplan ivaretok kulturmiljøet Middelalderbyen Tønsberg på en god måte, og at noen viktige deler av dette hensynet nå har blitt borte i bestemmelsene til ny kommuneplan. Riksantikvaren har merknader til flere av kommunens forslag til bestemmelser, deriblant planens formål, manglende bestemmelser om overvannshåndtering og miljøovervåkning, og manglende bestemmelse om ivaretagelse av den historiske byprofilen. Riksantikvarens brev er vedlagt, se vedlegg 11. Det er ønskelig at Tønsberg kommune, Riksantikvaren og Kulturarv i samarbeid kan innarbeide de nødvendige endringene i bestemmelsene fram mot endelig planbehandling.

Fylkesdirektørens vurderinger

I den nye kommuneplanen har kommunen slått eksisterende byplan og kommuneplan sammen til en plan som skal dekke både land og by. Dette har ført til at mye av hensynet til kulturmiljøene er borte. Selv om fylkesdirektøren forstår kommunens hensikt, som er å få en enklere kommuneplan, vurderer fylkesdirektøren at dette grepet har ført til negative konsekvenser for bevaring av kulturmiljøene. Abstraksjonsnivået som bestemmelsene og retningslinjene nå ligger på vil etter fylkesdirektørens vurdering gi en svekket håndtering av kulturminner og kulturmiljøer, og mindre forutsigbarhet i forvaltningen.

Tønsberg by er skilt ut som eget bestemmelsesområde #21 med tilhørende bestemmelser. I eksisterende byplan er hensynet til kulturminner og kulturmiljø godt innarbeidet og ikke minst integrert i flere av bestemmelsene. Dette grepet har nå blitt borte.

Fylkesdirektøren har gått igjennom de bestemmelsene som vi vurderer som betydelig svekket og ber om at de styrkes og konkretiseres slik at de kan brukes både i plansaker og byggesaker. En tabell over de viktigste endringene er vedlagt saken, se vedlegg 12.

Det er bra at Tønsberg kommune har henvist til *Riksantikvarens Bystrategi* i sine bestemmelser og retningslinjer, men fylkesdirektøren vurderer at bestemmelsene i kommuneplanens arealdel i sum har blitt betydelig svekket i den nye kommuneplanen.

Fylkesdirektøren anbefaler at bestemmelsene konkretiseres etter modell av gjeldende byplan og kommuneplan, og at Seksjon for Kulturarv og Riksantikvaren går i dialog med kommunen om endelig utforming frem mot planvedtak.

Næringsutvikling

Kommunen har som del av arbeidet med kommuneplanens arealdel utarbeidet en egen temautredning *rapport om næringsområder, handel og bransjegliding & 15-minuttersbyen*, se vedlegg xx. Rapporten anbefaler blant annet at;

«Hovedpoenget er å sikre at besøksintensive virksomheter, uavhengig av om det dreier seg om forretning eller tjenesteyting, skal lokaliseres i samsvar med senterstrukturen gitt i samfunnsdelens arealstrategi.»

Kommunen har også foreslått utvidelse av flere eksisterende næringsområder, de største er F059K Linnestad 1 (105 daa) og K13 alt. 3 Rygg miljøpark (98 daa).

Fylkesdirektørens vurdering:

Kommunens generelle attraktivitet for bolig og besøk er et svært viktig grunnlag for næringsattraktiviteten. Fylkesdirektøren støtter intensjonene om å styrke sentrum og ivareta byens særpreg som et vesentlig grunnlag for å trekke til seg så vel besøkende som kompetent arbeidskraft og kapital. Det er også positivt med et tydelig skille mellom besøksintensiv og annen næringsvirksomhet.

Av næringsområder er særlig Rygg, men også Åskollen og Linnestad, av klar regional betydning og er høyt prioritert hos fylkeskommunen. Rygg er presentert i RPBA som et regionalt viktig næringsområde for «framtidig virksomhet knyttet til bio-økonomi og sirkulær økonomi», mens Åskollen er utpekt som regionalt næringsområde for næringsmiddelindustri. Foreslått utvidelse av Rygg Miljøpark vurderes å ha svært stor regional betydning og støttes. I tillegg har Linnestad vist seg attraktivt og trukket til seg stor aktivitet, med gode forutsetninger for foreslått arealutvidelse.

Nytt boligområde Døvikveien – H113C

Kommunen foreslår å legge inn et nytt boligområde i Døvikveien H113C, på ca. 65 daa. Arealet er avsatt delvis til LNF-formål, delvis til næringsformål (ca. 30 daa) og ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense i gjeldende arealdel. Konsekvensutredningen viser negative konsekvenser for temaene CO2 utslipp fra transport, fordrøyning, karbonbinding, skog, måloppnåelse, kapasitet i barnehagesonen, spillvann og friluftsliv. Konsekvensutredningen konkluderer med blant annet;

Tiltaket bygger ikke opp om arealstrategiens vedtatte senterstruktur, da avstander til lokalsenterfunksjoner og viktige målpunkt er over anbefalt attraktiv gangavstand. En boligutvikling her innebærer ikke en fortetting i eller nær lokalsenteret, slik arealstrategien forutsetter. Vil legge til rette for økt transportbehov.

Forslaget grenser til arealer avsatt til næringsområdet Hasle mot nord, og omfatter et eksisterende næringsområde mot sør. Arealet ligger ca. 3 km fra fremtidig togstasjon på Skoppum.



Figur 2: Til venstre: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Til høyre: Utsnitt av planforslaget. Eksisterende boliger vist med lysegult boligformål, forslag om fremtidige boligformål, området H113C er vist med mørkegult.

Fylkesdirektørens vurdering:

Kommunens forslag åpner for transformasjon av et eksisterende næringsområde til boligformål, samt bygging av nye boliger i området mellom dagens to næringsområder. Kommunens konsekvensutredning konkludere med at boligutvikling i området vil være i strid med kommunens egne målsetninger for arealutviklingen. Etter fylkesdirektørens vurdering vil forslaget kunne hindre mulig framtidig utvikling av næringsvirksomheten i området. Kommunen erfarer mangel på tilgjengelige næringsområder til mindre og mellomstore bedrifter. Det aktuelle området i Undrumsdal ligger transportmessig godt til med kort avstand til E18, og vurderes til å kunne ha potensial til utvidelse. Området har ikke dyrket eller dyrkbar mark, og det er ikke registrert andre viktige samfunnsmessige hensyn. Slike muligheter viser det seg å være få av, derfor vurderer fylkesdirektøren det som svært uheldig å både redusere tidligere avsatt næringsareal og i tillegg hindre framtidig ekspansjon gjennom å etablere nye boliger i området. På denne bakgrunn anbefaler fylkesdirektøren kommunen om å ta ut boligområde H113C av planen.

Samferdsel

Fylkeskommunens rolle knyttet til samferdsel gjelder forvaltning av fylkesveinettet og kollektivtilbudet. Det er et overordna mål at arealbruk og transportsystemer samordnes slik at man

sikrer en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet, effektiv trafikkavvikling og legger til rette for redusert transportbehov og bilbruk.

Rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur

Det er viktig for fylkeskommunen, som fylkets største veieier, å få på plass gode og sikre løsninger for myke trafikanter, for kollektivreisende og for kjørende. Trygge skoleveier og et godt tilbud til myke trafikanter er viktig for at sykkel skal være et førstevalg når det kommer til arbeids- og fritidsreiser. Trafikksikker adkomst i tråd med vegnormalens krav til alle byggeområder, er viktig for å hindre trafikkulykker. Trafikkulykker har store samfunnsøkonomiske konsekvenser, og ikke minst kan det få alvorlige konsekvenser for de personene som er involvert. Rekkefølgekrav benyttes for å sikre etablering av teknisk infrastruktur som utbedring av veier, etablering av tiltak for myke trafikanter samt å legge til rette for kollektivholdeplasser, før byggeområder tas i bruk. Alternativet til manglende rekkefølgekrav vil være at fylkeskommunen på et senere tidspunkt får den økonomiske belastningen ved å måtte etablere nødvendig infrastruktur.

Fylkesdirektørens vurdering

Kommuneplanens utfyllende bestemmelser har egen bestemmelse § 32, om mobilitetskrav/rekkefølgekrav knyttet til utvikling av de ulike byggeområdene. Denne bestemmelsen er viktig for kunne sette krav til at nødvendig infrastruktur kommer på plass før byggeområdene utvikles. Eksempelvis krav til etablering av gang- og sykkelvei, trafiksikker kjøreadkomst og/eller etablering av nye kollektivløsninger. I tillegg har kommunen utarbeidet en meget grundig konsekvensutredning, som beskriver hva slags tiltak på fylkesveinettet det vil bli behov for som en konsekvens av utvikling av de ulike utbyggingsområdene. Det henvises imidlertid ikke til konsekvensutredningen i bestemmelse § 32 *Mobilitet*.

For at konsekvensutredningen skal være førende for utvikling av de ulike byggeområdene anbefaler fylkesdirektøren at dette legges inn i bestemmelse § 32. Dette vil gjøre bestemmelsen til et godt og forutsigbart verktøy ovenfor fremtidig utvikling av byggeområdene i Tønsberg kommune. I planforslaget er 49 områder konsekvensutredet, 23 av disse berører fylkesvei. Eksempelvis har kommunen beskrevet i konsekvensutredningen for utvidelse av Linnestad næringsområde at denne utvidelsen vil kunne utløse behov for etablering av ny gang- og sykkelvei langs fv. 3206 Bjuneveien, fra adkomsten til næringsområdet og ned til fv. 35 Bispeveien.

Siden kommunen har utarbeidet en grundig konsekvensutredning som beskriver nødvendige tiltak på fylkesvei, anbefaler fylkesdirektøren at konsekvensutredningen får egen henvisning i bestemmelsene § 32, slik at konsekvensutredningen blir løftet opp i bestemmelsen som et styringsdokument knyttet til etablering av teknisk infrastruktur på fylkesvei. Tilsvarende henvisning er gjort i planens bestemmelse § 40 *Sikkerhet mot natur- og miljøfarer*, for å ivareta dette i reguleringsplaner.

Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til planforslaget inntil bestemmelsene sikrer at de vurderinger som ligger til grunn for planforslaget i konsekvensutredningen blir fulgt opp i videre planlegging. Fylkesdirektøren anbefaler at det legges til et krav i § 32 *Mobilitet* om at konsekvensutredningen skal ligge til grunn for utvikling av de ulike byggeområdene.

Økonomiske, administrative og juridiske konsekvenser.

Arealutvikling på steder med begrenset kollektivtilbud vil generelt føre til behov for bedre kollektivtilbud med en forventning om at fylkeskommunen etablerer dette.

Konsekvenser for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål.

Kommunen oppgir at 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, næringsarealer, handel og store arbeidsplasser kan kommunen bidra til en klimavennlig utvikling.

Kommunes grep for å løse dette er å styrke by- og senterstrukturen med prinsippet om at ny utbygging i hovedsak skal skje gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor allerede etablert senterstruktur eller i definerte næringsområder.

Fylkesdirektørens avsluttende vurdering

Fylkesdirektøren vil berømme kommunen for det omfattende arbeidet som er lagt ned i kommuneplanrulleringen. Det er en utfordrende jobb å samkjøre to tidligere kommuneplaner og en byplan til en ny felles plan, samtidig som nye krav og føringer til planleggingen skal følges opp.

Fylkesdirektøren vil spesielt trekke frem kommunens planmessige grep for å sikre arealer til fremtidig skoleutvidelser innenfor eksisterende byggeområder som et godt grep.

Fylkesdirektøren ser at kommunen har gått grundig inn i problemstillinger knyttet til å lokalisere besøksintensive virksomheter, uavhengig av om det dreier seg om forretning eller tjenesteyting, og finner at kommunens målsetninger er i tråd med nasjonale og regionale føringer. Kommunen foreslår noe nye grep for å styre et utfordrende felt i overgangen mellom tradisjonell nærings- og forretningsvirksomhet, og fylkesdirektøren følger hensikten med kommunens forslag. Imidlertid vurderes de konkrete løsningene i nåværende forslag til å utfordre de regionale føringene, spesielt gjelder dette forbudet om handelsetablering langs E18. Styring av handelsetableringer er avgjørende i arbeidet med kompakt by- og tettsteds utvikling og fylkesdirektøren har vurdert det som nødvendig å fremme innsigelser til planforslaget slik det foreligger. Etter fylkesdirektørens vurdering vil det være mulig å stramme inn forslaget på en måte som gir kommunen bedre styringsmuligheter samtidig som hensikten oppnås.

Vedlegg:

1. Plankart Nord
2. Plankart Sør
3. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer
4. Planbeskrivelse
5. Kommunens saksutredning
6. Konsekvensutredning av enkeltområder
7. Tilbakeføring av utbyggingsarealer
8. Rapport om næring, handel og bransjeglidning
9. Handelsanalyse, Barkåker næringsområde
10. Kartvedlegg bestemmelsesområder
11. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 – offentlig ettersyn – Riksantikvarens uttalelse
12. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 – bestemmelser til oppfølging
13. Administrativ uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Tønsberg kommune



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Saksprotokoll

Arkivsak 21/38858-20
Saksbehandler Thale Høiskar Heltberg

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for klima, areal og plan	07.09.2023	62/23

Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Tønsberg kommune

Hovedutvalg for klima, areal og plan har behandlet saken i møte 07.09.2023 sak 62/23

Møtebehandling

Representanten Harald Moskvil (MDG) ba før møtet administrasjonen om en habilitetsvurdering i sakens punkt 4 under innsigelser til planforslaget angående H159, som eies av en av hans klienter på regnskapskontoret. Administrasjonen besvarte Moskvils henvendelse med følgende:

At Moskvil har en (eller flere) klienter som omfattes av kommuneplanens arealdel, er ikke å anse som et «særegent forhold» etter forvaltningsloven § 6, 2. ledd som gjør han inhabil i saken. Det er ikke et forhold som fremstår som noe «særlig» utover å være et ordinært kundeforhold. Noe annet ville være hvis saken var av særlig stor viktighet for klienten, at klienten var en stor kunde, og at Moskvil var kjent med dette. Da kunne vurderingen blitt annerledes. Men det er ikke opplyst å være tilfelle her.

Og videre:

Jeg antar at tomtesalg generelt vil ha stor betydning for den som selger. Jeg mener likevel at det ikke er et særegent forhold som er egnet til å svekke Moskvils upartiskhet, selv om selger er kunde hos han.

Hovedutvalget besluttet at Moskvil var habil i saken, og utvalget forble fulltallig med 11 representanter til stede.

Representanten Mari Pran (H) fremmet følgende endringsforslag i innstillingens punkt 6 under innsigelser til planforslaget på vegne av H, FRP og KRF:

Pkt 6. i fylkesdirektørens innstilling gjøres om til vesentlig merknad.

Representanten Harald Moskvil (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

1. Med referanse til innstramming i den nasjonale jordvernstrategien og retningslinjer i regional plan for bærekraftig arealpolitikk ber fylkeskommunen Tønsberg kommune å ta ut dyrket jord fra planen for området Bentsrud Syd/Solumåsen.
2. Med referanse til innstramming i den nasjonale jordvernstrategien og retningslinjer i regional plan for bærekraftig arealpolitikk ber fylkeskommunen Tønsberg kommune å ta ut dyrket jord fra planen for området Revetal Søndre.
3. Tønsberg kommune utfordres til å utarbeide et areal- og naturregnskap som tillegg til planen. Naturregnskapet bør vise areal og hvilke naturtyper som er foreslått omregulert/nedbygd.

Det ble gjort punktvis votering i saken.

Votering

Endringsforslaget fremmet av Pran (H) på vegne av H, FRP og KRF fikk 7 stemmer mot (AP 4, SV 1, SP 1, MDG 1) og 4 stemmer for (H 2, KRF 1, FRP 1) forslaget, og falt dermed.

Fylkesdirektørens innstilling punkt 1 under innsigelser til planforslaget fikk 8 stemmer mot (AP 4, KRF 1, FRP 1, H 2) og 3 stemmer for (SV 1, SP 1 og MDG 1, og falt dermed.

Fylkesdirektørens innstilling punkt 2 under innsigelser til planforslaget fikk 8 stemmer mot (AP 4, KRF 1, FRP 1, H 2) og 3 stemmer for (SV 1, SP 1 og MDG 1, og falt dermed.

Fylkesdirektørens innstilling punkt 3 under innsigelser til planforslaget ble vedtatt med 7 stemmer for (AP 4, SV 1, MDG 1, SP 1) mot 4 stemmer (H 2, KRF 1, FRP 1).

Fylkesdirektørens innstilling punkt 4 under innsigelser til planforslaget fikk 8 stemmer mot (AP 4, KRF 1, FRP 1, H 2) og 3 stemmer for (SV 1, SP 1 og MDG 1, og falt dermed.

Fylkesdirektørens innstilling punkt 5 under innsigelser til planforslaget ble vedtatt med 8 (KRF 1, AP 4, MDG 1, SP 1, SV 1) stemmer mot 3 stemmer (H 2, FRP 1).

Fylkesdirektørens innstilling punkt 6 under innsigelser til planforslaget ble vedtatt med 7 stemmer (SV 1, MDG 1, SP 1, AP 1) mot 4 stemmer (H) 2, KRF 1, FRP 1).

Fylkesdirektørens innstilling punkt 1 til 3 under vesentlige merknader ble enstemmig vedtatt.

Moskvils (MDG) tilleggsforslag punkt 1 ble vedtatt med 8 stemmer (AP 4, MDG 1, SP 1, SV 1, KRF 1) mot 3 stemmer (H2, FRP 1).

Moskvils (MDG) tilleggsforslag punkt 2 ble vedtatt med 8 stemmer (AP 4, MDG 1, SP 1, SV 1, KRF 1) mot 3 stemmer (H2, FRP 1).

Moskvils (MDG) tilleggsforslag punkt 3 ble vedtatt med 8 stemmer (AP 4, MDG 1, SP 1, SV 1, KRF 1) mot 3 stemmer (H2, FRP 1).

Vedtak

1. Med hjemmel i retningslinje R7 i regionalplan for bærekraftig arealpolitikk fremmer fylkeskommunen innsigelse til § 45 *Forretninger* i kommunens forslag til bestemmelser. Innsigelsen kan løses ved en innstramning av bestemmelsen.
2. Med hjemmel i den nasjonale jordvernstrategien, føringene i regional plan for bærekraftig arealpolitikk, spesielt retningslinje R9 samt Lov om kulturminner § 1 og § 3 første ledd, fremmer fylkeskommunen innsigelse til forslaget om å endre område F072 Bøgata til næringsformål. Innsigelsen kan løses ved at området endres til LNF-spredd næringsbebyggelse, med bestemmelser som sikrer at kulturmiljøverdiene ivaretas.
3. Med hjemmel i PBL § 5-4 fremmer fylkeskommunen innsigelse til kommuneplanens bestemmelse pga. manglende rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur for områder som berører fylkesvei. Innsigelsen kan løses ved å legge til en henvisning til konsekvensutredningen i kommuneplanens bestemmelse § 32 *Mobilitet*.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har følgende merknader til planforslaget:

1. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å ta ut boligområde H113c – Døvikveien. Dette for å beholde eksisterende næringsområder, og et mulig utviklingspotensial for fremtidig næringsutvikling i området.
2. Fylkeskommunen ber kommunen stramme inn bestemmelsen § 50 *Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur* for å sikre at området J007 Flint treningsfelt tilbakeføres til dyrka mark dersom behovet for treningsfelt bortfaller.
3. Fylkeskommune har vesentlig merknad til utformingen av bestemmelsene som skal ivareta kulturminneinteresser. Riksantikvaren og fylkesdirektøren ber om samarbeid med kommunen frem mot endelig behandling av kommuneplanen. Hensikten er å sikre at hensynet til kulturmiljø ivaretas. Særlig gjelder dette bestemmelser om byprofil og byens landemerker, samt bestemmelser til bestemmelsesområdene kulturmiljø som har nasjonal og regional verdi.

4. Med referanse til innstramming i den nasjonale jordvernstrategien og retningslinjer i regional plan for bærekraftig arealpolitikk ber fylkeskommunen Tønsberg kommune å ta ut dyrket jord fra planen for området Bentsrud Syd/Solumåsen.
5. Med referanse til innstramming i den nasjonale jordvernstrategien og retningslinjer i regional plan for bærekraftig arealpolitikk ber fylkeskommunen Tønsberg kommune å ta ut dyrket jord fra planen for området Revetal Søndre.
6. Tønsberg kommune utfordres til å utarbeide et areal- og naturregnskap som tillegg til planen. Naturregnskapet bør vise areal og hvilke naturtyper som er foreslått omregulert/nedbygd.



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

TØNSBERG KOMMUNE
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 24.08.2023
Deres dato: 03.07.2023
Vår referanse: 21/38858-15
Deres referanse: 23/99634
Vår saksbehandler: Thale Høiskar
Heltberg

Administrativ uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 - Tønsberg kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 3. juli 2023 vedrørende offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune 2023-2035. Uttalelsesfristen er satt til 1. oktober 2023.

Fylkeskommunens uttalelse til offentlig ettersyn består av to deler som må sees i sammenheng - det politiske saksfremlegget med vedlegg og vedtak fra politisk behandling, samt dette administrative brevet.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold og Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2. Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Fylkeskommunens vurdering

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder:

Strandsone

Boligområde på Smørberg – H147

Kommunen foreslår å avsette en eiendom til boligformål på Smørberg, området H147. Området er i dag avsatt til LNF-formål og ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense i gjeldende kommuneplan og rett bak 100-metersbeltet. Konsekvensutredningen viser negative konsekvenser for temaene; karbonbinding og måloppnåelse. Eiendommen ligger mellom eksisterende boliger, som ligger i formål LNF eller LNF-spredd boligformål.

Vi ser at kommunen har vurdert øvrig bebyggelse i området som LNF-spredd boligbebyggelse. Dersom eiendom skal åpnes for boligbygging bør kommunen vurdere om også denne eiendommen

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foymsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



bør settes av til LNF-spredt boligbebyggelse, slik de øvrige boligene i området bak 100 meters beltet gjør.

Barn- og unge

Tønsberg kommune har i flere år hatt en ordning er utbyggingsprosjekter i sentrum kan oppgradere nærliggende byrom istedenfor å løse kommuneplanens krav til lekearealer på egen tomt. Denne ordningen er videreført i § 63.2 *Krav om nyttelekeareal ved større utbygginger*. Horten og Sandefjord kommuner har utarbeidet en tilsvarende ordning som baserer seg på fylkeskommunens prosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet». En viktig del av ordningen i disse kommunen er en byromsstrategi, som er vedtatt med kommuneplanens arealdel og som vises til i bestemmelsene til kommuneplanen. Strategien peker på spesifikke byrom i kommuneplanen og gir føringer for innhold og kvalitet i byrommene, som samlet sett skal kunne gi et godt tilbud til barn og unge som bor i sentrum. Strategiene er utarbeidet for å sikre forutsigbarhet og kvalitet i ordningen, både for kommunen, innbyggere, utbyggere og høringsinstanser.

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om rapporten *Byliv for alle - byromsstrategi for Tønsberg sentrum* bør oppdateres og vi ber om at den linkes inn i bestemmelsene til kommuneplanen som førende for ordningen om kompenserende tiltak.

Jordvern

Generelt har kommunen gjort en svært god gjennomgang og vurdert og tatt ut arealer som har ligget lenge i kommuneplan og tilbakeført til LNF. Vi har også inntrykk av at kommune har hatt jordvern høyt på dagorden i KU når det er anbefalt og tatt inn nye innspill. Vi har også vurdert innspillene ut fra oppdatert jordvernstrategi. *Strategien understreker at kommunene er særdeles viktige aktører i jordvernarbeidet. Det er avgjørende at jordvern vektles høyt i lokal arealpolitikk.* Nye nasjonale jordvernmål tilsier i prinsippet at det bør finnes andre areal til utbyggingsformål en dyrka og dyrkbar mark.

Merknader til enkeltområder:

J006 Tønsberg skytebane. Positivt at dyrka mark er tatt ut, anbefaler at mest mulig av dyrkbar mark også tas ut.

K10B er allerede frigitt til grønnstruktur. Ingen innvendinger mot å gjøre det til barnehage. Dersom endringen på vestsiden av veien fra Sem idrettspark, jf. KU s. 192 om Sem, så er det positivt med tilbakeføring til LNF (ca. 15 dekar) og kan forsvare utvidelse av barnehagetomt.

K9 Skole Vear. Viktig å ivareta idrettsbane slik at tidligere foreslått alternativ J002 ikke blir aktuell.

E007 masseinntak. Positivt med utgangspunkt i tilbakeføring til dyrka mark. Ny trase for stier utenfor fremtidig dyrka mark bør kunne håndteres i reguleringsplan.



E001 masseinntak ved Re pukkverk. I videre arbeid med areal for massehåndtering bør også muligheten for å kunne avslutte deler av området som dyrka eller dyrkbar mark være med i vurderingene.

Bestemmelser og retningslinjer:

§21. Det bør innarbeides i bestemmelsen at vei ikke kan være en del av buffersone mot dyrka og dyrkbar mark. Vei gir ingen effekt mot støv, støy og lukt.

Næring

Kommunens generelle attraktivitet for bolig og besøk er et svært viktig grunnlag for næringsattraktiviteten. Fylkeskommunen støtter intensjonene om å styrke sentrum og ivareta byens særpreget som et vesentlig grunnlag for å trekke til seg så vel besøkende som kompetent arbeidskraft og kapital. Det er også positivt med et tydelig skille mellom besøksintensiv og annen næringsvirksomhet.

Fylkeskommunen registrerer at planforslaget åpner for at flere mindre næringsområder endres til boligformål. Dette er områder som *hver for seg* er av begrenset størrelse og uten vesentlig regional betydning. Samtidig vil fylkeskommunen vise til at kommunen ved flere anledninger i nyere tid har vært ute av stand til å tilby nettopp slike næringsområder til bedrifter, og som derfor har valgt å flytte ut av kommunen. Summen av flere mindre, og hver for seg ubetydelige formålsendringer, kan i sum bli vesentlige og sette kommunen i en situasjon de ikke ønsker.

For å realisere både kommunale og regionale mål om å styrke byene og tettstedene er det viktig at det legges til rette for en god kombinasjon av bolig og næring i områder med sentrumsformål og kombinert form. Selv om det i Tønsberg er bygd flere nye kontorbygg er det alltid en utfordring å sikre tilstrekkelig rom også for kontorer. Dette vil være viktig å ivareta i senere planfaser, og vil ha stor oppmerksomhet fra fylkeskommunen. Det bør derfor vurderes å legge inn formuleringer i bestemmelsene som sikrer at framtidige reguleringsplaner også ivaretar behovet for arbeidsplasser i slike områder.

Vannmiljø

Det er bra at vannmiljø er tatt inn som eget underkapittel i bestemmelsene og at ambisjonsnivået er hevet i tråd med regional vannforvaltningsplan og Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv. Det settes klare forventninger til bevaring og forbedring av vannmiljøet ved arealplanlegging gjennom kartlegging, tiltaksgjennomføring, krav og forbud. Dette bidrar til at vi når de målene som vi har blitt enige om.

Vi vil informere om at regional plan for vannforvaltning 2022-2027 har blitt oppdatert for å imøtekomme sentral godkjenning per 31. oktober 2022. Denne er å finne på vannportalen.no. Oppdateringen fant sted i slutten av mai 2023.



<https://www.vannportalen.no/vannregioner/vestfold-og-telemark/regional-vannforvaltningsplan-for-vestfold-og-telemark-2022-2027/> ← Dersom lenken over ikke fungerer eller beholdes etter klipp og lim.

Geologiske ressurser

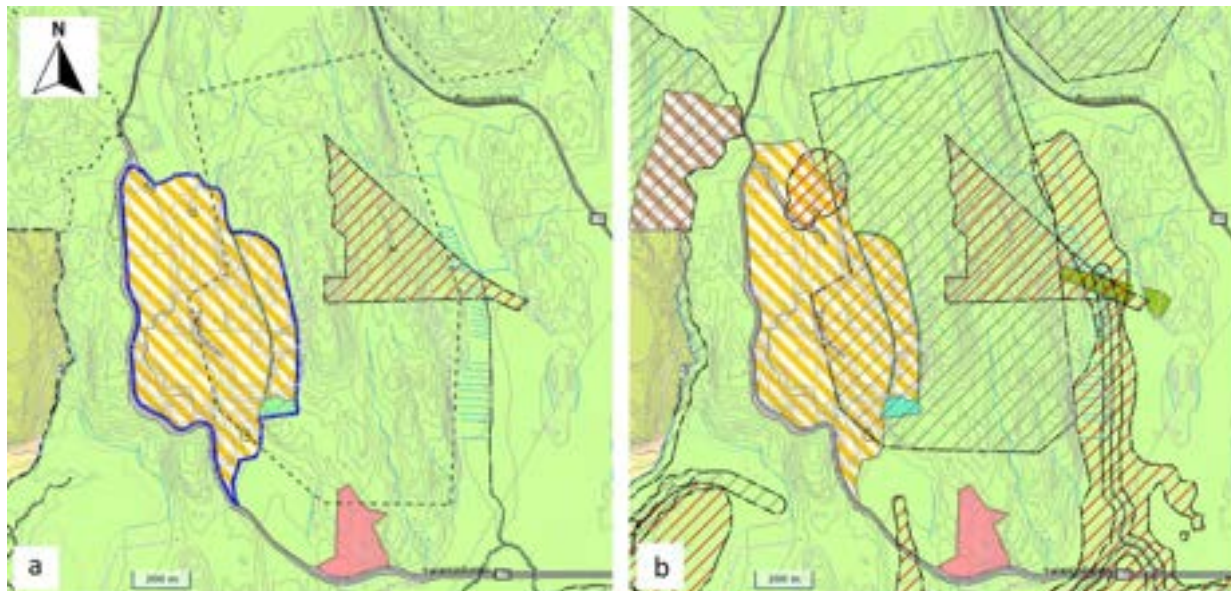
Det er gjort et grundig arbeid av Tønsberg kommune med vurdering av arealer for langsiktig utvinning av pukk. Fylkeskommunen anser det som positivt at det er gjennomført en egen råstoffutredning som konkretiserer og gir muligheten for å gjøre gode vurderinger for kommende arealplaner. Det er også positivt å se at kommunen følger opp utredningen ved å foreslå flere store hensynssoner (H590 - sikring av mineralressurser). For å svare ut forespørsel om særlig vurdering av pukkressurser, har fylkeskommunen følgende kommentarer:

Taranrød Vest – Rygg Miljøpark: Gjennom en helhetsvurdering stiller fylkeskommunen seg positive til at det prioriteres næringsarealer på Taranrød Vest (H590_131). KU beskriver godt de hensyn som må ivaretas for omregulering og utbygging av dette området.

Re, Himberg, Re utvidelse og Tollerød: Hensynssone H590_132 omfatter Re pukkverk, Himberg pukkverk, Re utvidelse og Tollerød. Fylkeskommunen har ingen merknader for etableringen av hensynssonen.

Taranrød Øst: Taranrød Øst (H590_133) utgjør et av de viktigste områdene for langsiktig pukkutvinning i kommunen. Dette sees i sammenheng med at det pr. dags dato er begrenset med bebyggelse rundt, og at det allerede er drift på stedet. Derfor er det svært uheldig at hensynssonen i kommende arealplan er redusert i forhold til dagens arealplan.

Figur 1 viser hvordan hensynssonen fra dagens arealplan (a) reduseres i den kommende arealplanen (b). For at hensynssonen skal tjene sin hensikt med å bevare ressurser på lang sikt (tiår- til hundreår) er hensynssonen nødt til å økes, utover det som er i dagens arealplan (Figur 1a), eller i det minste beholde arealet slik det er i dag (figur 1a). En eventuell reduksjon vil være svært uheldig da hensynssonen må tjene den hensikt at bebyggelse ikke blir oppført for nærme ressursen, som dermed vil redusere muligheten for fremtidig utvidelse. Her er det viktig å huske at hensynssonen skal omfatte både arealet for den drivverdige forekomsten, samt buffersonen mot omkringliggende bebyggelse. Hensynssonen må derfor være større enn forekomsten siden den skal sørge for å at forekomsten kan drives langsiktig og at det ikke blir unødige framtidige konflikter i nærområdet rundt. Dette må bestemmes nå og ikke på et senere tidspunkt.



Figur 1: (a) Taranrød Øst med stiplet linje (H190) i dagens kommuneplan. (b) viser kommuneplan under arbeid med hensynssone (H590) som stiplet linje med skravert område. Hensynssonen er markant redusert i sør og øst.

Kommunen nevner at hensynssonen reduseres i areal for å hensynta omkringliggende bebyggelse. Dette hensynet skal ikke reguleres av hensynssone H590. Her er det viktig å presisere at hensynssonen ikke vil tilsvare fremtidig driftsareal. Det faktiske bruddområdet vil reguleres med driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) (jf. mineralloven § 43).

Gjennom konsesjonen vil nærbebyggelse hensyntas ved at pukkverkets drivere må redegjøre for at bl.a. forurensningsforskriften kap. 30 følges. Dette kapittelet omhandler forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel og vil være førende for hvor tett bruddet kan være på bebyggelse. Stasjonære virksomheter skal anlegges slik at terrenget og bruddkanten samt vegetasjon i størst mulig grad vil skjerme aktivitetene i bruddet og hindre direkte innsyn fra naboer. Videre kreves en støyvurdering før oppstart når det er nærmere enn 200 meter til nærmeste nabo. I tillegg skal virksomheter med mindre enn 500 meter til nærmeste nabo gjennomføre støvnedfallsmålinger målt i 30-dagers intervaller.

Gjennom nettopp dette regelverket sikres bebyggelse med en buffersone mot pukkverket. Og for å sikre pukkressursen mot fremtidig bebyggelse er det derfor nødvendig med en økt hensynssone. Forslaget fra fylkeskommunen er derfor å øke hensynssone H590_133 i alle retninger, spesielt mot nord og sør. Fylkeskommunen bidrar om ønskelig i utarbeidelsen av en større hensynssone.

Kjæråsen: Dersom tilstrekkelige bergmasser sikres ved Taranrød Øst anbefaler fylkeskommunen at Kjæråsen reguleres til LNF område. Det vurderes til å være viktigere å sikre de ressursene der det allerede er drift, fremfor å sikre jomfruelig berg i rekreasjonsområder der drift ikke forekommer pr. dags dato.



Oppsummert: Taranrød Vest og Kjæråsen foreslås tatt ut av ny plan. Det forutsetter at hensynssone for framtidig uttak ved Taranrød Øst utvides eller i det minste opprettholdes som dagens hensynssone.

Idrett- og friluftsliv

Kommunens forslag til bestemmelser ser ut til å kunne bidra til at hensynet til friluftsliv, rekreasjon og daglig fysisk aktivitet kan bli forsterket og ivaretatt i kommende utbyggingsprosjekter i kommunen.

§32 og §51 legger til rette for at hensynet til friluftsliv blir ivaretatt i framtidige utbyggingsområder, da med spesielt fokus på å videreføre og etablere turveier og gangforbindelser som forbinder boliger til større turveinettverk og steder for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.

I tillegg bidrar §24 og §50 til at mindre tiltak som tilrettelegger for allmennheten kan plasseres i utmark og i grønnstrukturområder, og §29-2 til at mindre tiltak for allmennheten i enkelte tilfeller kan gjennomføres i strandsonen.

I kommunens arealstrategi er ivaretagelse av områder for rekreasjon og friluftsliv løftet frem som en særlig prioritet. I tillegg skal verdifull og sammenhengende grønnstruktur, herunder areal til rekreasjonsformål, sosiale møteplasser, idrett og friluftsliv sikres. Dette er et svært positive signal.

Likevel ligger det inne en rekke forslag til formålsendringer som utfordrer muligheten for utøvelse til hverdagsaktivitet, rekreasjon og friluftsliv. Selv om flere av kommunens forslag til bestemmelser kan bidra til å sikre hensynet til friluftsliv, er det likevel nødvendig å påpeke at det forventes at det legges inn sterke føringer i form av rekkefølgekrav for å sikre turstier og områdets funksjon som friluftslivsområde i forbindelse med en rekke planlagte utbyggingsområder. Dette gjelder spesielt;

E007 - Hortensveien 277

F059K – Linnestad 1 (redusert alternativ)

F086 – Lundteigen

H070 – Nedre Fjellterasse

H159 – Barkåker

H074 – Vivestad

H113C – Døvikveien

H145 – Banebakken

J004 – Messehall B

K7 – Kongseik

K8 – Åleveien

K9 – Vear skole, nytt alternativ

K12 – Vear Steinbruddveien

K10B – Aulerød

K28 - Tønsberg tennishall

K31 – Volden skole 2

K32 – Barnehage Ilebrekke



Kulturarv

Tønsberg har mange vakre steder og mange viktige kulturmiljø med stor tidsdybde, fantastiske historier og unike opplevelsesverdier.



Kulturarv stiller seg i hovedsak bak de grepene Tønsberg kommune har tatt i håndtering av det store mangfoldet av kulturminner og kulturmiljøer. Målet er en forvaltning som sikrer disse stedene for fremtidige generasjoner; vi ber derfor om at man ser på bestemmelsene til kommuneplan og konkretiserer disse betydelig for å sikre fremtidig bevaring.

I vårt administrative brev har Kulturarv innspill og forslag til noen forbedringer, utfyllende informasjon for enkelte områder der det er relevant, samt presiseringer for områder hvor vi ser at klargjøring vil gi tydeligere rammer som vil være enklere for kommunen og oss å håndtere i fremtidige saker.

Fylkeskommunen ved Kulturarv har ansvaret som kulturminnemyndighet i plansaker etter plan- og bygningsloven og skal samordne kulturminneforvaltningens uttalelse i plansaker. Riksantikvaren har fagmyndighet for middelalderbyen Tønsberg (id 10570), med nasjonal kulturmiljøverdi. På bakgrunn av dette er Riksantikvarens uttalelse til planarbeidet innhentet og innarbeidet i fylkeskommunens politiske uttalelse. Riksantikvaren har merknader til at flere av dagens bestemmelser, som ivaretar Middelalderbyen Tønsberg, ikke er videreført i dagens kommuneplan. Riksantikvarens uttalelse ligger vedlagt.

Automatisk freda kulturminner

Det er forventet at finnes ikke-registrerte automatisk freda kulturminner innenfor området som dekkes av kommuneplanen, siden store område ikke er systematisk registrert. Mange av planene og tiltakene som arealdelen åpner for, vil derfor kunne utløse krav om arkeologisk registrering, jf. kulturminnelovens § 9. De kulturminnene som deretter påvises ved registrering må behandles etter kulturminneloven gjennom reguleringsplan, evt. inn mot konkret byggesak.

Kulturarv har gått igjennom de konsekvensutredede arealforslagene ut ifra eksisterende kunnskapsgrunnlag, og har kommentert områdene i tabellform under avsnittet *Kommentarer til ny arealbruk og konsekvensutredning*.

Kirker og kirkers omgivelser



Kirkeloven ble i 2021 erstattet med ny lov om trossamfunn. Dette innebærer at det generelle byggeforbudet på 60 m fra kirkebyggene har bortfalt. Det er forutsatt fra nasjonalt hold at kommunene definerer soner rundt kirkene slik at deres landskapsmessige betydning ivaretas. Kirker har ulik status, og for selve kirkebyggene er det biskopen som har godkjenningsmyndighet. Når det gjelder kirkenes omgivelser er det derimot ingen føringer i relevante lovverk, med unntak av kulturminnelovens paragraf om skjemming av automatisk fredete kulturminner; altså middelalderkirker og kirkegårder. I fravær av det tidligere generelle byggeforbudet anbefaler vi Tønsberg kommune å utarbeide bestemmelsesområder rundt kirkene. Dette bør vurderes for samtlige kirker, om de er fredet, listeførte eller ikke har denne formelle statusen.

Tønsberg kommune har listet opp de ulike kirkestedene i sine bestemmelser til kommuneplanen, og dette er et godt utgangspunkt. Kulturarv samarbeider gjerne med administrasjonen i Tønsberg kommune i arbeidet med å vurdere og avgrense kirkemiljøene.

Bærekraftig område- og lokalsenterutvikling.

I kommunens overordnede prinsipper og føringer savner vi at kulturmiljøvern er omtalt. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø er viktige bidrag til måloppnåelse på flere bærekraftsmål. Kulturmiljøvernet er en del av klima og miljøpolitikken og vi minner om stortingsmeldinga om kulturmiljøpolitikken. Se: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-16-20192020/id2697781/> hvor det er nedfelt at kulturmiljø skal bidra til bærekraftig utvikling gjennom helhetlig samfunnsplanlegging.

Vi viser til Riksantikvarens undersøkelse publisert i 2019, som viser at fortsatt bruk av eldre bygg er bra for klima, fordi vi bruker de ressursene som allerede er nedlagt i byggene. Se: <https://www.riksantikvaren.no/baerekraft-og-kulturminnevern/>. Vi oppfordrer Tønsberg kommune til å innlemme kulturarven i sine bærekraftsmål. Se for øvrig: <https://www.riksantikvaren.no/klima-og-kulturminner/fns-baerekraftsmal-og-kulturarv/>.

Bestemmelser og retningslinjer

§ 80 H 730 Båndlegging etter kulturminneloven Fredete kulturminner og kulturmiljøer

Retningslinjene er i hovedsak lik eksisterende retningslinjer for de fredete områdene og objektene. Kommunen har tatt inn områder og bygninger båndlagt etter kulturminneloven på en oversiktlig måte. Her bør punkt 4 og 5 slås sammen. Teksten til punkt 5 er tydelig og fin. Dersom kommunen vil komplettere lista kan vi opplyse om at Jarlsberg hovedgård (Askeladden ID 86581) er fredet etter kulturminneloven, mens Nedre Langgate 38, Tollboden ikke er under fredning. Bygningen er ikke fredet og bør ut av lista.

I tillegg til de anleggene som er fredet etter kulturminneloven er det enkelte objekter i Tønsberg som er statlig listeført. Dette er: Husøy tidligere tollstasjon (Askeladden ID 277627), Telefonkioskene ved jernbanestasjonen (Askeladden ID 276129 og 276130) og Brænderidammene (Askeladden ID 177985 1-3).

§ 86 H820_G1 Nedre bydel



I planbestemmelse § 86 er høyder for nedre bydel videreført fra dagens byplan og vi støtter dette grepet. Kulturarv ser at byggehøydene i sentrum til stadighet blir utfordret. Vi gjentar at man i lys av byens profil, og i lys av at Slottsfjellet og Haugar, som byens landemerker bør utarbeide høydesoner og angi tålegrenser for ny bebyggelse.

Kommentarer til ny arealbruk og konsekvensutredning

Generelt er konsekvensutredningen god og adekvat i forhold til plannivå for tema kulturminnevern. Det er veldig bra at kommunene har med lokalt viktige kulturminner/miljø og ikke utelukkende har benyttet seg av Riksantikvarens database Askeladden. Vi anbefaler kommunen at man for enkelte arealer også peker på løsningen for hvordan man kan få til både bevaring og utvikling. Vi er klar over at dette ikke er vanlig for en KU på kommuneplannivå, men dette vil være nyttig informasjon når sakene/planene skal igangsettes. Vi har satt inn forslag på løsninger i tabellen under.

Område	Kulturminne/miljø	Verdi	Forslag til løsning	Arkeologi
E001 Massemottak ved Re pukkverk	Registrerte kulturminner etter gårdsdrift	Lokal	Vurdere kulturminnenes verdi og ev. legge de til hensynsone bevaring i kommende regulering.	Utløser arkeologisk registrering
E007 Hortensveien 277	Pilgrimsleden går gjennom området. Gårdsvei mellom Gullerød og Spettås kan være svært gammel.	Pilegrimsleden, Tunsbergleden. Har status som Europeisk kulturveg	Tiltaket vil på sikt gi økte jordbruksareal og er i seg selv ikke i konflikt med pilgrimsleden. Dersom tiltaket fører til at pilgrimsleden ikke kan gå gjennom området, må kommunen finne erstatningsvei for dagens led.	Kan utløse arkeologisk registrering
F059K Linnestad 1, redusert alternativ				Utløser arkeologisk registrering



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Område	Kulturminne/miljø	Verdi	Forslag til løsning	Arkeologi
F103 Linnestad 3				Kan utløse arkeologisk registrering
F072 Bøgata	Ligger i Slagendalen kulturmiljø, og i siktlinje til Oseberghaugen	Internasjonal, nasjonal og vesentlig regional verneverdi	Disponering til næringsområde muliggjør en bruk av området som vil være i strid med kulturmiljøhensynerne i RPBA og kulturminnelovens § 3, forbudet mot utilbørlig skjemming. Fylkesdirektøren har anbefalt innsigelse til omdisponeringen.	Tiltak utløser arkeologisk registrering under markdekket
F086 Lundteigen				Utløser arkeologisk registrering
F093 Andebuveien				Ligger innenfor tidligere undersøkt areal, utløser ikke arkeologisk registrering.
F110 Nauen	Gravhaug, ID 51803 har ligget i området, nå fjernet, men rester av graver kan ligge under toppdekket	Vernestatus fjernet Bygninger registrert i lokal	Kan være aktuelt å vurdere verneverdi og bevaring ved ev. regulering/byggesak.	Kan utløse arkeologisk registrering



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Område	Kulturminne/miljø	Verdi	Forslag til løsning	Arkeologi
		registrering – lokal verdi		
F128 Ås	Grenser til kulturmiljøet Jarlsberg i øst	Nasjonal og vesentlig regional verdi	Bebyggelse i området må være trappet ned mot øst, og det må være vegetasjonsbuffer mot kulturmiljøet	Utløser ikke arkeologisk registrering
F152 Tverrved				Utløser ikke arkeologiske registrering
F155K Haugan				Utløser arkeologisk registrering
H044 Glitneveien				Utløser ikke arkeologisk registrering
H012 Åsgårdstrandveien		Tidligere gårdstun – mulig lokal verdi	Vurdere verdi og tilpasning i byggesak/regulering.	Innenfor tidligere undersøkt område, utløser ikke arkeologisk registrering
H070 Nedre Fjellterrasse				Kan utløse arkeologisk registrering
H159 Barkåker	Gravrøys (ID 93848) tett mot området i nord	Nasjonal verneverdi	En tilstrekkelig hensynssone må sikres i nordre del, der gravrøysa ligger. Dette arealet må forbli med naturterreng,	Utløser arkeologisk registrering



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Område	Kulturminne/miljø	Verdi	Forslag til løsning	Arkeologi
			ubebygget og uten inngrep	
H073 Tverrved				Utløser ikke arkeologisk registrering
H074 Vivestad	Ligger 100-500 meter nordvest for Vivestad kirke	Nasjonal verneverdi	Landskapsvirkningene mot kirken må dokumenteres ved reguleringsplan. Kommuneplan må ha bestemmelser som begrenser volum og høyder. Lysforurensning må begrenses.	Utløser arkeologisk registrering
H075 Kaldnes vest		Lokal industrihistorie	Kartlegge historien og ev. verneverdier i reguleringsplan	Kan utløse arkeologisk registrering i sjø
H078 Vear				Kan utløse arkeologisk registrering
H085 Undrumshøy				Kan utløse arkeologisk registrering
H113C Døvikveien				Utløser arkeologisk registrering
H145 Banebakken	Grenser til automatisk fredet areal i øst, og har virkning for landskapet med Middelalderbyen, Haugar og	Nasjonal verneverdi	Kommuneplanen bør sette krav om tilpasning til bymiljøet og bestemmelser på høyde og utforming	Utløser ikke arkeologisk registrering

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foynsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Område	Kulturminne/miljø	Verdi	Forslag til løsning	Arkeologi
	Slottsfjellet i nord og vest Industrihistorie			
H147 Smørberg				Kan utløse arkeologisk registrering
H169 Veartunet				Utløser ikke arkeologisk registrering
J004 Messehall B	Stenmalen/Frodeåsen historie	Lokal verdi	Kartlegges historien, vurdere verneverdi og sørge for å bevare det som ev. er igjen av historiske trær/stier ol. i reguleringsplan	Kan utløse arkeologisk registrering
J006 Tønsberg skytebane	Leirduebane		Ved tiltak vurdere om den gamle leirduebanen har verneverdi	Tiltak kan utløse arkeologisk registrering
J007 Flint Treningsfelt				Tiltak i bakken, som masseutskiftnin g, kan utløse arkeologisk registrering
J011 Ollebukta	Tønsberg middelalderby i vest Grenser til Kanalbrua som er fredet etter kulturminneloven.	Nasjonal verneverdi	God løsning skissert i beskrivelsen i KU.	Tiltak kan utløse arkeologisk registrering i sjø

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foynsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Område	Kulturminne/miljø	Verdi	Forslag til løsning	Arkeologi
	Brakker fra 2. verdenskrig	Regional verneverdi		
K1A Syrbekkveien Eik				Utløser ikke arkeologisk registrering
K7 Kongseik	Kjerrevei, lokal registrering	Lokal verneverdi	Vurdere veiens tilstand. Søke å bevare selve løpet og ev. regulere til bevaring i reguleringsplan.	Kan utløse arkeologisk registrering
K8 Åleveien				Kan utløse arkeologisk registrering
K9 Vear skole, nytt alternativ				Utløser arkeologisk registrering
K12 Vear Steinbruddveien				Utløser arkeologisk registrering
K10B Aulerød				Utløser arkeologisk registrering
K11 Ringshaug skole				Kan utløse registrering
K13 alt. 3 Rygg miljøpark				Utløser arkeologisk registrering
K14 - Gjestehavna - Honnørbygga	Grenser inn mot Tønsberg middelalderby med	Nasjonal verneverdi	Tiltak innenfor 5 meter fra land eller som kommer i kontakt med	Kan utløse arkeologisk

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foynsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Område	Kulturminne/miljø	Verdi	Forslag til løsning	Arkeologi
	automatisk freda kulturlag		strandkanten, må behandles etter kulml av Riksantikvaren	registrering i sjø
K15 – Solvang kolonihager				Utløser ikke arkeologisk registrering
K28 Tønsberg tennishall				Utløser ikke arkeologisk registrering
K29 Tønsberg idrettshall				Tiltak i skogsområdene kan utløse arkeologisk registrering
K30 Volden skole 1				Tiltak kan utløse arkeologisk registrering
K31 Volden skole 2				Kan utløse arkeologisk registrering
K32 Barnehage Ilebrekke				Utløser arkeologisk registrering
R1 Ramnes nærsenter	Flintdolk (C15135) funnet på matrikkelgården. Bygningen oppført før 1850 omfattes av kulturminnelovens §25		Dersom hovedbygningen skal rives/vesentlig endres skal saken, i hht kml § 25, sendes Kulturarv for vurdering.	Tiltak kan utløse arkeologisk registrering.



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Område	Kulturminne/miljø	Verdi	Forslag til løsning	Arkeologi
	oversendelsesplikten			
R2 Ramnes nærsenter				Tiltak kan utløse arkeologisk registrering
R3 Ramnes nærsenter	Bygning oppført før 1850 omfattes av kulturminnelovens oversendelsesplikt § 25.		Dersom hovedbygningen skal rives/vesentlig endres skal saken, i hht kml § 25, sendes Kulturarv for vurdering.	Tiltak kan utløse arkeologisk registrering
V1 Vivestad nærsenter				Utløser ikke arkeologisk registrering
V2 Vivestad nærsenter				Tiltak kan utløse arkeologisk registrering
Fortettingsområdene Barkåker	En rekke eldre bolighus/sefrakbygg i fortettingsområde	lokal	Vi gjør oppmerksom på at det kun er Barkåker stasjon som er regulert til bevaring. Så vidt vi kjenner til er det ikke gjort vurderinger av øvrig bebyggelses verneverdi i Sentrum og vi anbefaler en slik gjennomgang.	



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune ser frem til videre arbeid med kommuneplanen og ber kommunen ta kontakt for videre dialog om oppfølging av merknader og innspill gitt i uttalelsene.

Med vennlig hilsen

Gerd-Louise Wessel
plankoordinator

Thale Høiskar Heltberg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksbehandler

Gerd-Louise Wessel - koordinering/planfaglig	tlf. 924 07 389	e-post: gerdlouise.wessel@vtfk.no
Thale Høiskar Heltberg – planfaglig	tlf. 400 76 464	e-post: thale.heltberg@vtfk.no
Elisabeth Bøen-Johnsen – samferdsel	tlf. 917 58 081	e-post: ebj@vtfk.no
Siv Abrahamsen - nyere tids kulturminner	tlf. 477 59 461	e-post: siv.abrahamsen@vtfk.no
Vibeke Lia - automatisk freda kulturminner	tlf. 991 63 153	e-post: vibeke.lia@vtfk.no
Kristian Ingdal - idrett, friluftsliv og vilt	tlf. 92 43 08 27	e-post: kristian.ingdal@vtfk.no
Karl-Otto Mauland - landbruk og næring	tlf. 99 59 53 68	e-post: karlotto.mauland@vtfk.no
Magnar Simensen – næring	tlf. 90 93 67 28	e-post: magnar.simensen@vtfk.no
Jonatan Lindaas – vannforvaltning	tlf. 48 07 12 83	e-post: jonatan.lindaas@vtfk.no
Tord Andersen – geologiske resurser	tlf. 48 27 97 90	e-post: tord.andersen@vtfk.no

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
TØNSBERG KOMMUNE		Postboks 2410	3104 TØNSBERG

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010, Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foynsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG
TELEMARK

Postboks 2076

3103 TØNSBERG

NORGES VASSDRAGS- OG
ENERGIDIREKTORAT (NVE)

Postboks 5091 Majorstua 0301 OSLO

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foynsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

TØNSBERG KOMMUNE
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 02.10.2023
Deres dato: 15.09.2023
Vår referanse: 21/38858-23
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Thale Høiskar
Heltberg

Administrativ uttalelse til ettersendt konsekvensutredning for boligformål på Jarlsø nord - Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Tønsberg kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 15. september 2023 vedrørende ettersendt konsekvensutredning for boligformål på Jarlsø nord.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Ved kunngjøring av offentlig ettersyn av kommuneplanene arealdel for Tønsberg kommune 2023/2035 ble det opplyst at det skulle foreligge en supplerende konsekvensutredning for omdisponering av et område på Jarlsø nord fra kombinert byggeområde til framtidig byggeområde for boliger.

Fylkeskommunens uttalelse til planforslaget ble sent 12. september 2023. Dette brevet er et tillegg til den administrative uttalelsen til planforslaget.

Fylkeskommunens tilbakemelding

Planendringen medfører endring fra kombinert bebyggelse og anleggsformål til boligformål innenfor 100m beltet langs sjøen. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen samt føringer fra regional plan for kystsonen i Vestfold vil være førende for en reguleringsplanprosess for boligbygging i området. Dersom foreslåtte tiltak kommer i strid med strandsonehensynet vil reguleringsplan bli fremmet for politisk behandling med innstilling om innsigelse. Trafikksikkerhet for myke trafikanter vil også måtte vurderes i videre planlegging.



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Med vennlig hilsen

Gerd-Louise Wessel
Plankoordinator

Thale Høiskar Heltberg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksbehandler

Gerd-Louise Wessel - koordinering/planfaglig
Thale Høiskar Heltberg – planfaglig

tlf. 924 07 389
tlf. 400 76 464

e-post: gerdlouise.wessel@vtfk.no
e-post: thale.heltberg@vtfk.no

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
TØNSBERG KOMMUNE		Postboks 2410	3104 TØNSBERG

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010, Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Torggata 18, 3717 Skien
Svend Foynsgate 9, 3126 Tønsberg

Sentralbord:
35 91 70 00
post@vtfk.no

Org. no.:
821 227 062

vtfk.no

Tønsberg kommune

15.08.2023

Uttalelse til offentlig ettersyn av Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om offentlig ettersyn av Kommuneplanens arealdel i Tønsberg kommune. Høringsfristen er 01.10.2023 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Tønsberg kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har Ledes anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen.

Lede informerer om at også andre nettselskap har anleggskonsesjon i Tønsberg kommune. For uttalelser om deres nett i kommunen bes det ta kontakt med dem.

1. Elektriske anlegg i planområdet

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

2. Anlegg etablert etter anleggskonsesjon (normalt regionalnett)

Planområdet krysses av høyspenningsanlegg som er bygget etter anleggskonsesjon gitt av Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE). Kraftledninger og kabelanlegg bygget etter anleggskonsesjon er i hovedsak unntatt fra Plan- og bygningsloven, og for disse kan det derfor ikke vedtas planbestemmelser eller vilkår som del av reguleringsplan for andre tema. Utgangspunktet er derfor at kraftledninger ikke skal inntegnes som et arealformål i en reguleringsplan, men bør innarbeides som hensynssone (faresone).

2.1. Eksisterende kraftledning

Nettselskapet har følgende kraftledninger etablert innenfor planområdet:

- 132 kV Akersmyra – Firingen, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 28 meter, dette måles 14 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Akersmyra - Sundland, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 20 meter, dette måles 10 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Bentsrud - Føske, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 28 meter, dette måles 14 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Esso - Slagen, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 28 meter, dette måles 14 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.

- 132 kV Firingen - Kaldnes, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 28 meter, dette måles 14 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Rakkås - Slagen, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 30 meter, dette måles 15 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Rønningen - Nes, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 25 meter, dette måles 12,5 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Slagen - Rønningen, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 25 meter, dette måles 12,5 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Trolldalen - Esso, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 28 meter, dette måles 14 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Tveiten - Akersmyra, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 23 meter, dette måles 11,5 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Tveiten - Jåberg, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 39 meter, dette måles 19,5 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 132 kV Tveiten – Rakkås, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 30 meter, dette måles 15 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 66 kV Askehaug – Kullerød, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 22 meter, dette måles 11 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 66 kV Askehaug – Sundland, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 22 meter, dette måles 11 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 66 kV Slagen – Heimdal og 66 kV Tveiten – Heimdal, har ett samlet klausulert byggeforbudsbelte på 20 meter, dette måles 10 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 66 kV Tveiten – Askehaug, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 22 meter, dette måles 11 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 66 kV Tveiten – Brår, har ett klausulert byggeforbudsbelte på 25 meter, dette måles 12,5 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 66 kV Tveiten – Semb og 66 kV Tveiten – Veggbakken, har ett samlet klausulert byggeforbudsbelte på 28 meter, dette måles 14 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.
- 66 kV Tveiten – Slagen og 66 kV Tveiten – Heimdal, har ett samlet klausulert byggeforbudsbelte på 28 meter, dette måles 14 meter horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra senter i mastearrangementet.

Kraftledningsanleggene har klausulerte byggeforbudsbelter som innebærer restriksjoner for arealbruken. Se vedlagt restriksjonsskriv. Byggeforbudsbeltene langs kraftledningene kan variere fra anlegg til anlegg, og langs med de enkelte anleggene. Videre vil det ved parallelføring av ledninger være overlapp mellom de individuelle byggeforbudsbeltene. I vedlagt tabell vises de aktuelle hensynssonene for kraftledningsanleggene som ligger innenfor planområdet.

Vi ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) jfr. vedlegg II til kart- og planforskriften. Ved henvendelser om tiltak nær ved vil nettselskapet vurdere de spesifikke byggeforbudsbeltene.

Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.

2.2. Eksisterende kabelanlegg

Nettselskapet har følgende kabelanlegg etablert innenfor planområdet som det må tas hensyn til:

- 132 kV Stangeby - Nes
- 132 kV Firingen - Kaldnes

For kabelanlegg kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 2 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig beliggenhet, og det må bestilles kabelpåvisning for å få lokalisert kablens plassering i terrenget. Kabelanlegget har restriksjoner som beskrevet i vedlagt skriv.

2.3. For anlegg etablert etter anleggskonsesjon gjelder følgende:

Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må ta hensyn til det elektriske anlegget. Lede oppstiller en del vilkår for at omlegging av anlegget skal kunne gjennomføres:

- Eventuelle nye kabler og luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg må minimum ha overføringskapasitet som tilsvarer den kapasitet anlegget har i dag.
- Eventuelle ønsker om omlegging av eksisterende anlegg må meldes inn til nettselskapet i god tid før omleggingen ønskes utført. Omlegging er en tidkrevende prosess, og bør tas hensyn til ved utarbeidelse av eventuelle bestemmelser om særskilt rekkefølge for gjennomføring av de enkelte tiltakene i planen.
- Dersom det skal gjøres tiltak på det enkelte anlegg, må det påregnes at det kan bli nødvendig å stille krav til tider på året som utkobling må være avgrenset til og hvor lenge anlegget kan være utkoblet. Dette begrunnes med behovet for kontinuerlig forsyning av strøm til kundene, jf. også leveringsplikten i energiloven § 3-3.
- Omlegging av anlegg med høyere spenning enn 24 kV fordrer at vi søker NVE om endringer i de respektive anleggskonsesjonene for anleggene. Endring i anleggskonsesjon forutsetter blant annet at det finnes eksterne evne og vilje til full kostnadsdekning, slik at nettkundene ikke belastes for omleggingen. Det betyr at nettselskapet vil kreve full kostnadsdekning for omlegging. Utfallet av en konsesjonsbehandling kan ikke forskutteres.

2.4. Endringer av nett i planområdet

Vi vil gjøre oppmerksom på at det i planområdet foregår flere prosjekter knyttet til anlegg etablert etter anleggskonsesjon:

- Omlegging av den doble kraftledningen bestående av 66 kV Tveiten – Semb og 66 kV Tveiten – Veggbakken, i forbindelse med Bane NOR sin nye togparkering.
- Omlegging av kraftledningen 132 kV Firingen – Kaldnes, i forbindelse med ny bro fra Tønsberg til Færder kommuner.

Videre kan det være behov for å gjennomføre endringer i eksisterende høyspentanlegg.

2.5. Transformatorstasjoner

Transformatorstasjoner er en viktig del av regionalnettet. For å sikre nødvendig drift og vedlikehold av transformatorstasjonene må nettselskapet ha tilgang til anlegget til enhver tid. Adkomsten til anlegget må hele tiden være tilgjengelig og fremkommelig for lastebil med svanehenger. I tillegg må nettselskapet ha tilgang til opparbeidede parkeringsplasser.

Nettselskapet informerer om at følgende transformatorstasjoner er plassert innenfor kommunen:

- Gunnestad transformatorstasjon, 22 kV
- Brår transformatorstasjon
- Tveiten transformatorstasjon, deleid anlegg med Statnett SF
- Slagen transformatorstasjon
- Heimdal transformatorstasjon
- Esso transformatorstasjon
- Rakkås transformatorstasjon
- Rønningen transformatorstasjon
- Nes transformatorstasjon
- Firingen transformatorstasjon
- Akersmyra koblingsstasjon
- Askehaug transformatorstasjon

Fra transformatorstasjonen vil det være noe støy fra koblingsanlegg, transformatorer og andre komponenter. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar. Utbygger må ta hensyn til støy fra transformatorstasjonen ved utforming av ny bebyggelse.

3. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg under 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Omlegging av disse anleggene fordrer ikke søknad om endring av konsesjon, men en del hensyn må likevel ivaretas.

3.1. Forholdet til eksisterende frittliggende nettstasjoner

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Vi ser at det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i planbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i kommuneplanbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

4. Felles for elektriske anlegg

4.1. Inntegning på plankart

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen*, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner eventuelt nettstasjoner avsettes i kommuneplanen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

4.2. Alternativ energiforsyning

Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til noen områder, f.eks. fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig da dette påvirker behovet for elektrisk strøm.

Vennligst ta kontakt på e-post firmapost@lede.no dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

5. Andre forhold

5.1. Vedlagt kart

- Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:
- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Skal slettes etter bruk da nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke offentliggjøres da det er unntatt offentligheten jf. offentleglova § 13 og kraftberedskapsforskriften § 6-2
- Må ikke anses som kabelpåvisning

5.2. Vedlegg:

- Vedlegg 1 Restriksjoner regionale kraftledninger 132 kV
- Vedlegg 2 Restriksjoner regionale kraftledninger 66 kV
- Vedlegg 3 Kart over Regionalnettet i Tønsberg Kommune

Med vennlig hilsen

Lede AS

Alf-Kristian Fladby

Dokumentet er elektronisk signert



Vestfold Vann IKS

Vår saksbehandler
Tanja Breyholtz
Tlf: +47 91102711
tb@vestfoldvann.no

1 av 3

Vår dato
27.09.2023

Vår referanse
23/00003-17

Deres dato
03.07.2023

Deres referanse
23/97228

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Vestfold Vann IKS - Uttalelse til offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 - Tønsberg kommune

Vi viser til varsel om offentlig ettersyn av planforslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Vestfold Vann IKS (VV) eies av 5 kommuner i Vestfold og produserer og distribuerer årlig ca. 23 mill. m³ drikkevann. Vannet forbrukes av ca. 160 000 innbyggere i Vestfold samt benyttes i industriell virksomhet og til jordvanning. VV drifter og vedlikeholder ca. 120 km med hovedvannledning gjennom Vestfold. Hovedvannledningen og høydebassengene er kritisk infrastruktur for vannleveransen til eierkommunene og skal sikre innbyggerne stabil tilgang til rent vann.

Privatrettslig er det inngått avtaler med berørte grunneiere om en restriksjonssone i tilknytning til hovedvannledningen. Restriksjonssonen skal beskytte hovedvannledningen mot utilsiktet skade og skal sikre at VV kan drifte, vedlikeholde og rehabilitere hovedvannledningen til enhver tid. Den er også etablert for å redusere evt. skader på tredjepart dersom en vannlekkasje eller andre uønskede hendelser skulle oppstå. Avtalene er som regel tinglyst som heftelse på grunneiendommen. Reguleringsbestemmelser for hovedvannledningen er imidlertid kun tatt inn i noen få berørte arealplaner på strekninger av nyere dato.

VV foreslår at hovedvannledningen omtales under bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA) slik at planmyndighetene kan ivareta hovedvannledningens behov for beskyttelse og fremme samfunnssikkerheten ved å forbygge skade på viktig infrastruktur. Utfra målet om at hovedvannledningen blir hensyntatt så tidlig som mulig ved behandling av regulerings-/utviklingsplaner og ulike tiltak etter plan- og bygningsloven, har vi i tidligere innspill (vår ref. 21/00004-5 og 21/00004-16) til rulleringen av arealplanen beskrevet behovet for og foreslått følgende hensyns-/sikkerhetssonebestemmelse for hovedvannledningen:

Hensyns-/sikkerhetssone hovedvannledning Vestfold Vann IKS:

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeposering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Særlig aktsomhet må utvises i områder med kvikkleire og i områder med ukjente grunnforhold. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling. I en klausulert sone nærmere enn 10 / 15 meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

Postadresse
Vestfold Vann IKS
Hedrumveien 127
N-3270 Larvik

Besøksadresse
Hedrumveien 127
N-3270 Larvik

Telefon
33 11 03 00
Foretaksregisteret
962 351 409

E-post
post@vestfoldvann.no
Bankkonto
5083.06.00008

Vi er blitt opplyst om at en hensyns-/sikkerhetssone bør markeres i offentlig tilgjengelig plankart. Styret i VV har imidlertid vedtatt at hovedvannledningens nøyaktige posisjon og trasé skal skjermes mot offentlig innsyn.

Vi foreslår derfor at forslaget til bestemmelse alternativt omgjøres og medtas som en **retningslinje i arealplanen** med henvisning til et temakart (Gemini VA) for kommunens saksbehandlere dersom en retningslinje i arealplanen ikke krever markering i kommunens arealplankart. VV har etablert et kartlag i Gemini VA som definerer klausulert sone rundt hovedvannledningen og tilbyr kommunene et abonnement på dette kartlaget gjennom WMS. Vi vil gjennom samme leverandør tilby parallelle kartlag for kommunens saksbehandlere som også definerer en sikkerhetssone på 2X100 meter.

Etter tilsvarende innspill til pågående rullering av KPA for Sandefjord kommune, ser vi at vårt forslag til sikkerhetssone er flyttet til Generelle bestemmelser (PBL § 11-9 nr. 5) byggegrenser, punkt 1.6.5, som også kan være et alternativ i KPA for Tønsberg, dersom en slik byggegrense ikke må markeres i det offentlig tilgjengelige arealplankartet.

Vi anbefaler videre at vårt forslag til hensyns-/sikkerhetssonebestemmelse, eventuelt en generell byggegrensebestemmelse for hovedvannledningen medtas i alle reguleringsplaner/detaljreguleringer for berørte arealinnspill eller i forbindelse med planrevisjoner av slike områder.

VV vil på forespørsel vederlagsfritt utlevere opplysninger om aktsomhetskrav og posisjon/trasé for hovedvannledningen til den som har et saklig behov for opplysningene.

Kommentarer til arealinnspill i KPA 2023-2035 som berøres av klausulert sone og foreslått hensyns-/sikkerhetssone for hovedvannledningen (anføres i reguleringene):

H169 Veartunet

Planområdet ligger delvis innenfor foreslått sikkerhetssone på 2X100 meter. Det må tas hensyn til hovedvannledningen i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider. Sikkerhetssonebestemmelsen for Vestfold Vanns hovedvannledning bør medtas i områdereguleringen/detaljreguleringen for planområdet.

H139 Råstadåsen – Vear

Planområde for adkomstløsning via Bruaåsen omfattes av bestemmelser for klausuleringsbeltet for hovedvannledningen samt foreslått sikkerhetssone på 2X100 meter for hovedvannledningen. Adkomstløsningen og anleggsarbeider må hensynta disse bestemmelsene. Sikkerhetssonebestemmelsen for Vestfold Vanns hovedvannledning bør medtas i områdereguleringen/detaljreguleringen for planområdet.

J009 Jarlsberg travbane

Planområdet ligger delvis innenfor foreslått sikkerhetssone på 2X100 meter. Det må tas hensyn til hovedvannledningen i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider. Sikkerhetssonebestemmelsen for Vestfold Vanns hovedvannledning bør medtas i områdereguleringen/detaljreguleringen for planområdet.

F206 Travveien og del av travbanen

Planområdet omfattes av bestemmelser for klausuleringsbeltet for hovedvannledningen samt foreslått sikkerhetssone på 2X100 meter. Bygge- og anleggsarbeider samt ikke-søknadspliktige tiltak må hensynta disse bestemmelsene. Sikkerhetssonebestemmelsen for Vestfold Vanns hovedvannledning bør medtas i områdereguleringen/detaljreguleringen for planområdet.

F146 Travveien 2-4

Planområdet ligger delvis innenfor foreslått sikkerhetssone på 2X100 meter. Det må tas hensyn til hovedvannledningen i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider. Sikkerhetssonebestemmelsen for Vestfold Vanns hovedvannledning bør medtas i områdereguleringen/detaljreguleringen for planområdet.

J005 Jarlsberg flyplass

Planområdet ligger delvis innenfor foreslått sikkerhetssone på 2X100 meter. Det må tas hensyn til hovedvannledningen i forbindelse med bygge- og anleggsarbeider. Sikkerhetssonebestemmelsen for Vestfold Vanns hovedvannledning bør medtas i områdereguleringen/detaljreguleringen for planområdet.

H116 A/B Kongseik

Planområdet (alt. A og B) overlapper prosjektert trasé for ny hovedvannledning over nordre Eik. Hovedvannledningens trasé og utviklingen av planområdet må koordineres. Sikkerhetssonebestemmelsen for Vestfold Vanns hovedvannledning bør medtas i områdereguleringen/detaljreguleringen for planområdet.

H099 Robergrønningen

Planområdet overlapper prosjektert trasé for ny hovedvannledning over nordre Eik. Hovedvannledningens trasé og utviklingen av planområdet må koordineres. Sikkerhetssonebestemmelsen for Vestfold Vanns hovedvannledning bør medtas i områdereguleringen/detaljreguleringen for planområdet.

Øvrig:

I forbindelse med utbygging av hovedvannledning fra Gullkrona til Eidsfoss i 1999 ble det vedtatt reguleringsplan (planID 21009) for strekningen Gullkrona til Freste. Traséen er merket i arealplankartet. Reguleringsbestemmelsene henviser til en opphevet paragraf (PBL § 25. Reguleringsformål, 6. Spesialområder). Dersom reguleringen kun var ment å gjelde midlertidig for anleggsperioden, kan reguleringen oppheves og fjernes fra arealplankartet.

Med hilsen
for Vestfold Vann IKS

Tanja Breyholtz
Daglig leder

Navn	Tønsberg kirkelige fellesråd
E-post	Post.tonsberg@kirken.no
Telefonnummer	33 37 47 00
Hva gjelder innspillet?	Kommuneplanens arealdel -2023-2035
Mitt innspill til høringen	Ramnes kirke og kirkegården er fra middelalderen og automatisk fredet. Tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø, der kap. 4.3.5 gir utfyllende beskrivelser for bruk av hensynssoner tilknyttet kirker og gravplasser som er fredet eller listeført. Siden kirkene ofte er bygget for å kunne sees på lang avstand, som et landemerke er det viktig at de ikke «bygges inn». Dette ivaretas ved arealdisponering og bestemmelser som maks byggehøyde i nærheten av kirkebygg. Kirkestedenes kulturhistoriske verdi ivaretas ved H570- bevaring kulturmiljø og H 550-hensyn landskap, for vern av kirkested og nærliggende verdifullt landskap.

Vestfoldmuseene, september 2023

Høringssvar til Tønsberg kommunes arealplan 2023-2035

Vestfoldmuseene takker for muligheten til å komme med høringsinnspill. Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for både vern og utvikling, noe som gjør at vi ønsker å belyse arealer som særlig berører vårt virke, og Vestfoldmuseenes samfunnsoppdrag.

Vestfoldmuseene erkjenner at det er en lang rekke kulturmiljøer som bør fremheves i Tønsberg kommune. Og vi vil påpeke at det å gjøre en utvelgelse hvor spesielle hensynsoner, miljøer, bygg og anlegg er spesielt nevnt, gir en bekymring for fremtidig ivaretagelse av kulturmiljøer som kan være glemt eller utelatt i planen.

Planprogram

Vi velger å ta utgangspunkt i planprogrammet, vedtatt av Tønsberg kommunestyre 20. april 2022, ettersom planprogrammet legger føringer for hvordan arealplanen skal utarbeides.

På side 26 i planprogrammet står følgende om kulturmiljøer og kulturminner:

Utrednings- og oppgavebehov kulturminner:

1. Sikre at fredete, listeførte og verneverdige kirker, bygninger etc. er riktig registrert i kart og bestemmelser
2. Utrede bevaringsverdien til enkeltbygg fortrinnsvis innenfor byplanområdet.
3. Innarbeide resultater fra kommunedelplan for kulturminner (under utarbeidelse).
4. Bestemmelser med retningslinjer bør optimaliseres og tydeliggjøres med tanke på å ivareta viktige kulturmiljøer, herunder hvilke dokumentasjonskrav som kreves i bygge- og arealplansaker

Vi antar at punkt én er fulgt opp selv om vi ikke kan se at dette er beskrevet nærmere i planbeskrivelsen. Vi kan ikke se at punkt to er fulgt opp i planen. Vi vil i høringsinnspillet her oppfordre til at en slik utredning av bevaringsverdi av enkeltbygg innen byplanområdet blir fulgt opp. Til punkt 3 kan vi ikke se at kommuneplan for kulturminner er nevnt i planbeskrivelsen og vil her stille spørsmål om resultater derfra er innarbeidet i arealdelen. Punkt fire vil vi anta er fulgt opp i arealplanen.

Videre vil vi som museum rette oppmerksomheten mot «Nasjonale forventninger punkt 4; i føringer for planarbeidet», hvor oppmerksomhet er rettet mot:

- Trygge oppvekstmiljø
- Klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
- Helsefremmende og inkluderende stedsutvikling.

Vestfoldmuseenes samfunnsoppdrag er omfattende. Vi skal blant annet bidra til attraksjons- og stedsutvikling, bidra til bedret psykisk og fysisk folkehelse, god utdanning og inkluderende og verdifull oppvekst gjennom forståelse av egen historie og identitet. Vi har et stort antall formidlingsopplegg til barn og unge og er fylkets største møteplass for frivillige lag og foreninger. Vi skal løfte demokratiske holdninger og verdier, og ivareta kulturarven for framtiden, for å nevne noe. Altså krever museenes samfunnsoppdrag en utvidet forståelse av museenes samfunnsrolle. Vestfoldmuseene vil bidra gjennom våre arenaer i Tønsberg til en bærekraftig utvikling, med inkluderende og aldersvennlige miljøer i kommunen. Vi vil bidra til en byutvikling hvor alle tre dimensjoner i bærekraftsmålene; Miljø, økonomi og sosial bærekraft får tilstrekkelig oppmerksomhet, derfor minner vi om Tønsberg kommunes eierskap i Vestfoldmuseene og at vi gjerne inngår i samarbeid med kommunen om disse viktige målområdene.

Bærekraft

Vi leser at Tønsberg kommune har løftet frem 9 av FNs 17 bærekraftsmål, som grunnlag for en grønn og klimavennlig utvikling i planperioden. Kommunens utvalgte bærekraftsmål speiler i stor grad Vestfoldmuseenes 6 utvalgte bærekraftsmål. Vestfoldmuseene har utarbeidet egne «Retningslinjer for bærekraft og mangfold» og ser at vi, med en felles forankring av verdier har godt grunnlag for samskaping og trygg forvaltning av kulturmiljøer i tiden fremover.

Vestfoldmuseene følger Tønsberg kommunes ambisjon om en reduksjon i klimagassutslipp på 60% i perioden 2016-2030, og støtter oppmerksomheten rettet mot bærekraftige tiltak for arealbruksendring og optimalisering.

Vi leser at dette blant annet gjelder:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Grønn struktur, LNF og vern av/bruk av sjø/strandsone

Vi ser at alle de ovennevnte fagområdene kan berøre viktige kulturminner og våre arenaer i Tønsberg kommune, med nærliggende områder for transformasjon og mulig fortetning.

Vi ser med bekymring på at endringer i arealformål på kommuneplan-nivå ikke nødvendigvis vil utløse krav om konsekvensutredning, da det sentrale er:

«...om endringen i seg selv vurderes å kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn».

Vi vil i den anledning trekke oppmerksomheten til to tiltak fra siste periode, som etter vårt skjønn har «vesentlig virkning for miljø og samfunn»:

1. Transformasjonen av det tidligere «Kremmerhuset».

Komplekset «Farmannsstedet» med bolig og næringsvirksomhet, fremstår i dag som en betydelig bygningsmasse i Tønsberg. Den delen som rommer boliger fremstår som en høyblokk i gull, og skaper helt nye opplevelser av lys og skygge i området.

Dette utfordrer historiske siktlinjer og forståelsen av betydningen de fredete haugene og arealene rundt Haugar, har hatt i bybildet. Haugar som kulturminne, med sitt unike uttrykk, bidrar til en forankring av byens historiske betydning og må bevares for fremtiden.

Vestfoldmuseene er nå glade for å være en samhandlingspartner i den videre utviklingen av Haugar og Haugars nærliggende områder, hvor stedsidentitet og stedstilpasset forvaltning blir ivarettatt, og håper at vi blir hørt.

2. Utbyggingen av nytt forretningsbygg i Nedre Langgate, «Sjømennenes hus».

Dette er også et eksempel på en fortetting som ikke ivaretar byens landskap og «fortellingen» som Norges eldste by. Byen har vokst frem mellom to beskyttende høyder med et naturlig fall ned mot vannet.

Det må sikres en lesbarhet av byutviklingen og et handlingsforløp som ivaretar kontakten mellom byen og vannveien, da dette alltid har vært et premiss for en god byutvikling. Vi må ha et våkent blikk på siktlinjer og mønehøyder som sikrer en sosialt bærekraftig og positiv stedsutvikling.

Videre leser vi, sitat:

«Endringer i arealbruk skal skje med et langsiktig perspektiv og avveining av interesser, ikke som enkeltsaker som hver for seg kan fremstå som små».

Med referanse til de to ovennevnte sakene, ser vi et klart behov for opprettelsen av en stilling som byantikvar i Tønsberg by for ivaretagelse og sikring av kulturmiljøer og byens konkurransefortrinn som «Norges eldste by».

Hensynsoner, miljøer, bygg og anlegg

Vi i Vestfoldmuseene vil konsentrere oss om de aktuelle museumsområdene i Tønsberg i vår høringsuttalelse til arealplanen, samt rette oppmerksomhet mot Vallø, som et unikt område under transformasjon.

Vi anerkjenner også kulturminnene og kulturlandskapet som det gamle grevskapet Jarlsberg omfatter, men da dette er i privat eie, forstår vi at ikke dette er en del av Tønsberg kommunes arealplan. Samtidig er det viktig at arealer som ligger opp til grensene, samt eventuelle kommende reguleringsplaner som omhandler dette gamle historiske området, retter oppmerksomhet mot de kulturelle verdiene dette representerer. Dette gjelder også andre historiske områder i Tønsberg kommune som vi ikke omtaler i vår høringsuttalelse. Vi støtter oss til at utbygging eller tiltak i områder hvor det finnes fredete eller verneverdige kulturminner, reguleres av kulturminneloven og plan- og bygningsloven.

Slottsfjellsmuseet

Museet ligger i Farmannsveien i en del av Tønsberg hvor det er planlagt betydelige endringer i planperioden. Vi ber om at utbyggingen i umiddelbar nærhet holder mønehøyder som ikke sperrer siktlinjer mot Slottsfjellet og kompromitterer Slottsfjellsmuseet som inngangsport til byens mest sentrale kulturminne.

Slottsfjellet

Vestfoldmuseene vil understreke viktigheten av at Slottsfjellsplanen følges opp. I 2011 vedtok tre parter: Fylkestinget i Vestfold, bystyret i Tønsberg og styret i Vestfoldmuseene IKS en helhetlig plan for utvikling av Slottsfjellsområdet: *Samordnet plan for bruk og utvikling av Slottsfjellsområdet*.

I nåværende Slottsfjellsplan er det nedfelt hvordan ruinparken på Slottsfjellet, Tallak og bygningsmassen i friluftsmuseet med Vestfoldtunet, skal framstå i de kommende år. Økt tilgjengelighet for alle brukergrupper er et uttalt mål, samtidig som det unike kulturlandskapet holdes i hevd. Denne kulturarven gir identitet og særpreg til kommunen, hvor skjøtselsarbeid og bærekraftige tiltak skal gi en innholdsrik middelalderpark til glede for allmenheten.

Friluftsmuseets to automatisk fredede bygninger, Heierstadloftet og Smidsrødhuset må sikres. Tønsberg, som vertskommune, bør også bidra til ivaretagelsen av den øvrige antikvariske bygningsmassen som samlet gir en unik opplevelse og atmosfære med et helhetlig Vestfoldtun.

Det er viktig at Tønsberg kommune nøye følger opp utviklingen på Slottsfjellsområdet i samarbeid med Vestfoldmuseene IKS og Vestfold fylkeskommune, og at konkrete hovedmål og delmål i planen gjennomføres.

Slottsfjellhulene/bunkers

Slottsfjellsmuseet har i samarbeid med Tønsberg kommune tilrettelagt for formidling i Slottsfjellhulene/Slottsfjellbunkers. Dette fremstår som et viktig kulturminne fra 2. verdenskrig og bør sikres og inkluderes i kommunens Delplan for kulturminner pkt. 5.4 «Militære kulturminner».

Norsk borgsenter

Norsk borgsenter ble formelt etablert i Vestfoldmuseene IKS i 2021, som en egen satsning ved Slottsfjellsmuseet.

Norsk borgsenter har som hovedmål å være et nasjonalt kompetansesenter innen forskning og formidling av borganlegg i Norge. Det vil parallelt utvikles arenaer for kulturarrangementer med bredt nedslagsfelt. Norsk borgsenter arbeider tett med sentrale nasjonale- og internasjonale forskningsinstitusjoner.

I et samarbeid mellom Norsk borgsenter, Tønsberg kommune og Riksantikvaren bør det sikres at borgsenterets mål, særlig i friluftsområdet på gamle Tønsberghus og på Tallak, blir gjennomført med fokus på bærekraft og til glede for allmenheten.

Løkken

Den flotte skipsredervillaen «Løkken» er opprinnelig fra 1870, med et 10 mål stort opparbeidet parkområde omkring, og er nærmeste tilstøtende eiendom til Slottsfjellsmuseet. En naturlig videre utvikling av «Løkken» vil være i nært samspill med Slottsfjellsmuseets uteområde hvor det utarbeides en «Slottshage» i regi av Norsk borgsenter.

Vi ber spesielt om at den unike alleen under Slottsfjellet fra «Løkken» mot byen, blir ivarettatt og sikret slik den har stått siden 1888.

Haugar

Haugar er et av de eldste landemerkene i Tønsberg kommune. På denne høyden midt i byen finner vi monumentale hauger fra vikingtid i et lite kulturlandskap.

Det storslåtte, verneverdige teglstensannlegget som huser Haugar kunstmuseum ligger i umiddelbar nærhet til haugene, og sammen byr de på et unikt miljø hvor kultur og natur møtes. Haugene har universell tilgjengelighet og gir den besøkende et godt blick over Tønsberg by.

Vern og skjøtsel av haugene på Haugar, med den vakre omsluttende kransen av trær som forsterker de mytiske fortellingene, samt teglstensanlegget, må sikres som et sentralt kulturminne i Tønsberg kommune for kommende generasjoner.

Vi viser forøvrig til avsnitt «Bærekraft» pkt 1. om byutvikling og dette sentrale kulturminne.

Vallø

Vallø ligger på utsiden av Vestfoldmuseenes ansvarsområde i dag, men vi vil benytte anledningen til å rette oppmerksomhet til området.

Vallø er et godt eksempel på et område for transformasjon hvor arealer er avsatt til bolig og næring, hvor kulturminner ligger «opp i dagen». Vi vil slå et slag for at Vallø kan bli et nærmiljøanlegg hvor samskaping mellom frivillige krefter, kulturarvsmyndighet og kommune kan utvikle en helt ny arena. På Vallø finnes strukturer etter en Herregårds hageanlegg fra 1780-årene som kan bli et fantastisk grøntareal for samskaping, kunnskapsoverføring og rekreasjon. Det finnes militærhistorie fra Napoleonskrigene med Prinds Christians batterie, andre verdenskrigsfortellinger, samt nyere tids industrihistorie og mye annet som et aktivt historielag legger mye arbeid i. Vestfoldmuseene stiller seg positive samarbeid med frivillige krefter som trygger kulturminner og bygger lokal identitet.

Slik vi leser forslag til arealplan i Tønsberg kommune vil ikke området på Vallø der Hovedgård og hageanlegg har vært plassert, vernes som grøntareal, men derimot kunne bli nedbygget. På dette området finnes spor etter alleer, anlagte dammer, nytte- og prydhage, fortsatt med trær som bærer frukter. Vestfoldmuseene ville anse det som svært uheldig om dette ikke ble avsatt til grøntareal. Gjennom enkle grep kan herregårdens hageanlegg tydeliggjøres og til dels gjenskapes som et friluft- og rekreasjonsareale.

Sluttkommentar

- **Kommunedelplan for kulturminner (2022-2032)** ble godkjent i mai 2023. Vi kan ikke se at denne planen har fått en plass i grunnlagsmaterialet for Arealplanen og etterspør dette.
- Vi ser at det prioriteres flere helhetlige, verneverdige bygningsmiljøer i Tønsberg hvor bl.a. trehusbebyggelsen gis særskilt oppmerksomhet. Dette er bra, men vi etterspør sikring av høringsprosesser for ikke nevnte kulturmiljøer i Tønsberg kommune.
- Det er viktig at middelalderens bygatestruktur med siktlinjer som særpreger Tønsberg, beholdes.

- Byens «nye» takhøyder må følge topografien, slik at det ikke dannes høye, brutaliserende bygningsvegger i bybildet. Som Norges eldste by ligger Tønsberg lunt mellom to høyder med et naturlig «fall» mot kanalen
- Utbygging ved sjø og kanal må begrenses slik at landskap og sjøutsikt bevares i sjøfartsbyen Tønsberg
- Areal til utvikling av formidlingstiltak av nyere maritim historie må videre utvikles langs kanalen i Tønsberg
- Varsom utvikling og ivaretagelse av «det historiske Tønsberg» må i større grad enn tidligere være tydelig, forutsigbar og langsiktig slik at «historien er med i framtida»
- Vi anbefaler at det blir ansatt en byantikvar med et særlig ansvar for ivaretagelse av historiske Tønsberg by

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), vedtatt av Vestfold fylkesting 26.9.2019, er Vestfolds felles plan for langsiktig arealbruk. Planen gir retning og rammer for arealbruk og utbyggingsmønster fram mot 2040. For kulturmiljøenes del skal RPBA tilrettelegge for en bærekraftig utvikling. Formålet er at kulturmiljøene i RPBA bevares og videreutvikles.

Vennlig hilsen,

Ellen Asplin ellen.asplin@vestfoldmuseene.no
 Hanne Synnøve Østerud hanne.osterud@vestfoldmuseene.no
 på vegne av Vestfoldmuseene IKS



Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Verdiskaping og stedsutvikling

Arealplan

Saksbehandler Ole Sannes Riiser

Deres ref.

Vår ref. 23/98924

Arkiv 21/13405

Vår dato 14.07.2023

Deres dato 15.05.2023

Høringsuttalelse til Kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune 2023-2035

Viser til mottatt forslag til ny kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune 2023-2035. Larvik kommune mener planforslaget følger opp intensjonene presentert i planprogrammet på en god måte. Planforslaget presenterer flere hovedgrep som bidrar til å styre ønsket vekst og utvikling mot by- og lokalsentre og dermed bidrar til å redusere unødig arealbeslag og transportbehov. Dette er viktige grep som også bygger opp om vestfoldbyene Larvik, Tønsberg og Sandefjord sitt felles arbeid med disse utfordringene i Nettverk for bærekraftige regionbyer. Vi ser fram til å fortsette dette viktige samarbeidet.

Vi registrerer at sammenslåing av tidligere byplan og arealdel er løst blant annet gjennom at Tønsberg sentrum omfattes av et nytt bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser for blant annet utnyttelse, MUA/lek, parkering, estetikk og byutvikling. Dette er et interessant grep, og vi ser fram til å utveksle erfaringer rundt hvordan dette fungerer når denne løsningen har fått virke en stund.

Vi registrerer også at det er lagt inn en ny bestemmelse § 47.3 som vektlegger at kontorbedrifter kun kan lokaliseres innenfor bysentrum og byens randsone samt områdesentrene Revetal og Sem. Med utgangspunkt i hensynet til byutvikling og til nasjonale og regionale føringer om samordna areal- og transportplanlegging mener vi dette er et svært viktig grep.

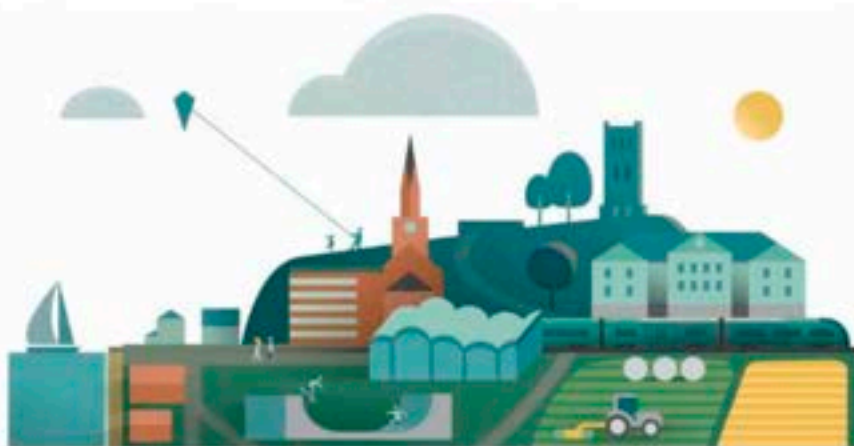
Utover dette har Larvik kommune ingen merknader, og ønsker dere lykke til videre med planarbeidet.

Med hilsen

Hege Eick
Fungerende kommunalsjef

Ole Sannes Riiser
Arealplanlegger

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur



Utarbeidet av Tønsberg og Færder næringsforening i samarbeid med arbeidsgruppe av eiendomsutviklere og Tønsberglivet.

HØRINGSUTTALELSE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035

INNSPILL TIL FORSLAG TIL UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Innspill til forslag til utfyllende bestemmelser og retningslinjer - kommuneplan Tønsberg

Om arbeidet med høringsuttalelsen

Tønsberg og Færder Næringsforening har i arbeidet med denne høringsuttalelsen tatt initiativ til en arbeidsgruppe bestående av lokale eiendomsutviklere. Hensikten med arbeidsgruppen er å samle verdifull bransje- og markedsinnsikt, samle aktørene i dialog med kommunen, samt levere en felles høringsuttalelse med prioriterte innspill næringen sammen står bak. Regionen har en sterk eiendomsbransje med solide lokale representanter og nasjonale aktører med en langsiktig utviklingshorisont, noe som utgjør et fortrinn i utvikling av regionen vår. Følgende selskaper er representert i arbeidsgruppen; Bjarøy Eiendom, Drive Eiendom, Folksom, Format Eiendom, Jarlsberg Hovedgård, Kaldnes AS, Micasa, Obos, Selvaag Bolig, Solkilen Eiendom og Zeiner Bolig. Eventuelle konkrete innspill til plankartet, vil den enkelte eiendomsutvikler komme med direkte.

Høringsuttalelsen er videre utformet i samarbeid med Tønsberglivet som spesielt har bidratt med kompetanse på sentrumsutvikling og behov knyttet til handels- og servicebransjene.

Generelt om plan- og utredningskrav

En av målsetningene ved revisjon av plan og bygningsloven i 2008 var å se på; «*Mulighetene for å effektivisere og forenkle selve planleggingen og evt. planbestemmelsene*» (NOU 2001: 7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven). Vårt generelle inntrykk etter at loven ble vedtatt i 2008 er at utviklingen har gått jevnt og støtt i motsatt retning; det blir stadig mer komplisert og krevende å drive arealplanlegging med stadig økende utredningskrav. Kravene til detaljutredninger dekker stadig flere fagtemaer og innslagspunktet for når utredninger og analyser skal utføres senkes. Dette er problematisk av flere årsaker:

- Kompetansekravet for selv små planer øker. Det er ikke tilstrekkelig at planarbeidet utføres av dokumentert kompetente planlegger, men det kreves i stadig økende grad spesialkompetanse på særlige fagtema. Dette krever igjen omfattende konsulentdeltakelse og betydelig økte kostnader. For forslagsstillere til mindre arealer kan det i praksis bli umulig å fremme planer for sine arealer.
- Økt kompleksitet og krav til dokumentasjon fører til betydelige kostnadsøkninger som bidrar til økt arealkostnad. Dette bidrar igjen til eksempelvis økte boligpriser og behov for høyere utnyttelse av det areal som reguleres.
- Utredning kan ligge som et obligatorisk krav i saker der fagtemaet har liten eller ingen reell konsekvens. Noen utredningskrav hensyntar ikke om temaene faktisk er relevante for beslutningen som skal tas.
- Summariske bestemmelser om utredninger kan føre til dokumentasjonskrav om helt uvesentlige forhold. Et ekstremt eksempel kan være krav om å utrede virkninger for folkehelse ved regulering av tre boenheter.

Vi mener at utredningskrav generelt bør være mer selektive og beslutningsrelevante og terskelen for krav om utredninger må settes høyere for en del tiltak og planer. For alle utredningskrav som ikke er hjemlet i annet regelverk bør innføres vesentlighetskriterium.

Ved gjennomgåelsen av utfyllende bestemmelser ser vi at det er utredningskrav som gjelder alle (eller nesten alle) plansaker for følgende tema:

- Barn og unge (nesten alle planer)
- Folkehelse
- Universell utforming
- Kulturminneanalyse
- Naturmangfold
- Klimagassutslipp og klimaforebygging
- Klimagassregnskap (lav terskel)
- Overvann
- Mobilitetsutredning (lav terskel)
- Risiko og sårbarhet

I tillegg kommer i relevante saker krav til støytredning, trafikkutredning med flere som ikke eksplisitt er nevnt i utfyllende bestemmelser.

Vi oppfordrer kommunen til å gjøre en totalvurdering av samlede «utredningstrykket» som bestemmelsene legger opp til og vurdere hvert enkelt krav for seg. Utredninger bør ikke kreves der de i liten grad vil være beslutningsrelevante.

§2 Motstrid

Vi mener bestemmelsene om motstrid er vanskelig å forstå. Det synes uklart hvordan pkt. 2 skal forstås sett i forhold til pkt. 1. Siden det er vanskelig å forstå hvordan dette skal oppfattes, er det også vanskelig å ta stilling til konsekvensene.

Bestemmelsen må uansett ikke utformes slik at nye bestemmelser og krav i kommuneplanen slår beina under løsninger/prosjekter som er ferdig regulert og basert på enighet med kommunen på det tidspunktet de ble vedtatt. Det bærer i så fall preg av at regler gis tilbakevirkende kraft. Reguleringsplaner og kommunedelplaner kan være resultat av omfattende prosesser der vilkår og normer som nedfelles i reguleringsbestemmelsene, og som vedtas politisk, er avgjørende for å skape de kvalitetene som planen legger opp til. I planprosessene har det også vært gjennomført ulike typer medvirkning som også må gi en grad av forutsigbarhet.

Reglene om motstrid må gjøres slik at de blir mer forståelige og ikke føre til omgjøring av grunnlaget for nylig vedtatte planer. Det kan være ulike måter å gjøre dette tydeligere på:

- Tidsbegrenset virkning av motstridsbestemmelsen. Eksempel Trondheim kommune: «*Alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.10.2011 gjelder foran kommuneplanens arealdel 2012- 2024*»
- Opplisting av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde etter en konkret vurdering. Eksempel Larvik kommune: «*Unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer: De eldre reguleringsplanene som er listet opp i § 2-4 pkt. 3 skal gjelde foran Kommuneplanens arealdel ved motstrid.*» Etterfulgt av liste på 74 reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Drammen kommune har en tilsvarende liste over reguleringsplaner som overstyres av kommuneplanen og planer som fortsatt skal gjelde.

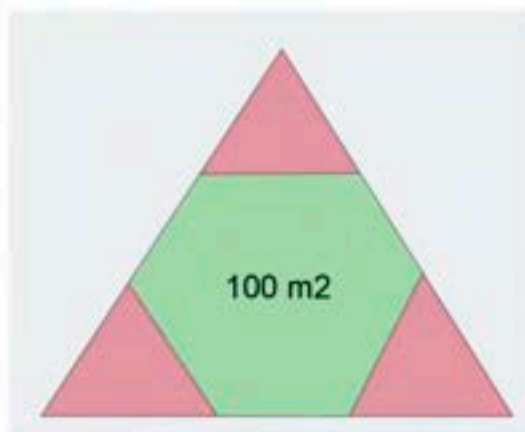
§3 Plankrav

Pkt. k) Grensen for unntak fra plankrav settes nå til maks to boenheter, mot fire boenheter i gjeldende plan. Dette er en betydelig innskjerping som virker unødvendig streng sett i forhold til alle andre vilkår som også må oppfylles. Reguleringsplan er en kostnadskreven og krevende prosess der planmyndigheten stiller svært høye og detaljert krav til utredning selv om omfanget av planen er lite (se tekst ovenfor om utredningskrav). Vi mener dagens grense på fire boenheter bør opprettholdes.

§ 8.2 Lekearealer

Beregningsreglene for nytt lekeareal oppfattes som noe uklare. Det er ikke klart hvordan antall og omfang av nærlekeplasser skal beregnes når antall boenheter overstiger 30. Det er også noe uklart om kravene til nærlekeplass påvirkes når kravet til områdelekeplass slår inn. Innvendingen gjelder for så vidt også prinsippene i § 63.2.

1 a) Minstebredde 7 meter (også krav i § 63.2, pkt 1a): Slik punktet er formulert innebærer det at fullt brukbare deler av sammenhengende gode lekearealer ikke regnes med. Dette gir uheldig virkninger og skaper unødige dårlige løsninger. Vi har mange eksempler på at attraktive deler av lekeplasser ikke regnes med fordi de isolert sett ikke oppfyller breddekravet. Slik bestemmelsen nå er utformet må eksempelvis en trekantet nærlekeplass bygges 165 m² selv om kravet er 100 m². Det er klart at barn oppholder seg på og har nytte av hele lekeplassen selv om deler av den er noe smalere enn 7 meter.



Figur 1 Eksempel trekantet lekeplass. Kun grønn del på 100 m² oppfyller breddekravet. Totalareal 165 m².

Pkt. 2 – siste underpunkt: Her berømmes naturen som arena for lek. Da bør kommunen også i konkrete planer anerkjennes nærliggende naturterreng som del av det totale leketilbudet. Kommunen bør i slike tilfelle kunne akseptere noe mindre tilrettelagte arealer for områdelek og nærmiljøanlegg innenfor området.

I nærheten av planområdet for boligutbygginger finnes ofte eksisterende avsatte arealer for lek, men som er bare delvis eller mangelfullt opparbeidet. I likhet med prinsippet i by- og områdesentrene, bør slike arealer kunne godkjennes som del av lekeplasztilbudet for reguleringsområdet. Eventuelt kan man sette som vilkår at utbygging bidrar til styrking/oppgradering av eksisterende anlegg. For offentlige arealer kan det løses gjennom utbyggingsavtaler.

§ 9 Lydmiljø

I sentrale byområder bør det åpnes for en viss fleksibilitet så fremt det som helhet kan dokumenteres gode bokvaliteter. Et eksempel kan hentes fra nytt forslag til utfyllende bestemmelser for Trondheim:

«Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side i for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 1 og 2 (anm: Sentrale byområder), og i tråd med føringer for bokvalitet i § 10.2. Dette forutsetter at andre løsninger ikke er mulig, og behovet for unntak skal begrunnes i planbeskrivelsen. Tilstrekkelig bokvalitet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger.»

§ 11 Lysmiljø

Vi mener det er positivt at det tas inn bestemmelser om begrensning av lysforurensning.

§ 14 pkt 1) Stedstilpasning

Paragrafen oppleves helt generell. Den fokuserer på tilpasning til eksisterende forhold og i liten grad stedsutvikling. Slik paragrafen er formulert vil den virke konserverende og bidra til å opprettholde og videreføre eksisterende utbyggingsmønster. Nye utbygginger i områder med åpen eneboligbebyggelse nærsenterområde vil eksempelvis ikke kunne bygges med høy arealutnyttelse, som også er et overordnet mål i

arealpolitikken. Vi mener generelle føringer som dette er uheldige og stenger for nye tidsmessige løsninger og vil være direkte i strid med mål om høy arealutnyttelse. Det kan også være i strid med kravet til variasjon i boligtyper, jfr. § 42.2 a).

Eksempler på eksisterende boligprosjekter som trolig ikke kunne vært gjennomført er mange. Kjellelia, der kommunen selv stilte krav om over 109 boenheter på grunn av nærhet til sentrum, ville i så fall ikke vært mulig å gjennomføre. Eksisterende boligstruktur i Kjellelia er eneboliger på 1-5 da tomter.

Etterfølgende retningslinje om stedsanalyse kan virke modererende, men endrer ikke grunnregelen i bestemmelsen. I veiledningen sies at det gjelder egne regler for by- og områdesentrene (§ 61), men siden disse ikke rommer noen unntaksbestemmelser så innebærer det at disse gjelder i tillegg til § 14.

Bestemmelsen bør gjøres mer fleksibel og anerkjenne at det i noen tilfeller vil være legitimt å vurdere løsninger som ikke kun går på videreføring i by-, område- og lokalsentrene. Det samme bør gjelde innenfor rimelig gangavstand til by- og områdesentrene.

§ 17 Takterrasser

Bestemmelsen innebærer innskrenkning av uteoppholdsarealer som kan være svært attraktive og som ikke nødvendigvis innebærer vesentlige innsyns- eller estetiske problemer. Det kan f.eks. gjelde garasjetak som er skjermet av bolighuset. Det burde ikke være et generelt forbud, men gode løsninger bør kunne vurderes i hver enkelt reguleringssak.

Vi mener også det bør spesifiseres at dette kun gjelder generelt i områder med småhusbebyggelse.

§ 21 Buffersone mot landbruk

Krav om buffersone på 30 meter mot skogarealer innebærer en dramatisk reduksjon i utbyggingspotensial på flere planlagte utbyggingsområder. Det ser ikke ut til at det er gitt noe spesiell tydelig begrunnelse for at dette kravet skal økes ut over 10 meter slik det er i dag, eller hvorfor avstanden til skog skal være større enn til dyrket mark.

Krav til buffersone mot skog må opprettholdes 10 meter som i dagens kommuneplan eller under reduseres. Etter hvert som holdning og fokus på natur og jordbruksarealer har endret seg, er det viktig å utnytte transformasjonsarealer. Det å sette av 30 meter buffersone mot skog på arealer som transformasjoner vil ha redusert dagen bolig- og næringsareal reservene i kommuneplanen betydelig.

Eksempler:

- Område B48 i gjeldende kommuneplan, Stangsåsen vest, på 4,8 da ville med denne bestemmelsen hatt et nyttbart areal til bolig inkl. uteopphold og lekeplass på 490 m². Kommunen stilte ved igangsettelsen av regulering her krav om 8-12 boenheter.
- Område for kombinerte formål på Ilebrekke på 12,3 da reduseres til 8,0 da utnyttbart boligareal der det også skal finnes plass til kommunal vei, støytiltak etc. Det utgjør en reduksjon på 27% av avsatt areal til utbyggingsformål.
- Utbyggingspotensialet i Kjellelia (pågående utbygging) ville blitt redusert fra 110 boenheter til ca 50 boenheter
- Næringsareal på Barkåker øst ville blitt redusert med 17 da i forhold til kommuneplanens arealgrense

§ 23 Masseforvaltning

Det ser ut til å mangle noe tekst i pkt c. der det står at overskuddsmasser skal brukes til utfylling? Skal denne bestemmelsen ha en mening så bør den vel gi en henvisning til hvor slike utfyllinger skal skje.

§ 27 Blågrønn faktor

Pkt b) setter krav til blågrønn faktor 0,8. Det er lite erfaring med blågrønn faktor i vår region. Har kommunen gjennomgått noen av eksisterende godkjente boligutbygginger i kommunen for å undersøke om 0,8 er et rimelig krav?

Det er uklart hva som menes med større utbygginger som er angitt i overskriften.

§ 32 Mobilitet

Det generelle kravet i pkt 3) er en videreføring av dagens praksis om at det skal være trafikkanalyse til alle planforslag som gir vesentlig virkning på trafikksystemet. En trafikkanalyse vil i all hovedsak belyse de viktigste temaene som handler om transport og mobilitet med utgangspunkt i den utbyggingen som reguleres. Utredning av større overordnede sammenhenger i transportsystemet bør gjøres på et høyere nivå i plansystemet, først og fremst gjennom kommuneplanleggingen (kommuneplan, kommunedelplaner). På reguleringsnivå bør mobilitetsplaner med utredningskrav som går ut over det som ligger til vanlige trafikkanalyser, bør kun reserveres for de helt store reguleringsplanene.

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

§§ 33 og 34 Parkering

Arbeidsbygninger og publikumsbygninger synes å være en bedre måte å klassifisere i forhold til trafikk og parkering enn tidligere formålsdeling. Det kan også med dette prinsippet oppstå uklarhet om kategorisering for bebyggelse med blandet formål. Dette bør kunne løses gjennom dialog i detaljplanprosessen. Det er positivt at det åpnes for fleksibilitet i parkeringskrav under planleggingen (§34 pkt 4).

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

§ 38.2 Renovasjon

Det finnes etter hvert teknologiske løsninger for å eliminere lukt fra oppsamlingsenheter for renovasjon, spesielt nedgravde løsninger. Det bør derfor ikke innføres generelle avstandskrav i kommuneplanen. Det må være opp til forslagsstillere/utbyggere å dokumentere at løsninger som installeres er tilfredsstillende.

§ 45 Forretninger

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

§ 47.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse

I punkt 1a) åpner for byggevarer, tunge kjøretøy og maskiner og utstyr knyttet til jordbruk og skogbruk på Barkåker.

I Punkt 1b) åpner det for virksomheter som har motorvogner og båter etablere seg Ås.

Det bør ikke skilles så detaljert og områdene i punkt 1a) og 1b) bør likestilles. Tunge kjøretøy og maskiner og utstyr knyttet til jordbruk og skogbruk bør kunne velge om de vil være på Ås eller Barkåker. Det bør også de som driver med båt/motorvogner.

§ 60 Utbyggingsvolum

Pkt 2, 3, 4: Bestemmelsene har maksimalkrav til byggehøyder basert på gjennomsnittlig etasjehøyde på 3,0 meter. Etter dagens normer for etasjehøyde er de angitte byggehøydene og etasjeantallene ikke samsvarende. Gjennomsnittlig etasjehøyde for et kontorbygg vil eksempelvis i snitt være anslagsvis 3,8 meter medregnet ekstra dekketykkelse og gesims på tak. Skal det etableres forretning på 1. etasjenivå vil det ofte kreve etasjehøyder på opp mot 5,0 meter som øker snitthøyden. Bestemmelsen må revideres i henhold til gjeldende normer for etasjehøyder.

§ 61 By og tettstedsutvikling

pkt 1 Prinsippet om å hensynta siktlinjer er positivt, men kan fort bli gjenstand for subjektive vurderinger. Det bør kunne henvises til temakart der det er definert viktigst standpunkt og elementer som man skal opprettholde sikt til.

Pkt. 3: Intensjonen om å sikre byliv gjennom å ha publikumsrettede funksjoner på gateplan i sentrale deler av sentrum er god. Det er likevel krevende å ha dette som obligatorisk krav der det eventuelt ikke er kundegrunnlag for slike virksomheter. Det er markedsvurderingene til handels- og serviceaktørene i byen som til syvende og sist vil avgjøre hvor det er mulig å skape og opprettholde aktive fasader. Det foreslås at dette punktet endres til en retningslinje og at man bruker ordet «bør» istedenfor «skal».

pkt 4 Det bør også gjøres unntak for solenergianlegg på tak

pkt 5 g): Det kan tenkes arkitektoniske løsninger der en avtrapping ikke er hensiktsmessig. Det anbefales at dette endres til en retningslinje og at det benyttes «bør»

§ 63.1 og 63.2 MUA, leke- areal og rekreasjonsarealer i by- og senterområder

Normene for lek og uteopphold ligger forholdsvis høyt i forhold til kommuner det er naturlig å sammenligne med. Samtidig som kravene skal sikre et godt bomiljø med kvaliteter i utemiljøet for alle aldersgrupper, vil det også virke begrensende for å få til arealeffektive og tradisjonelt urbane løsninger. Dette er en krevende balansegang der vi mener at normene som nå benyttes, skaper problemer for byutviklingen. Lekeplasskravene bør i større grad være like pr m2 eller boenhet (lineært krav) slik at ikke terskelverdiene medfører at prosjekter «straffes» for samordnet planlegging av større områder.

Vi anbefaler Tønsberg kommune å igangsette et arbeid med å revidere MUA- og lekeplasskravene for å gjøre disse realistiske sett i forhold til den utnyttelsen som ønskes, og at de ikke skaper uheldige effekter for arealbruken ved planlegging av større områder.

§ 61 By og tettstedsutvikling

pkt 1 Prinsippet om å hensynta siktlinjer er positivt, men kan fort bli gjenstand for subjektive vurderinger. Vi mener det bør kunne henvises til temakart der det er definert hvilke standpunkt det gjelder.

Vi anbefaler videre følgende endringer:

Pkt. 3: Må endres til bør

pkt 4: Det bør også gjøres unntak for solenergianlegg på tak.

pkt 5 g): Skal endres til bør

§ 64.2 Sykkelloppstilling i by og områdesentrene

Det er uklart om bestemmelsen om at det skal avsettes sykkelloppstilling på bakkenivå gjelder alle plasser i hht. normen eller at det kun skal være en viss andel av plassene på bakkenivå. Det er viktig at sykkelparkeringsplasser må kunne anlegges under bakken der det er tilfredsstillende adkomst. Låsbare garasjeanlegg under bakken oppfattes av mange å være en trygg og god plass for oppstilling av sykler. Spesielt for elsykler er det en fordel å kunne sette sykkel i temperert rom i den kalde årstiden.

Det er også viktig at sykkelparkeringer i stort omfang ikke må plasseres på areal på bakkenivå som har ellers har stor verdi for lek og uteopphold.

Vi opplever det gjøres en grundig jobb i Tønsberg kommune med denne planen og ser frem til å kunne bidra i den videre prosessen. Dersom det er spørsmål til punktene, eller behov for ytterligere presiseringer, vennligst ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen

Tønsberg og Færder Næringsforening
Håvard Løkke

Daglig leder

Tønsberglivet
Cecilie Sørumshagen

Daglig leder

SØR-
BØNDELAGØST-
OG ØSTFOLD
BØNDELAGNOR-
BØNDELAGVEST-
BØNDELAGSØR-
VEST-
BØNDELAGNOR-
VEST-
BØNDELAG

Til

Tønsberg kommune

postmottak@tonsberg.kommune.no

Våle, 29. september 2023

Høringsinnspill – Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bøndelagene i Tønsberg viser til kommuneplanens arealdel som er ute på høring med frist 1.oktober.

Vi har sett innspillet fra Jordvern Vestfold. Vår inngang til å uttale oss er mye den samme som Jordvern Vestfold:

- Har Tønsberg kommune en arealpolitikk, samt bestemmelser og retningslinjer for sin arealforvaltning slik at vi kan levere på vårt samfunnsoppdrag nr 1; å øke matproduksjon i tråd med befolkningsutviklingen?
- Følger man opp en stadig mer innskjerpet nasjonal jordvernpolitikk og nullvisjonen for omdisponering av dyrka og dyrkbar mark slik Tønsbergs politikere selv vedtok i første punkt i Samfunnsdelens arealstrategi?

Vi vil starte med å si at vi stiller oss bak innspillet fra Jordvern Vestfold i sin helhet.

Og så har vi noen punkter hvor vi ønsker å supplere litt:

- Landbruket jobber med å begrense egen nedbygging. Vi er derfor i utgangspunktet positive til bestemmelse §52 1 a). Men, vi må få presisere at bygging av nødvendige driftsbygninger og -veier i landbruket står i en helt spesiell situasjon, sammenlignet med annen type nedbygging, siden det defineres som jordbruksproduksjon etter jordloven. Denne nedbyggingen krever ikke omdisponeringstillatelse etter jordloven. Andre hensyn, f.eks dyrevernhensyn og tilsyn, gjør at nye driftsbygninger i en del tilfeller må plasseres på dyrka mark nær tunet.
- Vi registrerer at kommunen i §21 Byggegrense og buffersoner mot landbruksareal på 10/30 meter. Ulemper med lukt/støy/støv fra landbruksarealene er knyttet til kortere perioder gjennom året, mens tilsvarende ulemper fra f.eks et husdyrfjøs er mer eller mindre konstant. Vi støtter derfor at det i bestemmelse §54 4) legges inn en større buffersone mot gårdstun, korntørker, høytørker og husdyrbygninger (100 meter). Vi gjør samtidig oppmerksom på at andre kommuner har hatt opp mot 200 meters byggegrense/buffersone mot slik virksomhet

og ber kommunen vurdere om det kan være hensiktsmessig. Særlig i dominerende vindretning.

- Det er viktig for oss at kommunen er sikre på at overvannshåndteringen i §§26 og 27 dimensjoneres for villere og våtere vær. Vi ber kommunen rådføre seg nøye med NVE i disse spørsmålene og sette tilstrekkelige krav til utbygger. Vi er også usikre på om bestemmelsene er tydelige nok på at overflatevannet ikke føres ut i landbrukets grøfte og dreneringssystem slik at det skaper problemer for vår matproduksjon, og ber kommunen presisere dette.
- Bondelagene i Tønsberg registrerer at vår kommune har ganske store områder med hensynssoner, ikke minst til kulturmiljøer. Vi ber kommunen praktisere disse hensynene på en slik måte at det fortsatt skal være mulig å drive normal landbruksdrift, herunder gjøre investeringer og moderniseringer i f.eks driftsbygninger uten urimelige merkostnader.

De lokale bondelagene i Tønsberg ønsker Tønsberg kommune lykke til med å gjøre kommuneplanen sin enda mer bærekraftig og tilrettelagt for økt matproduksjon før den vedtas!

Vennlig hilsen

Svein Ivar Ånestad, leder i Våle Bondelag og kontaktperson for lokallaga i Tønsberg

Navn	Kristian Hotvedt
E-post	kristianmedk71@gmail.com
Telefonnummer	48081369
Hva gjelder innspillet?	Kommuneplanens arealdel
Mitt innspill til høringen	Innspill til høringsforslag kommuneplanens arealdel fra Sem Bondelag Sem Bondelag er i all hovedsak positive til oppheving av reguleringsplaner som omhandler tilbakeføring til LNF. Spesielt gjelder dette tilbakeføring av områder som består av dyrka- eller dyrkbar mark. Vi vil også nevne H017 Findus, hvor det foreslås å endre formålet fra bolig til industri, produksjon og næring. Opprettholdelse av næringsmiddelindustrien i vårt område er avgjørende for leveringssikkerheten for landbruksnæringen i Tønsberg. J007 – Flint treningsfelt. Sem Bondelag ønsker å beholde en større andel av K19 Sumpskogen til idrettsformål, som igjen har en direkte sammenheng med omregulering av J007 – Flint treningsfelt. Vi er sterkt kritiske til at dette arealet omdisponeres til grønnstruktur med underformål friområde. Arealet består av 34 dekar landbruksjord av meget god kvalitet, og grenser til annen dyrka mark. Omdisponeringen er i strid med nasjonale føringer og kommunens plan for «Vern av matjord og dyrkbar mark». Sem Bondelag oppfordrer til at intensjonen i «Plan for matjord og dyrkbar mark» etterleves. H070 og H159. Disse er i sin helhet forslått omregulert fra LNF til bolig. Arealet består av dyrkbar mark av svært god kvalitet. Sem Bondelag ser behovet for boligutvikling på Barkåker i tilknytning til skole, barnehage og idrettsanlegg, men mener man må se på mulighetene for å redusere inngrepet, og også utnytte arealet maksimalt, for å kunne bevare noe av det som LNF område. J006 – Tønsberg Skytterbane. Her må innspillet sikres slik at drift av dyrka arealer kan opprettholdes som i dag, og at den dyrka marka forblir i LNF området. K10B – Aulerød. Grunneierlaget ber om at arealet begrensen mot nord for å ivareta mest mulig dyrkbart areal.

Til

Tønsberg kommune

postmottak@tonsberg.kommune.no

Stokke, 29. september 2023

Høring Kommuneplanens arealdel og tilhørende dokument - Tønsberg kommune

Viser til Tønsberg kommunes høring av kommuneplanens arealdel med frist 1.oktober.

Jordvern Vestfold har lest igjennom kommuneplanens arealdel og tilhørende dokumenter som nå er på høring med følgende fokus:

- Gir dette en bærekraftig arealforvaltning som sikrer bl.a økt matproduksjon i tråd med befolkningsutviklingen?
- Følger man opp en stadig mer innskjerpet nasjonal jordvernpolitikk og nullvisjonen for omdisponering av dyrka og dyrkbar mark slik Tønsbergs politikere selv vedtok i første punkt i Samfunnsdelens arealstrategi?

For det første må vi påpeke at nasjonal jordvernstrategi, nevnt på s 6 i planbeskrivelsen, ble oppdatert på nytt i vår og vedtatt av Stortinget omtrent samtidig med at kommuneplanen ble sendt ut på høring. Nytt og innskjerpet nasjonalt omdisponeringsmål er maks 2000 dekar dyrka mark årlig, mot tidligere 3000 dekar. Det betyr at kommunen i sin videre behandling av kommuneplanen må legge et enda strengere jordvern til grunn enn da disse dokumentene ble sendt ut på høring.

Vi vil skryte av at kommunen har en nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar mark og at kommunen ønsker å tilbakeføre ganske store areal til LNF (vedlegg 7) som til nå har ligget inne i kommuneplanen som framtidige utbyggingsområder.

Innspill til planen:

Gå en ny kritisk runde på om mer areal kan disponeres tilbake til LNF

Sett i lys av at nasjonal jordvernstrategi har blitt innskjerpet ytterligere etter at høringsutkastet ble sendt ut ber vi Tønsberg kommune ta en ytterligere runde på om mer areal skal tilbakeføres til LNF. Kommunen har fortsatt en veldig stor arealreserve, faktisk større boligreserve enn i forrige plan! Det er noe uklart for oss hvor mye av arealreserven som ligger på dyrka eller dyrkbar mark, og sånn sett om det er flere areal som burde vært vurdert tilbakeført til LNF (jfr vedlegg 7).

Som et minimum ber vi kommunen ta en ny kritisk vurdering på om B03 Innlaget og D01b Aker gård har areal på dyrka og dyrkbar mark som skal tas ut av planen, samt droppe å omdisponere de 3 dekarene med dyrka mark og 144 dekar med dyrkbar mark fra LNF slik det fremgår av dette forslaget.

Kommentarer til utfyllende bestemmelser

- kommunen bør gjenta nullvisjonen innledningsvis i §22 Bevaring av matjord, da det er det absolutt viktigste signal for å unngå nedbygging. For øvrig er det bra at dere skriver at målet med jordflytting er å bevare så mye av avlingspotensialet i den omdisponerte jorda som mulig.
- kommunen bør definere areal for mottak av matjord i tråd med §23 Bærekraftig masseforvaltning
- i § 35 Krav til veistandard må det påpekes at man velger mest mulig arealeffektive veiløsninger over dyrka og dyrkbar mark
- generelt må kommunen tørre å bygge tettere og høyt nok i sentrum for å bevare viktig grønnstruktur og matjord rundt byer og tettsteder og oppnå den bærekraftige senter- og stedsutviklingen man definerer i §41.

Jordvern Vestfold ønsker Tønsberg kommune lykke til med å gjøre kommuneplanen sin enda mer bærekraftig og jordvernvennlig før den vedtas!

Vennlig hilsen

Hans Huseby,

leder i Jordvern Vestfold

Tønsberg kommune.
Folkehelse, klima og stedsutvikling
Pb. 2410,
3110 Tønsberg

Kommentar fra LUKS til:
Kommuneplanens arealdel

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

All varetransport er en del av en transport.

Varetransporten må legges inn i planen. Nødvendig areal må sikres slik at varetransport kan foregå forsvarlig hva angår myktrafikanter osv. Videre må sjåførenes arbeidsmiljø også være ivaretatt. Kommunen må knytte sammen miljøplaner, arealplanen med byggesaker etc., dette da disse ofte vanskeliggjør en effektiv og miljøvennlig varetransport når dette ikke er samhandlet. Skoler og barnehager må også få sikret areal for adkomst til varemottak uten at dette foregår i skolegården.

Varelevering og sykkelfelt

Vareleveringslommer/biloppstillingsplasser må etableres innenfor sykkelfelt slik at det ikke skapes farlig situasjoner mellom sjåfører som triller tunge varer tvers over sykkelfeltet og syklistene som kommer i full fart. Ref. Klæbuveien 70 i Trondheim. Her måtte biloppstillingsplassen flyttes til innsiden av sykkelfeltet etter pålegg fra Arbeidstilsynet grunnet den farlige situasjonen som var skapt ved at sykkelfeltet lå på innsiden av biloppstillingsplassen for vareleverandørene.

Biloppstillingsplasser for vareleverandørene

Varetransportørene har behov for en lasteplass på 20 m pr. kvartal. Dette gjelder alle steder hvor det er næringsvirksomheter. Det må også settes av areal til nødvendige biloppstillingsplasser for flyttebiler og hjemleveranser i boligområde, det være seg småhusbebyggelse eller blokker.

Tilrettelegging for miljøvennlige tynge kjøretøy

Vareleverandørene er pådrivere for å ta i bruk hensiktsmessige miljøvennlige kjøretøy. Vi benytter bl.a. hydrogenlastebiler, el-lastebiler, biogasslastebiler og EL-varebiler. Ranheim/Trondheim kommune må investere betydelig i infrastruktur som tilgodeser slike kjøretøy.

Regelverket sier:

Det skal legges til rette for den typen kjøretøy som bransjen benytter, dette må hensyntas. Bransjestandard for varetransport (BVL) samt andre dokumenter for varetransport kan lastes ned fra LUKS sine hjemmesider vederlagsfritt. Frihøyder, bredder etc. må følge regelverkets krav, kjøretøyer som benyttes må ha frihøyde 4,5m, kjøretøyenes bredde er 3,2m., dette er bilens bredde inklusive speil, for singel bil som bransjen benytters lengde 12 m. Krav som ligger i TEK 17 for varemottak skal ivaretas på lik

linje med kravene til universell utforming. IK-Mat forskriften må følges når det gjelder ubrutt kjølekjede.

biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering ikke må overstige 50m for enkelt leveranser. For leveranser som er gjentakende kommer summasjonen av dette til betydning noe som i Arbeidstilsynets transportkampanje satte 20 meter som avstandsgrense. For øvrig må transportveien må være fri for snø og is. I bransjens egen standard finner man løsninger på hvordan dette gjøres. Denne standarden inneholder offentlige myndighetskrav hva angår vareleveranser/henting av varer. BVL og HMS beskrivelsene for varetransport kan hentes på LUKS sine hjemmesider.

Det må også støy sikres mot boliger.

Dette gjøres med å følge kravene i TEK 17.

Da tidligere TEK 10 ble endre hva angår varelevering/næringsbygg ble disse paragrafene flyttet slik til TEK 17.

Aktuelle paragrafer i TEK 10 finner du i TEK 17 slik:

§ 8-5 er videreført som § 8-4.

§ 8-8 og § 8-9 er slått sammen til § 8-8 slik: § 8-8 har blitt til tredje ledd, § 8-9 første og andre ledd er slettet, og tredje og fjerde ledd har blitt første hhv. andre ledd – men for at kravene til HC-parkering skal gjelde, må kommunen kreve HC-parkering i kommune- eller reguleringsplan.

§ 12-14 er slettet. Tanken er at det skal være dekket av § 12-1 første ledd (planløsning tilpasset byggverkets behov)

I tillegg må adkomst til varemottaket være i samsvar med:

Arbeidsplassforskriften Best nr. 701 og 702

§§ 2-1, Utforming av arbeidsplasser og arbeidslokaler

§§ 2-18, Ferdsel og adkomst

§§ 2-20, Lasteramper, lasteplasser, tippsteder og kaier

§§ 2-24 Særskilte vernetiltak for utendørs arbeidsplasser

§§ 1 i Byggherreforskriften

Med vennlig hilsen

Jürg Berger



Fagsjef logistikk

Post/Besøksadresse:

Prinsensgate 1c.

0152 Oslo

M: 91776743



Til Tønsberg kommune

Vestfold 27.09.23

Dette brevet er skrevet på vegne av 4H Vestfold, Naturvernforbundet i Vestfold, Oslofjordens Friluftsråd, Norges Jeger- og Fiskerforbund Vestfold, Speidere fra Vestfold krets av Norges Speiderforbund og Vestfold KFUK-KFUM Speidere, Den Norske Turistforening ved DNT Horten, Holmestrand og Omegn Turistforening, Larvik og Omegn Turistforening, Sandefjord Turistforening og Tønsberg og Omegn Turistforening, Birdlife Vestfold, Norges Padleforbund ved Havpadlerne Tønsberg og Sandefjord Kajakk, Vestfold Orienteringskrets, Norsk Botanisk Forening Larvik, Norges Sopp- og Nyttevekstforbund ved Larvik Soppforening og Tønsberg Soppforening, Syklistenes Landsforening i Larvik, Sandefjord Forvaltningsråd for Anadrom Laksefisk.

Kommuneplanens arealdel Tønsberg kommune

Høringsinnspill om natur og friluftsliv

To store kriser preger verden i dag – klimakrisen og naturkrisen. Den store trusselen er arealendringer og dette medfører at både naturmangfoldet og friluftslivet forringes. For å stanse tapet av natur, samt bremse den globale oppvarmingen, må arealforbruket stoppes. Ivaretagelse av naturen er grunnlaget for et bærekraftig samfunn. Vi er sterkt opptatte av å ta vare på naturgrunnlaget og fremme et allment tilgjengelig friluftsliv i kommunen og kommer her med innspill som vil ivareta dette.

Planbeskrivelse

Arealstrategi og arealdisponering

FNF Vestfold ønsker at kommunen har et **arealregnskap**. Det er arealendringer som hovedsakelig truer natur- og friluftslivsverdiene, da særlig bit for bit-utbyggingen som samlet sett beslaglegger og splitter opp naturområdene. Kommunenes arealplanlegging er den mest avgjørende faktoren for å ivareta naturverdier, friluftsliv, kulturmiljø og landskap. Det hviler derfor et stort ansvar på kommunenes politikere og administrasjoner for å ivareta naturen og muligheten for å bruke denne. Hensynet til naturen må gjenspeiles i arealbruken. FNF Vestfold anbefaler derfor kommunen å føre arealregnskap.

FNF Vestfold ønsker at kommunen har en arealbruk som ivaretar naturområder og naturmangfoldet, både for bruk og vern av naturen. For å nå dette målet anbefaler vi kommunen å kartlegge **naturmangfold i hele kommunen**. Da får kommunen kartlagt status, utfordringer og områder som



Samarbeidsnettverk mellom natur- og friluftslivsorganisasjoner
vestfold@fnf-nett.no | Stadionveien 5, 3214 Sandefjord | 48 29 26 16
organisasjonsnummer 916 490 208 | www.fnf-nett.no/vestfold

mangler kartlegging, noe som vil gi kommunen et godt grunnlag for å ivareta sine forpliktelser etter naturmangfoldloven. Vi finner det ikke tilstrekkelig at det kun kartlegges i de enkelte byggeområder.

Vi ønsker at kommunen lager en plan for **massehåndtering** der status, utfordringer og behov, og ikke minst mulig samarbeid med andre kommuner skal utredes.

En viktig oppgave for kommunen blir å sikre nok grønne arealer og tilgjengelig uteareal, som skogholt, bekke- og vanndrag o.l., i umiddelbar **nærhet til barnehager og grunnskoler**. Deler av skolehverdagen kan flyttes ut, barna blir mer fysisk aktive, de har større naturkontakt og får en større forståelse av samspillet mellom natur og menneske.

FNF Vestfold ønsker også at kommunen har en arealbruk som ivaretar allmennhetens ferdsels- og oppholdsrett etter friluftsloven. For å nå dette målet anbefaler vi kommunen å kartlegge friluftslivets ferdselsårer gjennom Miljødirektoratets **ferdselsåreprosjekt** og **evaluere kartleggingen av friluftsområder** og bruken av disse. Da får kommunen oppdatert status og påpekt utfordringer, noe som vil gi kommunen et godt grunnlag for å legge til rette for friluftsliv i samsvar med friluftsloven.

Kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk **vann**. Gjennom arealplanleggingen kan kommunen sette restriksjoner på arealbruken for å ivareta naturmiljøet i og langs vassdrag, innsjøer, fjorder og sjøområder.

Opprydning av gamle planer som ikke passer til dagens mål

Planvask gamle reguleringsplaner der det ikke er gitt byggetillatelse.

Reguleringsplaner som er vedtatt etter et privat planinitiativ jf. pbl. § 12-11, og hvor planen ikke er realisert innen ti år etter at den er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen også påse at den i nødvendig grad er oppdatert, jf. § 12-4 femte ledd.

Kommunene må lage et bilde av hvor mye natur som planlegges nedbygd, og hvilke planer dere kan ta ut. Kommunen må være klar over at dere har makt til å endre vedtatte reguleringsplaner uten at dere blir erstatningspliktige. Kommunestyret står juridisk fritt til å oppheve vedtatte reguleringsplaner så lenge det ikke foreligger en godkjent byggesøknad.

Jo eldre planen er, jo større grunn er det til å ta høyde for at planen kan endres og området omreguleres.

Plankartet

AREALFORMÅL, jf. pbl § 11-7

Kommunen må sørge for at areal til byggeområder ikke plasseres på en slik måte at det kan forringe eksisterende og nye kyststier og turområder, herunder hindre allmennhetens bruk, jf. pbl § 11-7 nr. 1. I tillegg må kommunen sørge for at naturmangfoldet ivaretas ved plassering av nye byggeområder.

Kyststier og mye brukte turområder må legges inn i arealplanen med arealformål grønnstruktur jf. pbl § 11-7 nr. 3. Det samme må områder hvor kommunen ønsker å legge til rette for nye kyststier og turområder.

HENSYNSSONER, jf. pbl § 11-8

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Kommunen må derfor sørge for å legge inn i arealplanen viktige hensyn og forhold ved å legge inn hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser.

Det er bra at det er lagt til hensynssoner til friluftsliv, grønnstruktur, landskap og bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, herunder også vassdragssoner.

Videre må det legges inn **retningslinjer om begrensninger av virksomhet** og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen og retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov, jf. pbl § 11-8 andre ledd bokstav c).

Bestemmelser

FNF Vestfold ønsker nye og reviderte bestemmelser som styrker ivaretagelsen av natur- og friluftslivsinteressene. FNF Vestfold støtter at det benyttes formuleringen «SKAL» fremfor «BØR» i arealplanens bestemmelser. Det gjør det mer forutsigbart, mer demokratisk og likhet for loven fremfor å basere seg på en skjønnsmessig vurdering av bestemmelsene.

Mer konkret ønsker vi å fremheve følgende:

GENERELLE BESTEMMELSER, jf. pbl § 11-9

Kommunen må sikre fremtidig utbygging i kommunen ved å stille krav til reguleringsplan for nye tiltak, jf. pbl § 11-9 nr. 1. Plankrav vil sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, jf. pbl § 1-1 fjerde ledd, og gi et godt grunnlag for videre byggesaksbehandling, jf. tredje ledd.

Kommunen må legge inn rekkefølgekrav for å sikre etablering av grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen, jf. pbl § 11-9 nr. 4. Det samme for tilkomst til grønnstruktur.

I eksisterende og nye byggeområder må det stilles krav til at alle boliger har maksimalt 500 meter til friområde (på minimum 20 dekar) eller nærmeste tursti/turvei som leder til slikt område, jf. pbl § 11-9 nr. 5.

Det må stilles krav til grønne korridorer og at det tas hensyn til eksisterende grønnstruktur i byggesoner (pbl. § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnede friluftsområder, må sikres og det må legges til rette for videreutvikling av disse. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier må sikres opparbeidet gjennom reguleringsplan.

Langs alle vassdrag inkl. bekker, vann og tjern, bør det opprettholdes og om mulig utvikles/videreutvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet, jf. pbl § 11-9 nr. 6. Vi støtter kommuneplanens forslag til forbud om tiltak langs vassdrag.

Biologiske registreringer på relevant årstid må kreves ved alt reguleringsarbeid. Ved registrering av fremmede arter i planområdet må metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsbestemmelsene, jf. pbl § 11-9 nr. 6.

Ved søknad iht. pbl §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt. Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3.

Bygging av nye fritidsboliger i strandkanten er ikke ønskelig, men når det likevel skjer bør det være et rekkefølgekrav om at arbeidet ikke kan påbegynnes før kyststien er opparbeidet og areal til badeplass er sikret eventuelt i avtale, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.

Det bør komme klart frem av **bestemmelsene hva som gir grunnlag for dispensasjon og ikke** i LNF områder og grønstruktur og kystsonen. Nylig lansert rapport fra KDD påpeker svakheter ved dispensasjonssystemet der blant annet at LNFR-formålet i kommuneplanen tolkes i liten grad som et byggeforbud og dermed blir det lav terskel for dispensasjon i dette området.

Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det også tilrettelegges for parkering til rekreasjons og friluftsførmål.

Arealbruken må avklares gjennom planprosesser

Til slutt ber vi kommunen sørge for at arealbruken blir avklart gjennom planprosesser. Planlegging bidrar til samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver, og gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 andre ledd. I tillegg sikrer planlegging åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, og man sikrer langsiktige løsninger hvor konsekvenser for miljø og samfunn er vurdert, jf. tredje ledd. Planlegging sikrer også at prinsippet om universell utforming og hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår ivaretas, jf. fjerde ledd.

Når arealbruken er avklart gjennom planprosesser, gir dette et godt grunnlag for videre byggesaksbehandling. Vi ber derfor kommunen om å unngå en dispensasjonspraksis som kan motvirke de hensyn en planprosess ivaretar. En kommune som gjør mange unntak fra vedtatte langtidsplaner gir inntrykk av å ha manglede styring på arealbruken. Når lokalpolitikere behandler søknader om dispensasjon, får de mindre informasjon om konsekvensene av utbyggingen. Frivillige organisasjoner får heller ikke søknad om dispensasjon tilsendt på høring, og det er dermed fare for at viktige verdier ikke blir tilstrekkelig vurdert i søknadsprosessen. Kommunen bør av den grunn etterstrebe at arealbruken må avklares gjennom planprosesser.

Konkrete arealinnspill

FNF Vestfold er positive til alle omgjøringer til LNF og foreslåtte områder for grønnstruktur og hensynsone friluftsliv, men skulle sett at langt flere av de viktige områdene for natur og friluftsliv var inkludert. Vi viser til våre tidligere innsendte arealinnspill.

FNF Vestfold har ikke gått gjennom alle foreslåtte endringer i kommuneplanen. Men vi støtter foreslåtte endringer av byggeformål til LNF og Grønnstruktur. Naturvernforbundet, Speiderne og Turistforeningen, sender egne høringssvar om de konkrete områdene.

FNF Vestfold vil imidlertid foreslå at alle områder med ålegress i kommunen blir lagt inn i kommuneplanens arealdel som naturområder i sjø med tilhørende bestemmelser som ivaretar disse områdene mot negative påvirkninger som feks mudring. Se vedlegg for kart over områdene.

Vennlig hilsen

Forum for natur og friluftsliv Vestfold

Kristin Fredheim
Koordinator
FNF Vestfold

Vestfjorden ålegrassamfunn ønskes som «Naturområde i sjø»

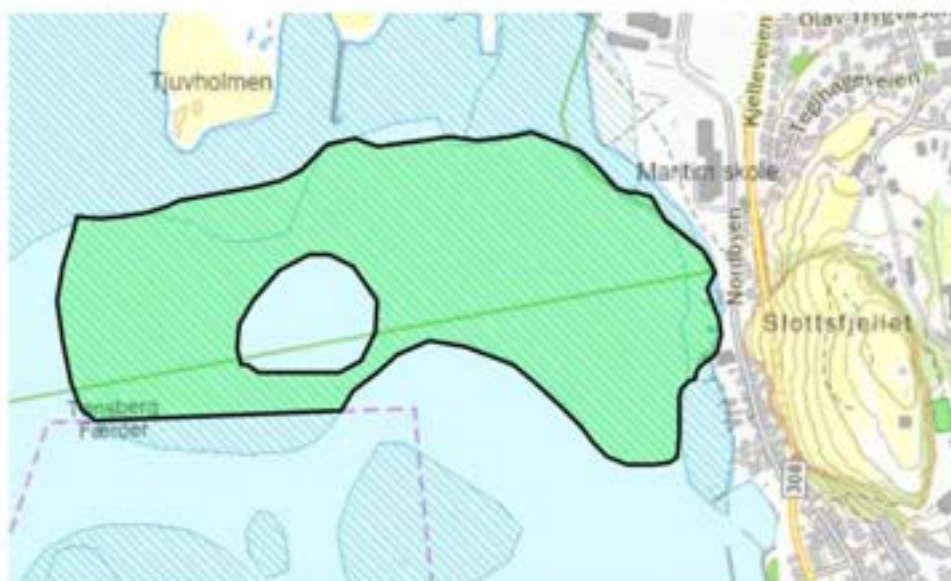
Adresse	Vestfjorden
Beskriv dagens bruk (kort områdebeskrivelse, beliggenhet, størrelse og avgrensning)	Navn er et regionalt og lokalt viktig naturområde Tette ålegressenger med kraftige planter. Ålegrassamfunnet i Vestfjorden er et såkalt A-område som det finnes få av i kommunen og er kategorisert som svært viktige i naturbase.
Formål i gjeldende kommuneplan	Ingen
Ønsket formål i ny kommuneplan	Naturområde i sjø



Kartet er hentet fra Naturbase og viser registrert forekomst av ålegress.

Aulielva utløp ålegrassamfunn ønskes som «Naturområde i sjø»

Adresse	Aulielva utløp
Beskriv dagens bruk (kort områdebeskrivelse, beliggenhet, størrelse og avgrensning)	Området er et regionalt og lokalt viktig naturområde. Ålegrassamfunnet er et såkalt A-område som det finnes 5 av i kommunen og er kategorisert som svært viktige i naturbase. Deler av området er vernet (rød skravur) og det er spesielt området utenfor vernegrensen som er viktig å ivareta ved endret arealformål.
Formål i gjeldende kommuneplan	Ingen
Ønsket formål i ny kommuneplan	Naturområde i sjø



Kartet er hentet fra Naturbase og viser registrert forekomst av ålegrass.



Kartet er hentet fra Naturbase og viser i tillegg verneområdet

Slagentangen nord ålegrassamfunn ønskes som «Naturområde i sjø»

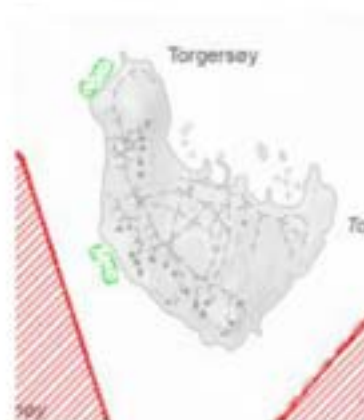
Adresse	Slagentangen Nord
Beskriv dagens bruk (kort områdebeskrivelse, beliggenhet, størrelse og avgrensning)	Området er et regionalt og lokalt viktig naturområde. Ålegrassamfunnet er et såkalt A-område som det finnes få av i kommunen og er kategorisert som svært viktige i naturbase.
Formål i gjeldende kommuneplan	Ingen
Ønsket formål i ny kommuneplan	Naturområde i sjø



Kartet er hentet fra Naturbase og viser registrert forekomst av ålegress.

7 andre ålegrassamfunn ønskes også som «Naturområde i sjø»

Adresse	7 ulike områder i kommunen, se naturbase
Beskriv dagens bruk (kort områdebeskrivelse, beliggenhet, størrelse og avgrensning)	Områdene er regionalt eller lokalt viktig naturområder. De er kategorisert som regionalt viktige (B) eller lokalt viktige (C) i naturbase. Ålegrassamfunn finnes kun få steder i kommunen.
Formål i gjeldende kommuneplan	Ingen
Ønsket formål i ny kommuneplan	Naturområde i sjø



Kartutsnittene er hentet fra Naturbase og viser registrert forekomst av ålegrass.



Naturvernforbundet i Tønsberg og Færder

Tønsberg 30. september 2023

Høringssvar - Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Organiseringen av planprosessen i Tønsberg med et bredt medvirkningsopplegg er prisverdig.

Arealplanen er ikke bare et av de viktigste virkemidlene kommunen har for å redusere klimagassutslipp, men også helt avgjørende for kommunens arbeid de kommende årene med de to andre store utfordringene som verden står overfor: tap av biologisk mangfold og behov for å sikre mat til verdens befolkning. Naturvernforbundet synes at arealplanen generelt virker godt gjennomarbeidet og et stykke på vei imøtekommer utfordringene. Vi er imidlertid kritiske til at et så stort LNF-areal blir omdisponert til byggeformål.

Opprydning av gamle planer som ikke passer til dagens mål

Kommunen har foretatt en viss «planvask», dvs. endret gamle reguleringsplaner som ikke passer med dagens mål og oppdatert kunnskap.

Vi støtter opp om alle forslag til tilbakeføring som framgår av vedlegg 7: Tilbakeføring av utbyggingsarealer.

Her kunne man likevel ha gått grundigere til verks, slik det bl.a. er gjort i Nordre Follo kommune. Kommunene må ta utgangspunkt i et totalt bilde av hvor mye natur som planlegges nedbygd, og hvordan kommunen kan følge opp FNs naturavtale om 30 % vern og 30 % restaurering av natur. Dette må være et mål for neste gjennomgang av arealdelen.

Da må man også unngå et slikt totalt arealregnskap som framgår av denne planen, der 308 daa. omdisponeres fra byggeformål til LNF, mens 590 daa. omdisponeres fra LNF til byggeformål. Se vår kommentar nedenfor om arealpositivitet.

Naturvernforbundet er også kritisk til at bolighus i LNF mer enn 100 m fra sjøen nå får utbyggingsrettigheter som tidligere har vært dispensasjonsavhengig.

For reguleringsplaner som er vedtatt etter et privat planinitiativ jf. pbl. § 12-11, og hvor planen ikke er realisert innen ti år etter at den er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen uansett også påse at den i nødvendig grad er oppdatert, jf. § 12-4 femte ledd. Man burde etter Naturvernforbundets mening også lagt inn en

«solnedgangsbestemmelse» om at reguleringsplaner som er mer enn ti år gamle, automatisk mister sin gyldighet.

En gammel godkjenning av utbygging i 100-metersbeltet som etter Naturvernforbundets mening burde vært revurdert er arealene på Korten som grenser inn mot Ramsar-området Ilene. Dette viktige våtmarksområdet vil bli negativt påvirket av den nye fastlandsforbindelsen. Ytterligere «utbyggingspress» på Ilene burde derfor unngås. I utredningen «Bærekraftig område- og lokalsenterutvikling» står det at et nøkkeltiltak er å: «Bevare arealer av betydning for dyrelivet med tilstrekkelig størrelse, buffersoner og miljøkvaliteter.»

For å sikre seg mot uønsket naturtap, er det viktig at både administrasjonen og politikerne er klar over at vedtatte reguleringsplaner kan endres uten erstatningsplikt for kommunen. Kommunestyret står juridisk fritt til å oppheve vedtatte reguleringsplaner så lenge det ikke foreligger en godkjent byggesøknad.

Arealstrategi og arealdisponering

Som vi pekte på i innspill til planprogrammet, ønsker vi at kommunen har et **arealregnskap** som man arbeider aktivt med. Dette vil gi kommunen oversikt over utviklingen av viktige arealer over tid. Kommunen bør vedta et mål om **arealpositivitet**, dvs. at områder avsatt til LNF, Grønnstruktur og Naturområde i sjø skal øke i omfang for hver revidering av arealplanen. Det er arealendringer som i dag hovedsakelig truer natur- og friluftslivsverdier, og da særlig bit for bit-utbyggingen som samlet sett beslaglegger og splitter opp naturområdene. I denne planen blir arealregnskapet for LNF, og for dyrkbar mark, dessverre negativt. Kommunenes arealplanlegging er den mest avgjørende faktoren for å ivareta naturverdier, friluftsliv, kulturmiljø og landskap.

Kommunedelplan for naturmangfold og arbeid med kartlegging

Arealpositivitet er likevel ikke i seg selv tilstrekkelig for å ivareta og øke naturmangfoldet. Som nevnt i våre tidligere kommentarer er det gledelig at kommunen har tatt initiativ til å oppdatere NiN-kartlegginger og nå også går i gang med prosjektet Naturens økosystemer. For å utnytte denne kunnskapen om naturmangfoldet i kommunen og sikre at den blir ivaretatt for framtiden mener Naturvernforbundet at det burde utarbeides en kommunedelplan for naturmangfold. Flere av naturverdiene, som er kartlagt, er avhengig av skjøtsel hvis de skal bevares.

Naturvernforbundet mener at man snarest burde starte arbeidet med kartlegging av naturmangfold i hele kommunen. Da får kommunen kartlagt status, utfordringer og områder som mangler kartlegging, noe som vil gi kommunen et godt grunnlag for å ivareta sine forpliktelser etter naturmangfoldloven. Vi finner det ikke tilstrekkelig at det kun kartlegges i de enkelte byggeområdene.

Areal til matproduksjon

I våre kommentarer til planprogrammet viste vi til en FN-rapport som understreker at situasjonen for matproduksjonen i verden er alvorlig. Samtidig vet vi at verdens matproduksjon må øke med minst 40 % før 2050, og FN har tidligere bedt alle land utnytte sine ressurser for å bidra til dette. Norge har en selvforsyningsgrad på bare ca. 34 %. Tønsberg er en stor og viktig landbrukskommune og har dermed også et stort ansvar for Norges matproduksjon. I planprogrammet ble det understreket at man har nullvisjon for nedbygging av dyrka mark, og at kommunen vil vurdere tilbakeføring av dyrka/dyrkbar mark som er avsatt til utbygging, men foreløpig ikke utviklet. Dette er et prisverdig

mål, men vi kan ikke se så mye til det i arealplanen, jf. det negative regnskapet for dyrkbar mark. Vi vil derfor understreke behovet for å få laget den tidligere varslede planen **for vern av matjord og dyrka mark**.

Vannforvaltning og hensynssoner langs vassdrag

Naturvernforbundet mener at det generelt er meget positivt at ambisjonsnivået for vannforvaltningen nå heves.

I planbeskrivelsen heter det på s. 39: «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.» Vi oppfatter det slik at det dermed er satt en hensynssone på minimum 30 meter fra vassdragskanten, men mener at 40 meter fra senter av vassdraget burde vært gjeldende for hele kommunen.

Vi minner her om vår kommentar til planprogrammet: Riktig skjøtsel av kantsoner mot bekker og elver i jordbrukslandskapet er viktig for det biologiske mangfoldet i vassdrag og i Oslofjorden. I dag kan man drive jordbearbeiding inntil to meter fra vannkanten. De færreste jordarter er stabile nok til å hindre at jorda langs vassdragskantene blir ustabil når det kjøres med landbruksredskap på flere tonn inntil to meter fra kanten. For å bøte på ustabile kanter, blir det i mange områder søkt om tilskudd til steinsetting. Steinsetting er et alvorlig og irreversibelt inngrep i vassdragskantene som er svært skadelig for naturmangfoldet. Disse kantsonene bør heller skjøttes med vegetasjon som forhindrer avrenning og avstandskravet bør økes.

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Naturvernforbundet støtter at det i stor grad er benyttet formuleringen «SKAL» fremfor «BØR» i dette dokumentet. Det gjør det mer forutsigbart, mer demokratisk og skaper likhet for loven. En mer skjønnsmessig vurdering av bestemmelsene åpner for politisk ukultur og i siste instans korrupsjon.

Konkrete arealinnspill

Naturvernforbundet er positive til alle omgjøringer til LNF og foreslåtte områder for grønnstruktur og hensynssone friluftsliv, men skulle sett at langt flere av de viktige områdene for natur og friluftsliv var inkludert. Vi viser til tidligere innsendte arealinnspill fra Forum for Natur og friluftsliv i Vestfold.

Vi er videre kritiske til at så mye som 590 daa er foreslått omdisponert fra LNF til byggeområder, selv om en mindre del av disse arealene allerede er bebygd. Vi vil her særlig peke på områdene H070/H159 på Barkåker, der 61,5 daa dyrkbar mark (skog) som i dag også har en viktig funksjon som «nærnatur», er foreslått omdisponert til boligbygging.

Naturvernforbundet støtter også FNF Vestfold sitt forslag om å legge alle områder med ålegress i kommunen inn i kommuneplanens arealdel som naturområder i sjø med tilhørende bestemmelser som ivaretar disse områdene mot negative påvirkninger som bl.a. mudring. Vi viser her til konkret beskrivelse i høringsuttalelsen fra FNF Vestfold.

Med hilsen

Øyvind Johnsen

Leder for Naturvernforbundet i Tønsberg og Færder

Tønsberg kommune

postmottak@tonsberg.kommune.no

Tønsberg, 26. september 2023

Høringssvar /uttalelse til Tønsbergs kommune - Kommuneplanens arealdel – 2023-2035 - Oppdatert etter kommunestyrets behandling 14.06.2023

Sammendrag

I forslag til arealplan er det relativt mange områder som er foreslått omdisponert fra LNF-områder til andre formål. Vi mener at planen bør i større grad sette søkelys på summen av alle foreslåtte tiltak som berører natur og friluftsliv, slik at dette sees i sammenheng. Forslaget mangler omtale av og vurderinger rundt mulig lokalisering av grønn energi som f.eks. mulige solkraftverk. I konsekvensutredningen går det fram at kommunen i flere av forslagene er initiativtaker. Vi ser at det flere steder anbefales det omdisponering fra bl.a. LNF til andre formål, dette til tross for negative påvirkning. Vi mener dette er uheldig.

Innledning

Vi viser til brev datert 3.7.2023 hvor Tønsberg kommunes kommuneplan arealdel for 2023 – 2025 er ute på høring med høringsfrist 1. oktober 2023. Vi viser også til informasjon som er gitt på høringsmøter.

DNT Tønsberg og omegn (DNT TO) har vurdert de dokumenter som er tilgjengelig i høringen på Tønsberg kommune sine nettside med utgangspunkt i DNTs formål som er å arbeide for et enkelt, aktivt, allsidig og naturvennlig friluftsliv og for sikring av friluftslivets natur- og kulturgrunnlag. Vi har derfor spesielt sett spesielt på eventuelle konsekvenser som ikke er godt nok utredet eller dokumentert og som har betydning for friluftsliv og natur.

Drøfting

Generelt

Stadige inngrep bidrar til at naturen gradvis stykkes opp og blir mindre sammenhengende. Det bidrar til at sårbare arter kan bli utryddet og at friluftsområder som har betydningen for folk som bor i området eller andre som benytter friluftsområdene, blir borte eller mindre.

Behovet for nye bolig- og næringsområder er det som primært bidrar til nedbygging av natur- og friluftsområder. Vi merker oss de grepene som er gjort med å styrke eksisterende område- og lokalsentra, noe som anses positivt.

I planens §6 om folkehelse står det bl.a. at det skal legges til rette for fysisk aktivitet. Dette gjøres best i nærområdet det folk bor, i form av sykkel-, turveier og sammenhengende nærturområder. I tillegg bidrar slike områder til redusert transportvirksomhet i stedet for at folk må kjøre lange avstander for å komme ut i naturen.

Vi merker oss også at noen tidligere LNF områder foreslås omdisponert fra LNF til andre formål. Selv om dette er relativt sett små områder er det likevel negativt ved at det naturen/LNF området stykkes opp og dermed blir mindre sammenhengende.

Grønnstruktur

Det ble i planprogrammet lagt inne formulering om god bokvalitet ved bl.a. å ivareta blågrønn struktur i utviklingen av nye og eksisterende bomiljøer samt at avstand til nærmeste turområde fra egen bolig ikke bør overstige 3-500 meter. Det er positivt at dette er lagt til grunn. Vi vil likevel påpeke at ved at grønnstruktur omdisponeres til andre formål forsvinner mulighetene til naturopplevelser i nærområdet. Vi ser det som positivt at andre områder går motsatt vei ved at nye områder foreslås som grønnstruktur. I vedlegg 1 har vi gått litt mer grundig inn i de enkelte områdene som er omtalt. Våre detaljinnspill er basert på beskrivelsen i vedlegg 5, notat grøntstrukturinnspill

Landbruks-, natur, og friluftslivsområder (LNF)

Det er relativt mange områder som er foreslått omdisponert fra LNF-områder til til andre formål. Vi mener at planen bør i større grad sette søkelys på summen av alle foreslåtte tiltak som berører natur og friluftsliv, slik at dette sees i sammenheng.

I tillegg mangler planen omtale av og vurderinger rundt grønn energi som f.eks. mulige solkraftverk og at det må tas inn i arealplanen. Dette for at natur- og friluftsområder i minst mulig grad berøres. Vi mener at kommunen bør tydeliggjøre at en ønsker denne type virksomhet såkalte grå områder som nedlagte industrianlegg, grustak eller på tak av større industribygg.

Kommentarer plandokument 3 - konsekvensutredning av nye byggeområder/ plankartendringer

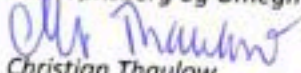
Dette er et omfattende dokument. Vi har primært hatt fokus på natur/friluftsliv der det er beskrevet gul eller rød konsekvens i utredningen. Vi har kommentert enkeltområder i vedlegg 2. Vi merker oss at anbefalinger fra administrasjonen om ikke å endre formål for noen av områdene er endret i f.m. politisk 1. gangs behandling den 14 juni.

Konklusjon

DNT mener at det arbeidet som er gjort i arbeidet med arealplanutkastet er grundig og godt. Vi vil likevel påpeke noen forhold som vi mener ikke er godt nok tatt hensyn til. Svakheten i planen er at foreslått tiltak ikke fanger opp den totale belastningen den påfører naturen og friluftslivet, spesielt med tanke på øvrige tiltak som kan komme (vind, sol, jernbane etc.)

Med hilsen

DNT Tønsberg og Omegn


Christian Thaulow
Styreleder


Ole Kristian Bjerkemo
Leder naturvernutvalget

Vedlegg 1 - Grønnstruktur

I vedlegg 5, notat grøntstrukturinnspill er det en nærmere beskrivelse av de enkelte områdene. Vi har vurdert disse og er stort sett positive til forslagene, slik de beskrives. I tabellen på s. 7 er innspill G 007, er det omtalt område Søndre Slagen. Det er uklart i dokument om dette er det sammenhengende område som i sør grenser til jordene på Ringshaugveien (Bekketjønmyra/Lasken/Ilebrekke) og som krysser Åsgårdstrandveien nordover med Storemyr osv. Dette burde vært tydeliggjort i dokumentet. Bakgrunnen for dette er at hele dette område er et særdeles viktig friluftsområde for nærturer for befolkningen i området.

- Vi merker oss at Frodeåsen (er omtalt i notat om grønnstrukturinnspill) og må sees i sammenheng med J004
- G010: Råelåsen/Karlsebakken: Positivt at en sikrer tilgang til Råelåsen fra Karlsebakken med en korridor.
- G011 Byskogen: det er positivt at en velger å beholde dette som LNF-område
- Messehall B: Det er foreslått at et areal omdisponeres fra LNF til blå/ grønnstruktur og hensynssone friluftsliv tas bort. Det er uklart hva dette i praksis innebærer, men dersom dette medfører at disse grønne lungene reduseres, mener vi det er uheldig.

Vedlegg 2 Kommentar til konsekvensutredning av nye byggeområder/ plankartendringer

- E001 – Masseinntak ved Re pukkverk. Vi mener at konsekvenser i fht friluftsliv bør vurderes nærmere
- E007 – Hortensveien 277 – Her påpekes at store negative konsekvenser for friluftslivet osv, bl.a. at Pilgrimssleden og Kultursti krysser området. Det gis anbefaling for tiltaket med vilkår. Disse vilkårene må inneholde forpliktende tekst om at det kan opparbeides alternativ rute for Pilgrimssleden og Kultursti forbi området.
- F059K – Linnestad 1 (redusert alternativ) Dette er merket RØDT, også for det reduserte og at slik planen foreligger innebærer dette fortsatt nedbygging av svært viktig friluftsområde.
- F086-Lundteigen i Re. Opprinnelig ikke anbefalt pga natur, men vi merker oss at kommunestyret endret dette 14.6 til å anbefale endring fra LNF til næring.
- H070 Nedre Fjell Terrasse og H 159 Barkåker danner et sammenhengende nærturområde. Dette ble ikke anbefalt av adm kommunen fra LNF til næring/bolig, men kommunestyret sa ja ved behandling 14.6. Om kommunestyret på det tidspunktet hadde kunnskap om solkraftverket på Barkåker er ukjent og av den grunn bør dette vurderes på nytt.
- H074 Vivestad er et sammenhengende nærturområde – Adm. i kommunen anbefalte ikke omdisponering fra LNF til bolig, men kommunestyret gikk inn for dette under behandlingen den 14.6. Området er i dokumentene vurdert som svært viktig friluftsområde.
- 113 C Døvvikveien- Undrumsdal. Adm. anbefaler ikke omdisponering fra LNF til boligbygging, men kommunestyret vedtok 14.6 å si ja. I utredningen står det at store deler av området er kartlagt som nærturterreng og verdsatt som viktig friluftsområde. Det går stier gjennom området.
- J004 – Messehall B – I utredningen står det at arealet er kartlagt som særlig kvalitetsområde og verdsatt som svært viktig friluftsområde. Dette er starten på en viktig turvei i området Frodåsen. Til tross for dette anbefales det offentlig/privat tjenesteyting, noe som er uheldig.
- K12 Vear – Steinbruddveien. Kommunen eier områder og har tatt initiativ til bruk/ending. Det påpekes i KU at området er kartlagt som nærturterreng og verdsatt som svært viktig friluftsområde. Det anbefales i utredningen, til tross for negative påvirkning, omdisponering til kombinertformål bolig/tjenesteyting.
- K11 – Ringshaug skole. En foreslår å muligheten for å omdisponere 4 boligområder tilknyttet skolen for eventuelt fremtidig utbygging av skolen. Dette er positivt i forhold til det som lå inne i tidligere plan om å ta av arealer i skogområdet bak Ringshaugs ungdomsskole, et område som er svært mye brukt som friluftsområde
- K13-3 Rygg miljøpark. Det er foreslått å ta et skogsområde vest for dagens område og omdisponere dette fra LNF til kombinert byggeområde næring/råstoffutvinning. Det er i KU påpekt at dette området er kartlagt som nærturterreng og verdsatt som svært viktig friluftsområde. Vi ser likevel at den totale nytten av dette er større en påvirkningen for friluftslivet.
- K32 – Barnehage llebrekke. Det står i KU at dette er et nærturområde og er registrert som svært viktig friluftsområde. Det er avsatt til hensynssone friluftsliv i kommuneplanen. Fuglekassestien/Bekketjønmyra kultursti går gjennom området. I randen av område i retning øst er det en mye brukt tursti samt at dette er et område hvor det bl.a. er trekk og beiting av rådyr. Det er viktig at det tas hensyn til denne i den videre planleggingen.



Tønsberg kommune
 Postboks 2410
 3104 Tønsberg
postmottak@tonsberg.kommune.no

Tønsberg, 01.10.2023

Høringssvar til:

Høringsforslag kommuneplanens arealdel 2023-2035
 Plan ID 3803 99011 - 2. gangs høring.

Vi viser til Tønsberg kommunes kunngjøring i ovennevnte sak, sist endret 21.08.2023 med høringsfrist 01.10.2023 og vil med dette gi våre innspill som et bidrag til medvirkning, til beste for byens innbyggere. Høringssvaret ansees rettidig innsendt.

Stiftelsen Gamle Tønsberg sier i sine vedtekter § 2:

«Stiftelsens formål er å medvirke til å bevare bymiljøer, bygninger og steder av kulturhistorisk verdi i Tønsberg. Stiftelsen skal ta aktiv del i praktiske oppgaver som kan bidra til å fremme byens kulturhistorie. Stiftelsen kan gi påskjønnelse til eiere av gamle bygninger eller eiendommer. Stiftelsen skal også bidra til å vedlikeholde ruinene av Tunsberghus og Slottsfjellstårnet. Styret kan knytte til seg fagmiljøer/fagpersoner ved behov.»

Tønsberg, Norges eldste by som ble grunnlagt i 871, ble i 1988 slått sammen med Sem kommune. I 2017 ble deler av Stokke kommune innlemmet i Tønsberg og i 2020 ble Re og Tønsberg kommuner slått sammen til «nye» Tønsberg Kommune. Vestfold og Telemark fylker ble også fra 2020 sammenslått til et fylke der Tønsberg er pekt ut som regionhovedstad. Tønsberg har betydelige nasjonale kulturhistoriske verdier med borgen Slottsfjellet som det dominerende. «Under» Slottsfjellet; spesielt Fjerdings, Nordbyen, langs bryggene og ikke minst i Haugarområdet og ellers spredt i det den gamle bykommunen og senere i de tilkomne landkommuner, ligger det verdifull eldre bebyggelse, anlegg og steder som må bevares. Overordnet sett er kommunen til for innbyggerne; for bl.a. å styrke tilhørighet, og bidra til trygghet og trivsel. Og vi slutter oss til byens visjon og verdier, med tillagt vekt på «bevaring»: **«Samarbeid, nytenkning, trygghet, bevaring og bærekraft.»**

Stiftelsen Gamle Tønsberg ber derfor om at følgende vektlegges i denne sak:

Høringsforslagets planbeskrivelse, oppdatert etter kommunestyrets behandling den 14.06.2023, herunder saksfremlegg og møtebehandlingen etter første gangs høring, med vedlegg danner det hovedsakelige grunnlaget for vårt høringssvar.

Stiftelsen Gamle Tønsbergs formål gir nødvendigvis et særlig fokus på vern av eldre kulturminner og områder/enkeltbebyggelser av historisk verdi for byen. Vi ønsker også sterkere bevissthet om og fokus på fremtidige områder som gjennom skjerming vil kunne bli fremtidens verdifulle supplement til slike kulturminner, til støtte for byens identitet som nasjonal kulturbærer og til glede for byens innbyggere.

Vi viser også til vårt tidligere høringssvar i samme sak, til første gangs behandling, datert 21.02.2022 som med hele sitt innhold har like stor relevans under denne høringsrunden, i den grad våre viktige synspunkter ikke er hensyntatt ved å komme tydelig frem i det foreliggende høringsforslaget.

Vi støtter fokuseringen på kommuneplanens samfunnsdel hvor en av de viktigste strategiene er å:

«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.»

Forøvrig har vi følgende merknader:

1. **Om identitet og trivsel er det viktig at** kommunen, næringslivet og enkeltpersoner er bevisste på at innbyggerne i Tønsberg er stolte av byen, med sin viktige nasjonale historie og spennende kulturarv, som på alle nivåer er en av de grunnleggende faktorer for hvorfor man har valgt å drive sin virksomhet fra og bo i Tønsberg. Samtidig er det å vise frem at Tønsberg kommune tar denne identiteten på alvor gjennom aktiv bevaring av det som er igjen av synlige elementer som vitner om eldre og nyere historie, i harmoni med den byen vi ønsker å utvikle for fremtiden. Dette er også nerven i det som er begrunnelsen for hvorfor besøkende opplever Tønsberg som attraktiv.
2. **Om fortetning har vi forventninger til at** kommunen «passer på å bevare og forsterke de gode kvalitetene» vi har i eldre og etterkrigs sentrumsnære boligområder, hovedsakelig innenfor gamle Tønsberg kommune fra før 1988. «Forringelse av kvalitet kan på sikt gi byen et dårlig omdømme ...» Å gi plass til å øke antall boenheter innenfor 5-minutters byen kan være en trussel mot noe av det beste vi nå kan ta vare på for fremtiden fra vår egen tid.
3. **Om grønnsstruktur i sentrum er det viktig at** kommunen ikke ser et hvert ubebygget areal som en mulighet for maksimal utnyttelse til nye boliger. Samlet sett er det lite «grønne lunger» i de sentrumsnære områdene. Kommunens målsetning om bærekraftig arealbruk, burde tilsa at - avstand fra egen bolig til nærmeste «grønne lunge» eller turområde ikke bør overstige 300 meter.

4. **Om sentrum og byplanområdet har vi forventninger til at** gjeldende bestemmelser får en samlet og tilstrekkelig fremtredende plass for å sikre og forsterke målsetningene med absolutte krav om tilpasning for ny bebyggelse til bevaringsområdene, middelalderstrukturen og den eldre stedstypiske bebyggelsen. Når Nedre Langgate planlegges for fremtiden uten gjennomkjøring må gaten tilpasses som miljøgate for myke trafikanter.
5. **Om den gode vedtatte kommuneplanen for kulturminner har vi forventninger til at den** synliggjøres i sin fulle bredde i kommuneplanens arealdel. I planbeskrivelsen er kulturminneplanen ikke nevnt med ett ord! I saksfremlegget og møtebehandlingen etter første gangs behandling, journalpostID 23/54231, under kapittelet Rettslig grunnlag/Vurderinger i 6. avsnitt (helt sekundært) inntatt følgende merknad: «Planprogrammet inneholder et punkt om å vurdere behovet for å utrede bevaringsverdien av enkeltbygg, fortrinnsvis innenfor byplanområdet. Det er ikke gjort vurderinger for dette i denne planprosessen, men det er et fremtidig utredningstema i nylig vedtatt kulturminneplan.» Kommuneplanen må sikre at kulturminneplanen blir en viktig premiss.
6. **Om Kulturminner i kap 4.10 i høringsforslagets planprogram før første gangs behandling, har vi klare forventninger om** tilsvarende synliggjøring i det foreliggende høringsforslagets planprogram og den endelige kommuneplans utforming. At et så viktig kapittel utelates, gir inntrykk av at dette særdeles sentrale temaområdeområdet i kommuneplanen ikke lenger får vektlagt samme betydning. Vi mener det er av absolutt største betydning at dette kapittelet om kulturminner blir inntatt i sin helhet i den reviderte kommuneplanen.
7. **Om beslutningen om ikke å videreføre særlige bestemmelser fra høringsforslagets planprogram før første gangs behandling for Tønsberg sentrum og byplanen, har vi klare forventninger om at** kap 4.11 fra dette dokumentet gjeninntas i sin helhet, alternativt henvises til i annet dokument med en tydelig og fremtredende vektlegging i planbeskrivelsen. Det må ikke skapes et inntrykk av at det nå under 2. gangs behandling ikke legges like stor vekt på målsetningene om å videreføre byplanen som ble forespeilet å få en særlig bred og tydelig plass som integrert del av kommuneplanen.

Vi ønsker Tønsberg kommune lykke til med det viktige kommuneplanarbeidet, som vil få enda større betydning for å utvikle den nye kommunen bærekraftig på alle måter og bevisst på å ta vare på kulturhistorien som en nasjonal forpliktelse og identitetsskapende verdi for folk og by.

Med vennlig hilsen

Stiftelsen Gamle Tønsberg
v/Styrets nestleder

Jahn H. Jahnsen
jahn.henrik@jahnsen.no
91391204

Tønsberg idrettsråd

Tønsberg kommune

Svar på høring på kommuneplanens arealdel

Tønsberg idrettsråd sitt svar på kommuneplanens arealdel tar utgangspunkt i det viktigste målet med arealplanen slik det er beskrevet i høringsbrevet 3.7.23: "Det viktigste målet er å følge opp satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel."

Arealplanen skal videre vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

For idrettsrådet blir det da viktig å se på hva arealplanen legger opp til av aktivitetstilbud for barn og unge innenfor kommunens arealdisponering til aktivitetsanlegg - utfra kommuneplanens samfunnsdel område barn og unge.

I kommuneplanens samfunnsdel under område helsefremmende og inkluderende stedsutvikling er hovedmålet: "I Tønsberg har vi helsefremmende hverdagsliv."

Underpunkter:

- "Sikre utvikling og vedlikehold av helårs aktivitetstilbud og kulturarenaer, organisert og egenorganisert, i hele kommunen."
- "Legge til rette for aktivitetstilbud...."
- "Tilrettelegge, støtte og oppfordre frivillige i alle aldre til å bidra til å løse samfunnsoppgaver."

I arealdelen finner vi svært lite som knytter den til det viktigste målet beskrevet over - å følge opp satsingsområdene i samfunnsdelen. Og spesielt når det gjelder arealer for anlegg hvor kommunen ønsker aktiviteter knyttet til barn og unge.

Arealdelen er etter vår mening altfor lite offensiv når det gjelder arealer til nye idrettsanlegg og utvikling av eksisterende anlegg spesielt for barn og unge.

Den definerer heller ikke hvor i kommunen idrettsanlegg skal legges og utvikles.

I Planbeskrivelse – kommuneplanens arealdel under punktet Barn og unge er det pekt på mål og tiltak for barn og unges oppvekstmiljø - men det blir lite konkret når det gjelder aktivitets- og idrettsanlegg for denne gruppa. Idrettsrådet mener at dette må synliggjøres bedre i planen.

I Konsekvensutredning av nye byggeområder/plankartendringer er det konkret utredet noen områder med idrettsanlegg i kommunen. Det er et konkret innspill til planen - noe idrettsrådet er positiv til og som burde gjøres tilsvarende for flere områder.

Tønsberg 28.9.2023

Jon Sverre Dahl
Leder
Tønsberg idrettsråd

Gunnar Haraldsen
Styremedlem
Tønsberg idrettsråd

Tønsberg Fallskjermklubb

Navn	Rune Aune
E-post	rune.aune@rca.no
Telefonnummer	91929394
Hva gjelder innspillet?	J005 - Jarlsberg flyplass
Mitt innspill til høringen	I foreslått tekst så står det: 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. I stedet for å bruke et generelt begrep her som idrettsformål så foreslår jeg å benytte begrepet LUFTSPORT. Det er også i samsvar med eksisterende begrep på området. Rune Aune / Tønsberg Fallskjermklubb / Styreleder

Barkåker idrettsforening

Navn	Petter Kihl Berg på vegne av Barkåker idrettsforening
E-post	pb@fagerhult.no
Telefonnummer	41533233
Hva gjelder innspillet?	Boligutvikling på Barkåker
Mitt innspill til høringen	Ifm behandling av nylige vedtatt reguleringsplan for næring på Barkåker Øst ble det i mange kretser diskutert beste egnet formål for nordre del av området. Både nærmiljøet og politikere diskutert om best egnet formål er bolig enn næring. Siden kommuneplanen nå rulleres bør den nordre delen kategoriseres kombinasjon av bolig/næring på overordnet nivå. På den måten kan det være mulig å vurdere hvilke av formålene som er mest hensiktsmessig i framtiden. Barkåkers mulighet for utvikling er svært begrenset på alle kanter av grunnforhold, skog og landbruk. Barkåker øst er allerede vedtatt utbygget og vi mener at formålet må kunne vurderes i framtiden. Hvis det ikke finnes andre muligheter bør den nordre delen kunne vurderes en gang til. Nærheten til skole, idrett og Barkåker sentrum ble undervurdert. Overordna arealplanmessig er den nordre delen kanskje den best egnende tomt til bolig på hele Barkåker. La skole og idrettsanlegg ligge i ett boligområde, ikke grense mot ett industri område.

Vivestad idrettsforening

Navn	Vivestad Idrettsforening v/Odd Roar Sulutvedt
E-post	post@vivestadif.no
Telefonnummer	93064862
Hva gjelder innspillet?	H074 - Vivestad
Mitt innspill til høringen	Vivestad IF er positive til utbygging av flere boliger i bygda, det er noe bygda trenger. Vi ber imidlertid kommunen være oppmerksom på overvannsproblematikk. Vi opplever at mye overvann renner ned til Bygdehuset Sagatun og Kjærsmyra idrettsanlegg. Kapasiteten for å ta unna overvann bør det gjøres noe med, både i dagens situasjon og ved en eventuell utbygging.

Slagen IF og Volden Vel ønsker med dette og komme med kommentarer og innspill i forbindelse med at det planlegges ny skole på Volden, som krever mer plass en eksisterende skolebygg/område.

En ny skole betyr mye for vårt nærmiljø på Volden og hele området Nordre Slagen. Lokalsamfunnet står sammen om det innspillet vi her kommer med. Både FAU, Volden Velforening og Slagen Idrettsforeningen slår ring rundt treningsfasilitetene til Slagen, som også benyttes flittig av skolen. Skolen bekrefter at de også ser behovet for større areal til fysisk aktivitet.

Oppsummert:

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

Bakgrunn:

Idrettsforeningen: Med nåværende boligbygging og tilflytting til vår del av kommunen har idrettslagets medlemsmasse med aktive barn og ungdom økt betydelig de siste 10 årene. I den forbindelse er det bygget ny 7'er kunstgressbane (2014), nytt fotball treningsfelt med kunstgress (2017), ny beachhåndballbane (2018), samt nytt moderne klubbhus som vi ferdigstiller i 2023. Ankomsten til den lokale lysløypen ble også etablert helt i sør-enden av fotballbanen i 2019. En naturlig tursti og rekreasjons område for både barn og voksne. Lysløypen har direkte tilknytning til nåværende skole og er oppgradert i 2023 med led lys utført på dugnad og tippemidler. Et naturlig bindeledd for trening og aktiviteter som skjer på baneanlegget.

Arealet: På et areal som eies av kommunen har vi i tillegg vår flotte 11'er naturgressbane fra 1976 som ble oppført på dugnad og i samarbeid med daværende Sem kommune. Slagen IF stod for det økonomiske rundt etableringen. Arealet har også tilhørende volleyballbane og gresslette, som benyttes til frilek. Vi er stolte banen som er opparbeidet gjennom mange år. Det er lagt ned mye ressurser, og ikke minst utallig dugnadstimer her. De fleste andre 11'er baner i distriktet er ombygget til kunstgress, og det er viktig å ta vare på de gressbanene som finnes. Banen lånes ut til klubber i distriktet og fotballforbundet. Totalt, gir dagens areal oss gode muligheter for å gi et godt aktivitetstilbud til både barn, ungdom og voksne. Det er på deler av denne gressbanen, som er en av Vestfolds best vedlikeholdte gressbaner, kommunen vurderer å bygge ny skole.

Gjeldende planer: En ny skole med kapasitet for dobbelt så mange elever vil gi økende tilflytting og boligbygging. Vi ønsker dette velkommen, men det gjør at Slagen IF kan ha behov for større «plass» en gang i fremtiden. Viktigheten av dette er også beskrevet i «Anleggsplan idrett og friluftsliv 2021-2024». I anleggsplanen er det beskrevet at:

Skolens uteområder og nærmiljøer er viktige arenaer for selvorganisert fysisk aktivitet. Barn og unge tilbringer store deler av dagen på skolen, og mange har enkel tilgang til skolens områder også på ettermiddag og kveldstid. Gode og attraktive uteområder kan dermed gjøre en stor forskjell for barn og unges aktivitetsvaner.

Vi er derfor overrasket over kommunenes innspill K31 Volden Skole 2 i kommuneplanens arealdel, der man ønsker å endre arealformålet på vår 11'er fotballbane, samt tilhørende grøntarealer, fra «Idrettsformål» til «kombinert byggeområde idrettsformål/tjenesteyting». Hensikten, slik vi leser det er å planlegge og muliggjøre fremtidig skoleutvidelse på deler av arealet idrettslaget disponerer til fotballbane i dag.

Dette innspillet reduserer arealet til idrett og aktivitet, og reduserer området for rekreasjon og lek for barn. Vi anser det som svært viktig å ta hensyn til Barn- og unges oppvekstsvilkår i nærområdet, også ved bygging av ny skole. Dette gjøres ikke ved å redusere grøntarealene i lokalmiljøet.

Innspill/forslag til løsning:

Slagen IF fremmet ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel forslag om å videreføre areal sørvest for 11' fotballbane og skolen. Dette arealet, på nord/vest siden av skolen, ble for mange år siden regulert til «Idrettsanlegg», samt «Offentlig eller privat tjenesteyting». Hensikten var å sikre både skolen og idretten fremtidige arealer. Forslaget ble hensyntatt.

I gjeldene planverk er det derfor allerede avsatt areal til fremtidige offentlige bygg(rosa) og idrettsanlegg (grønt) i direkte tilknytning til skolen/Slagen IF s idrettsanlegg.



Arealformålet er i dag, som nevnt ovenfor, delt i 2. Vi ber derfor kommunen om å benytte dette arealet, og endre arealformål til «Kombinert byggeområde idrettsformål/tjenesteyting». Da vil vi kunne beholde dagens fotballbane/grøntområde, og i tillegg gi rom for både planlegging av ny skole med nødvendig infrastruktur og utvidelse av idrettsanlegg i fremtiden.

Vi ber derfor om at innspill til arealplanen K31 ikke gjennomføres og at gressbanen beholder sin nåværende regulering.

Sammen med overnevnte alternativ, vil gi en helhetlig og god løsning for hele lokalsamfunnet.

I tillegg har vi i Nordre Slagen behov for økt hallkapasitet. Dagens gymsal på Volden skole er liten og svært utdatert. Vi ønsker en god dialog med kommunen i planleggingsprosessen med ny skole, slik at man i felleskap kan se på mulighetene for å bygge en flerbrukshall med 20X40 spilleflate, sammen med ny skole.

Med vennlig hilsen

Slagen IF

Kenneth Veiga Simonsen

Volden Vel

Jan Ottesen

19.09.2023

Tønsberg kommune
v/postmottak

Høringsinnspill/kommentarer til arealplanen for Tønsberg kommune

Vallø velforening ønsker å komme med høringsinnspill kommentarer til behandlingen av arealplandelen som gjelder for Vallø.

Vallø har endret seg stort de siste årene. Fra å være et industristed har det blitt et meget populært boområde. Etter at oppryddingen av Esso-tomta ble ferdigstilt og kyststien ble etablert rundt hele Vallø, har det blitt et meget attraktivt område å bruke som tur og rekreasjonsområde. Bukta mellom Furustrand og Vallø er et populært område for fuglespottere. Det samme er kystlinja videre langs hele østsiden av Vallø og rundt til den gamle Esso-brygga hvor det oppholder seg mye fugl, og til tider dukker opp sjeldne fuglearter. På Esso-området vokser det også planter/blomster som er rødlistet. Disse blir fulgt opp av lokale biologer/interessegrupper for å passe på dem.

I tiden etter at Esso-området ble frigitt for publikum, har bruken av området eksplodert. Man kan lese i lokalpressen når Vallø er nevnt, at området er meget populært, og burde bevares som det er. Det er å kunne påstå at interessen for dette området er stor, og at det å bevare mest mulig av området til LNF-område er av stor allmenn interesse.

Når man i tillegg vet at den gamle tapetfabrikken, nå Sjøsenderet, skal rives og utvikles til et lettere nærings- og boligområde, er det viktig å se på dette i sammenheng.

Lokalt for Vallø vil dette bety en kjempestor endring. Fra å være et lite lokalsamfunn med ca. 100 boenheter i dag, vil man om noen år være et stort boområde med kanskje 3-400 boenheter, og i tillegg mange lokale næringsdrivende innen forskjellige næringer. Vi ser for oss alt fra restaurant/servering, regnskap, maritimt, trimstudio og mange andre lette næringer.

Dette vil gi store utfordringer i inn- og utkjøring på Vallø. Carl XV's gt. (veien inn til Vallø) har sine begrensninger på bredde. Det skal også trolig etableres

Vallø – ett attraktivt sted å bo ved Oslofjorden!

gang- og sykkelsti. Denne vil gi enda større utfordringer for personbiler og spesielt for tyngre kjøretøyer.

Med 3-400 boenheter og lokalt næringsliv vil dette gi flere tusen døgnpasseringer inn og ut av Vallø. Dette vil også gi store ringvirkninger for infrastrukturen videre oppover på Valløveien inn til Tønsberg. Når vi vet at Tolvsrødsenteret er i gang med utbygging, Ilebrekke fortsetter med sine prosjekter, videre Jarlsø-utbygging, Saba-tomta skal utvikles, og all medfølgende trafikk skal inn via Olsrød og Presterød-krysset, så legger dette store forpliktelser på kommunen og utbygging av veinettet. I tillegg kommer skoler, barnehager osv.

Vallø velforening mener derfor at;

-Esso-området bør bevares som det er og utvikles til et LNF-område.

Dette bør være et stort pluss for kommunen og hele befolkningen i Tønsberg-området. Vi vet også at området blir brukt som turområde for mange utenbys fra.

-Dersom utbygging bør antall boliger være sterkt begrenset. Velforeningen er helt uenig i det antall som tidligere har versert fra Esso sin side.

Boligene bør ha preg av eneboliger i **maks 2 etasjer** som er likt resten av boligene på Vallø. Særpreget til Vallø som boområde må beholdes.

-100-metersbeltet må gjelde for hele området rundt på Esso-området og Vallø.

-det bør tilrettelegges for opparbeidelse av strand og fritidsområde på vestsiden mot Vallø-bukta.

-dersom det skal opparbeides område for båthavn, bør dette være kun for småbåter opp til 25 fot. Antall plasser bør være færrest mulig. Men vi ser at ved en evt. bygging av boliger, vil dette være nødvendig å tilby. Men kun i forhold til et visst antall båtplasser/boliger, og ikke som et tilbud for resten av Tønsberg-området!

Det må presiseres at værforhold og sjø gjør at det må evt. bygges en stor steinmolo for å etablere båtplasser på innsiden. Dette vil kunne lage store utfordringer på vannforholdene i hele Vallø-bukta, når man ser på de eksisterende båthavnene, Klopp, Vallø båthavn, Sjøsenderet, i Vallø-bukta under ett.

-Dersom det etableres muligheter for næring ved en evt. utbygging på Esso- og Sjøsentertomta, må dette være næring av lettere type som restaurant/servering, regnskap, maritimt, trimstudio og evt. andre lette næringer. Ikke næring med tung produksjon.

Velforeningen viser til den endringen som er gjort i forslaget til arealplanen, vedlegg 8, s.72, på området nærmest kaia. Dette er nå foreslått til maritim

Vallø – ett attraktivt sted å bo ved Oslofjorden!

næring. Velforeningen presiserer at vi med maritim næring **ikke ønsker tyngre service- og opplagsnæring**, slik som f.eks. Jarlsø marina eller tilsvarende storbåt opplag/service. Det ønskes ikke tilrettelegging for opplag i det hele tatt. Dette mener velforeningen vil gjøre området mindre attraktivt da det vil være store båter i opplag, fare for mere støy, og det visuelle inntrykket av det «nye boområdet» vil bli vesentlig dårligere. Faren for at dette vil kunne gi store utfordringer på trafikken ut og inn av Vallø vil øke.

-Sjøsenteret på Vallø vil også utvikles. Avantor som er nåværende eiere har uttalt at de venter på en avklaring for Esso-tomta. Det vil derfor trolig lages en felles reguleringsplan for begge områdene.

Velforeningen er av samme formening i forhold til antall boliger og næring som skal etableres på området. Velforeningen ser at området og utformingen på byggene trolig vil bli annerledes. Området her tror vi mer kan utvikles som et leilighetsområde. Med det mener vi at bygningsmassen kan være flere større bygg. Høyden på byggene bør ikke være mer enn 3-4 etasjer. Leiligheter i de øverste etasjene, og lettere næring i 1.etasje. Med lettere næring mener vi restaurant/servering, regnskap, maritimt, trimstudio og mange andre lette næringer. Vi ser også for oss mindre bygg inne i området.

Vallø velforening ønsker kommunen lykke til med utformingen av ny arealplan og velforeningen ønsker å være en samarbeidspartner i fremtidig utvikling av Vallø som et fortsatt attraktivt sted å bo ved Oslofjorden.

Vallø, 15.september 2023

Cato Praner
Leder

Thor-Arne Dahl
sekretær

Vallø – ett attraktivt sted å bo ved Oslofjorden!

Søndre Eik Vel
c/o
Brands vei 14
3122 Tønsberg

Tønsberg Kommune v/ Kommuneplanens arealdel
Tønsberg Kommune v/ Utvalg for Plan og Bygg
Tønsberg Kommune v/ Kommunestyret
Tønsberg Kommune v/Arealplan
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg 20.09.2023

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - plan ID 3803 99011 og C1 - Velleskogen- PlanID 3803 20170163. Krav om beslutning om stans av privat planinitiativ og tilbakeføring av området til LNF i kommuneplanen

Hva saken gjelder:

Eik Boligutvikling AS ved plankonsulent Spir Arkitekter AS ønsker å fremme planforslag for et område også kalt Velleskogen på Eik i Tønsberg. Det var et formøte med Tønsberg kommune 30.08.2017, oppstartsmøte 07.12.2017, og et møte i regionalt planforum 08.02.2018. Varsel om igangsettelse av planforslag ble publisert 16.11.2018, og planprogrammet ble vedtatt 22.11.2019, hvor det bl.a. var beskrevet at det legges opp til maksimalt 3 boliger pr daa. Status i saken er at planforslaget fortsatt ikke er levert komplett til Arealplan, og neste steg deretter vil være politisk 1.gangs behandling i UPB.



Illustrasjon som viser lokalisering av området for planinitiativet

Søndre Eik Vel (SEV) representerer nabolaget på Søndre Eik som ligger øst for Eikveien og Løkkeveien og sydoover. **97 % av ca 320 husstander** støtter vårt arbeid i forbindelse med plansaken Velleskogen, og vi har i tillegg god støtte fra de fleste berørte naboer vest for Eik veien.



I forbindelse med utarbeidelse av ny kommuneplan for Tønsberg Kommune 2023-2035, så ønsker SEV å fremme forslag om stans av privat planforslag for området C1-Velleskogen. I denne forbindelse anerkjennes at en slik stans sannsynligvis vil kreve en politisk behandling, men SEV henstiller til at Utvalg for ny Kommuneplan behandler dette som en sak, slik at området kan tilbakeføres LNF i ny kommuneplan etter at avgjørelsen er gjort i rette instanser. I neste omgang ber vi Utvalg for Plan og Bygg og/eller Kommunestyret behandle dette initiativet.

Videre henstiller SEV til at Tønsberg Kommune v/Arealplan tar grep i forhold til eventuelt videre arbeid med planforslag og reguleringsplan, og fremmer alternativt forslag fra Tønsberg Kommune om enten å 1. utarbeide en østlig adkomst eller 2. stanse planforslaget fra forslagsstiller. SEV anbefaler Tønsberg Kommune om å ta grep for om mulig etablere en bedre tillit til den videre prosessen, da det kontinuerlige ensidige sporet fra forslagsstiller ikke er særlig tillitsvekkende for innbyggerne i området.

En stor andel av innbyggerne på Søndre Eik var generelt ikke imot utbyggingen i Velleskogen, men har siden lanseringen gitt tydelige signaler i medvirkningsprosessen og høringsinnspill mot at adkomsten skal gå vestlig gjennom det eksisterende nabolaget via Peer Gynts vei. Utbygger kan ikke ha brukt nevneverdige ressurser på å utrede et østlig adkomstalternativ, slik at planforslaget med såkalt en konsekvensutredning dermed er lite tillitsvekkende. Plandokumenter og utredninger fremmer en iøynefallende argumentasjon for vestlig adkomst, som gir et ganske ensidig grunnlag for vurdering og beslutning. Siden det allerede ved formøtet med Tønsberg Kommune 30.08.2017 var belyst utfordringer som gjelder adkomstalternativer, så er det besynderlig at utredningen i innlevert planforslag pr 22.02.2022 har lite kunnskapsbasert underlag for en eventuell østlig adkomst. Når konsekvensene av en vestlig adkomst via Peer Gynts vei etter vårt syn har betydelige negative konsekvenser, så tilsier dette at planforslaget slik fremlagt ikke er hensiktsmessig. Samfunnets interesser i forhold til bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur for ny sentral bebyggelse må ikke gå på bekostning av bomiljø for eksisterende bebyggelse. Tønsberg Kommune bør derfor ta større ansvar for den situasjonen som har oppstått, og stanse hele prosessen før det nedlegges så mye tid og ressurser i et prosjekt som så åpenbart ikke vil få en lykkelig slutt.

Selv om man skulle anta at en lang planprosess i teorien medfører mer tid til en grundig gjennomgang og medvirkning mv, så går det til et punkt hvor sakskomplekset blir så omfattende og uoversiktlig at det er en utfordring for de fleste å henge med, og vi oppnår isteden apati og resignasjon i befolkningen. Det er rimelig å anta at det også for saksbehandlere, politikere og beslutningstakere fort kan bli overveldende og komplisert. Da oppstår det en urimelighet overfor det eksisterende lokalsamfunnet, som ikke er rustet til å absorbere en såpass stor utbygging i et såpass sentralt og kompakt område. Dette var forutsett fra starten av innbyggerne, og utredningen som foreligger underbygger ikke de negative aspektene nevneverdig. Prosjektet farges av noe som kanskje kunne blitt et fint boligområde, men som skyggelegger de negative sidene for lokalsamfunnet. Prosjektets foreslåtte vestlige adkomst via Peer Gynts vei fremstår med en rekke dårlige løsninger, og hvor hele nabolaget står samlet mot disse planene. Når saken er såpass vanskelig at det går flere år før vi når de neste stegene i planprosessen, så må det være riktig å spørre om det er noe som er feil med hele prosessen? Adkomsten til området burde vært avklart på et mye tidligere stadium, før prosessen så eventuelt går videre. Dette var for øvrig en erkjennelse som fremkom i behandlingen av kommuneplanen for perioden 2014-2026, hvor konsekvensene av en beslutning om å innlemme C1 som et nytt boligområde i planen ikke var tilstrekkelig gjennomtenkt før vedtaket av kommuneplanen.

Når det gjelder selve planprosessen, så er det kritikkverdig at ikke Plan og Bygningsloven eller lokale forskrifter beskriver klare forventninger til en forslagsstiller når arbeidet trekker langt ut i tid, slik det jo er for kommunen hvis de er forsinket fra sin side. Dermed oppstår det enda en urimelighet overfor partene, hvor saken ikke får nødvendig progresjon.

Med referanse til plan- og bygningsloven §12-8, 2. ledd, som beskriver at «Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes». Dersom kommunen finner at initiativet skal stoppes, kan forslagsstiller kreve å få beslutningen forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse.

En annen lovanvendelse er plan- og bygningsloven §12-11, hvor det bl.a. står «Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet». Med hjemmel i loven bør kommunen tidlig fremme alternative forslag, og ikke ensidig la utbygger styre utviklingen av planforslaget. Sakskomplekset viser utallige uheldige sider ved både vestlig og østlig adkomst, slik at kommunen derfor må involvere seg mer i utviklingen av planforslaget, eller stanse prosessen.

Fagetaten bør etter en helhetsvurdering beslutte at planinitiativet stoppes i denne saken. Dette er begrunnet som følge av flere forhold i planprosessen, og de problematiske sidene ved denne saken. Forslagsstiller har levert et ikke komplett planforslag datert 14.02.2022, og arbeider angivelig fortsatt med oppfølgende detaljer i så måte. Det foreligger ingen offentlig informasjon fra utbygger om fremdrift, og tilsynelatende er det heller ingen frist for utbygger å forholde seg til. Hovedanliggende er adkomstspørsmålet til området, som er foreslått å gå vestlig via Peer Gynts vei (P.G.vei) og gjennom den eksisterende bebyggelsen på søndre Eik. Hele dette nabolaget stiller seg negativ til vestlig adkomst, men stiller seg allikevel positiv til utbygging såfremt området får en østlig adkomst til Velleveien. Dersom østlig adkomst ikke kan la seg gjennomføre, så må planforslaget skrinlegges.

Som varslet flere ganger tidligere i planprosessen, så er det etter SEVs vurdering fortsatt slik at innlevert planforslag med konsekvensutredning består av ganske ensidig argumentasjon for en vestlig adkomst, og få tegn til en balansert kunnskapsbasert utredning av en østlig adkomst til Velleveien.

Herunder blir kritikkverdige forhold beskrevet i noe mer detalj. De fleste punktene som kommer frem er i stor grad varslet tidligere i våre innspill og innsigelser i løpet av vår medvirkning i plansaken, mens noe har blitt enda mer tydelig som følge av planforslaget av 2022.

Planprosessen:

Av kritikkverdige forhold i planprosessen, så er det først og fremst fraværet av reell medvirkning i resultatet av planforslaget. Prinsippet om tidlig medvirkning inkluderte ikke innbyggerne, som først fikk et ord med i laget ved informasjonsmøtet 4.12.2018 etter at planforslaget var fremlagt.

Allerede på oppstartsmøtet var det klart at adkomsten ville bli en veldig vanskelig sak, og utbygger burde ha forstått de negative signalene som kom fra innbyggerne på informasjonsmøtet som ble avholdt 4.12.2018. Det eksisterende nabolaget med 97% oppslutning ønsker en østlig adkomst, mens forslagstiller har kommet med få anerkjennelser av de innsigelser som er meldt inn på saken. Det står bl.a. beskrevet i [Regjerings medvirkningsveileder s.8](#): «I plan- og bygningsloven forstås medvirkning som enkeltpersoners og gruppers rett til å kunne delta i, og påvirke offentlige utrednings- og beslutningsprosesser. Det betyr at befolkningen i et samfunn er med på å planlegge sin framtid. Medvirkning i planprosessen har et perspektiv om "best mulig plan", og har slik det beskrives i veilederen, mål om å: 1. sikre gode løsninger som tar hensyn til alles behov 2. legge til rette for at alle berørte og interesserte aktører kan komme til orde 3. fremme kreativitet og engasjement, og være en arena for demokratisk deltakelse i lokalsamfunn 4. fremskaffe et godt beslutningsgrunnlag». Vi i SEV kjenner oss ikke igjen i denne beskrivelsen, da den medvirkningen som har foregått er kun informasjonsdeling, og få spor av imøtekommelse og justeringer i utbyggingsplanene som følge av våre innsigelser.

Tønsberg Kommune har også utarbeidet en veileder for [«Slik skal vi bygge og bo»](#), og det er spesielt verdt å merke seg teksten som går frem på side 8, sitat: «Ta vare på de gode kvalitetene Det er viktig å ivareta det folk setter pris på med Tønsberg. Tønsberg har et godt omdømme og mange ønsker å bo, jobbe og besøke byen. Men, som en vekstkommune må vi passe på å bevare og forsterke de gode kvalitetene og ikke fortette så mye og ukritisk at vi ender opp med dårlige boområder. Forringelse av kvalitet kan på sikt gi byen et dårlig omdømme» sitat slutt.

Vi som bor på søndre Eik har en klar oppfatning av om planforslaget får sin vestlige adkomst slik utbygger ønsker, så er vi på full fart mot akkurat det som veilederen er laget for å unngå.

Utvidet planområde – ombygging av adkomsten til Greveskogen:

Planforslaget ble så den 14.09.2020, nesten 2 år etter høringsperioden for planforslaget, utvidet til også å omhandle adkomsten til Greveskogen skole, hvor ombygging av skolens adkomst angivelig ville avlaste påkoblingen av Peer Gynts vei til Eikveien (ved å omgjøre kryss fra X-kryss til T-kryss). Etter SEVs vurdering er dette nok et taktisk grep i form av rekkefølgebestemmelser for å gjøre vestlig adkomst tilsynelatende mer attraktivt for kommunen, mens vi er grunnleggende uenig i at dette grepet vil ha noen positiv effekt i fremtidig trafikkavvikling i krysset Eikveien/Peer Gynts vei. SEV er også uenig i konklusjonene i den ensidige konsekvensutredningen, som ikke i det hele tatt beskriver hvordan en skal anta at nye kjøremønstre kan bli. Vi som bor på Eik vet mye om våre eksisterende kjøremønstre, f.eks at det er stort sett når bussen stopper ved P.G.vei at bilister får kjøre ut på Eikveien, og ved en ombygging av krysset så vil ikke lengre denne samme «løsningen» tilby seg pga et helt annet kjøremønster, da kjørebanelen vil være full av biler. Da vil også trafikken mengden i krysset gradvis øke til minst 115%. Det vi derimot med stor sikkerhet vet er at det i fremtiden ikke kan bli særlig bedre enn det det er i dag, og vi på søndre Eik er ganske overbevist om at forslaget er en veldig dårlig løsning.

Ved en vestlig adkomst og ombygget adkomst til Greveskogen skole, så berører dette også grunneiere langs Eik veien, og i boligområdet vest for Eikveien som grenser til Greveskogen skole. Eiendommene vest for Eikveien deler sin adkomst med Greveskogen skole i det kjente «X-krysset». Ved ombygging av adkomsten til Greveskogen, så vil omleggingen berøre disse

eiendommene. Alle grunneiere på begge sider av Eikveien som er berørt av disse planene er negative til den fremlagte løsningen.

Trafikk – støy og redusert bokvalitet:

Ca 40 grunneiere langs Peer Gynts vei og nærliggende eiendommer vil oppleve trafikkøkningen veldig negativt. Det er få nabolag og boligveier som opplever å få en trafikkøkning på 115% som fører til ca 2000 biler i døgnet i en boligvei inne i et boligområde og skaper støy i området L_{DEN} 58-60dB. Allikevel skal utredningen ha oss til å tro at folk nesten ikke vil merke noe til trafikken etter utbygging, såfremt det monteres en støyskjerm på nordsiden av P.G.vei, og at angivelig bare 3 boliger som er får $L_{DEN} > 55$ dB.

Skal vi forstå det slik at ved $L_{DEN} < 55$ dB så vil dette i så fall være innenfor forventet tålegrense for folk flest? Slik bruk av støykravene på [side 31-34 i KU trafikk](#) er etter SEVs syn en ganske spekulativ måte å fremstille hvordan man kan skape handlingsrom for utbyggingsplaner innenfor støykravene. Disse planene vil utvilsomt utfordre folks tålegrense om det så var høye støyskjermer på begge sider av veien. Det vil uansett redusere bokvaliteten til en veldig stor gruppe mennesker, også estetisk sett. Med er lagt til grunn en moderat beregning av trafikkmengde og sannsynligvis en teoretisk antakelse om at alle kjører max 30km/t, så er også dette en fremstilling av realitetene som er krevende å akseptere. Vi opplever allerede i dag mye trafikk og støy, slik at vi vanskelig kan forstå at dette vil bli bedre av å øke trafikkmengden med 115%. Utbygger på sin side argumenterer med at Tønsberg Kommune har satt krav til at all ny trafikk skal over på kollektiv trafikken, men betyr det at vi skal stole på at dette bare skjer av seg selv?

De fremlagte beregningene fra 2018 viser at det allerede i dag er mange av boligene i P.G. vei L_{DEN} 54dB ([s.33 i KU trafikk](#)). Dette alene er mer et signal om at det egentlig ikke er handlingsrom for en vestlig adkomst til en kjempestor utbygging. Formålet med [retningslinjen T-1442](#) er ikke å tilrettelegge for støy inntil L_{DEN} 55dB. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Trafikken på Eikveien vil også øke med 20% som i sum vil utfordre trafikkavviklingen i begge retninger på Eikveien og hele lokalsamfunnet på Eik.

Forslagstiller har vektlagt mye av sin argumentasjon på ombygging av kryss på Eikveien/P.G.vei, og å flytte innkjørsel til Greveskogen skole ca 80 meter syd. Basert på denne endringen så hevdes det at dette tiltaket vil senke konfliktnivå i krysset til P.G.vei, og at trafikkavvikling for området vil være uproblematisk. Det er rimelig å anta at utredningen i denne sammenheng er i overkant teoretisk, da trafikkøkningen i området utvilsomt vil medføre en utvikling i en veldig negativ retning. Det er rimelig å anta at økningen i biltrafikken vil spre seg innover sideveiene i hele området, og dermed bidra til å senke bokvaliteten for alle som bor i området. For ordens skyld, Søndre Alle, Nordre Alle og Åle veien er ikke trafikkfelt eller utredet i forhold til nye kjøremønstre eller risiko.

Fastsetting av faktor for turproduksjon har en sentral innvirkning på alle beregningene i trafikkutredningen, og ser vi til andre sammenlignbare utredninger, så får vi inntrykk av at det er mulig å utføre et bedre faglig håndverk enn det som er gjort i denne utredningen. Utbygger baserer sin utredning på faktor 3.75, uten å dokumentere hvordan de kommer frem til dette tallet, annet enn at de har valgt å legge seg litt høyere enn en udokumentert anbefaling fra Tønsberg Kommune om å bruke faktor 3,5¹. De fleste utredninger som er å finne via forskjellige søk bruker bl.a. Prosam 137 som veiledning, hvor det gis ytterligere faglige vurderinger for fastsetting av faktoren. Hvorfor skal ikke det også gjelde denne utredningen?

Ved vurdering av trafikkutredningen så har Asplan Viak kommentert følgende: i [avsnitt om](#)

¹ Tønsberg Kommune v/Arealplan bes om å dokumentere denne påståtte anbefalingen i plansaken.

[medvirkning på s.120](#):: «Asplan Viak har gjort en grovtelling fra kartet som viser at 165 boliger må antas å bruke Peer Gynts vei som samlevei. Resten av Søndre Eik knytter seg til Søndre og Nordre alle, Åleveien og Løkkeveien. Sammen med de nye 280 boligene summerer boligaltet seg til 445. Et framtidig genereringstall på 3,75 for alle boliger vil tilsi 1.700 kjt/døgn (ÅDT) i Peer Gynts vei, mot 1920 kjt i konsekvensutredningen. Forskjellen skyldes altså at eks. bosatte (2017) kjørte mer bil enn forutsatt for Velleskogen 2030 (mer enn 5 turer/døgn).»

SEVs støtter delvis denne kommentaren, og det er akkurat denne typen beregning vi mener er nødvendig å legge til grunn i en vurdering, sammen med eksempelvis data fra Prosam 137. Det som vi mener her blir veldig feil er faktoren 3.75. Det faktiske tallet ville være tellingen fra 2017 som var $880/165=5.33$. Ifbm velforenings arbeid så har vi hatt samtaler med mange om kjøreadferd, og hvilken adkomst de benytter. Noen forteller de bare benytter PG.vei, mens andre sier de bare bruker Nordre Alle eller Åleveien. Noen veksler litt avhengig av om de skal til byen eller butikken. Denne analysen sammen med en sannsynlighetsvurdering så lander vi på 180 boliger som benytter PG vei. Det er altså disse 180 som i hovedsak bruker P.G.vei og i hovedsak «ansvarlig» for resultatet av tellingen. SEV mener derfor at virkelig turproduksjon blir: $880/180=4.9$.

Dersom faktor for turproduksjon = 4,9 legges til grunn, hva vil biltrafikken i Peer Gynts vei øke etter en utbygging med 280 boliger til **2254**. Så kan man legge til vurderinger om avstand fra sentrum, bolig typologi, tilgang på kollektiv trafikk, bruk av sparkesykler og sykkel, og prognoser om at veksten i biltrafikken i fremtiden vil slakke ut osv. Dette kommer bl.a. frem av rapport fra [Transportøkonomisk Institutt \(TØI\)](#), og understøttes også av [Mobilitetskartleggingen for Tønsberg](#). SEV er av den oppfatning av det er selvsagt at slike vurderinger må legges til grunn i en konsekvensutredning, og ikke bare plukke et såpass sentralt tall ut fra luften.

Etablering av støydempende gjerde langs Peer Gynts vei:

Biltrafikken i det eksiterende nabolaget [produserer allerede i dag grenseverdier for støy på hus](#) fasadene langs Peer Gynts vei (ÅDT=900, pr. 2018-tall). Utbygger foreslår derfor å sette opp støyskjermer for å skape handlingsrom innenfor støykravene. Det burde være åpenbart at en slik løsning er lite hensiktsmessig inne i et boligområde. Det finnes neppe andre sammenlignbare boligområder som har løst utfordringer med støy ved etablering av støyskjermer inne i boligområdet? Det antas at slik skjerming primært etableres mot støy fra hovedveinettet. Det er ingen grunneiere langs Peer Gynts vei som ønsker støyskjermer, *annet enn dersom en vestlig adkomst faktisk blir vedtatt*. Dessuten så vil ikke støyskjerming gjøre noe med hovedproblemet: at det blir kraftig vekst i biltrafikken for hele boligområdet, og dermed redusert bokvalitet for alle som bor her. Støyskjermene vil ikke dempe den generelle veistøyen som mye trafikk produserer, [mange kjører litt fortere enn fartsgrensen, og nye biltyper genererer også mer dekkstøy](#). Dette vil være en stor utfordring for de mange husene langs Peer Gynts vei, og nærliggende boliger. I tillegg vil sterk økning av støy og trafikk spesielt påvirke bokvaliteten negativt for dem med en ugunstig planløsning for innvendige stille rom i boliger og utearealer, slik det ganske tydelig ble påpekt av [Miljørettet Helsevern i april 2022](#).

I overkant av 40 grunneiere langs Peer Gynts vei vil oppleve en radikal endring av bomiljø når utbyggingen etter hvert blir fullført. Trafikken beregnes til å øke med inntil 1200 bilturer i døgnet avhengig av utbyggingsvolum og beregningsmetode. Husene nærmest Velleskogen vil gå fra nær null biler i døgnet til 1000-1200, mens lengst vest vil biltrafikken gå fra 900ÅDT i 2018 til 1900-2000+ÅDT etter utbygging. Virkedagstrafikken vil bli enda høyere, kanskje 2300+. Mye av biltrafikken vil spre seg over hele området av den enkle grunn at påkoblingen til Eikveien er og blir problematisk, og dette vil forsterkes i takt med økt trafikkmengde. SEV er kritisk til utbyggers beregningen av trafikkmengde, og problemstillingen forstås som undervurdert, og at teoretiske støyberegninger i denne sammenheng alene ikke kan rettferdiggjøre en slik alvorlig utfordring av tålegrensen for innbyggerne i dette nabolaget.

Biologisk mangfold og vernesonen i Slagendalen:

Utvalg for Plan og Bygg vedtok ifbm vedtak om planprogram at det maksimalt skulle utredes for 3 boliger pr. dekar. Etter hvert som byggetomten ble utredet, spesielt med tanke på kulturarv, biologisk mangfold og vernesonen mot Slagendalen, så endte planforslaget opp med om lag 280 boliger. Dette kan kanskje delvis tilskrives som et resultat av medvirkning slik utbygger hevder, men i hovedsak er dette mer en realisasjon av de faktiske forhold og størrelsen på tomten. SEV var i møte med utbygger 24.10.2022, og fikk forevist et uoffisielt utkast til revidert forslag til utbygging som da var redusert til ca 220 boliger. Dette forslaget må vi anta kom som et resultat av at [Tønsberg Kommune kom med forslag om endringer i planforslaget til utbygger 09.09.2022](#). Forslaget omhandlet reduisering av omfanget av utbygging, bl.a. av hensyn til eksisterende bebyggelse. Det skal sies at SEV var svært takknemlig for dette forslaget fra Tønsberg Kommune, da dette faktisk var første gang siden lanseringen av planforslaget at nabolaget på Søndre Eik anerkjennes som en berørt part i planforslaget. Men, vurderingen av reduksjonen og det uoffisielle reduserte utkastet til plan med ca 220 boliger, representerer fortsatt en betydelig utbygging som **SEV ikke uten videre kan akseptere på vegne av våre innbyggere**. Et forslag om en slik redusert utbygging har lenge vært forutsett fra de opprinnelige planene, og vil fortsatt medføre store uheldige konsekvenser for nabolaget på Søndre Eik. Vårt forslag til kompromiss i denne saken er som vi har sagt hele tiden: Velleskogen må bygges med østlig adkomst, eller ikke i det hele tatt! Dersom en østlig adkomst ikke lar seg gjennomføre, så taler dette istedenfor at planforslaget må stanses.

Et av Tønsbergs største boligområder, også etter en eventuell redusert utbygging:

SEV mener det sentrale her ikke er reduksjonen fra de opprinnelige 400 til 200+ boliger i seg selv, men det faktum at vårt boligområde i dag består av litt over 300+ boliger, og vil med 200+ nye boliger utgjøre over **500+ boliger**. Vi vil være koblet sammen av veisystemet og derfor utgjør dette «vårt boligområde». Utslaget blir at "Søndre Eik inklusive Velleskogen" blir et av Tønsbergs største boligområder (Robergrønningen er f.eks "bare" ca 420, og Presterødåsen likedan, og som har det til felles at de har stort sett en adkomst inn og ut).

Av våre 500+ boliger så vil ca 400 av disse boligene bruke Peer Gynts vei som sin primære adkomst. Problemstillingene ved en slik løsning vil fortsatt være betydelige, spesielt for dem som bor langs Peer Gynts vei, men det vil selvsagt prege hele området generelt. Vi kommer ikke unna at selv ved en redusert utbygging så blir det alt for mye trafikk, og at dette er og blir den primære problemstillingen ved en vestlig adkomst. Dersom man sammenlikner *den virkelige turproduksjonen* fra Robergrønningen eller Presterødåsen, så vil en slik sammenlikning rask vise at beregningene fra utbygger er meget moderate, og det underbygger også påstanden om at prognosene ikke er tilstrekkelig faglig begrunnet. Det er i hvert fall lite tillitsvekkende å hevde at trafikken fra et såpass stort boligområde i et såpass sentralt område blir uproblematisk, uten at infrastrukturen i lokalområde også rustes opp vesentlig.

Adkomst fra øst, alternativ 6:

Plandokumenter som omhandler adkomst omtaler «alt 6 østlig adkomst» stort sett som midlertidig anleggsvei. I oppsummeringen av adkomstalternativer i [planforslaget s.89-90](#) at østlig adkomst alt 6 er et så åpenbart dårlig alternativ at det virker som det ikke er nødvendig å utrede, se utdrag s.89-90:

Adkomstalternativ 6. Ny samlevei mot Velleveien:

Biltrafikken fra Velleskogen knyttes til Velleveien i Slagendalen der det anlegges et T-kryss. Fra platået oppe på feltet vil veitraseen gå skrått ned dalsiden med et fall på rundt 7 % (1:15). Det blir fjellskjæringer og fyllinger over en strekning på 300-400 meters lengde.

89 av 126

Velleveien er smal og svingete og mangler tiltak for syklister og gående både mot nord og sør. Det anbefales å sette ned fartsgrensen til 50 km/t (60 km/t i dag). Bilturer fra Velleskogen mot Eik, herunder skole, idrett og nærsenter, vil måtte skje via Velleveien og Klokkeåsen. Det vil innebære en tredobling av kjørelengden og ca. en dobling av kjøretiden sammenliknet med beste alternativ med ringvirkninger for transportarbeid og utslipp. En ny veiforbindelse mot øst vil kreve store investeringer og i motsetning til de øvrige alternativene settes det ikke av ressurser til utbedring av infrastrukturen på Eik. Selv uten direkte kjøreatkomst fra vest, kan en ikke se bort fra at det blir noe bolig- og besøkstrafikk basert på parkering i Peer Gynts vei og tilleggende boligveier. Om ønskelig kan slik trafikk begrenses med parkeringsregulerende skilt. Alternativ 6 vil generere 1050 kjt (ADT) til den nye samleveien mot Slagendalen. I Velleveien vil døgntrafikken øke fra dagens 2500 kjt opp mot 3300 kjt (ADT) i retning sørover. I Slagenveien ved Kilen kan en forvente opp mot 5800 kjt.

s.89-90 i innlevert planforslag 14.02.2022

Argumentene baserer seg på noen enkle antakelser, og ikke det som en skal forvente av en balansert utredning. Ser vi til sammenligning hvordan «vestlig adkomst alt 2», så er det ikke nevnt noen negative sider ved en slik løsning.

Adkomstalternativ 2. Bruk av Peer Gynts vei, to T-kryss i Eikveien:

Alternativ 2 innebærer at Peer Gynts vei blir samlevei helt ut til Eikveien. Ved Eikveien stenges kryssarmen mot Greveskogen VGS, slik at krysset bare betjener Peer Gynts vei. Nedskaleringen bidrar til langt bedre siktforhold og frigjør kjørearealer til andre formål. Greveskogen VGS og nærliggende boliger betjenes av et nytt T-kryss lagt ca. 80 meter sør for dagens kryss. I forlengelsen av Peer Gynts vei etableres et gangfelt med refuge i Eikveien. Opphøyd gangfelt kan vurderes. Refugen vil bidra til sikrere kryssing, ikke minst for de mange skoleungdommene som tar buss til og fra. Holdeplassen for nordgående buss trekkes litt nordover av hensyn til siktilinjer til gangfeltet. Ved skolen etableres egne plasser langs internveien for oppstilling av skolebuss. Bussene kjører i en sløyfe med utkjøring til Eikveien i syd tilsvarende dagens kjøremønster. Frigjort areal i og nær dagens kryss kan tas i bruk som parkeringsareal for skolens ansatte og besøkende. Av hensyn til trafikksikkerheten bør avkjørselen til Eikveien 21 vis å vis det nye atkomstkrysset saneres. I bakken opp mot Eikveien slakes Peer Gynts vei ut til maks 8 % (1:12,5), mot dagens 12-15 %. Tiltaket vil bidra til bedre sikt og bedre framkommelighet vinterstid. Endring av lengdeprofilen vil kreve noen tilpasninger ved avkjørselen i bakken og ved Jonas Lies vei.

s.89 i innlevert planforslag 14.02.2022

Adkomsten fra øst er gjennomgående i hele plansaken ikke omtalt som et reelt alternativ, og denne åpenbare motvilligheten går igjen i flere plandokumenter med en utredning som skulle gi oss svar på alle sider ved planforslaget. [Ser vi f.eks på side 8 i Revidert planprogram etter stadfesting datert 19.01.2020](#), så kan man lese om at «alt 6» ikke er omtalt annet enn som en midlertidig anleggsvei.

Når det gjelder en østlig adkomst så ble det under arbeidet med planprogrammet redusert antall adkomster, da alt. 4 og 5 var urealistiske og problematiske. Når da planområdet ble revidert, så falt selve Velleveien ut av området, og det er etter vårt syn en grov feil i plansaken, da en østlig adkomst vil kreve at sykkelvei og veibredde blir videreført forbi Trettepletten mot der adkomsten

tar av fra Velleveien og inn på området, [slik Statens Vegvesen beskrev i Regionalt Planforum](#). En utredning har ikke beskrevet med et ord om hvordan en slik løsning kan gjennomføres, og hva det bringer med seg av positive og negative sider.

I siste versjon av [planforslaget på s.61](#) så kan man studere en tegning av en adkomstvei som viser den midlertidige anleggsveien «alt 6», og dette kan misforstås som at dette også er den tiltenkte østlig adkomsten. Her dannes et nytt misforhold, da en permanent østlige adkomst selvsagt må anlegges annerledes, med en mer korrekt stigning osv.

En tegning av en mer sannsynlig løsning av en østlig adkomst er en mangelvare i bl.a. tegningsmappen, men det er faktisk en versjon av noe som kan likne [i KU trafikk s.20 figur 3.12](#), samt [på side 74-75 i sammenstilling av KU temarapporter](#). Den østlige adkomsten slik beregnet her har sen stigning på kun 7% iflg KU trafikk s.30.



Her vises hvordan en løsning kunne tatt form, og så vidt SEV har klart å finne ut av er dette den eneste utgaven av denne tegningen i all tilgjengelig dokumentasjon. Det er også mangelvare hvordan Velleveien eventuelt bør og kan utbedres i retning sydover. Dette er derfor etter SEVs vurdering en bevisst strategi å underkommunisere hvordan en østlig adkomst kunne tatt form, og hvordan veien kunne blitt anlagt for minst mulig skade for biologisk mangfold o.l.

Tallmateriale og beregninger som følger er SEV også kritiske til. Hvis ikke fylkesveien Velleveien kan takle trafikkøkningen som følge av østlig adkomst, hva i all verden er det da som kan rettferdiggjøre og kjøre trafikken vestover igjennom et eksisterende boligområde til Eikveien? Et svar på dette kan tolkes av et sammendrag i utredning i [KU Trafikk s.4-5](#) :

Tabell 5-1: Tema trafikk og miljø - sammendrag av konsekvenser³

	Alt 1: Samlevei mot Gressbanen (vest)	Alt 2: Opprusting av Peer Gynts vei	Alt 3: Samlevei mot Gressbanen (øst)	Alt 6: Samlevei mot Velleveien
Trafikkavvikling i kryss (maks-time)	Største utnyttelse U=0,43 ² i Eikveien	Største utnyttelse U=0,42 i Eikveien God avvikling	Største utnyttelse U=0,43 i Eikveien God avvikling	Dagens problemer i Eikveien løses ikke. Ingen problemer i Velleveien (U=0,40)
Rangering	God avvikling 1	God avvikling 1	God avvikling 1	Dårligste alternativ 4
Personeksponering i kryss	Antall PSU 10 år 1,56 (-50 %)	Antall PSU 10 år 1,55 (-51 %)	Antall PSU 10 år 1,56 (-50 %)	Antall PSU 10 år 3,85 (+23 %) Alt 6B: 3,97 (+27 %)
Rangering	Halvering av ulykkestallet 1	Halvering av ulykkestallet 1	Halvering av ulykkestallet 1	Økt ulykkesrisiko 4
Biltilgjengelighet	God tilgjengelighet til E18 og sentrum.. Noe lengre kjørevei til lokale målpunkt.	Snarste kjørevei til lokale målpunkt. God tilgjengelighet til E18 og sentrum.	God tilgjengelighet til E18 og sentrum.. Noe lengre kjørevei til lokale målpunkt.	Lengre kjørevei til E18, mye lengre til lokale målpunkt. God tilgjengelighet til sentrum.
Rangering	God tilgjengelighet 2	Beste alternativ 1	God tilgjengelighet 2	Dårligste alternativ 4
Årlig transportarbeid og utslipp³ (muskapt trafikk)	1.299.000 kjt-km 195 tonn CO ₂	1.197.000 kjt-km 180 tonn CO ₂	1.294.000 kjt-km 194 tonn CO ₂	2.251.000 kjt-km 353 tonn CO ₂
Rangering	Nest best 2	Laveste utslipp 1	Nest best 2	Klart størst utslipp 4
Veitrafikkstøy (Peer Gynts vei)	29 boliger i gul sone; alle under L _{eq} 60dB.	29 boliger i gul sone; under L _{eq} 60dB.	Avlastning i ytre/ vestre deler PGS	Ingen endring i Peer Gynts vei. Noe økt i Velleveien

Sammendragmatrise s. 4 i KU Trafikk

Sagt med andre ord, altså hvis østlig adkomst ble vedtatt, så vil ikke X-krysset ved Greveskogen bygges om av utbygger. Da forventes en økt ulykkesrisiko på Eikveien inn i fremtiden, og på bakgrunn av dette er vurderes østlig adkomst alt 6 slik: «Dagens problemer i Eikveien løses ikke. Ingen problemer i Velleveien, Dårligste alternativ 4».

Denne matrisen i KU trafikk er under enhver kritikk, og nok et eksempel på tendensiøst og spekulativ argumentasjon for å fremheve vestlig adkomst. Utbygger har rett uansett, og alle andre tar feil! Vi må da kunne forvente at tiltakshaver Zeiner og arkitektfirma Spir har på plass en eller annen type kvalitetssikring av denne typen rapporter som skal være en del av en så viktig konsekvensutredning det var store forventninger til. Med tanke på alt arbeidet som er lagt ned over de siste 6 årene, så er det en fornærmelse at vi skal bruke tid på slike rapporter. Dette vitner om at argumentene i planforslaget vakler, og det er på tide å si nok og stanse hele prosessen.

Vestlig adkomst via Peer Gynts vei – heving av veibanen for å senke stigningsforholdet i bakken lengst vest:

En vestlig adkomst via Peer Gynts vei legger opp til å endre på stigningen på bakken lengst vest, hvor veien er påkoblet Eikveien. Her er det tenkt planlagt at veiens stigning trekkes ut fra 12% til 8%. Resultatet av dette blir bl.a. at eiendommen Peer Gynts vei 2A/B får sin innkjørsel betydelig hevet fra dagens nivå, og at også deres egen adkomst også får en stigning på 12%. [Ut fra de innleverte tegningene](#), samt stedlige beregninger utført av huseier, får de sin innkjørsel hevet betydelig, ca 1,6 meter fra dagens nivå. Det finnes ytterligere beskrivelser i [KU Trafikk s.16](#). Det er en rekke utfordringer ved løsningen som tilsier at dette ikke er gjennomførbart, og [Grunneiere er negative til forslaget](#).



Innkjørsel Peer Gynts vei 2A/B før en omlegging, målsatt ny høyde



Bakken i PG vei som har ca 12% stigning, med stipulert 8% stigning



Innkjørsel Peer Gynts vei 2A/B før og etter omlegging av bakken



Etter omlegging, grå felt indikerer ny veibane med 8% stigning

Dersom bakken i Peer Gynts vei strekkes ut og heves, vil dette også få betydning for Jonas Lies vei, hvor da Peer Gynts vei er hevet ca 1,4 meter i krysset ihht innleverte tegninger. Løsningen taler for at denne veien i så fall må stenges med bom fra Peer Gynts vei. For huseier av Jonas Lies vei 3 vil dette også medføre en brutal endring av utsyn mot syd, hvor veien inklusive støyvegg medfører en svært høy vegg som ennå ikke er detaljtegnet og meddelt huseier. Grunneier er negativ til forslaget.

Adferden til myke trafikanter til og fra Velleskogen og reisevaner generelt:

Dersom det blir vestlig adkomst via Peer Gynts vei, så foreslås det en slags GS-vei med fortau på nordsiden av Peer Gynts vei. Fortauet skal følge veigrensen og det er ikke skissert gangfelt i veikryssene Joan Lies vei, Hans Aanruds vei, Dyre Vaas vei og Jørgen Moes vei. Behovet for fortau og redusert veibredde kan imøtekommes, men bruk av sykkel på dette gangfeltet vil være en dårlig løsning for fotgjengere. Det sykles ofte «hjem» langs Peer Gynts vei i stor fart, og realiteten er nok at sykkelister i praksis vil benytte veibanen til sin ferdsel, spesielt når man kommer hjemover vestfra nedover Peer Gynts vei og i nevnte veikryss nedover. Selv om frisktsoner etableres, så forventes det utfordringer med trafiksikkerhet, spesielt når biltrafikken kan forventes og øke med minst 115%.

Trafikkutredningen ([s.30 i KU Trafikk](#)) omtaler ganske usannsynlig hvordan adferden til de nye innbyggerne i Velleskogen vil arte seg i forhold til bruk av veinettet. Man skulle tro dette aspektet er viktig for å rettferdiggjøre vestlig adkomst med fortau, samt ombygging av kryss ved Greveskogen skole. Ved å gjøre seg noen tanker om hvordan disse vil benytte seg av veinettet som fotgjengere og sykkelister, f.eks hvor vil de mest sannsynlig gå for å ta bussen? Korteste vei

fra Velleskogen er vestover tvers over idrettsanleggene og opp Idrettsveien, men en antakelse er at de mest hensiktsmessige retningene etter utbygging vil være korteste vei med lavest stigning opp til området ved Rema 1000. Dette innebærer at vi kan anta at både gående og syklende i hovedsak vil benytte Åleveien eller Nordre Alle. Dette er raskeste vei til Eikveien og busstopp, og for sykelister så er det kortere vei og mindre bratt enn eksempelvis Peer Gynts vei. Det vil selvsagt også være mye mindre trafikk i disse veiene, det er derfor mye sikrere og vil påvirke hvordan folk vil bruke veinettet. Disse veiene og kryssene er som nevnt hverken trafikkfelt eller risikovurdert i utredningen.

Når det gjelder reisevaner til befolkningen på Eik, så er SEVs vurdering at utredningen demonstrerer en selektiv bruk av tallene for å fremheve vestlig adkomst, og underminerer en østlig adkomst. Man får inntrykk av at alle som bor på Eik bare reiser nord og syd på Hortensveien, mens det er andre tall viser at en østlig adkomst også vil kunne ha mange positive sider. Østlig adkomst vil bl.a. være fordelaktig for utrykningskjøretøy, og avstanden til sentrumsfunksjoner er minst like bra om ikke bedre enn en vestlig adkomst.

Mobilitetskartleggingen av 2021 s.14 viser også at en større andel av Eiks befolkning faktisk reiser østover mot Tolvsrød, enn syd eller nord på E18. Denne detaljen underbygger enda en utelatelse som gjør at utredningen er tendensiøs. Det fremstilles også en suspekt beregning av CO2 regnskap, og dette legger bl.a. til grunn at dersom østlig adkomst så kommer nye innbyggere i Velleskogen til å valfarte nordover i Slagendalen for å bruke lokalsenteret på Eik. Denne fremstillingen på s.29 i KU Trafikk er lite tillitsvekkende, og er et prakteksempel på hvor lite faglig fundert denne utredningen egentlig er.

Kritikk av utkast til Reguleringsbestemmelser innlevert planforslag :

Det innleverte planforslaget datert 14.02.2022 inneholder en pakke med en rekke dokumenter. Blant disse dokumentene finner vi et utkast til reguleringsbestemmelser. Dette utkastet som var utarbeidet av utbygger, fant SEV nødvendig å kommentere 07.06.2022.

Reguleringsbestemmelsen var etter vårt syn både kritikkverdige og mangelfulle, og en stund etterpå kom det er arbeidsdokument med en revisjon av disse bestemmelsene 07.11.2022. Det var det siste på plansaken om dette sentrale dokumentet, *og vi er venter fortsatt på en utgave som er komplett og klar for en 1te gangs behandling*. SEV viser til vår tidligere kritikk, men for å nevne noen punkter:

1. for stor utnyttelse av tomtene. Frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse har en begrensning i kommuneplanens arealdel på henholdsvis 25% og 30%, mens reguleringsbestemmelsene viser utnyttelsesgrad henholdsvis inntil 50%BYA, og 75% BYA. Dette er mao en for høy utnyttelse av tomtene i området.
2. Reguleringsbestemmelsene inneholder ikke trafikkregulerende tiltak slik plan og bygningsloven viser til i §12-7, ledd 7 om trafikkregulerende tiltak. SEV hadde møte med tiltakshaver sammen med Arealplan i 12.01.2022, og da fikk vi forklart av Tønsberg Kommune at fartsdemping o.l. ikke er et reguleringsplanema. Dette får vi ikke til å stemme med ordteksten i loven, og vi henviser til vår opprinnelige tilbakemelding på bestemmelsene. SEV forventer at reguleringsplanen inneholder trafikkregulerende tiltak for hele det eksisterende nabolaget på Søndre Eik, bla. fartsdempere i sideveier mv. Det er rett og slett uakseptabelt å legge opp til en 115% trafikkøkning uten en ytterligere tiltaksplan for hele området i form av rekkefølgebestemmelser.
3. Bestemmelser om hevingen av veibanen i bakken, støyskjerming og fortau i P.G.vei.
4. Det er også lite som regulerer ferdigstillelsen av rekkefølgebestemmelser, hvor det var innført en regel om at utbygger kan bygge ut en del av området før kravet til rekkefølgebestemmelsene inntreffer. Det vil være et krav fra SEV at alle rekkefølgebestemmelser skal være ferdig utført før utbyggingen kan starte.
5. Reguleringsbestemmelsene må regulere når en eventuell vestlig adkomst kan åpnes for ferdsel av nye innbyggere, da det ikke må være opp til utbygger å avgjøre. Det vil være mest hensiktsmessig at den vestlige adkomsten ikke åpnes før hele området er ferdig utbygget (men vi ønsker selvsagt ikke en vestlig adkomst i det hele tatt).
6. Dersom en østlig adkomst blir utfallet, så må det reguleres for at det ikke tilrettelegges for

en veistump som allikevel kobler Peer Gynts vei med Velleskogen, og sperret med bok, slik det kommer frem i [KU trafikk s.28](#). Utrykningskjøretøy vil uansett ha en klar fordel av en østlig adkomst fremfor vestlig, noe som ikke kommer frem i utredningen!

7. Reguleringsbestemmelsene for denne vanskelig og konfliktfulle utbyggingen må, dersom vedtatt, få på plass klausuler som hindrer nye fremtidige planforslag og tiltak som bryter med den opprinnelige planen. Det må bl.a. ikke komme forslag om utvidelse av byggeperioden, eller nye eller justerte byggetrinn.

Oppsummering:

Som det kommer frem i dette dokumentet, det er mye i dette planforslaget som er negativt sett fra innbyggernes side. Det er betenkelig at plandokumenter med konsekvensutredning i liten grad påpeker de mest graverende sidene vi her forsøker å sette fokus på. Vårt syn er også partisk, men det er vi som skal leve med disse radikale endringene i vårt umiddelbare nærmiljø. Vi har lenge forsøkt å være saklige, konstruktive og grundige i vår kritikk, men når vi så opplever i en periode på snart 6 år at vi i svært liten grad imøtekommes, så blir vi bare enda mer kritiske til hele prosessen. Vi ønsker primært en østlig adkomst og ikke nødvendigvis en ytterligere reduksjon av utbyggingen.

På vegne av våre medlemmer så ønsker vi med dette initiativet å be Tønsberg Kommune ta mer ansvar for prosessen videre, og starte en prosess om at dette private planforslaget stanses, og hvor området tilbakeføres til LNF, slik at vi får fred i lang tid fremover. Området i seg selv egner seg kanskje for utbygging, men når adkomsten blir flaskehalsen, og såpass konfliktfull, da er det ikke lenger formålstjenlig å la prosessen rulle videre. Dette har allerede gått alt for langt, og nå må innbyggerne få prioritet i saksgangen videre fremover.

Dersom den pågående planprosessen ikke lar seg stanse, så må Tønsberg Kommune ta mer styring i planprosessen, slik at en østlig adkomst blir utredet som en levedyktig løsning.

Lenker til noen av de refererte dokumenter:

[30.08.2017 – Internt formøte og befaring](#)

[07.12.2017 – Oppstartsmøte Velleskogen](#)

[20.08.2018 – Referat fra møte i Regionalt Planforum](#)

[19.01.2020 – Forslag til planprogram revidert etter stadfesting](#)

[25.02.2020 – Møtereferat VTFK/Spir/Zeiner](#)

[01.06.2021 - Mobilitetskartlegging Tønsberg \(Ramboll\)](#)

[23.09.2021 – KU Trafikk \(levert i dokumentpakken 14.02.2022\)](#)

[14.02.2022 - Innlevert planforslag for Velleskogen](#)

[26.04.2022 – Uttalelse fra Miljørettet Helsevern](#)

[09.09.2022 – Arealplanavdelingen foreslår endringer i planforslaget](#)

2022 - [TØI rapport - Framskrivninger for persontransport til NTP 2025-2036](#)

Til: Tønsberg Kommune

Feskjær, 26.09.2023

Sendt på e-post til :

postmottak@tonsberg.kommune.no

magnus.robert.campbell@tonsberg.kommune.no

Høringsuttalelse Kommuneplanens arealdel – saksnr 21/12170

Viser til brev av 3. juli 2023 vedrørende ettersynet på kommuneplanens areadel. Denne høringsuttalelse er på vegne av Feskjærveien Velforening.

Uttalelsen gjelder Dokument: Utfyllende bestemmelser og retningslinjer - Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet og

1. § 35 Krav til veistandard (s 31)
2. § 36 Avkjørsler (s 32)

Vårt innspill gjelder veinormalene og de veiledninger og henvisninger til dette det er redegjort for i plandokumentet over.

Under §35 slår man kort fast at «Kommunale veier skal dimensjoneres og utføres i samsvar med kommunens vei normal og lysanormal, og Statens vegvesens håndbøker N100 og N200». Tilsvarende under § 36 Avkjørsler «Avkjørsler skal utformes i samsvar med Veinormal for Tønsberg kommune og Statens Vegvesens N100».

I forbindelse med planlegging av gang- og sykkel-veier (GS-veier) blir det ofte diskusjoner om i hvilken grad det skal være nødvendig å benytte kriteriene i veinormalene fullt ut, spesielt i forhold til standard og dimensjonering. I tilfeller der man f.eks. skal forlenge en eksisterende GS-veg, bygge ny GS-vei langs gammel vei med tett bebyggelse, utfordrende topografi osv. vurderes veinormalene (N100) i mange tilfeller kravene unødvendig rigorøse. Det virker også som om fagavdelingene i for liten grad vurderer utfordringene opp mot det handlingsrom som er mulig og heller ikke diskuterer dette i sakene hvilket man burde. Dermed vil konsekvensen ofte bli at politikerne (naturlig nok) heller ikke setter spørsmålsteget ved om handlingsrommet er vurdert i forhold til konsekvensene. Her ligger det helt klart et stort potensial for besparelser kostnadmessig uten at sikkerheten reduseres.

Med begrensede budsjetter og stadig mer utfordrende prioriteringer politisk, bør det fremover på alle områder i større grad diskuteres hva som er «godt nok» slik at man kan få gjennomført mest mulig for pengene. Og en av mulighetene er å ha fokus på hvilket handlingsrom man har i forhold til normer og regelverk. Kan utfordringene løses og løsningen være «god nok» om man gjør fornuftige vurderinger opp mot mulige avvik fra normalene?

I sin politiske plattform har også regjeringen lagt opp til å endre veinormaler for å kunne tilpasse disse bedre til lokal trafikk og lokale forhold. Spesielt diskuteres dette i forhold til veinormaler for gang- og sykkelveier der også endring av avkjørsler vanligvis blir et tema. I kjølvannet av regionreformen har det pågått omfattende diskusjoner med Statens vegvesen og Samferdselsdepartementet om behovet for å finne enklere og rimeligere løsninger enn Statens

vegvesens normaler legger opp til. I februar 2022 og nå senest i juni 2023 sendte Samferdselsministeren brev til samtlige kommuner og fylkeskommuner for å presisere kommunesektorens eget handlingsrom knyttet til vegstandard (vedlegg 1).

I brevet av 4. juli i år har samferdselsministeren funnet det nødvendig å nok en gang understreke at når det gjelder veinormalen N100 er det fylkeskommunene og kommunene som er fraviksmyndighet på sitt vegnett. Og som han klart sier er det i praksis til syvende og sist opp til fylkeskommunene og kommunene selv å avgjøre valg av standard og dimensjonering på sine veier.

Dette viser samferdselsministerens utålmodighet og noe oppgitthet over at både kommuner og fylkeskommuner i for liten grad følger dette opp og utnytter sitt handlingsrom. I praksis viser det seg at fag-avdelinger og fagmiljøer selv er dårlige til å ta initiativ her og derfor er det viktig at politikerne i hver kommune også setter krav til administrasjonen/fagmiljøene og legger premisser for når fravik bør/skal benyttes. Ved prosjekter som GS-veg langs våre fylkesveier kan også kommunen som planmyndighet sette premisser ovenfor fylkeskommunen, for eksempel at man skal unngå grunnerverv og dermed få til enklere løsninger. Her må det også kunne settes premisser om at fartsgrenser også skal vurderes. Selv om det er andre veinormaler og fraviksregler når det gjelder fartsgrenser, vil det ofte kunne være avgjørende hvordan man konkret tolker situasjonen i hvert tilfelle, f.eks. om det kan være 50 km kontra 60, lengde på 40 sone osv. Poenget er at politikerne må kreve at administrasjonen i langt større grad enn nå setter krav til at dette vurderes og at det i alle saker relatert til GS-veger skal være en vurdering av mulig handlingsrom og konsekvenser sett i forhold til muligheter for besparelser.

Vi vil her trekke frem pågående reguleringsarbeid i forhold til GS-veg på strekningen Saltkopp-Stangsåsveien som eksempel på hva manglende fokus og/eller kunnskap rundt dette kan føre til. Prosjektet innebærer en forlengelse av eksisterende GS-veg fra Volden langs FV 311 med kun 550m. Her har Velforeningene siden 2013 arbeidet for å få til ulike trafikksikkerhetstiltak og endelig i 2019 fikk man med seg Statens Vegvesen (og kommunen) på å konkretisere planer for GS-vei. Statens Vegvesen vurderte da 4 alternative løsninger for GS-veg på strekningen Saltkopp-Stangsåsveien. Anbefalt løsning var den beste i forhold til gående- og syklende og man mente også at den antagelig kunne etableres uten regulering og grunnerverv.

Så kom regionsreformen og avdelingen for slik prosjekter langs fylkesveiene ble overført fra Statens vegvesen til fylkeskommunene, dvs her VTFK. En planprosess for denne GS-vegen ble så startet opp i VTFK våren 2020. Det har så tatt utrolige 3 år (og 5 MNOK?) å fremme en reguleringsplan. Planen har nå vært ute til ettersyn og høringsuttalelser er sendt inn. Dessverre er tilbakemeldingene at her har VTFK skutt skivebom med en plan som sannsynligvis aldri vil kunne bli gjennomført. Dette fordi den er basert på urealistiske grunnerverv og samtidig har en teknisk konstruksjon som vil bli så kostbar at det sannsynligvis aldri vil bli bevilget penger til den. Vi frykter derfor at resultatet nå blir at det ikke kommer noen GS-veg i det hele tatt. Som reelt vil bety at VTFK med sin rigorøse plan kan ha torpedert hele prosjektet!

Vedlegger som separate dokumenter høringsuttalelsen fra Feskjærveien Velforening samt felles høringsuttalelse fra 21 av 24 direkte berørte grunneiere. De taler for seg og det er vårt håp at en større bevisstgjøring rundt normaler og holdning til hva som er «godt nok» både vil bety at flere prosjekter kan gjennomføres på de samme budsjetter eller prioriteres på annet.

Eksemplet over er et prosjekt relatert til fylkesvei, men like relevant da det gjelder kommunens infrastruktur og kommunen skal betale halvparten av kostnaden. Prosjektet er på samme måte som

langs kommunale veier også viktig for nye boligprosjekter der følgekrav krav forutsetter GS-veg og sikker avkjørsel.

Oppsummering

For å få satt tilstrekkelig fokus på dette må en form for retningslinjer/føringer i forhold til mulighet for fravik fra normalene inn i de ulike relevante dokumentene der veinormalene omtales. Derfor bør det også inn i dokumentet «Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til arealplan» både i forhold til § 35 Krav til veistandard og tilsvarende i §36 Avkjørsler. En mulighet kan være at man forutsetter at alle planforslag relatert til vei/GS-anlegg skal ha en vurdering av i hvilken grad fravik fra veinormalene er vurdert og ville gjøre prosjektet rimeligere samtidig med at løsningen er «god nok» både i forhold til sikkerhet og annet.

Uten at dette er klart uttrykt i disse dokumentene er det nok dessverre slik at det lett «glemmes» både av fagmiljøene og politikerne. Det er en kjensgjerning at fagmiljøer ofte er skeptiske til avvik og ofte finner det enklest og sikrest å «følge boka» slik at de ikke gjør noe galt. En slik holdningen er meget kostbar, og politikerne må her sette krav. Kommunen bør også ha en gjennomgang av sin praksis på disse områdene. Med «ny» fylkeskommune burde dette også høyt på agendaen i det arbeid som pågår om samarbeidet mellom kommunene og nye Vestfold Fylkeskommune.

Ser at veinormalen for Tønsberg kommune sist er revidert i 2006 ifbm 12K-samarbeidet. Det kan derfor uansett være på tide at denne gjennomgås og at man får inn føringer for bruk av fravik også her. Man kan kanskje også anta at øvrige 6 kommuner i Vestfold er i samme båt og at det er naturlig å samarbeide rundt dette.

Skal GS-prosjektene overleve i konkurranse med alle andre viktige formål og prioriteringer må det både i kommuneadministrasjonen og hos politikerne etablere en reell holdning og forståelse for hva som må til for å leve opp til mottoet «Mest mulig GS-vei for pengene».

Lykke til videre med arealplanen!

Mvh

Feskjærveien Velforening

Torhild Østenengen

Styreleder

Arne Skarsteen

Styremedlem

Kontakt person: Arne Skarsteen, tlf 907 62 248, e-post: arnskar@online.no

Vedlegg:

1. Brever Samferdselsdepartementet v/statsråd Nygård (følger neste sider)
2. Høringsuttalelse fra 21 grunneiere GS-veg Feskjær FV 311 (separat vedlegg)
3. Høringsuttalelse fra Feskjærveien Velforening GS-veg Feskjær FV 311 (separat vedlegg)



Statsråden

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

22/379-1

16. februar 2022

Fraviksmyndighet for saker som gjelder veinormaler og utbygging av gang- og sykkelveier

Regjeringen ønsker å bidra til at flere velger klimavennlige transportformer, som for eksempel sykkel og gange. Det viktigste vi kan gjøre for å øke andelen som sykler og går, er å legge til rette for mer utbygging av anlegg for gående og syklende.

Det er viktig at vi har et felles styringsverktøy og et hjelpemiddel ved utforming og dimensjonering av offentlige veg- og trafikkanlegg som et utgangspunkt for planlegging av alle typer veianlegg. Til dette har vi i dag Statens vegvesens veinormaler. Veinormalene skal blant annet sikre en tilfredsstillende og enhetlig kvalitet på veinettet ut fra samferdselspolitiske mål, for eksempel knyttet til trafiksikkerhet og drift og vedlikehold. Det er også et formål å sikre god samfunnsøkonomi i valg av riktig standard.

Virkemidlene for å få flere til å gå og sykle er i stor grad lokale, som for eksempel utbygging av gang- og sykkelanlegg langs kommunale veier og arealplanlegging som legger til rette for at flere kan sykle og gå til sine daglige gjøremål. Det er fylkeskommunene og kommunene som sitter med lokalkunnskapen om hvilket behov de har for å legge til rette for sykling og gange.

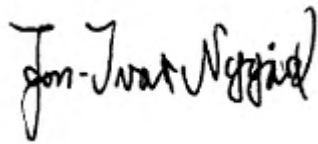
Regjeringen har i sin politiske plattform lagt opp til å endre veinormaler for gang- og sykkelveier for å tilpasse bedre til lokal trafikk. Jeg ønsker derfor, i dialog med Statens vegvesen, å ha løpende fokus på eventuelle forhold ved veinormalene som kan bidra til å effektivisere utbyggingen av gang- og sykkelveier.

Jeg får henvendelser fra fylkeskommuner og kommuner som ønsker å bygge ut gang- og sykkelveier på en enklere og billigere måte enn det Statens vegvesens veinormaler legger opp til.

Derfor ønsker jeg å understreke at fylkeskommunene og kommunene er fraviksmyndighet fra vegnormalen N100 Veg- og gateutforming på sitt veinett. Det er i denne vegnormalen det gis utformingskrav til gang- og sykkelveier. Dette betyr altså i praksis at det til syvende og sist er opp til fylkeskommunene og kommunene selv å avgjøre valg av standard og dimensjonering på sine veier.

Når det gjelder veinormalene som er forankret i skiltforskriften og som gir krav til skilting og oppmerking av gang- og sykkelveier (N300 Trafikkskilt og N302 Vegoppmerking), er det Vegdirektoratet som er fraviksmyndighet.

Med hilsen

A handwritten signature in black ink, reading "Jon-Ivar Nygård". The signature is written in a cursive, flowing style.

Jon-Ivar Nygård

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

22/379-

4. juli 2023

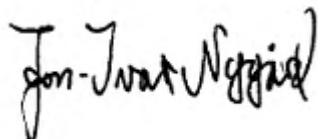
Fraviksmyndighet for saker som gjelder veinormaler og utbygging av blant annet gang- og sykkelveier

Regjeringen ønsker å bidra til at flere velger klimavennlige transportformer, som for eksempel sykkel og gange. Det viktigste vi kan gjøre for å øke andelen som sykler og går, er å legge til rette for mer utbygging av anlegg for gående og syklende.

Jeg får fra tid til annen henvendelser fra regionale og lokale myndigheter om Statens vegvesens veinormaler. Et vanlig spørsmål er blant annet om fylkeskommuner og kommuner er nødt til å følge veinormalene dersom en fylkeskommune eller kommune ønsker å bygge etter enklere standarder. Til dette er svaret at fylkeskommunene og kommunene selv har fraviksmyndighet på eget veinett.

Dette er et viktig prinsipp som jeg ser at det kan være behov for å gjenta i ulike sammenhenger. Vedlagt følger derfor et eget brev som ble sendt til Statens vegvesen og KS 16. februar 2022 som en påminnelse om saken.

Med hilsen



Jon-Ivar Nygård

Barkåker velforening

Navn	Vegard Tveit, på vegne av Barkåker Velforening
E-post	vegard.tveit93@hotmail.com
Telefonnummer	+4747845902
Hva gjelder innspillet?	Boligutvikling på Barkåker
Mitt innspill til høringen	Barkåker velforening er positive til utbygging av boliger på Barkåker da vi ser at det er synkende elevtall på skolen og at det er vanskelig å rekruttere til både håndball og fotball i Barkåker Idrettsforening. Området som er planlagt bebyggt består av skog som har sin verdi som nærnatur for noen av Barkåkers befolkning, men vi ser ikke annen løsning for utvikling av bolig på Barkåker enn at dette er siste muligheten til boliger. Vi har forsøkt å finne egnede områder for boligutvikling og dette er et av de siste mulighetene for boliger. Likevel har vi en bekymring hva gjelder boligutvikling i ønsket område: Trafikkaviklingen. Det står i planene at Skogveien skal benyttes som adkomstvei til dette område. For å komme til Skogveien må man kjøre opp Nyveien. Nyveien har fått stor økning av trafikk etter at all utbygging på Barkåker de siste 20 årene har brukt Nyveien som adkomst. Vi ønsker å bli tatt med på dialog for hva som kan være en aktuell adkomst til området, da vi ser at det er andre lokale muligheter som vil være til det bedre for befolkningen på Barkåker. Innkjøring fra Barkåkerveien i sør mener vi kan være et aktuelt tema, da dette kan bli en vei som går inn til den planlagte hele hallen som skal bygges på Barkåker. På vegne av Barkåker velforening Vegard Tveit, leder.

Smørberg 30.9.2023

Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel fra Smørberg og Hogsnes vel.

Vi spiller med dette inn følgende høring på sak H147 LNF-området på Smørberg.

Dette er en tidligere dispensasjonssak fra KFUK/KFUM for omregulering til boligformål i Utvalg for plan og bygg (UPB). UPB ga dispensasjon, men vedtaket ble senere omgjort av Statsforvalteren etter klager fra naboer og Velforeningen. Dette vedtaket var endelig. I forbindelse med arealplanen har saken først kommet inn sommeren 2023, som et forslag fra Aamodt i Ap i bystyret i juni. Saken er ikke kommet inn via den vanlige saksbehandlingen i kommunen.

Vi har de samme argumenter som før (ref klagen fra oss og statsforvalterens brev, begge vedlagt). En kort oppsummering er:

- «Der barn ler»: LNF-området er en viktig arena for ballspill og aktiv lek for barn og unge i området. Dette ønsker velforeningen å beholde. Hele intensjonen med å gi LNF-området til KFUK/KFUM var at dette skulle komme Tønsberg kommunes barn til gode. Å bygge boliger og en liten lekeplass inn i et allerede tettbygd område vil forringe hele området vårt. Det er i dag generasjonsskifte og det flytter inn nye unge folk med barn i området.
- Smørbergstranda er en offentlig kommunal badeplass, og det er behov for større sykkel- og bilparkering til denne.
- Kyststien går forbi, og det er mange sykkelturister i området.

I tillegg har vi disse argumentene:

- Det er observert i sommer at badegjester har parkert ved LNF – området og langs veikanten. Fremkommeligheten på hele «Smørbergtoppen» blir kraftig redusert i sommersesongen når badegjester kommer i tillegg til de fastboende.
- Vi vet at noen av de fastboende har søkt om å få bygge ut sine hus i LNF – områder på Smørberg. Disse har alle fått avslag på søknader eller blitt veiledet ut av prosessen. Det betyr at ingen får bygge i LNF – området.

Velforeningen mener at behovet for en arena for ballspill og lek for barn og unge i alle aldre og behovet for parkering for beboere og badegjester bør prioriteres. Dette betyr at LNF – området bør beholdes som vår grønne lunge. Å omregulere LNF-området vil ødelegge en viktig plass som kan brukes for alle i nærmiljøet nå og i framtida. Vi anbefaler at kommunen kjøper LNF-området slik at barn fortsatt kan le på Smørberg!

Styret i Smørberg og Hogsnes velforening

v/ Anne Kari Botnmark (leder).

Til Tønsberg kommune

Utvalg for plan og bygg (UPB)

Postboks 2410

3104 Tønsberg

Smørberg og Hogsnes 13.10.2022

KLAGE PÅ VEDTAK i UPB – 181/22 23.09.22 – vedr. Dispensasjon fra LNF-formålet i Smørbergveien -50/21

Fra: styret i Smørberg og Hogsnes Velforening v / leder Anne Kari Botnmark

Innledning

Det var en stor overraskelse at utvalget for plan og bygg i Tønsberg innvilget dispensasjonssøknad fra Sem KFUK-KFUM om tillatelse til boligbygging på «sletta» på Smørberg.

Det kom fram at flertallet i utvalget "synset" at en dispensasjon kunne være greit, mens mindretallet inntok den prinsipielle holdningen: det er ikke korrekt å gi en dispensasjon for å berike en eier og derved redusere/ødelegge fritidsmulighetene/oppvekstmiljøet for de som blir værende igjen i bygda.

Søknaden om dispensasjon må derfor behandles prinsipielt på nytt av Utvalget. Å få innvilget en dispensasjon på grunn av et eier ønsker å berike seg økonomisk er ikke et lovlig argument for å godkjenne en søknad om dispensasjon. Når deltakerne i utvalget får tenkt seg om, har vi tillit til at utvalget for plan og bygg følger loven og at søknad om dispensasjon blir avslått.

Til tross for en klar «nei»-uttalelse i brev 22.10.20 fra Fylkesmannens Miljøavdeling ble det et knapt flertall for det såkalte «nye» forslaget fra søker, der Tønsberg kommune var tilbudt en svært liten arealoverføring på 95 m² fra Sem KFUK-KFUM, for å legge til kommunens eiendom (gbnr 50/34) som nå skulle romme både «lekeplass» 345 m² og parkeringsplass 70 m². Dette gjør at Sem KFUK/KFUM kan selge eiendommen med enorm profitt. Deres ønske er å gi pengene til utvikling på Knattholmen i Sandefjord kommune.

Den «nye» søknaden inneholder imidlertid ingen nye elementer som gjør dispensasjonssøknaden mindre skadelig for oppvekstmiljøet i Smørberg-grenda. Her står økonomisk vinning som motiv for søknaden, og opp mot lovens klare bestemmelse om å ivareta barn og unges oppvekstmiljø, er økonomi ikke et legitimt motiv for innvilgelse.

KONSEKVENSER for Helse- og miljø, for Folkehelse og for barn og unge.

Vi minner om at heller ikke konsekvenser for Helse- og Miljø (Folkehelse for barn og ungdom) er vurdert i prosessen, noe vi mener er en mangel ved dispensasjonsvedtaket.

I veilederen fra Kommunal-og moderniseringsdepartementet fremhever Statsforvalteren følgende i innledningen:

- **«Barn og unge er fremhevet spesielt i lovens formålsparagraf fordi de skiller seg fra andre grupper. De er umyndige, har liten innflytelse og er helt avhengige av at voksne ivaretar deres interesser i plan- og byggesaker.» Videre påpekes i pkt. 3: «Barn og unges interesser ivaretas i første rekke gjennom planbestemmelser.»**

Vi mener at utvalget ikke har ivaretatt barn og unge på Smørberg og Hogsnes ved å innvilge dispensasjon. Vi hevder derfor at dispensasjon er innvilget på et fullstendig sviktende grunnlag, og hevder at beslutningen om dispensasjon må reverseres. Loven om dispensasjon er ikke fulgt slik den lyder, og vi hevder Tønsberg kommune må fatte nytt vedtak i saken.

Vi gjør oppmerksom på en spesiell sak rundt parkering for fastboende og hytteeiere, og gjester til strand- og badebesøk: det betyr at den erstatnings-lekeplass som omtales i beslutningen på 345 m² etter all sannsynlighet IKKE blir brukt til formålet, men til parkering for fastboende, fritidseiendommer og badegjester.

I tillegg viser vi til at Sivilombudsmannen har vurdert interesse-avveiningen i en rekke tilsvarende saker, og i sak 2018-4760 følgende:

Det er under enhver omstendighet ikke tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen eventuelt skulle være beskjedne, se blant annet ombudsmannens uttalelse 1. november 2016 (SOM-2015-3269). Vurderingen må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene dispensasjonen medfører.

Grunnlaget for beslutning om dispensasjon:

Dispensasjon er innvilget under forutsetning av at **«det fremskaffes erstatningsareal tilsvarende det som er angitt i tilbud fra Tønsberg kommune».**

Vi stiller oss veldig undrende og spørrende til dette, ettersom:

- Er det relevant «erstatningsareale» for et område på 1200m², (slette på 50x24m) ved å tilby 345 m² til lek og fritid?? Det er **17x20 m! I tillegg skal P-plassen være 70 m², altså 10x7m! Det er vel åpenbart at biler vil innta «lekeplassen» når den bittelille P-plassen på sommertid er full? Det bestrider vi bestemt. Se eget punkt om dette nedenfor.**
- Det beskrevne «erstatningsarealet» kan heller på ingen måte bøte på den båndleggelse av «sletta» som dispensasjonen innvilger. En befaring på stedet vil synliggjøre dette for hvemsomhelst, da dette arealet blir et meget begrenset,

«inngjerdet» område (beplantning) som både skal tjene som «lekeområde» og parkeringsplass.

- Et minimalt areal med «beplantning» som skal skille lekende barn fra biler, kan ikke oppfylle et behov for daglig aktivitet for små barn, og for den saks skyld voksne barn. Dette er jo fullstendig uforsvarlig samferdsel av biler og barn.
- Vi mener at dette foreslåtte erstatningsarealet ikke kan aksepteres som et godt og trygt nok areal for lek og fysisk aktivitet tatt i betraktning de muligheter som finnes i dag, og som barn og unge har behov for, ref. bl.a. Fylkesmannens miljøavdelings argumentasjon i tidligere nevnte brev; *«Smørberg friluftsområde og badestrand ligger i nærheten, men RPR-BU understreker at barn har en begrenset aksjonsradius, og at nærhet til arealer for lek er særdeles viktig. I regjeringens handlingsplan for fysisk aktivitet 2020-2029, Sammen om aktive liv, side 28, vises det til at småbarns bevegelsesrekkevidde fra bolig ikke er mer enn 50 meter. I RPR-BU heter det også at lekearealer for barn skal være trygge, jf. velforeningens kommentarer om at sletta på eiendommen ligger i trygg avstand til sjøen»*
- Vi stiller oss også kritiske til det faktum at Tønsberg kommune fasiliteter en livssynsforenings finansielle berikelse ved å øke verdien på et lekeområde og grøntareal som er en helt sentral del av Smørberggrendas oppvekstmiljø. Sem KFUK/KFUM har gitt klart uttrykk for motivet med den opprinnelige søknaden, **nemlig å øke salgsverdien på «tomta» ved å sikre seg mulighet for boligbygging.**

Ref. også hva Fylkesmannens miljøavdeling skriver i brevet fra oktober 2020:

- *Det er positivt at Sem KFUK-KFUM ønsker å bruke pengene fra eiendomssalget på arbeid for barn og unge, men dette er likevel et forhold av hovedsakelig privat karakter som ikke kan tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen*
-
- Tønsberg kommune burde tvert imot være mer opptatt av å sikre oppvekstvilkårene i de boligområder som kommunen allerede har. I vårt tilfelle betyr det å hegne om de premisser som gjelder for LNF-områder, og som Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) allerede i den opprinnelige søknaden har sagt klart «nei» til. Premisset i dispensasjonen, som lyder: **«erstatningsareal til bruk for barn og unge»** er altså uansett **IKKE** oppfylt.

Statsforvalteren skal for øvrig også i dette tilfelle:

«uttale seg som fagmyndighet for å sørge for at nasjonale og regionale interesser blir tilstrekkelig ivaretatt i dispensasjonssaker» og «å sikre at verdiene og funksjonene i fylkesveinettet blir forvaltet i tråd med nasjonale og regionale retningslinjer.»

Parkering

Den «nye» planlagte parkeringsplassen på 70m2 er ikke stor nok til å betjene disse «faste» som har tilhold på Smørberg, enten på fast basis, eller ved bruk av fritidseiendom.

Smørbergveien 44 (Thomassen), Smørbergveien 42 (Vangen)

Smørbergveien 48 (Syvertsen), Smørbergveien 50 (fastboende)

I tillegg til badegjester til Smørbergstranda, som er godt besøkt i sommerhalvåret, vil behovet for parkering føre til at alternativt areal måtte tas i bruk, og da er den «nye lekeplassen» på 345 m2 det opplagte valget for gjestene.

Det blir også en veldig liten plass igjen til SNUPLASS for brøytebil, søppelbil m.fl. når så mye av veien blir tatt til leke- og parkeringsplass. Da må det jo rygges mye mer, noe alle vet medfører større trafikkfarer.

SLUTTKOMMENTARER

Vi beboere på Smørberg og Hogsnes (som også er medlemmer i vår velforening) vet at:

Tønsberg er kommunen som har visjonen «**der barn ler**», og dette forplikter, også når det gjelder vår sak mener vi. Vi ønsker jo fortsatt at barn og unge i alle aldre skal kunne ha ei slette disponibel for lek og fysisk aktivitet nå og i fremtiden.

På Tønsberg kommune sin nettside står det også at kommunen ønsker å være kommunen hvor det sammen jobbes for at innbyggernes behov, både i dag og i fremtiden, blir ivaretatt.

Og videre at kommunen ønsker fortsatt øke livskvaliteten for kommunens innbyggere.

Vi håper det er mulig å beholde “sletta”/lekeplassen slik den er i dag, og at KFUK/KFUM som nå velger å forlate Smørberg, ikke skal kunne forringe vårt oppvekstmiljø idet de sier takk for seg. Vi syns løsningen bør være at eiendommen fremdeles skal være en grønn lunge i grenda, til glede for dagens barn og unge og senere generasjoner, og tilgjengelig for allmennheten.

Vi appellerer til utvalgets medlemmer om å revurdere sitt dispensasjonsvedtak og bidra til at også Smørberggrendas nyeste fastboende, som fødes i disse dager, også opplever et trygt oppvekstmiljø i tråd med lovverket og alle gode intensjoner.

Realitetene i saken, som opplyst tidligere i prosessen

- 1) kommuneplanen av mai 2019 fastslår fremdeles følgende:

§ 2.10.2 Boligeiendommer i LNF

Følgende retningslinje gjelder for behandling av dispensasjoner fra byggeforbud i LNF for boliger (som ikke er knyttet til stedbunden næring) utenfor 100-metersbeltet langs sjøen:

Det kan utføres tiltak som er å anse som en vanlig del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder tilbygg/påbygg, garasje, carport, uthus og grensejustering mellom boligeiendommer.

Følgende vilkår gjelder:

- a) Tiltakene er ikke i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn samt hensyn til vern av vesentlige kulturminner.*
- b) Tiltaket/ utbyggingen må være løst på en, etter kommunens vurdering, estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.*
- c) Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning.*
- d) Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer.*
- e) Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig fremtidig arealbruk*

32

Bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter og opprettelse av grunneiendom tillates ikke.

Eksisterende bebyggelse tillates gjenoppbygget ved brann. Bebyggelsen skal ha samme omfang (volum, form, størrelse) som før brannen.

Det er her søkt om dispensasjon fra LNF (Landbruks-, Natur- og Friluftsområde). Denne typen områder har et spesielt vern fordi de skal tas vare på slik at de kommer allmenheten til gode. Enten i form av jordbruksproduksjon eller rekreasjon for innbyggerne.

- a. I dette tilfellet er det ikke Landbruk – altså er det FRILUFTSOMRÅDE som er grunnen/hensynet. Ved en dispensasjonsbehandling så skal kommunen legge vekt på at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Etter vår mening (og administrasjonens i den opprinnelige søknaden) vil en utbygging/bolig tilsidesette dette hensynet og vi mener bestemt at det ikke kan innvilges dispensasjon i dette tilfellet.
- b. skal det bygges på området så må kommuneplanen endres (slik at området ikke lenger er LNF)
- c.

Vi hevder at denne eiendommen omfattes av følgende begrensning ihht vedtatt kommuneplan:

«Bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter og opprettelse av grunneiendom tillates ikke».

2) I den grad dispensasjon i det hele tatt kan vurderes av Tønsberg kommune, viser vi til lovverket og administrasjonens vurdering av dette i saksgrunnlaget:

Dispensasjon

Kommunens hjemmel for å gi dispensasjon finnes i pbl kap 19. Utgangspunktet er imidlertid at det **ikke skal være kulant** å få dispensasjon fra arealformål i en kommuneplan eller reguleringsplan. Arealbruken i kommunen skal bestemmes gjennom vedtakelse av kommuneplaner og reguleringsplaner. Det følger av lovens formålsparagraf § 1-1 at

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Vi hevder at en dispensasjon IKKE «fremmer en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner» (i dette tilfellet Smørberg-samfunnet).

Å argumentere med at 1-2 nye boenheter på Smørberg skal ha noen betydning for økt framtidig bosetting her, når det samtidig ødelegger oppvekstmiljøet for ALLE som bor i de eksisterende husstandene, er på grensen til absurd. Argumentet for dispensasjonen er utelukkende økonomisk vinning, og det kan vi ikke akseptere som grunnlag for en dispensasjon.

Det er heller ingen tvil om at oppvekstvilkårene på Smørberg vil bli vesentlig forringet ved at eiendommen («Sletta») forsvinner som leke- og uteoppholdsareal for de kommende generasjoner. Argumentet i klagen fra KFUK/KFUM om at det er nå færre barn her er av liten relevans, både fordi

- a) generasjonene skifter naturlig og
- b) det faktisk at også voksne trenger slike grønne lunger for trivsel og rekreasjon.
- c) nylig er to nye unge familier flyttet inn, 3 barn mellom 0 og 4 år er kommet til.

Dessuten er kommunens arealplan ganske ny (2019), og generelt må vi vel kunne en si at jo nyere en plan er, jo mindre grunn er det til å dispensere fra planen.

Ved siden av bortfallet av leke- og friluftsansarealet er det flere åpenbare ulemper ved evt. boligbygging på «Sletta»:

- a) Større biltrafikk i Smørbergveien, der husene ligger tett ved veien
- b) ytterligere uønsket fortetting på bekostning av friarealer utenfor de områder kommunen har definert til boligformål («...i og nær bysentrum, i lokalsentre samt ved eksisterende og framtidige kollektivknutepunkter») dispensasjon gir presedens)

Søker har videre ikke lagt skjul på at motivet bak søknaden er økonomisk: de vil øke verdien på eiendommen gjennom regulering til boligformål: dette er ikke legitimt og skal i tilfelle gjøres gjennom ny planprosess:

Sivilombudsmannen sier at

At partene påføres lavere kostnader ved å benytte unntaksregelen om dispensasjonssøknad i stedet for å følge hovedregelen om en planprosess ved endring i arealutnyttelsen, synes å være en økonomisk fordel knyttet til selve saksbehandlingen. Det er vanskelig å se at plan- og bygningsloven med tilliggende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta et slikt økonomisk hensyn. Kostnadsargumentet er følgelig i liten grad knyttet til ressurs- eller arealdisponeringshensyn. Ombudsmannen mener derfor at det ikke er en relevant fordel at en dispensasjonssøknad vil påføre partene lavere kostnader i saksbehandlingen enn en planprosess.

Sivilombudsmannen konkluderer med følgende:

Eiendommen er omfattet av et byggeforbud i kommuneplanens arealdel. I Regional plan for Nordfjella med Raudafjell 2014-2025 står det at det ikke skal bygges nye fritidsbygg ut over det som framgår av gjeldende kommuneplaner. Tiltakshavers interesse i å føre opp en fritidsbolig på eiendommen synes å stå i et motsetningsforhold til de hensynene disse planene skal ivareta. Utbyggerinteressen har derfor liten vekt i fordel-/ulempevurderingen. Det kan i liten grad vektlegges at tiltakshaver fikk fradelt tomten i 1991. Videre er det ikke relevant at kostnadene til en dispensasjonsprosess er lavere enn en planprosess. Heller ikke hensynet til det lokale næringslivet er relevant hensyn i denne saken. Slik saken er opplyst, er det etter dette tvil om dispensasjonen innebærer noen relevante fordeler med vekt av betydning.

Vi håper at **Tønsberg kommune** også merker seg disse omtalte forhold, og vi refererer det Rådmannen beskrev til slutt i saksgrunnlaget i forrige klagebehandling fra søker:

«Det lille bolig- og hyttefeltet ved Smørbergstranda er hovedsakelig omkranset av jorder og skog, og ligger et stykke bort fra Vear og Hogsnes. Eiendommen er en del av et større og sammenhengende LNF-område i kommunen.»

Avslutningsvis ber vi Tønsberg kommune repetere det som ved første avslåtte søknad var begrunnelsen for avslaget; det oppsummerer saken like godt i 2022 som i 2020:

Sammendrag: Klage på avslått søknad om dispensasjon fra LNF-formålet for å kunne bebygge eiendommen med en bolig. Eiendommen er ubebygd, og eid av Sem KFUK-KFUM. Foreningen har avviklet sitt engasjement på Smørberg, og ønsker å selge eiendommen som en boligeiendom. **Rådmannen er av den oppfatning at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er til stede.** Eiendommen er avsatt til LNF-formål som et ledd i en overordnet politisk vurdering og planprosess. Naturhensynet, hensynet til overordnet samfunnsplanlegging og **hensynet til forutsigbarhet og medvirkning for naboene blir tilsidesatt ved en dispensasjon**, men ikke nødvendigvis vesentlig tilsidesatt. **Fordelene ved å gi dispensasjon er imidlertid ikke klart større enn ulempe etter en samlet vurdering.** Etablering av boenheter i LNF-områder er heller ikke i tråd med målene og føringene gitt i kommuneplanens samfunnsdel.

Eiendommen legger svært godt til rette for friluftaktiviteter, som ballspill og friidrettsaktiviteter. Det er mange som benytter seg av eiendommen, og den er en grønn lunge som skaper et godt bomiljø i området. Velforeningen har ikke fått nabovarsel eller

annen anledning til å uttale seg i saken. Naboene viser til kommuneplanens arealdel §§ 1.9, 1.11, og 1.11.3, hvor det blant annet står at det i **byggesaker skal legges vekt på barn og unges interesser og oppvekstmiljø, og at det skal avsettes tilstrekkelig med leke-og uteoppholdsareal**. Naboene spør videre om det kan være aktuelt for Tønsberg kommune å erverve eiendommen for å avsette den til grøntareal.



Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marcus Eric Jensen, 33372332

Klage på byggesak - Tønsberg – Gbnr. 50/21 - Smørbergveien – dispensasjon for bolig

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 28.11.2022.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge.

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 23.09.2022.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at forvaltningsloven § 36 gir rett til dekning av vesentlige sakskostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket til gunst for en part. Et eventuelt krav om dekning av vesentlige sakskostnader må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage over innvilget dispensasjon fra arealformålet LNF for å oppføre bolig.

Ifølge kommunen kom det inn nabomerknader i søknadsomgangen.

Kommunen innvilget/avsto søknaden i vedtak av 23.09.2022. Av vedtaket følger blant annet:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformålet LNF for å kunne oppføre bolig på eiendommen. Dispensasjonen forutsetter at det fremskaffes erstatningsareal tilsvarende det som er angitt i tilbud fra Tønsberg kommune. Kommunen stiller følgende vilkår:

- Dispensasjonen er begrenset til maksimalt to boenheter (en enebolig eller en tomannsbolig) tilpasset bygde omgivelser.*



- *Erstatningsareal for bruk av barn og unge må sikres før eventuell byggetillatelse kan gis. Hvis dette gjøres ved overdragelse til kommunen, da må erstatningsarealet være søkt fradelt og sammenføyet med gbnr 50/34, før eventuell byggetillatelse kan gis.*
- *Hele erstatningsarealet skal opparbeides slik at det egner seg for lek og opphold på ulike årstider. Arealet skal kunne brukes av ulike aldersgrupper, og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.*
- *En del av området skal opparbeides som nærlekeplass i tråd med gjeldende kommuneplan § 1.11.3 bokstav a).*
- *Angitt del av området skal opparbeides som parkeringsplass med fast dekke, og sikres/skjermes mot lekeområdet med beplantning e.l.*
- *Arealet skal være opparbeidet i tråd med skriftlig avtale med kommunen som grunneier på tidspunkt for søknad om oppføring av bolig på eiendommen.»*

Vedtaket ble påklaget av styret i Smørberg og Hogsnes Velforening v/Anne Kari Botnmark og naboer i Smørbergveien 58, Monica og Ståle Jan Frøynes 14.10.2022.

Kommunen, ved utvalg for plan og bygg, tok i møte den 25.11.2022 klagen ikke til følge. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med saksgangen og innholdet av sakens dokumenter, og finner derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Statsforvalterens merknader

Vår myndighet som forvaltningsklageorgan

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Ved behandlingen av en klage kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Vi skal vurdere de synspunkter klager kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Statsforvalteren kan opprettholde kommunens vedtak, omgjøre vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Klagefrist og klagerett

Klager har klagerett, og klagen er fremsatt innenfor klagefristen.

Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsloven (pbl.) er en ja-lov. Det vil si at det må foreligge hjemmel i plan eller regler i og i medhold av plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Plansituasjonen

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplan for Tønsberg kommune 2018-2030, vedtatt den 22.05.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt med LNF-formål.

Rettsvirkningene av kommuneplan fremgår av pbl. § 11-6. Av bestemmelsens annet ledd fremgår det at tiltak ikke må være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Klagen fra velforeningen oppsummeres som følgende:

- Tiltakshavers ønske om økonomisk berikelse er ikke et lovlig argument for å godkjenne en dispensasjonssøknad.
- Utvalget har ikke ivaretatt barn og unges interesser ved å innvilge dispensasjonen. Dispensasjonen ødelegger oppvekstmiljøet i området.



- Lekearealet vil med all sannsynlighet benyttes til parkering, ikke lekeareal.
- Erstatningsarealet kan ikke aksepteres som godt eller trygt nok for lek og fysisk aktivitet.
- Den nye parkeringsplassen er ikke stor nok til å betjene de som har fast tilhold på Smørberg.
- Det blir liten snuplass igjen for brøytebil, søppelbil mv. Dette medfører økt trafikkrisiko.
- Dispensasjon fremmer ikke en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Klagen fra Monica og Ståle Jan Frøyenes oppsummeres som følgende:

- Erstatningsarealet vil ikke tilfredsstillende kravet i loven når det gjelder oppvekstvilkår. En inngjerdet lekeplass av svært begrenset areal kan ikke defineres som relevant erstatningsareal.
- Parkeringsplassen er åpenbart ikke stor nok. Ei heller er det tilstrekkelig med snuplass. Lekeplassen kommer som følgende til å måtte brukes som parkeringsplass. Dette er ikke forsvarlig med tanke på barn og ungdoms sikkerhet.
- Det er lagt vekt på økonomiske argumenter som ikke er relevante i en dispensasjonsvurdering.
- Søknaden er begrunnet i tiltakshavers ønske om å øke verdien på eiendommen før salg.

Statsforvalterens vurderinger av klagen

I kommunens sammendrag av saken står det at søker ønsker å selge eiendommen «som en boligtomt».

Statsforvalteren vil innledningsvis presisere at et dispensasjonsvedtak gjelder et konkret tiltak. Dispensasjonsvedtaket innebærer at selv om tiltaket i utgangspunktet er i strid med materielle regler i plan- og bygningsloven, vil det likevel være lovlig. I motsetning til en reguleringsendring, som gjelder generelt, gjelder dispensasjonsvedtaket bare for det konkrete tiltaket, jf. SOM-2015-561. En dispensasjon medfører altså ikke at arealformålet på stedet endres fra LNF til boligbebyggelse. Dersom det er ønskelig at eiendommen skal legges ut til boligbebyggelse, må dette i så fall gjøres gjennom en endring av kommuneplanen. Statsforvalteren har merket seg at søker har bedt om behandling av dispensasjonssøknaden, samtidig som det er spilt inn et ønske om endring av planen.

Rettslig grunnlag

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Statsforvalteren bemerker at til grunn for bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel ligger generelt et valg om at arealbruken i kommunene skal skje i samsvar med, og med hensyn til, en overordnet styring i den enkelte kommune.

Hva gjelder lovens vurderingstema, vises det til lovens forarbeider, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Vilkåret «særlige grunner» i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inne dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil



være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra gjør seg gjeldende med styrke» (vår understrekning).

Fra forarbeidene siteres også følgende som særskilt gjelder ved dispensasjon fra planer:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer av planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner [...]»

Dispensasjonsvurderingen

Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, det vil si at begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Vurderingene av om vilkårene er oppfylt er rettsanvendelse, det vil si at vurderingene fullt ut kan prøves av domstolen. Dersom vilkårene er oppfylt, er det opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon kan gis. Denne vurderingen kan ikke domstolen overprøve. Statsforvalteren har plikt til å legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønnet, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd.

Av kommunens begrunnelse fremgår følgende:

«Administrasjonen er enig i fylkesmannens vurderinger, og anser at en dispensasjon fra LNF-formålet vil føre til at hensynene bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt dersom det ikke opparbeides et egnet erstatningsareal.»

I begrunnelsen fremgår det også:

«Slik administrasjonen ser det, vil det angitte erstatningsarealet kunne tilfredsstillende kravene som stilles til fysisk utforming av lekearealer i de rikspolitiske retningslinjene pkt. 5. Selv om arealet isolert sett er mindre enn størrelsen på eiendommen som benyttes som lekeområde i dag, mener administrasjonen at et krav om opparbeidelse i tråd med retningslinjene og kommuneplanens krav til nærlekeplass, fører til en kvalitetsheving som i stor grad kompenserer for et redusert areal. Når deler av arealet også opparbeides til parkering, som bidrar til bedre tilgjengelighet for allmennheten til friarealet på Smørberg og bedre trafiksikkerhet i området, er administrasjonens oppfatning at arealet samlet sett ivaretar både barn og unges interesser og allmennhetens interesser på en tilfredsstillende måte.

[...]

Når det gjelder fordeler ved en dispensasjon mener administrasjonen det er klart positivt for nærmiljøet og allmennheten at det sikres et lekeareal for fremtidige barnegenerasjoner som blir opparbeidet og tilrettelagt for variert lek og aktivitet, og at parkeringsmuligheter for tilgang til friarealet på Smørberg forbedres.»

Statsforvalteren forstår kommunens vedtak slik at det i dispensasjonsvurderingen er lagt stor vekt på at det stilles vilkår om at areal overføres til den kommunalt eide nabotomten, og at dette arealet opparbeides delvis som en lekeplass og delvis som et parkeringsareal.

Det fremgår av pbl. § 19-2 første ledd at kommunen «kan gi» dispensasjon og at det kan settes vilkår for dispensasjonen. Hvilke vilkår som kan stilles, begrenses av den ulovfestede vilkårlæren. Se for



eksempel artikkel i Lov og Rett 01/2014 av Marianne Reusch. En forutsetning for å kunne stille vilkår for en dispensasjon er at lovens vilkår for dispensasjon isolert sett er oppfylt for det omsøkte tiltaket. Først da vil kommunen ha anledning til å bruke «kan-skjønn» og ha adgang til å stille vilkår. Vilkår kan i så fall stilles for å kompensere for eventuelle ulemper ved dispensasjonen, dersom kommunen i motsatt fall ville ha brukt kan-skjønn til å avslå søknaden. Forutsetningen for å kunne stille vilkår er altså at begge de to vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Dette er også lagt til grunn i Norsk lovkommentar og Statsforvalterens dispensasjonsveileder. Vurderingen av om vilkårene er oppfylt må dermed gjøres på bakgrunn av tiltaket slik det er omsøkt, i dette tilfellet oppføring av en bolig.

Ved å legge vekt på vilkår som kommunen ønsker å stille, har man tatt feil utgangspunkt for vurderingene av om det er grunnlag for å gi dispensasjon. Dersom ett eller flere av lovens vilkår for dispensasjon ikke er oppfylt, kan ikke dette repareres gjennom vilkår. Statsforvalteren vurderer på denne bakgrunn at vedtaket er mangelfullt begrunnet. På bakgrunn av kommunens uttalelser om betydningen av erstatningsarealet vurderer vi at feilen kan ha hatt betydning for vedtakets innhold. Vedtaket må følgelig oppheves.

At vedtaket oppheves innebærer at saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Dersom overdragelse av areal og opparbeidelse av arealet som parkeringsplass og lekeplass skal vektlegges i denne saken, må søknaden endres til også å omfatte disse forholdene. I den sammenheng pekes det på at naturarealer som er egnet til lek ikke er det samme som en opparbeidet lekeplass. Dersom arealet ikke omreguleres, vil fradeling med hensikten å opparbeide en lekeplass, samt opparbeidelsen i seg selv, stride med LNF-formålet i kommuneplanen, og forutsette egne dispensasjoner.

Det var altså uavklart på vedtakstidspunktet om fradeling til, - og opparbeidelse av lekeareal lar seg gjennomføre.

Sakens utredning

Fvl. § 17 stiller krav om at saken må være så godt opplyst som mulig før vedtak fattes. Ordlyden skal ikke forstås bokstavelig. Kravet til utredning er relativt og vil variere med sakens karakter. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at forvaltningen fatter vedtak på riktig faktisk grunnlag og ut fra en riktig forståelse av regelverket. Den som er part i en sak, vil kunne ha et medansvar for saksutredningen, se f.eks. SOM-2014-314.

Det er søkt om en generell dispensasjon til å få ført opp en bolig på tomten. Dispensasjonen er altså ikke knyttet opp mot et konkret tiltak, utover at det er spesifisert som bolig. Tønsberg kommune har i det påklagede vedtaket innvilget dispensasjon.

I kommunens presentasjon av saken fremgår det:

«Det er ikke sendt inn tegninger på en aktuell bolig. Spørsmålet i saken er kun om eiendommen kan bebygges med en bolig. Utforming, plassering etc. av boligen som skal oppføres på eiendommen vil avklares i en eventuell byggesøknad»

I SOM-2015-561, uttalte Sivilombudet seg om en sak med mange likhetstrekk. I denne saken var det gitt en dispensasjon fra arealformålet LNF og byggeforbudet mot sjø. Tiltaket i denne saken var kun beskrevet som en «enebolig med hybelleilighet» som skulle plasseres «lengst mulig nord på eiendommen». I saken kommer Sivilombudet til at man ikke kunne foreta en tilstrekkelig konkret og grundig vurdering av vilkårene i § 19-2 annet ledd på bakgrunn av opplysningene som forelå.



Ombudet synes å fremheve tiltakets ytre rammer som viktige momenter i vurderingen av om saken er tilstrekkelig opplyst.

Statsforvalteren ba kommunen i henvendelse av 25.01.2023, å redegjøre for deres syn på sakens opplysning.

I kommunens svar av 31.01.2022 skriver kommunen at den foreliggende saken skiller seg fra SOM-2015-561 i en slik grad at dette ikke medfører noen automatisk konklusjon om sakens opplysning. Det vises særlig til at foreliggende sak kun gjelder dispensasjon fra LNF-formålet, hvorav ombudets sak i tillegg gjaldt byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjø. I denne sammenheng kan det vises til at ombudet skriver:

«At det skal dispenseres fra byggegrense mot sjøen, tilsier også at en må ha mer presise opplysninger om tiltaket som planlegges oppført.»

Statsforvalteren er enig med kommunen at dette er en forskjell av betydning. Statsforvalteren er videre enig i at uttalelsen ikke kan leses dit hen at mangel på et helt konkret tiltak vil medføre at saken i et hvert tilfelle vil være utilstrekkelig utredet. Spørsmålet beror på en konkret vurdering av den enkelte sak, hvor det må vurderes om det foreligger opplysninger som gir grunnlag for en tilstrekkelig grundig vurdering av om vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt.

Kommunens vurdering er at det foreligger tilstrekkelig med opplysninger i saken til å vurdere dispensasjon fra LNF-formålet. Kommunen er av den oppfatning at vilkårene for dispensasjon vil være oppfylt for enhver ene- eller tomannsbolig, med høyde og plassering i samsvar med § 29-4, utformet i tråd med § 29-2 og kommuneplanens supplerende bestemmelser om utforming, samt de øvrige kravene i loven og plangrunnlaget.

Kommunen viser videre til at det uansett vil være gode muligheter til å styre både utforming og plassering i den etterfølgende byggesaken. Kommunen viser til den skjønnsmessige adgangen til å styre plassering av bolig etter § 29-4 første ledd, og at det vil være lettere på en stor eiendom slik som i foreliggende sak. Det vises også til § 29-2 og kommuneplanbestemmelsene § 1.16 og § 2.2.5 som vil sikre at tiltaket utformes i tråd med omgivelsene.

I ombudets uttalelse hadde fylkesmannen gjort gjeldende at kommunen gjennom blant annet §§ 29-2 og 29-4 hadde virkemidler til å styre forhold som ville kunne innebære strid med hensynene som gjorde seg gjeldende. Til dette skriver ombudet:

«Det er riktig at bygningsmyndighetene har virkemidler som gir en mulighet til å påvirke utforming av eneboligen i byggesaken, herunder ta hensyn til hvilken utforming som er best i samsvar med terrenget, også der det er gitt dispensasjon. [...] En forutsetning om at bygningsmyndighetene i byggesaken vil legge vekt på for eksempel landskapsmessige hensyn ved vurdering av plassering og utforming, kan likevel ikke erstatte en fullstendig vurdering av om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.»

Statsforvalteren vil også peke på at tiltakshavers ønske om plassering skal imøtekommes så langt ikke avgjørende grunner taler mot dette. Søkes det om en plassering som er i tråd med 4-meters regelen i § 29-4, vil det kunne oppstå situasjoner hvor kommunen ikke kan kreve alternative plasseringer.



Statsforvalteren er av den oppfatning at man bør være varsom med å innvilge dispensasjoner når det foreligger meget begrensede opplysninger om et konkret tiltak. Denne fremgangsmåten innebærer en risiko for at man overser forhold som senere viser seg å ha virkninger for dispensasjonsvurderingen. Konsekvensen er at kommunen kan befinne seg i en situasjon der det er gitt en dispensasjon for et tiltak, som i ettertid viser seg å være i strid med hensynene eller medbringer flere ulemper enn fordeler, uten at det foreligger en hjemmel til å avslå tiltaket på bakgrunn av dette.

I den foreliggende saken finner Statsforvalteren det usikkert om saken er tilstrekkelig utredet, jf. § 17. Statsforvalteren er som nevnt enig med at saken skiller seg fra SOM-2015-561, ved at det kun er tale om dispensasjon fra LNF-formålet. Terskelen må på denne bakgrunn kunne settes noe lavere enn om det også var tale om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. I denne saken har man ingen opplysninger om tiltakets ytre rammer fra søknaden til tiltakshaver. Kommunen har i noen grad satt rammer for tiltaket ved å stille vilkår om at det kun tillates to boenheter som er tilpasset de bygde omgivelsene. Disse vilkårene vil sette rammer for omfanget av tiltak som kan tillates i henhold til dispensasjonen.

Ettersom vi uansett finner at dispensasjon ikke kan innvilges med den begrunnelsen som kommunen har gitt, er det ikke avgjørende å konkludere om det foreligger tilstrekkelig opplysninger om tiltaket for å kunne behandle dispensasjonssøknaden. Uttalelsen fra Sivilombudet trekker imidlertid i retning av at en vurdering av tiltakets plassering og utforming i en etterfølgende byggesak ikke fullt ut kan erstatte en dispensasjonsvurdering.

Dersom lekeplass tas med i søknaden, vil Statsforvalteren også peke på at planene for opparbeidelsen er forholdsvis uspesifiserte. Det er opplyst om at erstatningsarealet er tenkt å være på ca 345 m². Kommunen skriver i vedtaket at:

«Selv om arealet isolert sett er mindre enn størrelsen på eiendommen som benyttes som lekeområde i dag, mener administrasjonen at et krav om opparbeidelse i tråd med retningslinjene og kommuneplanens krav til nærlekeplass, fører til en kvalitetsheving som i stor grad kompenserer for et redusert areal.»

De rikspolitiske retningslinjene for barn og unge legger opp til at det skal skaffes fullverdig erstatningsareal. Statsforvalteren er også her i tvil om det foreligger tilstrekkelig opplysninger til å konkludere på spørsmålet. Konklusjonen forutsetter at enhver lekeplass i tråd med retningslinjene og kommuneplanens krav til nærlekeplass, uavhengig av konkret utforming, fører til en kvalitetsheving som på en fullverdig måte kompenserer bortfallet av ca. 1000 m² egnet lekeareal. Vi har også merket oss at det erstatningsarealet som tilbys, allerede er egnet til lek i dag. Til orientering viser vi til uttalelse fra Sivilombudet i sak 2021/3135.

Konklusjon

Under henvisning til vurderingene over opphever Statsforvalteren kommunens vedtak av 23.09.2022. Det vil si at klager har fått medhold i klagen.



Med hilsen

Per Arne Andreassen (e.f.)
direktør for Justis- og vergemålsavdelingen

Mette Biering
fagsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Anne Kari Botnmark	Smørbergveien 11	3172	Vear
SEM KFUK - KFUM	c/o Hans Kaupang Husvikveien 33A	3113	TØNSBERG
Monica Grefstad Frøynes	Smørbergveien 58	3172	Vear
Ståle Jan Frøynes	Smørbergveien 58	3172	VEAR

Fra: Jonas Grytnes <jonas@spir.no>
Sendt: torsdag 7. september 2023 08:55
Til: #Tønsberg Postmottak
Emne: VS: Høringsinnspill_F155k - Haugan (redusert forslag)
Vedlegg: HNP_sor1.jpg

Fra: Jonas Grytnes
Sendt: onsdag 6. september 2023 14:02
Til: 'magnus.ciril.martin@tonsberg.kommune.no' <magnus.ciril.martin@tonsberg.kommune.no>;
'magnus.robert.campbell@tonsberg.kommune.no' <magnus.robert.campbell@tonsberg.kommune.no>
Kopi: Erling Westbye <erling@torpmaskin.no>; Anne Nordseth Westbye <westbye.anne@gmail.com>;
Kristian Ottesen <kristian@spir.no>
Emne: Høringsinnspill_F155k - Haugan (redusert forslag)

Hei.

Vedrørende høringsforslaget til ny kommuneplan for Tønsberg har vi, Spir Arkitekter AS på vegne av Hauan Næringspark AS, fremmet høringsinnspill F155 – Haugan.

Vi ser at innspillet er justert til redusert forslag (F155K), og vi mener at kommunen har gjort feilvurderinger av delområdene og at konsekvensutredningene ikke er basert på eksisterende situasjon/opplysninger. Vi ber med dette også om et arbeidsmøte for å avklare innspillområdet gitt høringsforslaget, vårt opprinnelige innspill og våre kommentarer under. Utklipp i bunn viser til delområdene A, B, C og D over gjeldende kommuneplan.

Delområde A:

Område A er en del av det sist regulerede område, Hauan Næringspark, PlanID: 3801 00353, datert 22.06.2009. Det ble i fjor gitt et vedtak om fradeling av næringstomter på området som inkluderer området A.

Her er det gjort sprengningsarbeider og planert ut mye av dette med bakgrunn i en søknad om terrengarbeider som ble godkjent for flere år siden.

Det vedlegges bilde av dette område for å illustrere hva som er utført her. Oppdragsgiver venter på fradeling på denne eiendommen nå, og den vil i nær framtid bli ferdig planert ut med stein.

Det vil ikke være mulig å tilbakeføre dette arealet til LNF (som det anbefales i redusert innspill), og det vil dessuten være svært lite hensiktsmessig å ha et område med dyrket mark der.

Arealet er for lite til at noen kan eller ønsker å drive det med dagens størrelse på maskiner, og det har heller ikke vært dyrket der på veldig mange år.

Området er blitt utviklet og opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan og øvrige vedtak, og det virker svært uforutsigbart og uhensiktsmessig å nå skulle omdisponere dette tilbake til dyrket mark.

Område A er også solgt som en del av en større tomt, og er planlagt overdratt kjøper i løpet av høsten etter fradeling har funnet sted.

Delområde B og C:

Disse delområdene har blitt tatt ut i det reduserte høringsforslaget.

Vi mener at de opplysningene som er lagt til grunn i opprinnelig konsekvensutredning er problematisert mer enn nødvendig og at vi har løsninger på de utfordringene de trekker frem.

All infrastruktur er lagt klart frem til området N2, og de tilleggsarealene vi ønsket å få med (B og C) vil kun gi mer fornuftige arealer med tanke på fremtidig bebyggelse og utforming av arealet.

Kommunenes hovedargumenter for ikke å medta dette er utfordringer med overvann og at det ikke er mulighet for tilkobling til offentlig renseanlegg.

Fordrøying

Det har vært dialog med VA-ingeniør som har bistått med prosjektering av VA for eksisterende næringsarealer ved Haugan. Ifølge VA-ingeniør så er det ikke utfordringer med overvann og dette kan løses med fordrøyningsanlegg.

Offentlig spillvann

Det er kjent at Kommunen vil grave spillvannsledning bortover Sørbyveien, som ligger vest for innspillområdet. Dette gir en mulighet for å kunne grave fra Hauan og over dit.

Det er ca. 1500m i luftstrek og gjør dette absolutt mulig. Det vil måtte monteres en pumpekum på Hauan. Dette er også vurdert sammen med entreprenør som mener at dette absolutt er overkommelig. Slike temaer vil vurderes nærmere i forbindelse med pågående reguleringsplan for Haugan Næringspark – felt N2.

For øvrig begynner det å bli lite ledig areal igjen for bebyggelse, og det vil derfor være behov for ytterligere utvidelser for å dekke opp etterspørsel.

Det er aktivitet i området, og det øker attraktiviteten i området. Det vil altså være nødvendig å utvide arealet for å kunne tilby næringstomter for ytterligere etableringer.

Oppdragsgiver informerer om at flere har ønsket større arealer, men som de må ha takke nei til pga. for små tomter.

Disse har etablert seg i andre områder som Hanekleiva (Holmestrand) eller Borgeskogen (Sandefjord).

Det må for Tønsberg være ønskelig å kunne tilby attraktive områder for næringsvirksomhet.

Flere har også kommentert at område N2 vil bli mer fornuftig arrondert om delområdene B og C blir tatt inn i planen.

I opprinnelig konsekvensutredning bes det om at registrering av Stor Salamander bør undersøkes, hvor det i de foregående reguleringsplanene er satt krav til tiltak for å bevare salamanderdammer og vandringskorridorer.

Temaer som stor salamander, terreng, vegetasjon og vann-avløp-overvann er allerede under vurdering ved igangsatt planarbeid for Haugan Næringspark – felt N2.

Vi mener det er overkommelig å vurdere avbøtende tiltak for å gjennomføre en god løsning for utvidet areal, og at dette skal sees nærmere på i pågående reguleringsarbeid.

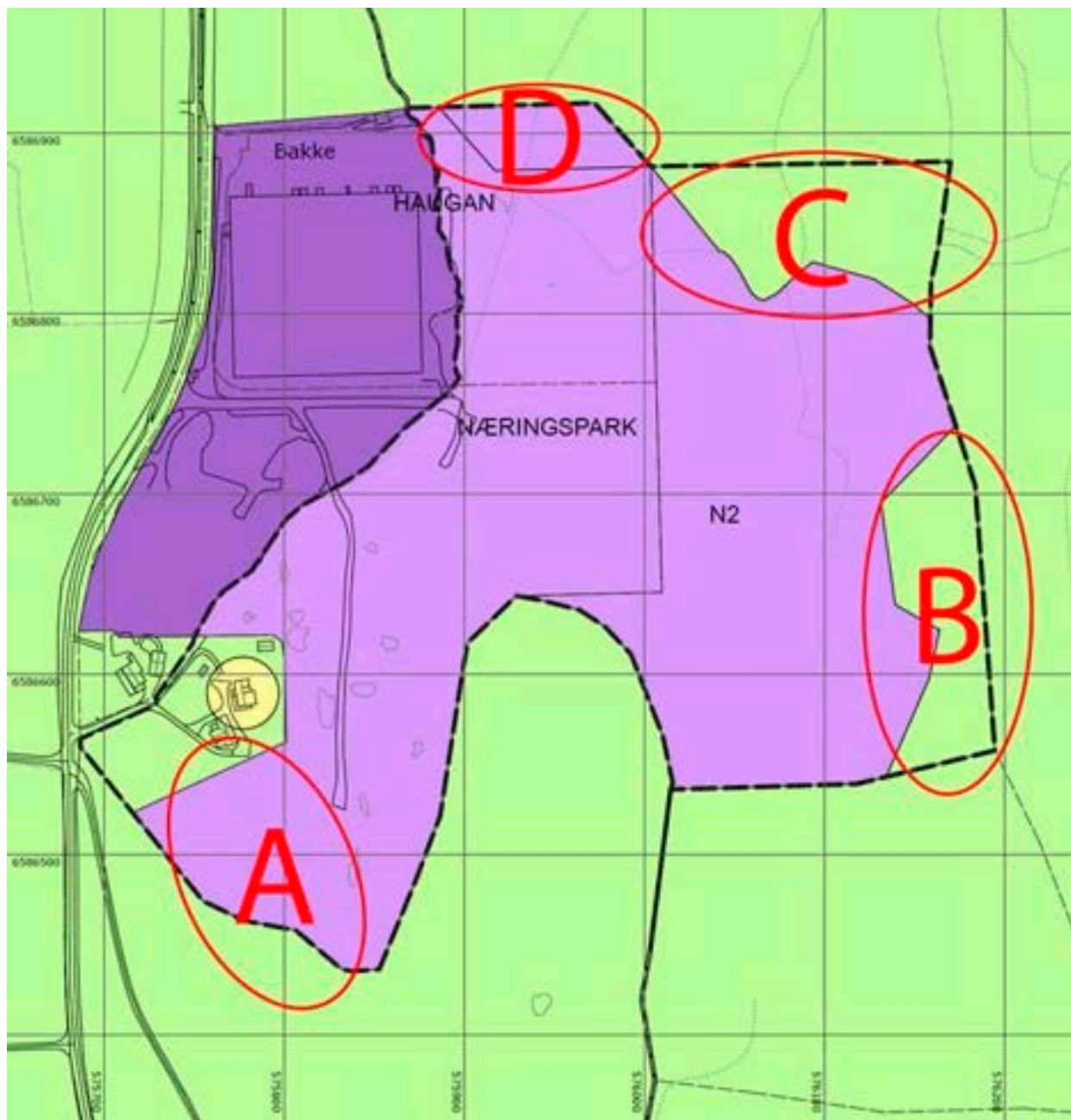
Delområde D:

Område D er solgt for mange år siden. Det ble her gitt dispensasjon fra LNF og vedtatt omdisponert til næring.

Det ble deretter fradelt og solgt. Oppdragsgiver eier ikke dette arealet lenger, og det er ikke bebygd pr i dag, men vet at ny eier har noen planer for tomten.

Området inngår i varslet planavgrensning for Haugan Næringspark – felt N2, og vi mener at området burde beholdes til næringsvirksomhet inntil planforslaget er på plass.

Så får vi gjøre ytterligere vurderinger til områdets fremtidige bruk i samråd med nye eiere.



--

Med vennlig hilsen
Jonas Wøhni Grytnes
Arealplanlegger

SPIR

t: +47 33 38 18 80
m: +47 90 27 70 26
nett: www.spir.no - Følg oss på [Instagram](#), [Facebook](#) og [LinkedIn](#)



BÆREKRAFTSTRATEGI Vi er bevisste vårt samfunnsansvar og utfører våre planleggings- og prosjekteringsoppdrag i samsvar med vår bærekraftstrategi

MILJØFYRTÅRN Vi er en Miljøfyrtårnsbedrift. Tenk over om du trenger å skrive ut denne e-posten

KONFIDENSIELT Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger.

Dersom De ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at De tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post



Fra: norma.kaupang@gmail.com
Sendt: mandag 21. august 2023 12:42
Til: #Tønsberg Postmottak
Emne: Vedr.: Arealinnspill H147 - Smørberg. Sem KFUK-KFUM

Til: Virksomhetsleder Magnus Ciril Martin

Fra : Sem KFUK-KFUM

Vedr.: Innspill H 147. Foreningen ønsker retting på noe feilsitert tekst fra Kommunestyrets behandling 14.06.2023.

Vårt foreningsstyre er redd for at det kan oppstå misforståelser når nye politikere skal 2. gangs behandle innspillet.

KOMMUNESTYRETS BEHANDLING 14.06.2023
<i>Endring: H147 – Smørberg endres fra LNF til bolig. Boligtomt fra 1950-årene overført til kommunale arealer til lek.</i>

- Foreningens eiendom har aldri vært overført til kommunale arealer til lek.
- **Det riktige er:** Boligtomt fra 1950-årene, hvor foreningen er villig til å overføre noe areal vederlagsfritt fra 50/21 til kommunens areal 50/34, med formål å legge til rette for lekeplass.

Med vennlig hilsen



SEM KFUK-KFUM STIFTET 1904
Org. nr. 918 516 883

Norma Kaupang
Foreningsleder
Mob: 918 84441
e; norma.kaupang@gmail.com

Fra: Petter Ramm <petter@rammdak.no>
Sendt: torsdag 7. september 2023 14.40
Til: #Tønsberg Postmottak
Kopi: Rudi Olsen
Emne: Velleveien 60, Gnr/Bnr 100/3 - Ref.: 23/99669 - Kommuneplanens arealdel på høring og offentlig ettersyn

Hei.

I forbindelse med innspill til kommuneplanens arealdel for Velleveien 60, Gnr/Bnr 100/3, ønsker vi å komme med høringsuttalelse med høringsfrist 1.oktober 2023.

Slik vi forstår det, er vårt innspill med å gjøre område avsatt til LNFR-areal/bevaring kulturmiljø, registrert for offentlig og privat tjenesteyting, om til bolig ikke gått igjennom.

Vi ønsker da Tønsberg kommune vurdere å endre denne eiendommen fra dagens formål til «LNF – Spredt boligbebyggelse» slik andre eksisterende boliger i samme område er vist som i planen.

Mvh
Petter Ramm
RammDak I Metiri
M: 90870110
E: petter@rammdak.no

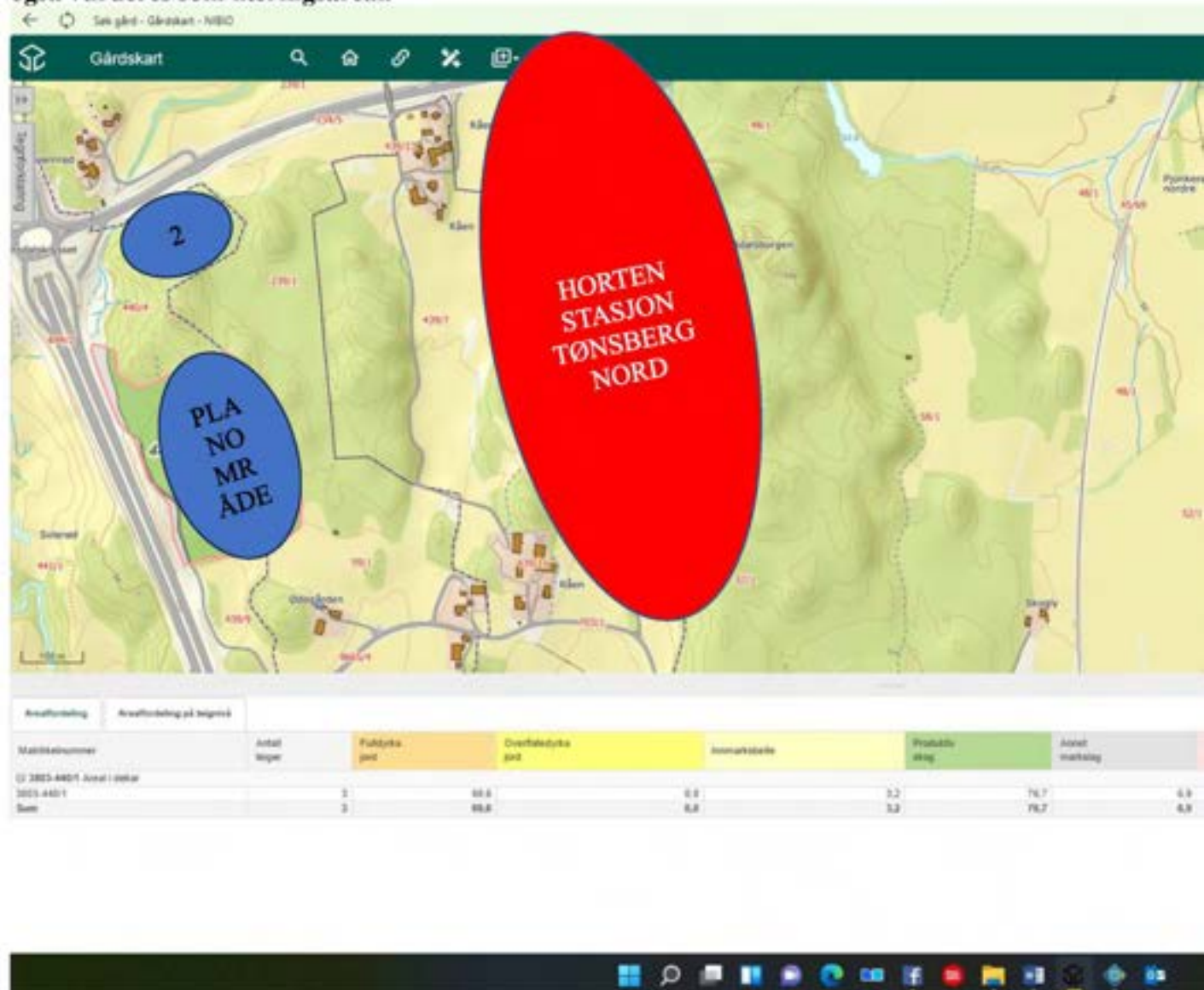
Tønsberg kommune
Postboks 2410,
3105 Tønsberg
postmottak@tonsberg.kommune.no

Oslo, 13. September 2023

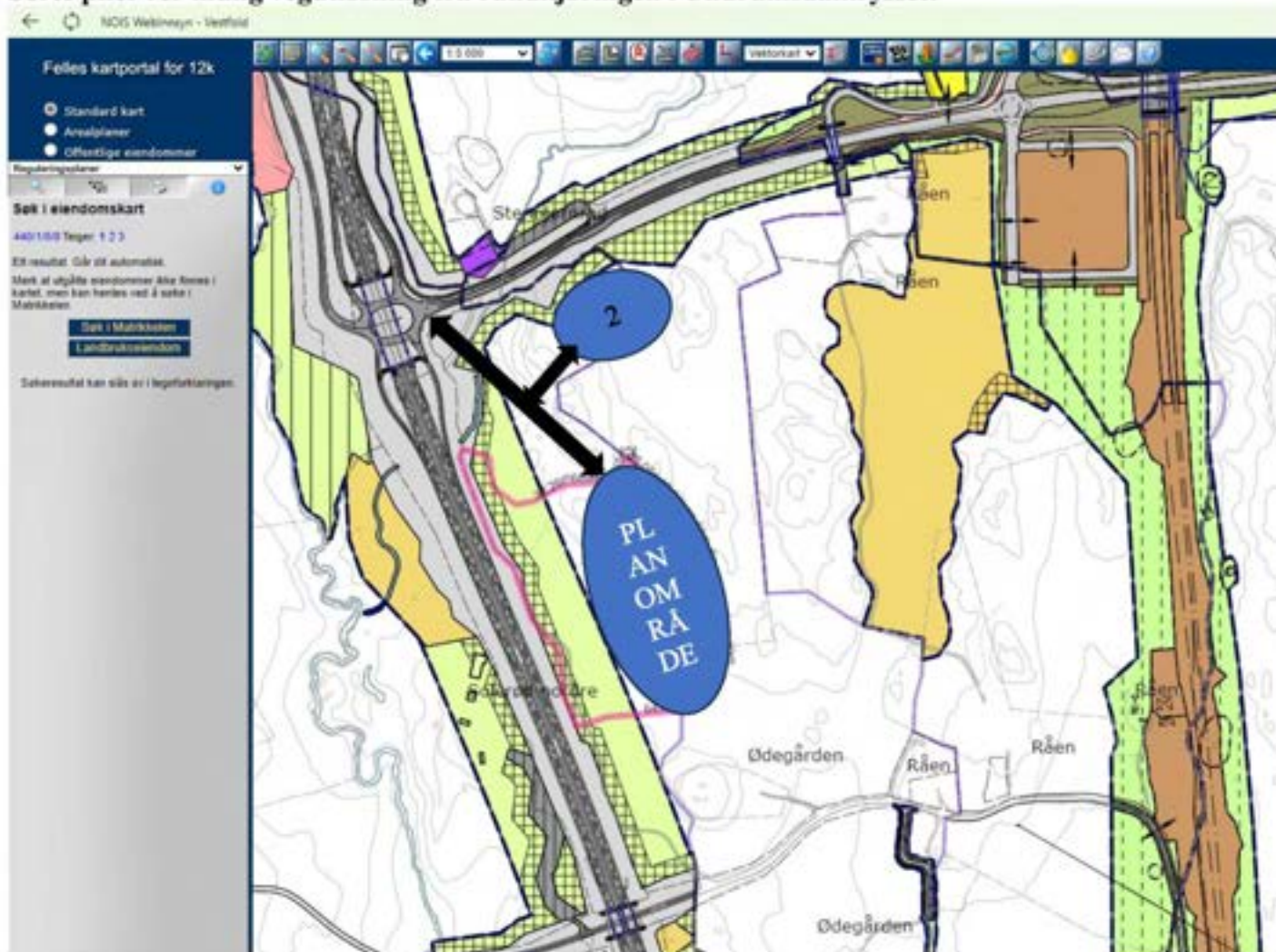
**HØRINGSSVAR VEDRØRENDE F141 – SOLERØD NORD - NÆRINGSPROSJEKT
VEDRØRENDE EIENDOMMEN DEL AV GNR 440, BNR 1, HORTEN STASJON
TØNSBERG NORD, – PLANOMRÅDE PÅ CA 46 DEKAR.
ANMODNING OM NY VURDERING**

På bakgrunn av ovenstående søker Salutaris Eiendom AS på vegne av grunneier Jan Arild Linja, Vardeheimveien 14 C, 1088 Oslo om at arealer innenfor det definerte planområdet/tomteområdet, del av gnr 440, bnr 1 på ca 46 000 m2 avsattes til bygge område for næringsformål i forbindelse med igangsatt KP – rullering for Tønsberg kommune.

Kart over eiendommen/e – vist med ca plassering blått felt med planområde. Tomt 2 bør også vurderes som næringsareal.



Reguleringskart – eiendommen-e/planområde innenfor rød ramme – blå pil
Sorte piler rer mulig vegutløsning fra rundkjøringen i Undrumsdalkrysset:



Transportkrevende virksomhet
HORTEN STASJON - TØNSBERG NORD
NÆRINGSHAGE

Horten kommune skriver som følger til Tønsberg kommune ifm arealrevisjonen:

Området sydøst for Undrumsdalkrysset ligger i umiddelbar nærhet til både E18, riksvei 19 og nye Horten stasjon på Skoppum. Beliggenheten tilsier at dette området, som delvis ligger i Tønsberg og delvis i Horten, har stort potensiale når det gjelder tilrettelegging for en klima- og miljøvennlig vekst og utvikling. I forbindelse med den planlagte gjennomgangen av senterstrukturen i arbeidet med ny arealdel bes Tønsberg kommune om å vurdere det aktuelle arealet som et framtidig utviklingsområde

Spesielle omstendigheter:

Horten kommune har i lengre tid arbeidet med Skoppumplanen, dvs utvikling av Horten stasjon hvor vi mener at alle tilgrensede arealer både i Horten og Tønsberg som ikke omfattes av jordvern hensyn eller andre særlige hensyn bør utvikles til næring i tilknytning til stasjonen. Dette er også hovedføringen i RPBA. Synergien knyttet til en felles utvikling for Horten og Tønsberg bør være store, samt bærekraftig og samfunnsnyttig. Vi har ført samtaler med Horten kommune over tid for å samordne våre felles interesser for planområdet.

Vi besitter en naboeiendom del av gnr 439, bnr: 3 med inntil 18 100 m² – nr 2 blå markering i kartet som vi ønsker å spille inn ved neste arealrevisjon. Etter vår oppfatning bør hele flanken utvikles helhetlig utenfor jordbruksarealene mot E-18 og RV19 inn mot det nye stasjonsområdet.

Eiendommen:

Planområdet ligger inntil **Nye Horten Stasjon – Tønsberg nord**, ca 200 meter fra regulert område for innfartsparkeringen og ca 500 meter til perrongen på den nye stasjonen. I tillegg ligger eiendommen også vendt mot E-18 og Undrumsdalkrysset med en svært god logistisk plassering og profilering fra ny stor rundkjøring fra RV19 ved den nye stasjonen.

De definerte arealer innenfor planområdene vil være en skogs-teig med varierende bonitet. I tillegg består planområdet av noen fjelknauser med ulike koter innenfor det definerte planområdet, som for øvrig lar seg bebygge og utvikle uten særlige utfordringer. Det foreslåtte planområdet ligger i sin helhet utenfor kommuneplanens definerte hensynsone for støy/støv mot E-18 med unntak av et lite felt i nord. Planområdet er således en del av større eiendom som ikke inngår i vårt forslag.

Planområdet ligger også utenfor byggeforbudssone mot E-18 vist i kommuneplankartet.

Eiendommens planområde omfatter ikke dyrket mark, eller mulig dyrkbar mark.

Det definerte planområdet på ca 46 dekar vil ikke komme i konflikt med øvrige viktige natur- eller turområder, herunder hensynssoner. Arealet er definert som beiteområde for rådyr, men i praksis gjelder ikke dette med store vegløsninger tett på planområdet.

En utbygging her vil kunne bli samfunnsnyttig og bærekraftig da det er en god infrastruktur knyttet til stasjonen og jernbanepunktet.

Det foreslåtte tomteområdet, kvaliteter og utviklingspotensial – generelt:

Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Det er ingen raviner på eiendommen.

Eiendommen har etter vår oppfatning små begrensninger. Nøye analyser viser at eiendommen er uten særlig natur eller verdiklassifisering. Eiendommen ligger imidlertid innenfor hensynssone biologisk mangfold og nøkkelbiotoper som må utredes. Eiendommen er en

kolle/skogstomt med for det meste blandingsskog med fjellgrunn. Eiendommen er ikke klassifisert som friluftsområde. Det er ikke bekkefar på eiendommen.

Det er således ingen ting å anføre knyttet til samfunnssikkerhet, klima energi og trafiksikkerhet av negativ art. Krav til utforming vedrørende innspill skal være ivarettatt ifølge ovenstående. Eiendommen er ikke markert med rasfare i kart. Ros-analyse må uansett leveres.

Tønsberg kommune sin konsekvensutredning:

Kommunens påstand: Delvis i konflikt med edelløvskog + 3 hule eiker.

Vårt svar: Vi ivaretar de 3 hule eikene i prosjektet. Edelløvskogen er av moderat kvalitet vendt mot E-18. Det anlegges et vegetasjonsbelte innenfor hensynssone til motorveien så store deler av edelløvskogen blir stående.

Kommunens påstand: Fordrøyning, dvs lite tilsig og liten avrenning da vann absorberes av jord og plantedekke.

Vårt svar: Vi påregner nødvendige avbøtende tiltak, og dette vil være løsbart uten for store kostnader.

Kommunens påstand: Karbonbinding. Vi er uenige om at denne skogen har stor karbonbinding. Dette er i beste fall en svært subjektiv påstand.

Kommunens påstand: Utfartsklasse A i RPBA.

Vårt svar: Skogen er av varierende bonitet, for det meste kratt. Planområdet er vent mot E-18 og inn mot nye Horten stasjon. Det må være en vilfarelse at kommunen påberoper dette området som utfartsklasse A. RPBA bør rettes opp ved neste revisjon.

Kommunens påstand: Måloppnåelse overordnede mål. Innspillsområdet ligger ikke i tilknytning til næringsområder i vedtatt arealstrategi. Utenfor langsiktig utviklingsgrense LUG. Nedbygging vil gi store negative klimakonsekvenser.

Vårt svar: Vårt planfaglige fundament bygger på at Plan- og bygningsloven i hovedtrekk gir Tønsberg kommune anledning til å styre arealbruken innenfor kategorier som industri, kontor, forretning, lager mv. LUG defineres av kommunen ifm arealrevisjonen i dialog med fylket. Kun spesielt transportavhengige funksjoner tillates å lokalisere seg i tilknytning til motorveisystemet og Rv 19. En slik linje er også helt i tråd med de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. Arealet ligger nær hovedveg Rv 19 og i tilknytning til E-18. Forslaget er i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted, og i tråd med satsingsområdene i arealstrategien for næringsområder. Konsekvensen vurderes som positiv. I områdene i tilknytning til motorvei, JERNBANE og hovedveisystemet Rv 19 inn mot Horten by vil transportintensive virksomheter ha behov for god tilknytning til vegnettet.

Horten kommune planlegger en storstilt utbygging på sine eiendommer i nærliggende arealer og det er bemerkelsesverdig at de 2 kommunen ikke samordner sine planinteresser.

Kommunens påstand: Det må bygges adkomst frem til nv RV19, dette er ikke avklart i plan og vil berøre dvarka mark. Forslagsstiller skisserer løsning via Solerødveien. Denne veien vurderes som uegnet for tungtransport.

Vårt svar: Planområdet ligger inntil Nye Horten Stasjon – Tønsberg nord, ca 200 meter fra regulert område for innfartsparkeringen og ca 500 meter til perrongen på den nye stasjonen. I tillegg ligger eiendommen også vendt mot E-18 og Undrumsdalkrysset med en svært god logistisk plassering og profilering fra ny stor rundkjøring fra RV19 ved den nye stasjonen.

Vi har foreslått å sikre vegutløsning i byggeperioden sydover via Solerødveien. Solerødvegen kan oppgraderes for denne perioden med tungtrafikk. Øvrig infrastruktur for alle øvrige eiendommer krever en god vegutløsning som det kan finnes et par alternativer til. Dette blir et spørsmål som må finne sin løsning i samarbeide med Horten kommune, fylket og øvrige eiendomsbesittere i området i en egen planbeskrivelse.

Kommunens påstand: Tiltaket vil medføre nedbygging av natur i strid med kommunens målsettinger om å ivareta naturens økosystemer. Bygger ikke opp om vedtatt arealstrategi om lokalisering av næringsarealer. Tiltaket krever etablering av helt ny teknisk infrastruktur og skissert adkomstvei er uegnet for økt transport. anbefaling omdisponering fra LNF til næringsbebyggelse anbefales ikke, fordi tiltaket medfører negative konsekvenser for miljø og klima samt betydelige kostnader til infrastruktur for vann, vei og avløp. Avstand til framtidig jernbanestasjon vurderes som lang og type næring vurderes ikke som relevant for knutepunktsutvikling.

Vårt svar: Tønsberg kommune sin vurdering er stikk i strid med Horten kommune sin anbefaling. Det er sentralt for verdiskapingen i Tønsberg å sikre tilstrekkelige, varierte og tilgjengelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter. Næringsarealer skal ha effektiv arealutnyttelse slik som vi legger opp til.

Bærekraftig arealbruk og god arealplanlegging er viktige verktøy i arealrevisjonen. Det er viktig å definere riktige lokaliseringer for transportintensiv næringer i fremtiden mv for at vi skal kunne bidra til en klimavennlig utvikling.

Visjonen om bærekraft fordrer rett” lokalisering av arealkrevende virksomheter. En slik utvikling vil forøvrig være i overensstemmelse med prinsippene for knutepunkts-utvikling ved nye Horten stasjon – Tønsberg nord.

En voksende kommune trenger areal til nye næringsetableringer og ny infrastruktur. Det er behov for prioriteringer av hvor og hvordan veksten skal skje. Arbeidsplasser i Tønsberg nord vil være et viktig gode for Tønsberg kommune, herunder i et nytt etablert stort kollektivknutepunkt med jernbane mv.

Nye Horten stasjon – Tønsberg nord vil bli en utpreget innfartsparkeringsstasjon med opptil 600 parkeringsplasser og god tilgjengelighet til overordnet veisystem.

Nye Horten stasjon – Tønsberg nord vil være en viktig innfartsparkeringsstasjon langs Vestfoldbanen og dekke et stort omland for innbyggerne nord for Tønsberg by.

En stasjonsplassering i Undrumsdalkrysset nær inntil E 18 og Rv 19 vil gi både Tønsberg og Horten kommune et regionalt trafikknutepunkt. Dette vil også gi muligheter for innfartsparkering fra de store hovedveiene og overføre persontrafikk fra vei til bane.I

området for den nye stasjonen vest er det store arealer til å utvikle til næring, herunder også boliger til kombinasjonsformål om ønskelig og plass til all form for trafikk til stasjonen, inkludert innfartsparkeringsplass.

Det er dette handlingsrommet vi ønsker å bidra med i vårt høringsinnspill, men med fokus på transportkrevende virksomheter.

Det foreslåtte planområdet ligger i sin helhet utenfor kommuneplanens definerte hensynsone for landskap.

Det er en ingen sti innenfor eiendommens planområde.

Trafikk - Vurdering av dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning: De foreslåtte avkjøringspunktene på RV19 vil løse alle fremtidige utfordringer knyttet til trafikale konsekvenser. Det er også mulig å tenke seg en arm ut fra rundkjøringen i Undrumsdalskrysset som vil bidra til en effektiv og god logistikk for de foreslåtte næringsarealene. Dette spørsmålet må avklares med vegeier. Planområdet ligger svært nær og inntil Nye Horten Stasjon, ca 200 meter fra regulert område for innfartsparkeringen og ca 500 meter til perrongen på den nye stasjonen. I tillegg ligger eiendommen også vendt mot E-18 og Undrumsdalkrysset med en svært god logistisk plassering og profilering fra ny stor rundkjøring fra RV19 ved den nye stasjonen.

Avgjørende opplysninger knyttet til næringsprosjektet:

Tønsberg kommune mangler sentrale næringsarealer for transportintensive virksomheter for utvikling av en viss størrelse. Eiendommen har en fin og passende størrelse på 46 dekar. Eiendommen ligger på sentralaksen og i nær tilknytning til utviklingsaksen fra Horten sentrum til E-18 ved Undrumsdalkrysset og nye Horten stasjon – Tønsberg nord med en særdeles god beliggenhet knyttet opp mot Rv 19, lokalveg og infrastruktur. Tønsberg kommune trenger utvidelsesmuligheter og Tønsberg kommune trenger å ta i bruk de beste markedsmessige næringsarealene som er tilgjengelige for denne type virksomhet.

Ettersom tomten har beliggenhet nær Rv 19 med god tilknytning til etablert infrastruktur som veg og innen mulig rekkevidde for vann- og avløp representerer tomten et miljøvennlig- (relativt sett) og samfunnsøkonomisk utviklingsalternativ for etablering av denne typen virksomhet (transportavhengige funksjoner/transportintensiv virksomhet) En slik etablering her vil dessuten være i overensstemmelse med intensjoner nedfestet i nasjonalt-, regionalt- og kommunalt plangrunnlag.

En etablering på planområde vil også kunne muliggjøre at aktører som er feilaktig lokalisert i kommunen frigjøre plass slik at arealer frigjøres til mere samfunnsnyttige formål.

Det foreslåtte planområdet er definert som et riktig sted for etablering av næringsvirksomheter, dvs helt eller delvis transportintensive og transportavhengige funksjoner. En slik etablering vil være helt i tråd med de Nasjonale retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. En slik etablering vil følgelig kunne gjøres uten nevneverdig belastning på lokalvegnettet.

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at innspillet kan saksbehandles på ny og avsettes som næringsareal i nærværende arealrevisjon Ved ønske om ytterligere informasjon og/eller underlags dokumentasjon så kan de undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Olav S. Illøkken

Olav S. Illøkken

Partner

Tlf: 410 40854

E.post: olav.s.illokken@salutaris.no

Web: <http://www.salutaris.no>

Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Lars Thalberg

Lars Thalberg

Partner

Tlf: 906 49343

E.post: lars.thalberg@salutaris.no

Web: <http://www.salutaris.no>

Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofienmyr

Tønsberg kommune,
Postboks 2410,
3104 Tønsberg

Att.: Virksomhetsleder Magnus Ciril Martin

Kommuneplanens arealdel – planforslag på høring.
Tilbakeføring av utbyggingsarealer

Bakgrunnen for dette tilsvaret til Tønsberg kommune er naturligvis Deres brev av 06.09.2023, hvor T3 Kleiva blir berørt og ligger an til « Formålsendring til LNF », noe som min samboer og jeg som eiere på det sterkeste vil protestere på.

Av familiære og sykdomsmessige årsaker har desverre dette tiltaket blitt skjøvet til side, men i 2019 ble det opprettet kontakt med Mesterhus Holmestrand for tilbud om feltutbygging, noe som desverre ikke førte fram og som gjorde at meglerfirma Proaktiv Holmestrand fikk i oppdrag å presentere tiltaket, noe som heller ikke av forskjellige årsaker (feil i oppsettet) førte fram til salg.

I den senere tid har det imidlertid vært god aktivitet i prosjektet, med verdivurdering fra takseringsfirma Morilden as sin side og med en intensjonsavtale for prosjektering/opparbeiding av tomten med fa. T. Berg Anleggsteknikk as, vil nå prosjektet ligge på et helt annet nivå for utvikling enn tidligere.

Med hensyn til « Varsling til grunneiere » i Deres brev, så er det svar med Ja på spørsmål 1, mens det er Nei på de øvrige spørsmålene.

Det som også forundrer oss endel, er at Re kommunes reguleringsplan for dette området ble godkjent uten problemer og det ble også klargjort for bygging av enebolig for vår familie med tanke på flytting til området, noe som desverre ikke ble aktuelt av årsaker som nevnt over.

Tønsberg kommunes vurdering av området er imidlertid at området ikke er brukbart til annet enn «utmarksområde», tross for de gode kvaliteter med utsikt/nærhet til natur etc, noe som burde være et godt incitament for etablering av et mindre boligområde.

Selv om tiltaket kan synes preget av noe sendrektighet , så er prosjektet fremdeles høyst aktuelt for vår familie, som nå øyner en mulighet for å få tiltaket «på bena» igjen ut fra det overnevnte og det håpes derfor på en vurdering fra Tønsberg kommune som vil gå i vår favør og at tiltaket kan få livets rett og at vi derved kan gå videre med våre planer.

Med vennlig hilsen

Bjørn Fjeldheim

Ingrid Brenden



The block contains two handwritten signatures. The first signature is for Bjørn Fjeldheim, written in dark ink with a stylized, cursive script. The second signature is for Ingrid Brenden, also in dark ink, appearing more fluid and connected to the first signature.

Fra: Eirik Sunde <eirik@kaldnes.as>
Sendt: onsdag 20. september 2023 14:24
Til: Magnus Robert Campbell; Magnus Ciril Martin
Kopi: Solveig Thomassen Groseth; Øyvind Sonerud; Tore Bakken Horne
Emne: Vedrørende høringsuttalelse fra VTFK til kommuneplanens arealdel

Viktighet: Høy

Hei,

Vi viser til dokument 23/132658 og vedlegg Vedtak HKAP, 07092023, Sak 62_23 (..). Dokumentet inneholder fylkeskommunens høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel, hvor vi vil adressere vedtakets punkt 4.

4. Med referanse til innstramming i den nasjonale jordvernstrategien og retningslinjer i regional plan for bærekraftig arealpolitikk ber fylkeskommunen Tønsberg kommune å ta ut dyrket jord fra planen for området Bentsrud Syd/Solumåsen.

Det aktuelle jordet inngår i det pågående planarbeidet for detaljregulering av Bentsrud syd, planID 20190048 og ligger i sin helhet i Tønsberg kommune. Tiltakshaver er Holmestrand Næringspark AS.

Planarbeidet startet med oppstartsmøte med kommunene Tønsberg og Holmestrand mars 2019, varslet igangsatt september 2019 og planprogram ble fastsatt i kommunene desember 2020. Planarbeidet er i tråd med RPBA, hvor området er utpekt som regionalt næringsområde, samt kommuneplaner i begge kommuner.

I forbindelse med fastsettelse av planprogram (først i utvalgssak RMKJ-088/20 25. november 2020 før kommunestyret 16. desember) 2020 fremmet Holmestrand kommune forespørsel til Tønsberg kommune om å vurdere konsekvenser ved å ta området med dyrkbar mark ut av planprogrammet. Tønsberg kommune behandlet planprogrammet i sak UPB- 254/20 den 11.12.20. Ved behandling fremmet MDG forslag om å utrede alternativ hvor oppdyrket areal bevares. Dette forslaget falt mot to stemmer, slik at planprogrammet med utredningsalternativer ikke omfatter bevaring av matjorda. Det er derimot krav i planprogrammet om utarbeidelse av matjordplan.

Planområdets størrelse i kombinasjon med planprogrammets kompleksitet har medført en ressurskrevende prosess, som ble ytterligere utfordrende grunnet corona perioden. Holmestrand Næringspark AS har like fullt bestrebet å gjennomføre et grundig og faglig sterkt utredningsprogram i tråd med kommunenes vedtak og planprogrammets krav. Arbeidet har resultert i et planforslag med tilhørende konsekvensutredning som ble sendt inn til kommunene før sommeren 2023, og saksbehandles i disse dager. Som del av planforslaget er vi i slutfase med matjordplan, som vil ettersendes kommunene og ligger ved planen til behandling.

Vi har i samarbeid med grunneier funnet frem til en løsning hvor vi kan flytte den aktuelle matjorda meget kort vei (ca. 600m) og etablere et nydyrket areal. Dette sikrer både fremtidig produksjonskapasitet fra matjorda og ekstremt lite utslipp og kompleksitet knyttet til flytting av matjorda, til forskjell fra mange tilsvarende matjordsaker. Det gjenstår noen endelige jordprøver før planen kan innsendes, men vi har fått betryggende signaler fra ansvarlige for planen om en fullgod løsning.

Med henvisning til fylkeskommunens vedtak oppfatter vi dette både som en omkamp av det lokalpolitiske vedtaket hvor MDG ikke fikk gjennomslag og som en motarbeidelse av RPBA som regional plan inngått i samarbeid mellom det aktuelle fylket og kommunene. Videre skaper slike vedtak som antagelig fremstår som velmenende i fylkesbehandling uten nærmere kunnskap om forutsetningene, ekstrem usikkerhet for Holmestrand Næringspark. Dette blir i lys av medgåtte ressurser både uakseptabelt med hensyn til gjennomføring av lokale og regionale planer, men også med tanke på investerte midler i planen.

Vi ber derfor om et snarlig møte med Tønsberg kommune for å gjennomgå forutsetninger og problemstillinger før KPA fremmes til behandling.

Med vennlig hilsen

Eirik Sunde
Styreleder
Holmestrand Næringspark AS

E-post: eirik@kaldnes.as

Mobil: (+47) 908 70 750

Besøksadresse: Storgata 20, 3126 Tønsberg

kaldnes.as | kaldnesvest.no | kaldnesutvikling.no

Rina Stokke

Navn	Rina Stokke
E-post	rina@advokatstokke.no
Telefonnummer	40108900
Hva gjelder innspillet?	Uttalelse til planforslaget - kommuneplanens arealedel - arealinnspill TON0137-1364084
Mitt innspill til høringen	Gjelder Gjelstadveien 47 GBRNR: 398/4. Det aktuelle området er fysisk adskilt fra resten av jordene tilhørende gården, og ligger inneklemt mellom boliger på alle kanter, slik de vedlagte kartutsnitt viser. Det ble i 2009 fradelt to tomter fra eiendommen, som lå i LNF område. Disse tomtene er nå bebygd med boliger, dette er Gnr 398, bnr 27 og 28. Kommunale vann og avløpsledninger ligger på eiendommen. Dette planforslaget ble nesten politisk vedtatt mot 1 stemme, og vi mener at området er meget bra egnet for barnefamilier med kort vei til barnehage, skoler og idrettsplass(Bibomyra Våle). Vi mener det er meget viktig for Tønsberg Kommune å se hele kommunen slik at ikke all nybygging skjer i gamle Tønsberg Kommune. Dette området vil utløse rimeligere tomter enn gamle Tønsberg Kommune, dette er viktig for unge mennesker i etableringsfasen. mvh Rina Stokke, Torill Stokke Bettum, Robert Bettum

Kristoffer Andreassen

Navn	Kristoffer Andreassen
E-post	diplodokus1@gmail.com
Telefonnummer	94253617
Hva gjelder innspillet?	Foreslåtte bestemmelser §56.3 Småbåthavn
Mitt innspill til høringen	Det foreslås å endre tekst fra: "Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr 1001/5 (Honnørbyrgga) innenfor bestemmelsesområde #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg, uten reguleringsplan." til: "Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr 1001/5 (Honnørbyrgga) innenfor bestemmelsesområdet #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg inkludert tilhørende servicebygg med bevertning, uten reguleringsplan." Det er Sjøbadet AS sin overbevisning at det ikke vil være økonomisk bærekraftig å etablere et flytende helårsåpent sjøbad ved gjestehavna uten mulighet for salg av mat og alkoholholdig drikke. Bestemmelsesforslaget bør dermed spesifisere at det vil være anledning til anlegge denne type bevertning i forbindelse med drift av flytende sjøbad.

Thor Solberg Aviation AS

*org nr 916 091 168 * post@thorsolberg.no*

Tønsberg kommune
Kommuneplan

Sendes: postmottak@tonsberg.kommune.no

Bergen den 26. september 2023

NY AREALDEL KOMMUNEPLAN. JARLSBERG FLYPLASS.

Det vises til utsendt forslag Kommuneplan 2023 – 2035 – arealdelen, med høringsfrist 1.110.23.

Thor Solberg Aviation AS er eier av Jarlsberg flyplass, hvis hovedeiendom er gnr 51 bnr 248.
I det foreliggende utkast er våre eiendommer delvis avsatt til LNF-område, delvis Lufthavnformål, og delvis til Idrettsanlegg.

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

Det mest interessante neste 10 år i luftfart vil være utvikling og innpassing av elektriske fly.
Det spørsmål Tønsberg kommune må avklare er om man vil heie på en slik utvikling ?

Vi har hatt flere samtaler med to helt ulike aktører som kan tenke seg å bruke Jarlsberg til elektriske flyformål.

Elfly gruppen mottok nylig tilsagn om betydelig støtte fra Enova. De skal utvikle, bygge og drive fly mellom norske lokalisasjoner med rekkevidde ca 250 kilometer.

En dansk fly entreprenør ønsker å etablere Jarlsberg som lokalisasjon i et fremtidig rutenett Danmark, sør-Sverige, sør-Norge.

Også andre aktører må forventes kan ha interesse for Jarlsberg.

Felles for realisering av slike initiativ vil måtte bli etablering bl.a av nye bygg på Jarlsberg.

Felles er at det vil skape arbeidsplasser på Jarlsberg. Felles er også at eventuelle etableringer ikke vil være forstyrrende for de aktiviteter som allerede er etablert på våre eiendommer.

* tel +47 90786338 * post: c/o K.R.Nergaard AS, Holtavegen 15c, 5239 Rådal *

Thor Solberg Aviation AS

Det er nødvendig å utvide det område som er avsatt til «lufthavnformål». Området avsatt til «idrettsformål» er vel egnet til betegnelsen «lufthavnformål». Dette «mørkegrønne» areal ligger på våre eiendommer gnr 52/5-6-7 og 51/248.

Dagens regulering her er omtrent ferdigutbygget med bl.a 3 hangarer og et stort klubbanlegg til Tønsberg Fallskjermklubb. Disse vil ikke være i strid med flyplassformål. Det vil forenkle utviklingen av området om denne får et «gråblå farge».

Dette brevet er skrevet i forståelse med vår hovedleietaker Jarlsberg luftsportsenter AS.

Vi håper Tønsberg kommunen i videre prosess med kommuneplanen tilkjenner de samme utviklingsønsker som dagens og – forhåpentlige nye - aktører på Jarlsberg Flyplass.

Vennlig hilsen

THOR SOLBERG AVIATION AS



Knut R. Nergaard
daglig leder

Kopi: Jarlsberg luftsportsenter AS

Joachim Eriksen

Navn	Joachim Eriksen
E-post	Joachim_eriks@hotmail.com
Telefonnummer	90599928
Hva gjelder innspillet?	Arealutnyttelse
Mitt innspill til høringen	ID: H013 Fonsveien Fon LNF Viser til Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - førstegangsbehandling Innspillet gjelder arealutnyttelse på Heierstad gård (636/1) Her var det et ønske om få tillatelse til å sette av tomter til en begrenset boligbygging. Dette er som beskrevet et LNF-område, noe som gjør at vi pr i dag ikke kan bygge her. I forslaget kan det se ut som at det er et flertall for å opprettholde området formål som LNF. Vi ser oss ikke enig i det, men har heller ikke et behov for å frigjøre så store deler av området. Hensikten var å se på muligheten til å frigjøre 30 mål, noe som ikke er nødvendig i forhold til vårt behov. For oss ville det vært tilstrekkelig med 10 mål, hvor hensikten er å sette opp 3 - 5 boenheter. Dette ville også vært vårt bidrag til utvikling i hele kommunen, samtidig som at vi ønsker å opprettholde og vedlikeholde det meste vi har av landbruks-, natur-, og friluftsområder. Gå inn på vår søknad for mer informasjon vedrørende område og formål Ytterligere vedlegg og nærmere opplysninger kan også ettersendes på forespørsel

Tore Aasen

Navn	Tore Aasen
E-post	toreaas@yahoo.no
Telefonnummer	+47 95824349
Hva gjelder innspillet?	Innspill/merknad til boligtomt T4 Revetal Gnr/Bnr:529/74
Mitt innspill til høringen	Har sendt inn opplysninger tidligere, ser noe av det ikke er kommet med i vurderingen. Var litt i startgropa med en lettstelt bolig på en flate og det gikk bare noen måneder fra vi tok over tomte og til vi fikk melding fra kommunen om mulig tilbakeføring til LNF. Merknad. 1. Det er allerede bebyggelse i området da tomtegrense i øst ligger inntil etablert boligbebyggelse. 2. Det vil ikke bli mye ny infrastruktur da eksisterende vei som har god sikt fra utkjørsel til Brårveien ligger helt inntil tomte og etablerte ledninger i umiddelbar nærhet kan legges i grøft sammen med en veistubb mellom nabobebyggelse opp til planlagt nybygg. Det vil ikke bli noen varige synlige inngrep bortsett fra en kort vei som vil ligge lavt i terrenget. . Viser ellers til merknader vi sendte inn pr epost 05.sep.2022 på sak 22/5775

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

postmottak@tonsberg.kommune.no

Tønsberg, 28. september 2023

Vår ref.
KO/

Dok.ref.
25050brv03

KOMMUNEPLANENS AREALDEL (2023 – 2035) - høringsuttalelse

Uttalelsen gis på vegne av Ås næringspark AS.

Uttalelsen gjelder området Ås næringspark, som omfatter eiendommene Åshaugveien 1, 3 og 5 (gbnr. 14/27, 32, 34 og 93) og Åslyveien 14 (gbnr. 14/20).

Spir Arkitekter AS er engasjert av Ås Næringspark AS for å bistå med utarbeidelse av detaljregulering for det aktuelle området, og det er sendt inn et planinitiativ.



Plassering av området vist på utsnitt av kartvedlegg nr. 3 over bestemmelsesområder.

På forslaget til ny kommuneplan (2023 – 2035) er eiendommene vist som eksisterende og planlagt næringsområde. Jf. veiledningen til bestemmelsene inngår ikke varehandel i arealformålet næringsbebyggelse, og jf. 47.3 omfatter formålet ikke kontorbebyggelse.

Jf. de utfyllende bestemmelsene § 47.1 punkt c kan det ved arealplanlegging av næringsbebyggelse (industri, verksted og lager), legges til rette for utstillingslokaler og hentepunkt med samlet areal inntil 250 m² (BRA).

Området på motsatt side av Åshaugveien, hvor blant annet Ferda og Herholdt Andersen er lokalisert, omfattes av bestemmelsesområde #19. Innenfor dette området kan det jf. 47.1 punkt b legges til rett for inntil 1000 m² (BRA) til handel for motorvogner og båter.

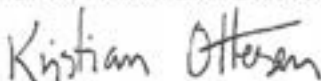
Planområdet ligger innenfor de langsiktige utviklingsgrensene jf. den regionale planen for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). I planen er Ås vist som et regionalt næringsområde. På arealstrategikartet til kommunen er Ås vist som lokalt viktige næringsklynger og utviklingsområder. Området ligger inntil kollektivaksen mellom Tønsberg og Revetal.

Gitt områdets sentrale lokalisering på Ås er det naturlig at bestemmelsesområde #19 utvides til også å omfatte Ås næringspark. Dette er en naturlig del av et større sammenhengende næringsområde.

Varegruppene innenfor #19 er i forslag til utfyllende bestemmelser begrenset til motorvogner og båter. Vi mener det vil være hensiktsmessig at dette endres til plasskrevende varer.

På området er det ønske om å legges til rette for et kombinasjonsbygg, for håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg. Bestemmelsene i kommuneplanen bør tydeliggjøre at kontorer tillates i kombinasjon med slike virksomheter.

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS



Kristian Ottesen

kristian@spir.no
mob. 950 44 063

Kopi: Ås Næringspark AS

Til |

Firma | Tønsberg kommune

Kommunens saksnummer | 21/12170

Dato | 29.09.23



D A R K

UTTALELSE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-35 – FINDUSOMRÅDET

På vegne av BAGA Eiendom AS («BAGA») gis det en uttalelse til kommuneplanens arealdel som førstegangsbehandlet 14.06.23, og lagt ut på offentlig ettersyn i august med høringsfrist 01.10.23.

BAGA ber om at Findus tomte avsettes til **kombinert formål med underformål; næring, forretning, kontor, offentlig – og privat tjenesteyting og bolig.**



D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / N-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

For å sikre at det etableres en andel næring /arbeidsplasser kan man gjennom retningslinjene/bestemmelsene til kommuneplanens arealdel legge inn føring om at innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg skal det utvikles en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, forretning, tjenesteyting og bolig. Endelig fordeling av næring, forretning, offentlig- og privat tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

Tomtearealet til Findus er i dag på ca. 47,5 daa. og ligger langs utviklingsaksen ved kanalen. Boligprosjektet til OBOS, Teieparken, er allerede utbygd og vestre del av området er under oppføring. 7 dekar bypark er ferdigstilt med bekkeåpning som binder sammen boligområde med Teie hovedgård og park. Færder vgs., og øvrige utviklingsprosjekt på tilsvarende måte som Banebakken 37 (Format Eiendom) og Scanrope (OBOS) tomte er under regulering.

Ved å avsette Findustomta til kombinert formål vil en få en **bærekraftig arealbruk**, gjennom bevisst lokalisering av boliger, næringsareal, handel og arbeidsplasser. Etablering av kombinert formål innenfor Findustomta vil styrke by- og senterstrukturen ved at man:

- Fortetter, transformerer og får en mer effektiv arealbruk på arealer som allerede har etablert infrastruktur
- Reduserer areal og transportbehovet
- Unngår å nedbygge landbruks-, natur- og friluftsområder
- Bedrer utnyttelsen av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur
- Øker byliv og urbane kvaliteter i området
- Kan bidra til et mer variert botilbud

Kort om eiendoms- og leieforhold på Findustomta:

Kort om historikk, dagens situasjon og BAGA sine utviklingsplaner

Fra midten av 1800-tallet frem til 1970-tallet holdt Tønsberg bryggeri til på området. I 1975 selges anlegget til Gartnerhallen og dette er starten på dagens virksomhet med foredling av grønnsaker, bær og frukt basert på råvarer fra landbruksnæringen i distriktet. I 1998 dannes GRO industrier av Gartnerhallen, BAMA og NorgesGruppen. I 2006 blir GRO industrier kjøpt opp av Findus som i dag er leietakere på området, mens BAGA (som i dag eies av BAMA Eiendom AS og Gartnerhallen SA) beholdt eierskapet til tomt og bygningsmasse.

BAGA er opptatt av å ivareta Findus, de lokale produsentene som leverer til Findus, og de omkring 120 arbeidsplassene sine interesser. Samtidig har BAGA et behov for å sikre en økonomisk fornuftig og

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / N-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

forutsigbarhet for sin eiendom. Eiendomsmassen på eiendommen er sliten og vil i løpet av de neste 5-10 årene ha behov for oppgraderinger for å kunne drives videre på en bærekraftig forsvarlig måte. Utvikling av området fra industriområde til en ny bærekraftig bydel vil ta mange år, i mellomtiden vil Findus sammen med BAGA finne løsninger for deres lokalisering.

Ved planlegging, utbygging og oppføring av Teieparken, nærmeste nabolag rett mot vest, samt Bryggerijordets beboere har det vært forventet de siste åtte år at industrien på Findus skal flyttes, og utvikles til et hyggelig hagebypreget boområdet. Trafikksituasjonen i Nøtterøyveien med vanskelige av- og påkjøringsforhold for tungtrafikken vil utebli og forurensning så som lukt og røyk vil også ikke lenger sjenere bomiljøet i og rundt Findus ved en transformasjon. BAGA mener derfor tiden nå er inne nå for å planlegge for en utvikling av området til en bærekraftig bydel

Tidligere er det tatt initiativ for å flytte Findus sine produksjonsarealer ut av sentrum til mer velegnede lokasjoner, blant annet på Åskollen langs E18. Dette lykkes man ikke med. For BAGA, som er grunneier, er det viktig å få startet en utvikling av eiendommen i god tid før leiekontrakten utløper..

Produksjonslokalene er gamle, og det er vanskelig å utvide anlegget sett opp mot konflikter dette vil medføre med tilgrensede boligområder, og adkomst til området med tungtransport medfører utfordrende av- og påkjørselsforhold. I tillegg er det lange avstander for grønnsaksprodusenter på andre siden av E18 og inn til Tønsberg by, særlig utfordrende er det i sommerhalvåret med lange køer.

Overgangen fra industritomt til en ny og bærekraftig bydel med både arbeidsplasser og boliger

BAGA er opptatt av å ivareta hensynet til eksisterende leietaker, matprodusenten Findus og deres ansatte, på en god måte. Så selv om planleggingen området fra industri til en moderne bydel starter opp, vil det være en felles prosess og dialog som leder frem til tidspunkt for endelig byggestart.

En utvikling av Findusområde med en god funksjonsblanding er enkelt og bærekraftig. Mye av dagens bygningsmasse er i god stand og vil medføre et positivt klimaregnskap å bevare/konvertere disse til kontorer/næringsarealer som er mer arbeidsplassintensive enn dagens bruk. Flere av bygningene er viktig kulturminner/kulturmiljø, som vil være forene for å skape gode bymiljøer på kulturmiljøets premisser.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / 0-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva



Illustrasjon fra mulighetsstudie som viser forslag til plan- og bebyggelsesgrep for den fremtidige bydelen på den gamle Tønsberg bryggeri tomta/Findustomta. Tett og kompakt mot Natterøyveien for å verne mot støy, og åpen og mer finmasket bebyggelse ned mot Teieparken. Kilde: Mulighetsstudie for Tønsberg bryggeri Dark Arkitekter AS 2022.

Kommuneplanens høringsforslag innebærer følgende hovedgrep:

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

Utvikling av Findustomta vil medføre en utvikling i tråd med hovedgrepene som ønskes lagt i ny kommuneplan:

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / N-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

- Bærekraftig område- og lokalsenterutvikling styrer ny boligbygging og funksjoner som ikke skal ligge i byområdet til prioriterte steder i kommunen.

Dette innebærer å la Findus området utvikle seg til en moderne bydel med nye arbeidsplasser og boliger, samt å få rene industriarbeidsplasser/ næringsområder ut av sentrum og lokaliseres mer i tråd med ABC prinsippet.

- Gjennomgang av næringsarealer i kommunen med fokus på å styre besøksintensive næringer til steder i senterstrukturen og ikke-besøksintensive næringer/virksomheter til områder utenfor senterstrukturen.

I utkast til ny KPA er Findus omgjort fra boligformål til næringsformål. Vi anmoder kommunen om å omgjøre forslaget i tråd med ovenfornevnte hovedgrep. Benytt ABC prinsippet og legg opp til mer besøksintensive næringsutvikling på Findustomta som ligger i gang- og sykkelavstand til Tønsberg torg, Tønsberg buss og jernbane stasjon og med god kollektivdekning.

- Byggeområder som ikke er utbygd og ikke lenger er i tråd med dagens arealpolitikk har blitt vurdert for formålsendring.

Findustomta er ikke utbygd, men dagens arealbruk – industri, er ikke forenelig med god byutvikling.

Med utvikling av Findus til en ny bydel vil man oppnå en fremtidsrettet og god arealpolitikk:

- Bygg og fortett på allerede «grå» arealer, for å unngå å ned bygge matjord/uberørt natur (LNF-arealer)
- Benytt en innefra og ut strategi for byutvikling
- Benytt eksisterende infrastruktur
- Nye bynære områder åpnes for funksjonsblanding og byutvikling på sørsiden av Kanalen, Scanrope og Kaldnes Vest.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / N-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Findus tomta har i over 8 år ligget inne i Byplanen som et rent boligområdet i kommuneplanens arealdel. Teieparken med over 240 boliger ble planlagt ut fra at Findus fabrikken/industriområde skulle transformeres til boligformål. Forutsigbarheten er viktig i byplanlegging og det å åpne for nye områder langs kanalen så som Scanrope og Kaldnes Vest er positivt. Kommunens strategi om å utvikle de tidligere industriarealene langs kanalen til nye bydeler med hovedvekt av boliger, har vært et førende premiss. At boligbehovet nå ikke er like stort som før, betyr ikke at man skal stoppe en videreutvikling av Findustomta, men heller legge inn føringer om funksjonsblanding på lik linje med hva man ønsker for Scanrope og Kaldnes Vest.



Illustrasjon fra mulighetsstudie som viser Spiretårnet som bevares og suppleres med ny bebyggelse som mot Nøtterøyveien kan inneha en vesentlig andel næringsareal. Kilde: Mulighetsstudie for Tønsberg bryggeri Dark Arkitekter AS 2022.

Forutsigbarhet i kommuneplanens arealplanlegging

Våren 2022 startet BAGA på arbeidet med å utarbeide mulighetsstudie for eiendommen i tråd med gjeldende Byplan. Det ble i den forbindelse gjennomført et medvirkningsopplegg hvor man dybdeintervjuet både lokalpolitikere, velforeninger og representanter fra planadministrasjonen (se vedlagt mulighetsstudie).

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / N-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Overraskelsen var derfor stor da innsendt planinitiativ høsten 2022 ble vedtatt satt på vent inntil kommuneplanens arealdel skulle behandles. Ved 1.gangsbehandling ble Findus tomte foreslått tilbakeført til industri, produksjon og næringsareal. Det følger ikke noe ytterligere planfaglig redegjørelse for hvorfor man anser arealet som mer nyttig til næring enn bolig, eller en kombinasjon av bolig og næring.

Ved vedtak i kommunestyret 15.6.22 i sak KST-097/22 ble følgende vedtatt: «3) Endringsforslag fra AP SP MDG og KrF, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet H017 BAGA eiendom Findus tas ut og endres fra bolig til industri, produksjon og næring.» «Votering: 3) Forslag fremmet av Aamodt på vegne av Ap, Sp, Mdg og KrF ble enstemmig vedtatt.» Basert på politisk vedtak om å opprettholde dagens bruk av området, endres arealformålet til næringsbebyggelse. Dette omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Anbefaling: Formålsendring til Næring, 47,5 daa.



Figur 1. Planområdet er på 47,5 daa o



Figur 2. Planområde i gjeldende byplan – bestemmelsesområde #22 Findus

Området er uregulert og er i gjeldende Byplan satt av til boligformål med tilhørende bestemmelse § 4.1.2 #22 Findus. I denne bestemmelsen gis det åpning for noe tjenesteytende næring og kontor, samt at behovet for barnehage i området skal vurderes og evt. innpasses.

Findusområdet er i gjeldende Byplan pekt ut som et sentralt og viktig område for boligutvikling tett på bysentrum i tråd med kommunens nylig vedtatte samfunnsdel med arealstrategi. Arealstrategien sier at boligbygging primært skal skje i bysentrum med tilliggende sentrumsområder og i transformasjonsområder med god kollektivdekning. Dette for å bidra til en klimavennlig utvikling gjennom å redusere transportbehovet og redusere utbygging av jordbruks og naturområder på utsiden av byen. Det at flere mennesker bor tett på bysentrum bidrar også til byliv som igjen bidrar til økt attraktivitet og verdiskaping i sentrumskjernen.

En transformasjon av Findusområdet er helt i tråd med disse prinsippene kommunens nylig vedtatte samfunnsdel med arealstrategi. BAGA satte derfor i gang arbeid med reguleringsplan som ville transformert området fra industri til en bærekraftig bydel med hovedvekt av boliger i tråd med Byplanen.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / 0-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

The top drawing is a perspective view of a city skyline. It features a variety of buildings, including a large red brick building with a central tower, a smaller white building with a red roof, and several smaller houses. Trees are scattered throughout the scene. The drawing is labeled with various building names and heights: "Hauptstadt", "Bau", "Gartenbau", "Kommunikation", "Verkehrsbau", "Gartenbau", "Gartenbau", "Gartenbau".

The bottom drawing is a cross-section view of the same skyline. It shows the internal structure of the buildings, including the ground level, the first floor, and the roof. The drawing is labeled with various building names and heights: "Hauptstadt", "Verkehrsbau", "Gartenbau", "Gartenbau", "Gartenbau", "Gartenbau".

Rett virksomhet på rett plass

Tønsberg kommune har gjennom sin arealpolitikk de siste 10 årene tilrettelagt for flere nye næringsarealer i tråd med prinsippet om «rett virksomhet på rett plass» og det å samle industri- og produksjonsvirksomheten i næringsklynger, nærme E18. Dette er gjort nettopp for å frigjøre arealer som Findusområdet til byutvikling og transformasjon i og nært bysentrum.

D A R K

256 / 385



Situasjonsplan som viser fremtidig planrep for Findustomta. Mulighetsstudie, Dørk Arkitekter AS 2022

Oppsummering av uttalelsen til kommuneplanens arealdel:

I lys av BAGA Eiendoms påbegynte utviklingsplaner og fremtidsvisjoner for Findusområdet («Tønsberg bryggeri»), bes det om å avsette området til **kombinert formål med underformål; næring, forretning, kontor, offentlig – og privat tjenesteyting og bolig.**

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / N-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Med vennlig hilsen



Chamilla Reiersdal
By- og arealplanlegger

DARK ARKITEKTER AS

Epost | chamilla@dark.no

Vedlegg | Mulighetsstudie for Tønsberg Bryggeri,

Kopi | BAGA Eiendom AS

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / 0-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Fra: Arthur Botten <arthur@spir.no>
Sendt: fredag 29. september 2023 11:04
Til: #Tønsberg Postmottak
Kopi: Magnus Robert Campbell; Øystein Dale
Emne: Høringsforslag kommuneplanens arealdel Tønsberg. Innspill til høringsforslaget.

Tønsberg 29.09.2023.

Det vises til høringsforslag til revidert kommuneplan for Tønsberg – arealdelen, med høringsfrist 1. oktober 2023.

På vegne av Jarlsberg Travbane Eiendom AS og Jarlsberg Trav Eiendom AS oversender Spir Arkitekter AS med dette innspill til høringsforslag til kommuneplanens arealdel.

På vegne av Jarlsberg Travbane Eiendom AS og Jarlsberg Trav Eiendom AS, utarbeidet Spir Arkitekter AS innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel for Tønsberg. Innspillet ble oversendt 22.02.2022. Innspillet dreide seg om området som i dag omfattes av reguleringsplan for Travveien og del av travbanen, planID 13018, vedtatt 19.03.2003 (arealene nord for travbanen) samt området hvor Jarlsberg travbane er etablert med tilhørende områder syd for travbanen (staller, luftegårder, veterinær med mer).

I gjeldende kommuneplan er nordre del av området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål og forretning. Søndre del av området er uregulert og i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg - idrettsanlegg.

I innspillet som omhandlet nordre del, ble det pekt på følgende:

I gjeldende reguleringsplan for Travveien og del av travbanen er tre byggeområder avsatt til industri/lager/ forretning for plasskrevende varer - inkludert dagligvarehandel innenfor det sørvestre feltet og spillehall/innvendig sport / bevertning innenfor det østre feltet. I tillegg er det regulert areal for privat parkering, parkbelte i industristrøk og friluftsområdet.

Området er i dag et allerede godt etablert handelsområde med flere forretninger som ikke faller inn under definisjonen til plasskrevende varehandel.

En rekke virksomheter i Tønsberg driver med en type varehandel som ikke naturlig egner seg for lokalisering i bysentrum, innenfor lokalsentrene eller på Kilen. Flere av disse virksomhetene har etablert seg utenfor bysentrum / lokalsentrene.

Her kan nevnes byggevarer på Korten, Bilia på nordsiden av Semslinna på Jarlsberg og handelsvirksomheten ved Åskrysset. Alle disse etableringene er i strid med utfyllende bestemmelser § 2.1.1 i gjeldende kommuneplan og synliggjør behovet for en større fleksibilitet mht. hvor plasskrevende virksomheter må kunne etablere seg i Tønsberg. Som nevnt i avsnittene over, har området på Jarlsberg over lang tid utviklet seg til et etablert handelsområde. Det vises i den forbindelse vise til fylkeskommunens behandling i hovedutvalg for klima, areal og plan, sak 3/22 hvor det ble fattet følgende vedtak;

"Vestfold og Telemark fylkeskommune påklager ikke vedtak i sak 259/21, Travveien 3 - dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan for etablering av nye lokaler for Olympia Sport AS. 2 Vestfold og Telemark fylkeskommune mener at lokaliseringen av Olympia sport ikke er en stor endring fra dagens situasjon. Det er en enkeltstående bedrift som allerede ligger i området. Det foreligger også midlertidig dispensasjon fra 2015 i området. Det bemerkes derfor at det er behov for avklaring i planprosess og

handelsanalyse, slik at det kan foretas helhetlige vurderinger for dette strategisk viktige området med mulighet for innspill og medvirkning."

Jfr. siste avsnitt i vedtaket, bemerker utvalget at handelsområdet på Jarlsberg er et strategisk viktig område og at det er behov for en helhetlig vurdering og avklaring av fremtidig bruk gjennom en planprosess med muligheter for innspill og medvirkning.

Med bakgrunn i overstående foreslo Jarlsberg Travbane Eiendom AS og Jarlsberg Trav Eiendom AS at kommuneplanens utfyllende bestemmelser § 2.1.1, andre avsnitt endres til; "Handelsvirksomhet som ikke kan innpasses innenfor sentrumsformål i byplan eller innenfor lokalsentrene skal lokaliseres på Kilen eller på Jarlsberg."

I høringsutkastet til revidert arealdel er Jarlsberg Travbane Eiendom AS og Jarlsberg Trav Eiendom AS sitt forslag til ordlyd ikke etterkommet.

I høringsutkastet er imidlertid arealene nord for travbanen i sin helhet foreslått avsatt som kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning/næring (FN).

I forslag til utfyllende bestemmelser § 45 Forretninger, fremgår følgende under pkt. 1): "*Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke handelsvirksomheter med et samlet bruksareal over 3000 m2 innenfor forretningsformål*".

Jarlsberg Travbane Eiendom AS og Jarlsberg Trav Eiendom AS ønsker følgende tilføyelse til pkt. 1) i § 45 Forretninger:

Etableringer av handelsvirksomheter på Jarlsberg ut over dagens utnyttelse som ikke svekker by- og senterstrukturen, kan tillates etter utarbeidelse av reguleringsplan.

En helhetlig vurdering av området gjennom en reguleringsprosess med bl.a. handelsanalyse vil også være i tråd med anbefalingene fra Vestfold og Telemark fylkeskommune jfr. vedtaket i hovedutvalg for klima, areal og plan som er gjengitt over.

Jarlsberg Travbane Eiendom AS og Jarlsberg Trav Eiendom AS vil anføre følgende:

Jarlsberg Travbane Eiendom AS og Jarlsberg Trav Eiendom AS er nå i ferd med å prosjektere en betydelig oppgradering av Jarlsberg Travbane til en regional travbane.

Jarlsberg Travbane vil sammen med Bjerke travbane i Oslo være de 2 banene på Østlandet med helårsdrift. Resterende travbaner på Østlandet vil bli sesongbaner.

*For at Jarlsberg skal kunne ta denne rollen er det helt nødvendig at travsporten får anledning til å utnytte både den **kommersielle delene av virksomheten (nordre del) videre på Jarlsberg og i tillegg få anledning til å utvikle selve travanlegget inklusiv flerbruk av lokaler og tilhørende servicefunksjoner for hestesporten (søndre del)**. Travsporten som andre sportsgrener må ha flere bein å stå på. Tiden da sentrale spillemidler er tilgjengelige for å utvikle å drifte travsporten er historie og travets arenaer må nå kunne stå på egne økonomiske bein. Jarlsberg Travbane og selskapene knyttet til banen har via avvikling av Drammen Travbane og salg av denne nå anledning til å starte utbyggingen av et nytt anlegg på Jarlsberg.*

Travforbundene i Vestfold og Buskerud er også i løpet av 2023 blitt slått i sammen for å satse på Jarlsberg Travbane, og er nå til sammen den mest aktive travsports regionen i landet. Det legges opp til en samlet innvestering i størrelsesorden 250 millioner kroner. Det er i de siste årene på travets arealer på

Jarlsberg investert over 125 millioner kroner for å sikre utvikling av travsporten på Jarlsberg. Innenfor travets arealer på Jarlsberg er det nå til sammen sysselsatt over 100 årsverk.

Dersom føringene i utkastet til kommuneplan for Tønsberg opprettholdes, vil planen medføre fundamentale hindringer for hestesportens planer for videre utvikling av Jarlsberg Travbane i Tønsberg. Dette vil få alvorlige konsekvenser for driften og fremtiden for travbanen i Tønsberg som en regional bane med en nasjonal rolle. Dagens anlegg må fornyes for å tilfredsstille kravene til en totalisatorbane både med hensyn på lokaliteter og muligheter for egen verdiskapning utenom travsporten.

Vi håper imidlertid at Tønsberg kommune ønsker å bidra til å utvikle Jarlsberg Travbane til en tidsriktig travbane for fremtiden med gode og trygge rammebetingelser, og at kommunen ser verdien av å videreføre trav- og hestesport som en del av næringslivet i Tønsberg og tilrettelegger for dette i sin kommuneplan.

--

Med vennlig hilsen
Arthur Botten
Arealplanlegger

SPIR

t: +47 33 38 18 80

m: +47 97 68 03 28

nett: www.spir.no - Følg oss på [Instagram](#), [Facebook](#) og [LinkedIn](#)



BÆREKRAFTSTRATEGI Vi er bevisste vårt samfunnsansvar og utfører våre planleggings- og prosjekteringsoppdrag i samsvar med vår bærekraftstrategi

MILJØFYRTÅRN Vi er en Miljøfyrtårnsbedrift. Tenk over om du trenger å skrive ut denne e-posten

KONFIDENSIELT Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger.

Dersom De ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at De tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post

JM Norge

Navn	JM Norge as v /Svein Prytz
E-post	svein.prytz@jm.no
Telefonnummer	93418528
Hva gjelder innspillet?	Høringsuttalelse felt H067, eiendom 153/134
Mitt innspill til høringen	Som grunneier til eiendommen er vi positive til planforslaget slik det fremkommer i Kommuneplanens arealdel. Vi ber om bekreftelse til at boliger for ulike brukergrupper som forutsetter ulik grad av tilsyn slik disse er beskrevet av Husbanken i deres 1) ordninger med utleieboliger med tilvisningsavtaler og 1) tilskudd til bustadstiltak kan oppføres etter nærmere avklaring med kommunen og husbanken innenfor angitte formål gitt i kommuneplanen. Dette for å gjennomføre en helhetlig planlegging av hele eiendommen hvor det er aktuelt å benytte deler av eiendommen til sykehjem. Se parallelt innsendt høringsuttalelse.



Tønsberg kommune
Planavdelinger

Oslo 28.09.2023

Vår ref P.110600

Høringsuttalelse kommuneplanens arealdel. Felt H067 - Eiendommen 153/134

Vi takker for informativt og konstruktivt møte med Magnus R. Campbell og Magnus C. Martin ved deres kontor torsdag 21. september 2023.

Som diskutert i ovennevnte møte bekrefter vi vårt ønske om å utnytte eiendommen slik denne er lagt ut til offentlig høring med svarfrist 1. oktober.

Kommunen har utlyst en konkurranse om sykehjem i Søndre Slagen. Vi har fått flere henvendelser knyttet til eiendommen koblet til sykehjemmet. Vi er kjent med at et sykehjem med tilsvarende program er bygget på Eik. Dette sykehjemmet består av sammenhengende paviljongbygg i en etasjer med tomt på ca 15 daa. Vi har lagt til grunn at et nytt sykehjem bør oppføres i flere plan på dette området og lagt til grunn en tomtestørrelse på ca. 10 000 m²

Det er deltager i konkurransen som ønsker å benytte vår tomt i sitt tilbud til Tønsberg kommune, dette er vi positive til. Vi er også åpne for dialog med andre aktører eller kommunen med utgangspunkt i at Eiendommen er godt egnet for plassering av nytt sykehjemmet.

Når eiendommen skal utvikles ønsker vi å planlegge for en helhetlig løsning. Eiendommen 153/134 er på 33 000 m², og et sykehjem vil benytte ca. 30 %.

Det er mange grupper i samfunnet som har behov for behovstilpassede boliger og med ulik grad av service. Ulike grupper kan med fordel samlokaliseres og kobles til felles service i nærhet til et sykehjem. Ulike brukere vil være en ressurs spesielt mhp omsorg og trivsel. Slike løsninger kan også bidra til effektivisering av de kommunale tjenestene.

Vi leser i kommuneplanens samfunnsdel at det forventes en dobling av antall innbyggere over 80 de kommende år. Mange av disse vil ha behov for sosial kontakt og hjelp til praktiske gjøremål. Vi bygger boliger tilpassede for alle grupper og ønsker å finne bærekraftige løsninger som sikrer gode levekår for alle befolkningsgrupper.

JM Norge AS		Process	Document name Høringsuttalelse BASA – Tønsberg kommune			
Original name Dokument1	Original date 2018-03-07	Proj.no/Cost centre 110600.1.1	User	Modified 2023-09-27	Version 0.1	Page 1 (2)

Copyright 2015 © JM AS



Kommunens tilbakemelding om bruk av vår eiendom viser at Eiendommen ikke ønskes bebygget med «ordinære» boligbebyggelse. Vi ønsker derfor å etablere boliger for ulike grupper på eiendommen –sykehjem, omsorgsboliger og andre samfunnsgrupper som har behov for tjenester for å få hverdagen til å fungere. Vi foreslår derfor at følgende løsninger for boligtyper med ulik for for tjenesteyting inngår i begrepet tjenesteyting som er lagt til grunn for utbygging av eiendommen:

- Boliger som omfattes av «Husbankens tilskot til bustadstiltak»;
<https://www.husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/boligtiltak/>
- «Husbankens ordninger med utleieboliger med tilvisningsavtaler»;
<https://www.husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/utleieboliger/tilvisningsavtale/>
- Videre legger vi til grunn at barnehage kan etableres innenfor formålet tjenesteyting.
- Vi ser også behovet for å kunne etablere næringsvirksomhet som skal serve ovennevnte funksjoner slik det er åpnet for i kommuneplanforslaget og ber om at dette formålet opprettholdes for eiendommen.

Vi ber om en tilbakemelding om overnevnt utbygging kan gjennomføres på eiendommen med det formål som plankartet viser.

Når det gjelder sikring av løsninger forutsetter vi at husbankens krav om avtaler gir en tilfredsstillende sikring for kommunen.

Hvordan løsninger kan / skal utformes ønsker vi å finne fram til i samarbeid med kommunen og husbanken. Vi har gjennomført flere tilsvarende løsninger i andre kommuner tidligere.

Vårt forslag til utforming av bebyggelse på denne eiendommen er å legge den tyngre bygningsmassen langs hovedveien, etablere tun mot vest og en samlende park inn mot «skogen» langs grense mot vest. På en slik måte kan all bebyggelse henvende seg mot et lunt og solrikt samlende parkområde som vil gi område en egen karakter og fellesskap.

Med vennlig hilsen

Svein Prytz – utviklingsdirektør JM Norge AS

T: 934 18 528

Mail: svein.prytz@jm.no

JM Norge AS		Process	Document name			
			Høringsuttalelse BASA – Tønsberg kommune			
Original name	Original date	Proj.no/Cost centre	User	Modified	Version	Page
Dokument1	2018-03-07	110600.1.1		2023-09-27	0.1	2 (2)

Copyright 2015 © JM AB

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

postmottak@tonsberg.kommune.no

Tønsberg, 29. september 2023

Vår ref.
KO/

Dok.ref.
19610brv03

KOMMUNEPLANENS AREALDEL (2023 – 2035) - høringsuttalelse

Uttalelsen gis på vegne av Askjem Eiendom AS (Ferda) og Herholdt Andersen AS.

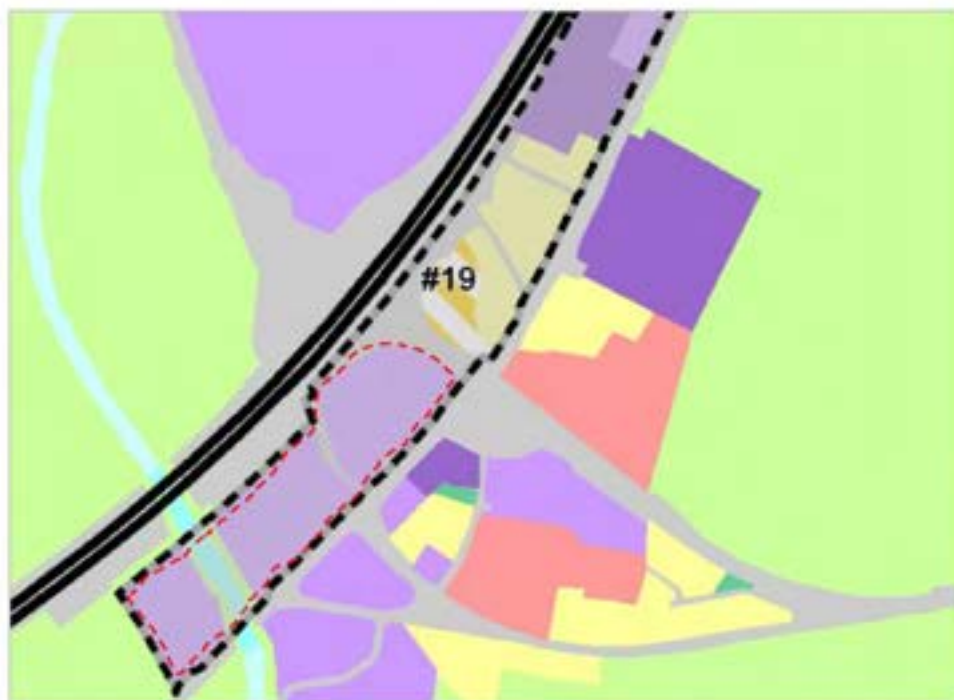
Uttalelsen gjelder området Vestre Broen, slik det er avgrenset på reguleringsplanen for Vestre Broen (PlanID 20090009). Askjem Eiendom AS eier Åshaugveien 4 m.fl. (gbnr. 14/92), og har en festekontrakt på Semsbyveien 154 (gbnr. 14/5 F3 eid av Stamhuset Jarlsberg). Herholdt Andersen AS eier Semsbyveien 152 m.fl. (gbnr. 51/499).

På området til Ferda har det helt siden slutten av 50 - tallet vært drevet variert virksomhet med vertshus, hotell, bensinstasjon samt senere også salg av bilrekvisita. Virksomheten til Herholdt Andersen og Ferda (tidligere Askjem) er lite egnet for lokalisering i tilknytning til sentrum/lokalsentre, og pga. behovet for transport er nærheten til E18 gunstig.



Området sett fra nord og Jarlsberggata.

Det aktuelle området som uttalelsen omfatter er vist som eksisterende næringsområde på kommuneplanen, og ligger innenfor bestemmelsesområde #19 (syd for Jarlsberggata).



Plassering av området som omfattes av uttalelsen vist med rød stiplest strek på utsnitt av kartvedlegg nr. 3 over bestemmelsesområder.

Jf. veiledningen til de utfyllende bestemmelsene inngår ikke varehandel i arealformålet næringsbebyggelse, og jf. § 47.3 omfatter formålet heller ikke kontorbebyggelse. Innenfor #19 kan det jf. bestemmelsene § 47.1 punkt b legges til rett for inntil 1000 m² (BRA) til handel for motorvogner og båter.

Varegruppene innenfor #19 er i forslag til bestemmelser begrenset kun til motorvogner og båter. Vi mener det vil være hensiktsmessig at dette endres til plasskrevende varer. I den regionale planen RPBA brukes kun skillet mellom detaljhandel (eventuelt også dagligvare) og plasskrevende varer. Slik vi har forstått det åpner ikke lovverket for ytterligere differensiering mellom de ulike varegruppene. Alternativt burde området vært vist med formål forretning (F), og som «annet område for handel» jf. RPBA.

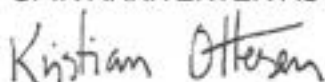
En slik endring vil også samsvare bedre med forslag til utfyllende bestemmelse § 45 punkt 2, hvor det heter at nye forretningsetableringer utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre kun skal legge til rette for handel med plasskrevende varer

På området er det i dag kombinasjonsbygg med forretning for bobiler/campingvogner med tilhørende verksted, bobilhotell og lager for båter med tilhørende verksted. I forbindelse med denne virksomheten er det også tilhørende kontor. Bestemmelsene i kommuneplanen bør tydeliggjøre at kontor tillates i kombinasjon med slike virksomheter.

På arealstrategikartet til kommunen er Ås vist som «lokalt viktige næringsklynger og utviklingsområder». I den regionale planen for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) ligger området innenfor de langsiktige utviklingsgrensene, og området på Ås er vist som et regionalt næringsområde. Det er naturlig at områdets regionale betydning også synliggjøres i kommunens arealstrategi, slik næringsområdene på Barkåker og Taranrød er vist.

Langs E18 har kommunene i Vestfold tilrettelagt for næringsetableringer, som skal kunne dekke et regionalt marked med enkel adkomst med bil. Som regionsenter er det viktig at Tønsberg kommune kan tilby arealer for slike etableringer. Jf. kommunens arealstrategikart 2021 – 2023 ligger Ås langs den primære kollektivaksen mellom Tønsberg og Revetal, og området har en svært sentral plassering i den nye kommunen.

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS



Kristian Ottesen

kristian@spir.no
mob. 950 44 063

Kopi: Askjem Eiendom AS
Herholdt Andersen AS

Promark AS

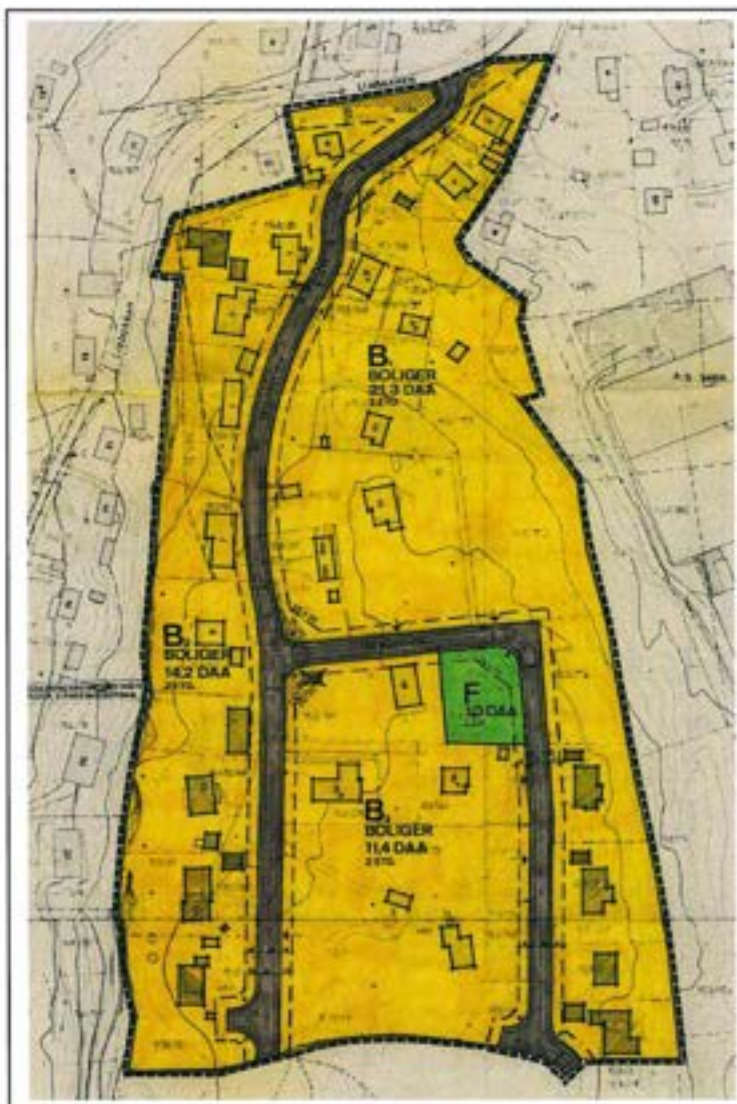
Tønsberg Kommune

Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Att.:

26.09.2023

Vedr.: Høringsinnspill KPA - Opphevelse av plan 53009 - Råelåsen



Viser til gjeldende plan for Råelåsen Plan-ID 53009, med tilhørende bestemmelser, vedtatt 10.3.1987.

Planen er gammel og utdatert, og det har vist seg vanskelig å få bygget ut resterende del av planområdet, med dagens plan.

Det ble senest i UPB 25.8.23 avslått en dispensasjonssøknad fra KPA s rekkefølgebestemmelse §1.7, noe som gjør all videre utbygging umulig.

Grunnen er at den kommunale veien aldri har blitt bygget iht til planen, mens man tillot utbygging av boliger i store deler av planen.

Når siste del av planområdet skal bygges ut, hindrer KPA § 1.7 dette.

Teigenveien ble overtatt av kommunen i 1986, og planen vedtatt i 1987.

Bergstien som er bygget i sin helhet etter at planen ble vedtatt i 2017, er fortsatt ikke tatt over av kommunen, og må anses som privat.

Vi kan ikke se noen annen utvei, enn å oppheve eksisterende plan, og regulere på nytt, med ny kommuneplan som underlag. Det skal reguleres eneboliger.

Det anmodes derfor sterkt at kommunen vedtar innspillet om opphevelse av planen, i sin revidering av KPA 2023.

Planen ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense, og er et godt boområde, nærme til skole, barnehage etc.

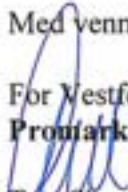
Det er viktig at denne endringen kommer med i denne kommuneplanrulleringen, slik at planprosess kan startes opp så snart som mulig.

Nødvendig sosi-filer etc oversendes etter nærmere avtale.

Er det ønskelig med ytterligere informasjon eller underlag, imøteser vi en tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

For Vestfold Boligutvikling as
Promark AS


Tom Skauen
Prosjektleder
Mobil: +47 900 19310
tom@promarkas.no

Fra: Stine S. Madsen <stine.m@spir.no>
Sendt: fredag 29. september 2023 17:57
Til: Magnus Ciril Martin; Magnus Robert Campbell
Kopi: Torbjørn Våge; Kristian Ottesen
Emne: Innspill til kommuneplanforslag Tønsberg kommune - ang. krav til MUA i by- og sentrumsområder

Innspillet gjelder krav til MUA (uteopphold, lek og rekreasjon) i by- og sentrumsområder

Bakgrunnen for innspillet handler ikke om at vi ønsker å redusere kravene. Det vi etterspør er en viss fleksibilitet innenfor planen som gjør at det vil være enklere å tenke bruksendring/transformasjon/rehabilitering og ikke kun nybygg i by- og områdeutvikling fremover. Kravene er gode og enkle å imøtekomme i nybyggprosjekter, men det er forhåpentligvis mange prosjekter i by- og områdesenter som ikke vil være nybygg.

I forslaget til ny kommuneplan videreføres kun deler av de tidligere bestemmelse om frikjøp/kompenserende tiltak fra/mht. krav til uteopphold (opphold, lek og rekreasjon). Det er i by- og områdesentrene foreslått at man kan benytte seg av kompenserende tiltak når det gjelder krav til område- og kvartalslekeplass (ikke nærlekeplass). Det er i forslaget ikke lenger mulig å benytte kompenserende tiltak for kravet til ordinære uteoppholdsareal eller nærlekeplass slik vi tolker forslaget.

Dersom det i kommuneplanen ikke er noen fleksibilitet omkring løsninger på uteoppholdsarealer aner vi en fremtid med mange, antakelig også vanskelige, dispensasjonssøknader som vil gi uforutsigbare prosesser. Det kan bli vanskelig å gjennomføre bruksendringer og transformasjonsprosjekter. Ombruk og gjenbruk av bygningsmasse i våre sentrumsområder er en spesielt viktig nøkkel til bærekraftig utvikling av våre byer og tettsteder. Vi skal ikke bare bygge nytt, vi er nødt til å transformere mye av den bygningsmassen vi allerede har for å klare å imøtekomme målene om klimagassutslippreduksjon som kommunene har satt seg, og som vi bør bidra til for å nå FNs klimamål. Tønsberg bør være en stor bidragsyter til reduksjon av klimagassutslipp, men da er det viktig at kommuneplanens arealdel står i stil til bærekraftsambisjonene i samfunnsdelen og de målene som er listet opp i kommunedelplanen for klima og miljø.

Forslag A:

I fremtidige dispensasjonssøknader, hvor det må argumenteres for hvorfor ev. omsøkte mindre uteoppholdsarealer bør kunne godkjennes, vil det blant annet gjøres kvalitative vurderinger. Disse vurderingene ville etter vårt skjønn vært like nyttige dersom de ble håndtert som del av ordinær saksbehandling, som svar på krav i kommuneplanen (ikke dispensasjon). Vi ønsker derfor å foreslå at det vurderes om det kan lages flere kvalitative bestemmelser for uteopphold, om det bør vurderes at disse ble sidestilt med (?) kvantitative bestemmelser. Dette for å kunne vektlegge kvaliteter fremfor tall i de situasjoner hvor det kan være behov og også fornuftig. Det er ikke nødvendigvis størrelsen på arealet som er avgjørende for om et uteoppholdsareal er godt å bruke/være i osv.

Videre kunne kanskje de kvantitative kravene vært benyttet som retningslinjer heller enn krav i de tilfeller der man har utfordringer med å imøtekomme de kvantitative kravene. Og at kravet i disse tilfellene var formulert slik at kvaliteten på uteområdene måtte dokumenteres til et visst nivå. Det vil også kunne bety at istedenfor å måtte søke dispensasjon fra et kvantitativt krav, vil man heller kunne utarbeide gode beskrivelser og begrunnelser for utformingen av de uteoppholdsarealene man har.

Dersom man definerer en liste med kvalitative krav, er det et forslag fra oss at man skal måtte oppnå en viss andel av disse kravene – det vil ikke nødvendigvis være mulig å oppnå alle i alle prosjekttypen, det vil antakelig avhenge av den spesifikke situasjonen.

Forslag B:

Et alternativ er at løsningen med kompenserende tiltak for både uteoppholdsarealer og lekearealer videreføres slik de har vært i gjeldende kommuneplan. Vi vil i den forbindelse foreslå at dette bør gjelde for både by- og områdesentrene.

Med vennlig hilsen

Torbjørn Våge og Stine Skogheim Madsen på vegne av Spir Arkitekter AS.

Med vennlig hilsen

Stine Skogheim Madsen

Master i arkitektur / arealplanlegger

SPIR

t: +47 33 38 18 80

m: +47 41 69 46 70

nett: www.spir.no - Følg oss på [Instagram](#), [Facebook](#) og [LinkedIn](#)



BÆREKRAFTSTRATEGI Vi er bevisste vårt samfunnsansvar og utfører våre planleggings- og prosjekteringsoppdrag i samsvar med vår bærekraftstrategi

MILJØFYRTÅRN Vi er en Miljøfyrtårnsbedrift. Tenk over om du trenger å skrive ut denne e-posten

KONFIDENSIELT Denne e-post er kun beregnet for den angitte adressat og kan inneholde taushetsbelagte opplysninger.

Dersom De ikke er riktig mottaker, ber vi vennligst om at De tar kontakt med vårt kontor og ikke bruker opplysningene i denne e-post

Tønsberg kommune
postmottak@tonsberg.kommune.no
(sendes kun pr. epost)

Ole Hauge Bendiksen
Fredrik Astrup Borch
Borolf Borchsen jr.
Pan Farnakia
Claus R. Flinder
Bent Sande Kverme
Inger Helene Lie
Audun Lillestelen (H)
Einar I. Lohne (H)
Vegard M. Lund
Else-Marie Merckoll
Harald Ramm
Jon Skjærhammer
Trude Stormoen
Anja Ingrid Thorheim
Heidi Kjær Trudvang
Gudbrand Østbye

Christian J. Aubert
Cato Myhre

Mari Eldøy
Therese A. Heggedal
Karina Johnsen
Marthe Lundh
Hege Moljord
Johannes P. Notaker-Verde
Mathias Thorshaug Rengård
Martine Rygg
Peter Onsager Steen
Mia Warhuus

(H): Meterrett for Høyesterett

Oslo, 29. september 2023
Vår ref.: OHB/24930
Ansv. adv.: Ole Hauge Bendiksen

HØRINGSINNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – REHUS AS

Langseth Advokatfirma DA bistår og representerer Rehus AS, org.nr. 988 445 029, i anledning høringsinnspill til forslag om ny arealdel i kommuneplanen.

Frist for høringsinnspill er satt til 1. oktober 2023.

Rehus AS er eier av gbnr. 548/225 og 529/76 («**Eiendommene**»).

Eiendommene foreslås endringsregulert til LNFR i kommuneplanens arealdel.

Grunneier vil med dette motsette seg at Eiendommenes arealformål endres fra boligformål – som er nå rådende arealformål – til LNFR.

Eiendommenes planlagte utvikling i tråd med gjeldende arealformål er det ikke et planfaglig grunnlag for å stanse, og en endring av arealformålet som nevnt vil stride med de grunnkriterier som kommunen selv har satt i sine sentrale styringsdokumenter.

En endringsregulering fra boligformål til LNFR-formål vil bety en båndlegging av Rehus AS Eiendommer. I praksis vil dette innebære et fremtidig byggeforbud.

Dersom kommunen vedtar å endringsregulere fra boligformål til LNFR-formål, vil dette med sannsynlighet påføre kommunen et betydelig erstatningsansvar overfor grunneier, jf. plan- og bygningsloven § 15-3.

I det videre vil vi under punkt 1 diskutere de politiske føringer bak høringsforslaget, samt sakens mer planfaglige side.

Under punkt 2 vil vi diskutere de rettslige konsekvenser av høringsforslaget.

1. UTVELGELSESKRITERIENE I HØRINGSFORSLAGET TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nye Tønsberg kommune vurderer å endringsregulere arealformålet til flere enkelteiendommer til LNFR. Det er i planprogrammet satt fem kriterier, som skal være bestemmende for vurderingen av om slik endringsregulering skal gjøres. Utvelgelseskriteriene fremgår på s. 18 i planbeskrivelsen:

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 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.

Rehus AS sine eiendommer er foreslått tilbakeført til LNFR, til tross for at ingen av de ovennevnte kriterier er oppfylt etter vår vurdering. Hvert kriterium vil bli gjennomgått punktvis nedenfor.

Den konkrete begrunnelsen for at Rehus AS sine eiendommer skal endringsreguleres til LNFR fremgår av s. 7 i vedlegg 7 til høringsforslaget:

Området ligger langs østsiden av Brårveien ca. 1,5 km fra Revetal. Området ligger i Bedriftsveien og består av kontor/næring, skog og dyrka jord. I kommuneplanen for Re ble området endret fra industriformål til boligformål, med hensikt å bygge 3-4 boliger pr. dekar.

Det ble regulert industri i 1984, men ikke videreutviklet. Høyspentledninger setter større begrensninger, men det er planer fra Lede om å flytte høyspentledningen, og vil muliggjøre en utvikling (se kartutsnitt).

Anbefaling: Delvis formålsendring til LNF, 12,1 daa. Hvorav ca. 6,6 er dyrka mark.

Begrunnelsen synes å være noe mangelfull, og til en viss grad å bygge på uriktige premisser. Grunneier er også av den mening at arealet ikke kan stemme med kommunens tegninger.

Det mangler en nærmere forklaring på hvorfor Eiendommenes arealformål skal endringsreguleres til LNFR, og jorden er ikke egnet til å utnyttes som dyrket mark.

Når det gjelder høyspentledningen så er det riktig, som det står i begrunnelsen, at Lede vil flytte høyspentledningen og dette vil muliggjøre den planutnyttelse som grunneier har beskrevet i sitt planforslag. Utbyggingsarbeider har foreløpig vært hindret alene av høyspentledningens tilstedeværelse på Eiendommene.

Dersom arealformålet vedtas endret slik som foreslått i høringsforslaget, vil ikke Eiendommene kunne utvikles og bebygges.

1.1 Ligge inne i arealdelen i 8 år eller lenger (regnet bakover fra 2023)

Det første kriteriet for høringsforslagets endringsregulering er at Eiendommene skal ha ligget inne i arealdelen i 8 år eller lenger. Ved å se kriteriet alene er det ikke fullt forståelig hva som ligger i

dette vurderingskriteriet. Det antas derfor at kommunen mener det samme som det som fremgår av regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), på s. 67:

Ved rullering av kommuneplanens arealdel bør kommunen gjøre en ny vurdering av arealer som har vært avsatt til boligformål i åtte år eller lenger, uten at områdene er utviklet videre. (vår understreking)

Rehus kjøpte de to eiendommen i hhv. 2005 (gbnr. 548/225) og 2020 (gbnr. 529/76). Kjøpene ble gjort med tanke på videreutvikling til boligområde. Videreutviklingen av området har imidlertid tatt tid grunnet høyspentledningen som går over eiendommen. Det vil ikke være mulig å bebygge eiendommene så lenge det går en høyspentledning der, da avstanden mellom boligene og ledningen ikke er tilstrekkelig stor.

Eier av høyspentledningene, Lede (tidligere Skagerak Nett), har i mange år vært kjent med at det er behov for å oppgradere disse. Det planlegges nå for å legge en ny trasé for høyspentledningene på andre siden av tilstøtende vei. Dette vil muliggjøre den planlagte utviklingen av Rehus AS sine eiendommer.

På bakgrunn av informasjonen om ny trasé for høyspentledninger sendte Rehus AS inn et planinitiativ til kommunen 28.10.2022. Arbeidet med planinitiativet ble påstartet vinter/vår 2022 da grunneier på det tidspunktet hadde klare signaler fra Lede om at høyspentledningen er planlagt plassert i annen trasé innen rimelig tid. Dette skal kommunen være kjent med, og vi går ikke nå nærmere inn på dette premisset. Poenget med å nevne dette nå er å forklare hvorfor Eiendommene ikke på noe tidligere tidspunkt var gjenstand for utbyggingsarbeider. Grunneier er altså ikke å laste for dette, og så snart planene for ny ledningstrasé var klare, har grunneier fremført nytt planinitiativ.

Hensynet bak *åtteårs-regelen* i RPBA kommer altså ikke til anvendelse for Eiendommene fordi utbygging har vært hindret av høyspentledningenes tilstedeværelse på Eiendommene. Ledningsnettet er der for øvrig fortsatt.

Eiendommene har vært *under utvikling* før kommunen besluttet å vurdere endringsregulering til LNFR, og egentlig under hele eiertiden til nåværende grunneiere. Vi vet at høyspentledningene skal plasseres i annen trasé, og arbeidet med nytt planinitiativ ble påstartet allerede tidlig 2022.

1.2 Ligge på dyrkbar mark

Det andre kriteriet for høringsforslagets endringsregulering er at Eiendommene ligger på dyrkbar mark.

Rehus AS har opplyst at Eiendommene er forsøkt dyrket for få år siden, og at forsøkene har vist seg å ikke gi regningssvarende resultater. Jorden har via disse forsøkene vist seg å holde dårlig kvalitet og for øvrig er Eiendommene blant annet med sin lange smale del langs tilstøtende vei vanskelig å utnytte i innhøstingsøyemed.

På side 76 i RPBA er det vist til at deler av Eiendommene er kategorisert som dyrkbar jord med svært god jordkvalitet av Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO). Med henvisning til de forsøkene på å dyrke jorden som er gjort, er det grunn til å stille spørsmålsteget ved om dette er en presis beskrivelse av jordkvaliteten på Eiendommene. Den bonde som har forsøkt å utnytte Eiendommene i innhøstingsøyemed – Sigbjørn Grøtterød – har forklart grunneier at denne kategoriseringen gjelder jordene på andre siden av fylkesveien.

Uansett tilsier Eiendommenes størrelse og form at dyrkingen av jorden ikke vil kunne gjøres på regningssvarende måte. Dette har grunneierne selv erfart gjennom de forsøk som er gjort.

Eiendommene kan ikke sies å ligge på dyrkbar mark.

1.3 Være i konflikt med vedtatt by- eller senterstruktur

Det tredje kriteriet for høringsforslagets endringsregulering er at utviklingen av Eiendommene er i konflikt med vedtatt by- eller senterstruktur.

Utviklingen av Eiendommene er ikke i slik konflikt, men tvert imot må anses å være helt i tråd med de politiske føringer som ligger i RPBA.

Tønsberg kommune har, i tråd med regionale og nasjonale føringer, et mål om å fortette i allerede utbygde strøk, heller enn å etablere nye boligområder. Dette er også et mål som er satt for å nå FN's bærekraftsmål. Ved å fortette vil man forhåpentligvis unngå f.eks. overdreven bilbruk, ved at beboere kan gå, sykle eller ta kollektiv transport som et fullgodt alternativ.

Rehus AS sine eiendommer ligger i nærhet til Revetal sentrum, med gangavstand til flere fasiliteter.

I planinitiativet, som ble sendt inn i oktober 2022, er det redegjort for følgende tilgrensende områder:

- 10 minutters gange til Revetal sentrum – 7-800 m gangavstand.
- Busstopp ca. 300 meters gangavstand.
- Barneskole i ca. 1 km avstand.
- Ungdomsskole i ca. 1 km avstand.
- Barnehage i ca. 500 m gangavstand.

Eiendommene til Rehus AS ligger innenfor de langsiktige utviklingsgrensene i RPBA. For disse områdene er utgangspunktet at hensynet til vekst skal veie tungt.

Følgende gjengis fra RPBA:

For at Vestfold skal lykkes med en bærekraftig arealpolitikk, slår RPBA fast at hovedvekten av all vekst i fylket skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. En slik kompakt by- og tettstedsutvikling skal bidra til å fremme miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. RPBA sier også at hensynet til både arealeffektivitet og kvalitet skal vektlegges når det planlegges eller gjennomføres utbyggingstiltak. Dette er utdypet i del 4.3 av kapittelet.

Gjennom å skape attraktive og livskraftige byer og tettsteder der folk vil arbeide, bo og oppholde seg, forhindres spredt arealutvikling og man verner om viktige jordbruks-, natur- og kulturverdier ute i landskapet. Flere steder i Vestfold er det tegnet langsiktige utviklingsgrenser rundt eksisterende byer og tettsteder. Der hvor dette er gjort, markerer de yttergrensene for hvor utbygging bør skje.

Kompakt by- og tettstedsutvikling har flere andre fordeler også. Ved å lokalisere arbeidsplasser, boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner i byer og tettsteder, sørger man for funksjonsblanding og liv i sentrum, og det oppstår positive synergieffekter.

Eksempelvis vil ansatte i virksomheter som er lokalisert i sentrum, være potensielle kunder hos andre bedrifter i nærheten. Lokalisering av arbeidsplasser får dermed positive synergi-effekter for det øvrige handels- og næringslivet. Kompakt by- og tettstedsutvikling gjør også at innbyggerne får korte avstander mellom bosted, arbeidssted og nødvendige funksjoner. Korte avstander gir korte transportstrekninger og redusert transportbehov. Tilrettelegges det i tillegg for kollektivtransport, sykkel og gange, vil det ha positive folkehelse og miljøeffekter. Det er et hovedprinsipp i planen at arealbruken og transportsystemet i Vestfold skal ses i sammenheng. Transportsystemet skal utvikles i henhold til Regional transportplan.
(Vår understreking)

Utviklingen av Eiendommene i tråd med gjeldende arealformål følger de klare politiske føringer som kan utledes av RPBA.

Endringsregulering av arealformålet til LNFR fremstår å være i strid med de politiske føringer som er gjengitt over.

Det er med andre ord ingen konflikt mellom vedtatt by- og senterstruktur og grunneiers utviklingsønsker for Eiendommene. Dette fremgår eksplisitt av vedtatte styringsdokumenter.

1.4 Være i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer

Det fjerde kriteriet for høringsforslagets endringsregulering er at Eiendommene er i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer.

Det er i høringsforslaget ikke påvist noen konflikter med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer.

1.5 Utbygging vil føre til uforholdsmessige kostnader på enten sosial eller teknisk infrastruktur

Det femte, og siste, kriteriet for høringsforslagets endringsregulering er at utbygging av Eiendommene vil skape uforholdsmessige kostnader på sosial eller teknisk infrastruktur.

Foruten at Eiendommenes planlagte utvikling er helt i tråd med de vedtatte politiske føringer, jf. over, så vil utbyggingsområdets nærhet til både sosial og teknisk infrastruktur tilsi at Eiendommene er meget egnet for utbygging.

Planlagt utbygging vil således ikke føre til uforholdsmessige kostnader.

I planinitiativet, som ble sendt inn i oktober 2022, er det avklart at hovedvannledning går under utbyggingsområdet (fire meter fra planlagt bebyggelse), og høyspentledning skal legges på andre siden av fylkesveien.

Avstand til øvrig infrastruktur er videre kommentert under punkt 1.3. Jeg gjentar nå bare kort at det er ca. 10 minutters gangavstand til Revetal sentrum, at bussholdeplass ligger nært til området samt at det er gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage.

Eiendommene er med andre ord svært velegnet for tilkobling til nødvendig infrastruktur, og er beliggende i et allerede utviklet område.

Det er ikke behov for større inngrep for å tilrettelegge verken sosial eller teknisk infrastruktur.

1.6 Oppsummering

Eiendommenes utvikling i tråd med gjeldende arealformål har vært hindret av tilstedeværende høyspentledning. Høyspentledningen er nå planlagt i annen trasé på andre siden av fylkesveien, og arbeidet med dette vil om relativt kort tid påstartes og utviklingsarbeidet vil da kunne realiseres.

De begrensede deler av Eiendommene som i høringsforslagets dokumenter er beskrevet å være dyrkbar jord, kan ikke på regningssvarende måte utnyttes som det.

Eiendommenes utvikling i tråd med gjeldende arealformål er i henhold til rådende politiske føringer.

Det er ikke påvist noen konflikter med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer.

Eiendommenes utvikling i tråd med gjeldende arealformål vil ikke føre til uforholdsmessige kostnader på sosial eller teknisk infrastruktur.

Ingen av de kriterier som er lagt til grunn som forutsetning for endringsregulering av arealformål, er det noe faktisk grunnlag for.

2. RETTSLIGE BETRAKTNINGER

En endringsregulering fra boligformål til LNFR-formål representerer en betydelig båndleggelse av Eiendommene til Rehus AS. I praksis vil dette innebære et fremtidig byggeforbud.

Dersom forslaget til kommuneplanens arealdel blir vedtatt, og de underliggende, eksisterende reguleringsplaner blir opphevet, vil endringsreguleringen de facto skje gjennom vedtakelse av kommuneplanens arealdel. Dette vil ifølge sentral og meningsbærende juridisk teori være å anse som et enkeltvedtak, slik at forvaltningslovens og plan- og bygningslovens regler for saksbehandling av enkeltvedtak kommer til anvendelse på den delen av vedtaket som omhandler de aktuelle Eiendommene.

Dersom kommunen vedtar å endringsregulere fra boligformål til LNFR-formål, kan dette påføre kommunen et betydelig erstatningsansvar overfor grunneier, jf. plan- og bygningsloven § 15-3.

2.1 Tidslinje

Rehus AS eier eiendom gnr./bnr. 529/76 og 548/225 («**Eiendommene**») i Tønsberg kommune (frem til 2020 Re kommune).

Ved reguleringsplan 1. august 1984 fremstår Eiendommenes arealformål regulert til næringsformål, og i 2008 ble dette endret til boligformål. Arealformålet bolig er senest angitt på Eiendommene ved kommuneplanen for Re kommune fra september 2015. Boligformålet er altså det rådende arealformålet.

Kommunen vedtok 15. juni 2022, i anledning arbeid med ny kommuneplan, å utrede helt eller delvis endringsregulering av arealformålet i planområdet Eiendommene ligger i fra boligformål til LNFR.

Rehus AS hadde da allerede påbegynt arbeidet med utarbeidelse av planforslag tidlig vinter/vår 2022. Arbeidet ble konkludert i et planforslag datert 28. oktober 2022, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-3 annet ledd.

19. desember 2022 avsa kommuneadministrasjonen sin innstilling – Planinitiativet fra Rehus AS stanses ikke, og kommunen kalte inn til oppstartsmøte.

Kommuneadministrasjonens innstilling ble forelagt politisk utvalg som senere på dagen 19. desember 2022 besluttet å stanse planinitiativet fra Rehus AS, jf. pbl. § 12-8. Prosessen med en eventuell endringsregulering av området til LNFR-formål, måtte avgjøres først.

31. mars 2023 sendte kommunen varsel om oppheving av gamle reguleringsplaner i anledning arbeidet med ny kommuneplan. 14. juni 2023 ble det sendt ut et høringsforslag til ny kommuneplan med frist for høringsuttalelser 1. oktober 2023.

Kommunen har ikke planlagt ytterlige arbeide med reguleringsplaner for å gjennomføre endringsregulering av någjeldende arealformål. Vedtakelsen av kommuneplanens arealdel omhandlende den enkelte eiendom, vil således tre i stedet for tidligere reguleringsplaner da disse ellers ville komme i strid med kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel vil således i det videre representere Eiendommenes reguleringshjemmel for så vidt gjelder arealformålet.

Vedtaket om endret arealformål vil være å anse som en endringsregulering som skal behandles etter reglene for enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 2 første ledd bokstav c). Dette vil vi komme nærmere tilbake til under punkt 2.3.

2.2 Overordnet

Å endre en eiendoms arealformål fra boligformål til LNFR innebærer en betydelig båndlegging av privat eiendom. I praksis vil det ofte innebære et forbud mot å bebygge eiendommen.

Universitetsforlagets lovkommentar¹ innehar en sentral uttalelse til den overordnede problemstilling i pbl. § 15-3 om båndlegging og rettslige implikasjoner:

Et viktig spørsmål for kommunen når den skal ta standpunkt til om den skal gå til noen form for båndlegging, er om den kan komme til å pådra seg erstatningsansvar. Det avgjørende vil være om prinsippet i Grunnloven § 105 (om erstatningsplikt ved ekspropriasjon), sammenholdt med dens § 97 (forbud mot å gi lover tilbakevirkende kraft) kan påføre kommunen ansvar overfor den enkelte grunneier. Dette spørsmålet hører under domstolene og er ikke tatt opp i plan- og bygningsloven, bortsett fra de spesielle bestemmelser i § 15-3.

Det er ikke tale om direkte tvangsavståelse, men om bånd som i henhold til lov legges på eierens rådighet over egen eiendom. [...]
(Vår understrekning)

Uttalelsen knytter seg konkret til pbl. § 15-3, men gir også en overordnet forståelse av forholdet mellom myndighetenes adgang til å regulere/båndlegge og private grunneieres beføyelser som følge av myndighetens båndlegging.

¹ Carl Wilhelm Tyrén, ajour per 2023

Det er viktig å gjøre oppmerksom på at pbl. § 15-3 omhandler andre vedtak enn ekspropriasjonsvedtak. Det lovgiver peker på, er de vedtak som på andre måter båndlegger grunneiers bruk av fast eiendom.

Dette vil også gjøre seg gjeldende overfor Tønsberg kommune i denne saken. Tønsberg kommune har rettslig kompetanse til å endringsregulere. Samtidig – dersom kommunen velger å benytte seg av den aktuelle kompetansen og endringsregulerer eiendommen til LNFR – så må man være forberedt på at det fra grunneiers side vil bli gjort gjeldende krav om erstatning hjemlet i pbl. § 15-3.

2.3 Pbl § 15-3 - dekningsområde

Plan- og bygningsloven § 15-3 første ledd lyder:

Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med naturmangfoldloven §§ 50 og 51.
(Vår understrekning)

I denne saken er det varslet arbeid med endring av arealformål i anledning ny kommuneplans arealdel. Det er ikke varslet arbeid med andre reguleringsplaner for å endre arealformål – endringen av arealformål skjer således i kommuneplanens arealdel.

Spørsmålet er da om en endringsregulering i kommuneplanens arealdel er å omfatte av paragrafens henvisning til «reguleringsplan».

Etter ordlyden i pbl. § 15-3 er begrepet reguleringsplan benyttet. Begrepet brukes selvstendig i pbl. kapittel 12 og er i § 12-1 definert slik:

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

I vår sak er det samtidig med ny arealdel for kommuneplanen, varslet oppheving av eldre, underliggende reguleringsplaner. Det er ikke varslet om at kommunen vil utarbeide ny reguleringsplan for området eiendommene ligger i. Dette innebærer at kommuneplanens arealdel trer i stedet for tidligere reguleringsplaner og med det skaper ny reguleringshjemmel for Eiendommene arealformål.

I et tilfelle som dette kan kommunen velge om den vil endre arealformål på Eiendommene ved: 1) kommuneplanens arealdel, jf. pbl. kapittel 11, eller ved 2) områderegulering, jf. pbl. § 12-2, eller ved 3) detaljregulering, jf. pbl. § 12-3. Valget av vedtaksmåte endrer ikke realiteten i vedtaket, ei heller retten til å gjøre gjeldende krav om erstatning etter pbl. § 15-3.

Ny plan – uavhengig av planvedtakets trinnivå – «går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal...», jf. pbl. § 1-5.

At deler av et kommuneplanvedtak kan forstås som et enkeltvedtak, er lagt til grunn av sentral og meningsbærende juridisk teori over tid. Både i henhold til pbl. av 1985 og pbl. av 2008. I den forbindelse viser vi til

- Arvid Frihagen. *Forvaltningsrett bind II: Saksbehandling*. (1992)
- Geir Woxholth. *Forvaltningsloven med kommentarer*. (2011)

Fra Frihagen, som uttaler seg om loven av 1985, gjengis² følgende sentrale avsnitt:

Enkelte lover har regler om planer som direkte eller indirekte medfører rettsvirkninger for de berørte. Dersom det er klare og direkte rettsvirkninger for private, vil planen måtte ansees som vedtak i forvaltningslovens forstand selv om planen først og fremst tar sikte på å gi en fremtidsrettet retningslinje. En reguleringsplan vil således være et enkeltvedtak.

Det følger av § 20-6, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 at kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Selv om kommuneplanen i praksis vil kunne få stor praktisk betydning for næringsliv og eiendomsutnyttelsen i kommunen, vil dette ikke være tilstrekkelig direkte til at planen kan ansees som enkeltvedtak. Av § 20-6, 2. ledd følger det imidlertid at arealdelen av kommuneplanens langsiktige del etter §§ 20-1, 2. ledd og 20-4 (arealplan) innebærer forbud mot bebyggelse og andre tiltak i strid med planen, slik at arealdelen blir et direkte forbud mot avvikende eiendomsutnyttelse. Arealdelen av kommuneplanen er derfor å anse som enkeltvedtak. (Vår understrekning)

Fra Woxholth, som uttaler seg om loven av 2008, gjengis³ følgende

Ved grensedragningen mellom enkeltvedtak og forskrift (og også i forhold til regler som verken er enkeltvedtak eller forskrift) vil utgangspunktet være vedtakets ordlyd (formulering).

[...]

For det annet betyr det som regel at vedtak som retter seg mot et stort antall personer, vil bli regnet som enkeltvedtak, dersom personene er individualisert. Dette gjelder f.eks fastsettelse av bestemmelser om arealbruk som er bindende for grunneiere i henhold til plan- og bygningsloven.

(Vår understrekning)

Frihagen og Woxholts gjengitte uttalelser finner også sin støtte i flere skriftlige uttalelser fra Justis- og beredskapsdepartementets lovavdeling.

I vår sak gir ovennevnte sitater klar anvisning på at endringsregulering av Eiendommenes arealformål gjennom kommuneplanens arealdel vil være et enkeltvedtak.

Ovennevnte sitater er også i samsvar med forvaltningslovens egen definisjon av enkeltvedtak i § 2 første ledd bokstav c):

et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte

² S. 74

³ S. 99

personer.

Etter vår vurdering gir pbl. § 15-3 hjemmel for erstatning til grunneiere ikke bare der endringsreguleringen skjer gjennom en reguleringsplan (jf. pbl. kapittel 12), men også i de tilfeller der arealformålet vedtas endret gjennom kommuneplanens arealdel ved et enkeltvedtak. Sammenhengen i regelsettene tilsier i alminnelighet at kommunene ikke kan uthule grunneieres rett til erstatning ved å plassere en båndleggende endringsregulering i kommuneplanens arealdel.

Her må vedtakets ordlyd og innholdsmessige realitet være avgjørende.

Når pbl. § 15-3 bruker begrepet reguleringsplan, må dette også i alminnelighet gjelde; «...bestemmelser om arealbruk som er bindende for grunneiere i henhold til plan- og bygningsloven.», jf. Woxholth.

At hver enkelt endringsregulering i kommuneplanens arealdel kan være å anse som et enkeltvedtak, får den betydning at reglene for behandling av enkeltvedtak i forvaltningsloven og plan- og bygningsloven kommer til anvendelse på samtlige av de berørte eiendommene som får sitt arealformål endringsregulert i kommuneplanens arealdel.

Det vil medføre blant annet at reglene om underretning i pbl. § 12-12 fjerde ledd, og reglene om klageadgang i samme paragrafs tredje ledd, får tilsvarende anvendelse for vedtak om endringsregulering i kommuneplanens arealdel.

2.4 Nærmere om anvendelsen av vilkårene i pbl. § 15-3

I punkt 2.2 over har vi diskutert om pbl. § 15-3 kan komme til anvendelse i vår sak. Etter vår vurdering åpner bestemmelsen for det. I det følgende drøfter vi de nærmere vilkårene for erstatning i bestemmelsen.

Pbl. § 15-3 oppstiller en erstatningsregel på objektivt grunnlag dersom visse vilkår er oppfylt. Med andre ord må man ikke påvise skyld hos Tønsberg kommune for å kunne kreve erstatning. Det fremgår av Gyldendal Rettsdatas lovkommentar at bestemmelsen må tolkes på bakgrunn av de rettsgrunnsetninger som følger blant annet av grunnlovens § 105.

Erstatningshjemmelen i pbl. må de politiske utvalg gjøres oppmerksom på og skal hensyntas av politikerne før endelig vedtak fattes. Vedtas endringsregulering av Eiendommenes arealformål, vil dette kunne påføre Tønsberg kommune et betydelig erstatningsansvar. Se i den anledning Universitetsforlagets lovkommentar ved Tyrén:

Et viktig spørsmål for kommunen når den skal ta standpunkt til om den skal gå til noen form for båndleggelse, er om den kan komme til å pådra seg erstatningsansvar. Det avgjørende vil være om prinsippet i Grunnloven § 105 (om erstatningsplikt ved ekspropriasjon), sammenholdt med dens § 97 (forbud mot å gi lover tilbakevirkende kraft) kan påføre kommunen ansvar overfor den enkelte grunneier. Dette spørsmålet hører under domstolene og er ikke tatt opp i plan- og bygningsloven, bortsett fra de spesielle bestemmelser i § 15-3. Det er ikke tale om direkte tvangsavståelse, men om bånd som i henhold til lov legges på eierens rådighet over egen eiendom. [...]

[...]

Det må således etter § 15-3 foreligge et kvalifisert inngrep i eierinteressen for erstatningsansvar for kommunen kan oppstå. Et mindre vidtgående inngrep fører trolig ikke til erstatningsplikt, selv om eierens økonomiske interesser blir berørt.
(Vår understrekning)

Vi mener at et eventuelt vedtak om endringsregulering til LNFR, vil utgjøre et slikt kvalifisert inngrep i Rehus AS' sin eierinteresse. I praksis innebærer et slikt vedtak i realiteten et fremtidig forbud mot å bebygge Eiendommene, og vedtaket kan vel knapt være mer inngripende for videre utnyttelse av Eiendommene.

Pbl. § 15-3 gir anvisning på ulike vilkår som i vår sak må være oppfylt for å kunne kreve erstatning basert på bestemmelsen:

- Eiendommen må være ubebygd.
- Regulerings-/bebyggelsesplanen medfører at eiendommen blir ødelagt som byggetomt som følge av byggegrenser langs veg eller av andre særlige grunner.
- Eiendommen må ikke kunne nyttes på annen regningssvarende måte.
- Krav om erstatning må være satt fram senest tre år etter at vedtak er gjort kjent etter § 12-12 fjerde ledd, eller at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

Vi behandler de enkelte vilkår fortløpende i punkt 2.4.1-2.4.4.

2.4.1 Ubebygd eiendom

For at bestemmelsen skal komme til anvendelse må eiendommen være ubebygd. Dette fremgår direkte av ordlyden i plan- og bygningsloven § 15-3 første ledd.

Eiendommene gnr./bnr. 529/76 og 548/225 i Tønsberg kommune er ubebygde per 2023. Vilkåret er således oppfylt.

2.4.2 Eiendommen ødelagt som byggetomt som følge av byggegrenser eller andre særlige grunner

Dette vilkåret består av to alternativer:

- Eiendommen må enten bli ødelagt som byggetomt som følge av byggegrenser, eller
- Eiendommen må bli ødelagt som byggetomt av andre særlige grunner.

Basert på faktum i herværende sak (varslet endringsregulering av arealformål for Eiendommene), er det kun det andre alternativet over som er relevant – «*andre særlige grunner*».

Etter sin ordlyd utgjør bestemmelsen en sekkepost som åpner for en skjønnsmessig tolkning og en konkret vurdering. I Gyldendal Rettsdatas lovkommentar⁴ fremkommer

Det er antakelig ikke tilstrekkelig med en redusert byggemulighet i båndleggingsområdet, jf. Rt. 2002 s. 64. Byggemuligheten må ha vært til stede før planen ble vedtatt (ifølge dagjeldende plan, oppnådd byggetillatelse eller hvor slik tillatelse ville bli gitt om ikke planen var kommet).

For Rehus AS' del innebærer et eventuelt vedtak fra Tønsberg kommune ikke kun en «*redusert byggemulighet*», som jo var temaet i Rt. 2002 s. 64. Vedtaket vil i praksis innebære et totalt forbud

⁴ Note 366

mot å bebygge noen del av eiendommen. Nevnte høyesterettsdom har for øvrig noen prinsipielle betraktninger for så vidt gjelder kravet om at eiendommen ikke må kunne *«nyttes på annen regningssvarende måte.»* Disse uttalelsene fra Høyesterett vil vi komme tilbake til nedenfor under punkt 2.3.3.

Det er også på det rene at byggemuligheten var til stede før en eventuell endringsregulering. Det fremkommer direkte av den innledende saksbehandlingen i 2022.

2.4.3 Eiendommen heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte

Dette vilkåret er særlig vurdert i Rt. 2002 s.64. Følgende gjengis således fra dommen:

Det som her er sagt om plan- og bygningsloven [§ 42](#) må etter mitt syn også legges til grunn i forhold til det tilsvarende kriterium i [§ 32](#) nr. 1. Vurderingen etter [§ 32](#) nr. 1 av om en utnyttelse er regningssvarende skal altså ikke baseres på en sammenligning mellom den utnyttelse som var påregnelig før reguleringen og utnyttelsen etter reguleringen. Selv om en slik sammenligning skulle vise lavere rentabilitet eller endog et misforhold mellom avkastningen før og etter, er dette ikke tilstrekkelig til å utløse erstatningsplikt. Spørsmålet er, som det uttrykkes i Nora-kjennelsen, om eiendommen etter reguleringen overhodet kan nyttes på en regningssvarende måte.

Det er da eiendommen – sett under ett – slik den fremstår etter reguleringen med de rådighetsbegrensninger som er fastsatt og muligheten for økonomisk utnyttelse av den som skal vurderes. Ved vurderingen av om en eiendom kan utnyttes regningssvarende vil en rekke faktorer komme inn. Eiendommens størrelse vil ha betydning, men også dens beskaffenhet og beliggenhet. En rådighetsbegrensning vil kunne ha forskjellig betydning for en eiendoms utnyttelsesmuligheter alt etter hvorledes den konkret rammer. Utnyttelsesgraden vil ha atskillig betydning. Kravet til avkastning må man vurdere i forhold til eiendommens karakter.

Hvor en eiendom er ødelagt som byggetomt, og overhodet ikke kan utnyttes økonomisk etter reguleringen, foreligger det klarligvis erstatningsgrunnlag etter [§ 32](#) nr. 1. På den annen side kan ikke loven forstås slik at det ikke er grunnlag for erstatning i andre situasjoner. En økonomisk utnyttelse må være mulig. Hvor grensen går for det som må godtas som regningssvarende, og som fører til at det ikke kan kreves erstatning for rådighetsbegrensningen, kan man neppe komme nærmere enn å si at det må være visse utnyttelsesmuligheter som gir grunnlag for en akseptabel økonomisk utnyttelse av eiendommen. Men ved denne vurderingen må man ikke tape for øyet at det ikke er spørsmål om hvilken avkastning eiendommen kunne ha gitt ved en annen regulering. (Vår understreking).

Høyesterett gjør – i den dom som det er gjengitt fra over – sine vurderinger holdt opp mot pbl. fra 1985, og den dagjeldende §32. Bestemmelsen er tilsvarende nåværende lovs §15-3, og Høyesteretts vurderinger får således betydning også for vår sak.

Dersom eiendommen blir ødelagt som byggetomt, men den fremdeles kan utnyttes på annen regningssvarende måte er ikke vilkårene for å kreve erstatning etter § 15-3 oppfylt. Et typisk eksempel er landbrukseiendommer som kan fortsette å drives slik som før, men der utbyggingsmuligheten/tomteutnyttelsen forsvinner.⁵

I denne saken gjelder det omregulering fra boligutbygging til LNFR-formål. Eiendommene vil for alle praktiske formål bli pålagt et forbud mot å bebygges, og den kan heller ikke på andre måter benyttes regningssvarende i fortsettelsen.

Til historien hører at grunneier har erfaring med at annen regningssvarende drift ikke er mulig. Ikke en gang høsting av gress – eller eventuelt andre vekster – er eiendommen egnet for på en regningssvarende måte.

Som vi vil komme tilbake til nedenfor under punktet 2.4.5 er det forskjell på vurderingen av om erstatningsvilkårene foreligger, og vurderingen av erstatningens størrelse etter at erstatningsvilkårene først skal anses å foreligge.

2.4.4 Frist for å kreve erstatning – tre år

Krav om erstatning må etter pbl. § 15-3 være fremsatt senest tre år etter at vedtaket er kunngjort, eller gjort kjent.

Vi er åpenbart innenfor denne fristen, da det enn å ikke er fattet et vedtak og reguleringsendringen naturligvis heller ikke er gjort.

2.4.5 Erstatningsbeløpets størrelse

Kommer rettsanvender først til at vilkåret for erstatning er til stede, jf. drøftelsen over, vil likevel selve beregningen av erstatningskravet kunne baseres på sammenlikningen av utnyttelsesmulighetene før og etter båndleggelsen.

Her må det skilles mellom vurderingen av om erstatningsvilkårene er til stede og beregningen av selve erstatningsbeløpet. Det vises da særlig til ovenstående punkt 2.4.3 hvor sammenlikningen ikke var relevant ved drøftelsen av om eiendommen kan nyttes på annen regningssvarende måte. Under herværende punkt er derimot en slik sammenlikning helt avgjørende ved beregningen av kravets størrelse.

Ser man hen til det planforslag som ble sendt kommunen i 2022 vil tapet på grunneiers hånd være betydelig dersom arealformålet blir å endre fra boligformål til LNFR. Vi har ikke i dette dokumentet lagt opp til en endelig beregning av det økonomiske tap all den tid slikt fordrer en faktisk fremføring av kravet – for det tilfelle at Kommunen vil gå videre med planen om å endringsregulere Eiendommenes arealformål. Vi vil likevel i det følgende gi en grov kravsramme.

⁵ Se note 367 i Gyldendal Rettsdatas lovkommentar.

Nye rekkehus og leiligheter omsettes for ca tnok 60 pr kvm på Revetal. Bygge kostnad uten tomt vurderes å ligge på ca tnok 35. Tomtekostnad når vei, vann og kloakk er ført frem til tomtegrense (noe den er på Eiendommen) ligger i dette området på tnok 1 til 1,5. Mulighetsstudie tilsier 45 boenheter a ca 80 kvm. Dvs bya på ca 3500 kvm tilsvarende 25% utnyttelse av dagens tomteområde, som er i tråd med dagens planverk for området Revetal.

Ved bruk av tnok 1 på kvm tomt tilsier dette en kostnad pr BYA på tnok 4. Legger vi da til bygge kostnader på tnok 35 tilsier dette en total bygge kostnad pr BYA på underkant av tnok 40. Måler vi dette opp mot en forventet salgspris i dag på mellom tnok 50 og 60 pr BYA så er dette et godt prosjekt.

Selv etter fratrekk av den begrensede verdi Eiendommen har som LNFR-område vil dette gi et tap i tomteverdi pålydende på ca kr. 14 000 000,-. Mest sannsynlig er dette beregnet for lavt, men det er uansett nå viktig at kommunen er gjort oppmerksom på hvilke minimumskrav som vil bli gjort gjeldende om Eiendommens arealformål blir å endre ved kommuneplanens arealdel.

3. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

En endringsregulering fra boligformål til LNFR-formål representerer en betydelig båndleggelse av Eiendommene til Rehus AS. I praksis vil dette innebære et fremtidig forbud mot å bebygge Eiendommene.

Dersom forslaget til kommuneplanens arealdel blir vedtatt, og de underliggende, eksisterende reguleringsplaner blir opphevet slik som tiltenkt, vil endringsreguleringen de facto skje gjennom vedtakelse av kommuneplanens arealdel. Dette vil ifølge sentral og meningsbærende juridisk teori være å anse som et enkeltvedtak, slik at forvaltningslovens regler for saksbehandling kommer til anvendelse.

Dersom kommunen vedtar å endringsregulere fra boligformål til LNFR-formål, kan dette påføre kommunen et betydelig erstatningsansvar overfor grunneier, jf. plan- og bygningsloven § 15-3.

Eiendommenes planlagte utvikling i tråd med gjeldende arealformål er det heller ikke et planfaglig grunnlag for å stanse. Det vises i den anledning til våre drøftelser over av kriteriene for høringsforslagets endringsregulering. De politiske føringer som ligger i dette dokumentet er klare, og ikke innfridd for så vidt gjelder Eiendommene.

Med yennlig hilsen

Langseth Advokatfirma DA



Ole Hauge Bendiksen

Advokat / partner

bendiksen@ladv.no

22 93 73 19 / 918 07 196

Høringsinnspill kommuneplanens arealdel – F202 Jareteigen

Det vises til dokumenter for høringsforslag til ny arealdel for kommuneplanen, egen konsekvensutredning utarbeidet for innspillet knyttet til gbnr 113/6 og 114/14 (Sportsgården Ridesenter) samt undertegnede opprinnelige innspill til varsel om oppstart.

Høringsforslag til kommuneplanens arealdel:

I kommunens konsekvensutredning for eiendommene beskrives det 2 alternative måter å vurdere eiendommenes fremtidige arealstatus på dersom det ikke skal være næringsområde:

1. Beholde området som LNF og avklare innholdet i en fremtidig reguleringsplan
2. Avsette gbnr 114/14 til LNF spredt næringsbebyggelse med bestemmelsesområde for hele eiendommen med krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

I høringsforslaget som er lagt ut er det anvist alternativ 1 over som arealstatus for eiendommen. Det er med andre ord ikke gjort noen endringer etter innspillet og konsekvensutredningen i forhold til dagens planstatus for området.

Konsekvens av høringsforslaget:

Grunneier har vært i lang dialog med kommunen for å kunne utvikle eiendommen i tråd med den virksomheten som er der i dag. Det er anerkjent at dette er en viktig virksomhet for samfunnet og grunneier har fremmet ønske om tiltak som ytterligere vil styrke tilbudet til barn/unge samt gi fokus på en sunn idrett.

Når høringsforslaget nå opprettholder dagens planstatus, er grunneier tilbake til start igjen. I dialogen med kommunen har det vært gitt råd om å gi innspill til rulleringen av kommuneplanens arealdel for å få en overordnet avklaring av områdets planstatus (se innspill til varsel om oppstart). Slik det foreligger nå er det ingen videre avklaring i arealdelen og grunneier har ikke kommet noe lenger - ventetiden på kommuneplanen har vært forgjeves.

En uendret planstatus for eiendommen avklarer imidlertid at kommunen anser at virksomheten ikke er næring og dermed faller inn under LNF-formålet og at det kan søkes om tiltak innenfor LNF-formålet for videre utvikling av eiendommen. Grunneier ønsker en bekreftelse på dette fra kommunen.

Innspill til høringsdokumenter:

Slik høringsdokumentene foreligger forutsetter grunneier at hun kan forholde seg til at kommunen nå har avklart at virksomheten faller inn under LNF-formålet og at det i fremtiden kan søkes om tiltak innenfor bestemmelsene for LNF-formålet.

Subsidiært er det ønskelig dersom grunneier ikke kan forholde seg til LNF-området med bestemmelser som fremtidig planstatus for kommende tiltak, at det blir endret planstatus for området som angitt i punkt 2 over (hentet fra kommunens konsekvensutredning). Det foreslås her at bestemmelsesområdet får bestemmelser som angitt i innspillet til oppstart slik at det ikke påhviler et plankrav for gbnr 114/14. Her gjentas forslaget til bestemmelser:

Generelle bestemmelser:

Det tillates etablering av bebyggelse og anlegg som er i tråd med eksisterende drift innenfor formålet. Det tillates også bebyggelse for midlertidig overnatting samt 1 stk boenhet for vaktmester. Det skal ved hver byggesøknad utarbeides en helhetlig landskapsplan for området som viser det omsøkte tiltaket i forhold til hele formålsområdet. Her skal det også anvises lokal overvannshåndtering.

Ny bebyggelse skal begrenses til gbnr 114/14.

Det tillates etablering av reversible anlegg på gbnr 113/6 i forhold til jordvern. Dette kan være utendørs ridebane, luftegårder/beiter, ridestier, grøntanlegg, gruset parkeringsplass, leskur for hest etc.

BYA (inkludert parkering):

Det tillates utbygget maks BYA=45% av gbnr 114/14.

Krav til grønnstruktur:

Det skal i landskapsplan knyttet til søknad om tiltak anvises egnet grønnstruktur som buffersoner for omkringliggende arealer samt ridestier og fellesområder for brukerne av anlegget. Gjennomgående turvei skal bevares.

Gesims- og mønehøyder:

Det tillates maks gesims- og mønehøyder på henholdsvis 15 m og 5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det er en for stor prosess å utarbeide en reguleringsplan for grunneier både i kostnader og tid. En slik prosess vil ha som konsekvens at virksomheten må legges ned, så bestemmelser på kommuneplannivå vil være et godt alternativ for utvikling av en eiendom som bidrar positivt i samfunnet.

Grunneier ønsker en dialog med kommunen om dette før det utarbeides et endelig forslag til kommunenplanens arealdel. Undertegnede kan kontaktes.

Med vennlig hilsen



Landskapsarkitekt

Ole Martin og Marianne Hejll

Navn	Ole Martin og Marianne Hejll
E-post	marianne8a@hotmail.com
Telefonnummer	91312530/99390018
Hva gjelder innspillet?	ArkivsakID: 21712170, plan ID 380399011, vedlegg 2-innspill som innstilles ikke konsekvensutredet sak H114.
Mitt innspill til høringen	«Begrunnelse fra kommunen»: Bygger ikke opp om by og senterstruktur. Vi stiller spørsmål ved dette da det i vårt nærmiljø nylig er gjennomført og pågående utbygging, Sandeåsen og Linnomtunet. Tomten ligger i nærhet til både Kiwi Gauterød, Olsrød park, Tolvsrødsenteret og nytt senter Ilebrekke. Avstand til Kiwi 300m (4 min gangavstand, bussforbindelse hver 30 min), Gauterød Olsrød park 1.1 km (15 min gangavstand, 4 min pr sykkel), til Tolvsrød senteret 1.5 km, Ilebrekke 1.5 km. Det er vanskelig å forstå begrunnelsen om at dette ikke på lik linje med annen utbygging i området kan forstås som sentralt og i umiddelbar nærhet til ulike senterfunksjoner i nærmiljøet. Deler av tomten er regulert for boligutbygging allerede, med mulighet for tre enheter. Området av tomten som søkes endret fra LNF til bolig er allerede opparbeidet hage, innenfor byggegrensen til kommunen. En endringen til boligformål vil medføre at det i fremtiden vil være mulighet for utbygging tilsvarende fem boliger. Vi ber kommunen ut fra dette innspillet om å gjøre en ny vurdering saken.

Promark AS

Tønsberg Kommune

Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Att.: KPA - 2023 - Høringsinnspill

29.09.2023

Vedr.: Høringsinnspill – F129 -Velleveien 15

I fm KPA 2023 er på høring, og innspill F129 ikke er hensyntatt i sin helhet, er det ønskelig at deler av E129 tas inn, tilsvarende arealet som i dag benyttes til næring.



**Markert område innspillet omfatter*

Opprinnelig planprosess med hele eiendommen er nå justert til kun å gjelde markert areal, syd for dagens næringsareal i gjeldene KPA.

Det er parallelt sendt inn et reviderte plandokumenter. Målet med innspill og revidert plan, er at dagens bruk skal være i tråd gjeldene planer.

Med vennlig hilsen

For Velleveien as

Promark AS

Tom Skauen

Prosjektleder

Mobil: +47 900 19310

tom@promarkas.no

Promark AS

Tønsberg Kommune

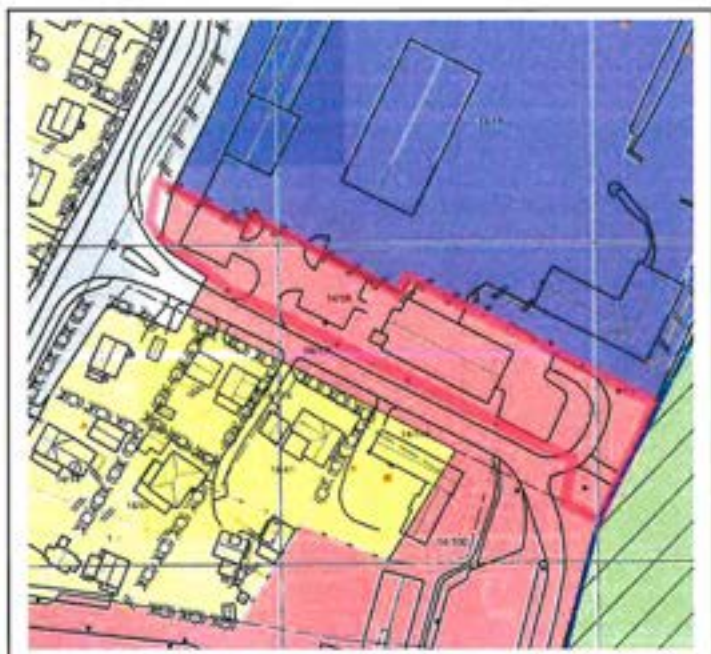
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Att.: KPA 2023

29.09.2023

Vedr.: Høringsinnspill KPA 2023 - F128 Åshaugveien

Innspill F128 er spilt inn som endring fra dagens formål – Offentlig og privat tjenesteyting, og til næringsformål.



Det viser seg at eier ved innspilltidspunkt nå har solgt eiendommen, og ny eier ønsker å beholde gjeldene planstatus, som offentlig og privat tjenesteyting.

Ny eier ønsker å etablere et behandlingstilbud sammen med Omegastiftelsen. Eiendommen passer perfekt til nye retningslinjer for plassering av denne typen behandlingstilbud.

Vedlegger et notat fra Omegasstiftelsen, som redegjør for behandlingsopplegget, og hvorfor plasseringen/ eiendommen er ideelt for dette.

Vi mener også området rundt eiendommen, passer for dette tilbudet. Området har en blanding av lett næring, noen få boliger, sentralt og med god tilgjengelighet.

Vedlegg:
Notat Omegastiftelsen.

Med vennlig hilsen

Promark AS



Tom Skauen

Prosjektleder
Mobil: +47 900 19310
tom@promarkas.no

NOTAT

Omegastiftelsen er en ideell stiftelse etablert i 2020 av Petter Holden, som har over 22 års erfaring med drift av denne type enheter. Stiftelsen tilbyr profesjonell behandling til mennesker som er i en vanskelig fase i livet, og som har erkjent at de trenger hjelp. Årsaken kan være misbruk/avhengighet av alkohol, medikamenter, andre rusmidler, spill eller utbrenthet – ofte i kombinasjon.

Bruken av Åshaugveien 37

Omegastiftelsen ønsker å etablere et moderne helsehus med spesialisert intensiv behandling. Videre skal det kunne gjennomføres stabilisering, avklaring og utredning. Brukere/pasienter som blir vurdert til å trenge langtidsbehandling vil bli henvist til andre egnede tilbud. Pasienter som trenger akutt avrusning, må gjennomføre det i spesialisthelsetjenesten(sykehus) før de kommer til oss.

Antall døgnplasser: 14

Målgruppe:

Unge voksne mellom 23 og 40 år. De har gjerne en forholdsvis kortvarig misbruks-/avhengighetshistorikk, men som i kombinasjon med høyt stressnivå på jobb og privat har ført til gradvis isolasjon, depresjon og store konsekvenser for dem selv og familie. **Det er i dag ikke et godt fullverdig behandlingstilbud til disse, og det er en enorm samfunnsøkonomisk gevinst i å fange opp denne målgruppen og få de raskt tilbake til jobb/samfunnet.** (Misbruk-/avhengigtesproblematikk i denne sammenhengen koster norsk arbeidsliv over 12 milliarder, og 70% av kostnadene kommer i form av fravær og redusert kvalitet i arbeidsutførelsen, FHI 2016)

Brukeren/pasienten må kunne nyttiggjøre seg en kortvarig behandling på minimum 10 dager, maksimum 28 dager. Videre må de klare en behandlingshverdag med mye aktivitet og et innholdsrikt ukeprogram med individuelle samtaler og gruppeterapi. **Brukere/pasienter med store atferdsvansker eller de som har behov for sterkt tilrettelagte opplegg, faller utenfor vår målgruppe.**

Vårt tilbud, vår filosofi:

Før eventuell oppstart døgnbehandling, tilbys uforpliktende forsamtaler med vurdering/karlegging i forhold til om personen antas å kunne nyttiggjøre seg av tilbudet. Dette kan gjøres med familie og/eller med henvisende instans. Gjennom ansvarliggjøring av brukeren/pasienten, tydelighet og forutsigbarhet – så skaper vi et trygt og motiverende miljø i døgnbehandlingen. Videre gjennom uken deltar brukeren i morgenmøter, undervisningsgrupper, temagrupper, foredrag og individuelle samtaler med spesialister, fagfolk og sin egen behandler – alt i en stram struktur. Et høyt aktivitetsnivå gjør at pasienten er i riktig behandlingsmodus, og avbrudd forekommer svært sjelden. For å sikre rask tilfriskning og derav økt motivasjon, er trening og velvære viktige elementer i behandlingen. Vi har derfor fysioterapeut og naprapat tilstede 2 dager pr uke, vi har adskilte badstuer, stort moderne treningsrom med egen PT tilstede 2 ganger pr uke, aktivitetsrom med bordtennis og diverse uteaktiviteter som volleyball og petanque. Videre tilrettelegges det for digital kommunikasjon i egne stillerom med storskjermer, hvor pasient alene eller med behandler kan ha digitale møter med arbeidsgiver, kommunale enheter og evt andre samarbeidende instanser.

Vi har sterkt fokus rettet mot pårørende og at de skal få hjelp for sin egen del. Vår egen familieterapeut har ansvaret for pårørendebehandling før, under og etter behandlingen av brukeren/pasienten.

Videre tilbys 2 års oppfølging/ettervern for pasient og pårørende, både digitalt og fysisk oppmøte til samtaler.

Ansatte og kompetanse:

Tilbudet i Åshaugveien vil ha ca 15 årsverk med blant annet 2 stk fagansvarlige legespesialister, psykolog, sosionom, sykepleiere/vernepleiere, terapeuter, erfaringskonsulenter og annet driftspersonell.

Hva sier Helse Sør-Øst RHF og kommunehelsetjenesten?

«Mer samarbeid mellom kommunehelsetjenesten og spesialisthelsetjenesten, nærhet til tjenestene og en behandling som fører til minst mulig inngripen i pasientens hverdag». Dette sammen med at de fremtidige private avtalepartnerne bør ha moderne lokalteter i nærheten av hovedfartsåre og befolkningssentra.

Ref; Helse Sør-Øst RHF Behovsvurdering for TSB 2025 – 2031, Versjon 03.11.2022. Sitat : «*Dagens avtaler med private leverandører ble inngått på en tid med andre krav til kunnskap, kompetanse og bygningsmessige forhold. Det vil derfor være behov for å øke kvaliteten på behandlingstilbudene hos avtalepartene ytterligere, og å legge forholdene bedre til rette for samhandling med øvrig spesialisthelsetjeneste og kommunene. Dette vil innebære at en større del av tilbudet lokaliseres nær befolkningssentra og at det brukes mer ressurser på å legge til rette for gode overganger før og etter døgntilbud.*»

Omegastiftelsen tar denne behovsanalysen på alvor, og vil tilby fremtidens behandling nå!

Beliggenheten i Åshaugveien 37 i Tønsberg kommune, vil tilfredsstille alle nåværende og fremtidige krav til lokalisering, nærhet til tjenester, nærhet til hovedfartsåre, nærhet til befolkningssentra og ikke minst; Det vil ikke føre til noen form for belastning for nærmiljøet, snarere tvert imot.

Vårt tilbud vil avlaste en allerede sterkt overbelastet kommunehelsetjeneste og fastlegetilbud, og vi kan ta imot pasienter med henvisning både innenfor **Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester** og **Spesialisthelsetjenesteloven**.

Videre siteres det fra oppsummeringen/konklusjonen i ovennevnte behovsanalyse fra Helse Sør-Øst RHF ;

- Behandlingstilbudene bør være spesialiserte og spisset mht. innhold og behandlingsintensitet
- Reell tverrfaglighet bør være tilgjengelig i behandlingen av den enkelte pasient
- En større andel av behandlingstilbudene bør være lokalisert nær befolkningssentra i opptaksområdene
- I fremtiden bør langtidsbehandling også kunne bestå av kortere innleggelser, sekvensielle behandlinger, mer ambulante virksomhet før og etter døgntilbudet
- Tydeligere krav til behandlingsforberedende tilbud og oppfølging i etterkant av døgntilbudet
- Økt bruk av digitale hjelpemidler

Konklusjon:

Et moderne helsehus med profesjonell behandling til en målgruppe som i dag ikke har et adekvat og/eller tilpasset behandlingstilbud, vil være noe nærmiljøet og Tønsberg kommune vil bli stolte av. Det er god og samfunnsnyttig bruk av eiendommen, og et godt formål.

Tønsberg, 28. September.

For Omegastiftelsen

Petter Holden

Daglig leder

Innspill til kommuneplanens arealdel – Tønsbergs største kontorbydel?

2023-09-29

Det vises til tidligere innspill ved oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel, om en formålsendring fra næring til kombinert utbyggingsformål. På vegne av SBB Samfunnsbygg sender vi nå et høringsinnspill.

Innspillet til varsel om oppstart ble håndtert i temautredning og rapport om næringsområder. Innspillet ble ikke tatt til følge og Statens park er i sin helhet satt av til kun næring. Vi mener at det er uheldig, og lite fremtidsrettet, å etablere en så stor homogen kontorbydel uten kombinasjon med andre formål, og at det vil være begrensende for god stedsutvikling i Tønsberg.

Med dette innspillet vil vi tydeliggjøre hvorfor et kombinert formål på området er viktig for å oppnå kommunens målsetninger om bærekraftig by- og stedsutvikling som styrker næringsetablering og bygger opp om Tønsberg sentrum.

Bakgrunn

SBB Samfunnsbygg AS eier og forvalter samfunnsbygg og sosial infrastruktur i hele Norge. I portefølje av eiendommer i Norge har de politistasjoner, tingretter, høyskoler, sykehus, helsehus, barnehager, offentlige kontorer og andre eiendommer med offentlige leietakere på lange kontrakter.

Statens park er kanskje Tønsbergs største kontorarbeidsplass, og det ønskes ivarettatt, men det er helt nødvendig med nye rammebetingelser for å få til utvikling som imøtekommer nåtidens og fremtidens behov og krav til arbeidsplassen. Området må endres slik at det ikke fremstår som et lukket og homogent kontorområde, med mange grå flater, mørkt og tomt etter normal arbeidstid.

Det holder ikke med et stort areal avsatt til næring, eller enkel biltilgjengelighet, for å skape et attraktivt næringsliv i Tønsberg med

tilrettelegging for økt antall arbeidsplasser. Moderne kunnskapsbedrifter krever mer og det må skapes attraktive miljøer for å skape tiltrekningskraft.

Forslag til kommuneplan som nå er til behandling åpner ikke for denne utviklingen. Det er helt nødvendig å åpne for et sammensatt næringsområde i ny kommuneplan, slik at området får mulighet til å ta den rollen og være den ressursen det har blitt tiltenkt som et attraktivt sted for kontorarbeidsplasser i Tønsberg.

Innspillet vårt om kombinert formål, inkludert en boligandel handler ikke om å øke profitt, men å sikre attraktivitet for fremtidens næringsliv gjennom å tilrettelegge for en levende bydel. Dette vil også bidra til ønsket forsterking av knutepunktutvikling og mer mennesker tett på sentrum.

Fra planprogrammet til reguleringsplan for Statens Park:

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle Statens Park til regionens mest attraktive kontorbydel. Ved å transformere dagens grå bildominerte arealer til ny bebyggelse og byrom, skal det legges til rette for urbane kvaliteter. Statens Park skal gjennom sin utforming og innhold ha en sterkere integrering i byen og være en styrking av sentrumsområdets kontor-/næringstilbud.



Formålet med planarbeidet fra planprogrammet er ikke endret.

Hvordan oppfattes området lokalt?

Vi har gjennomført en spørreundersøkelse med beboere i nabolaget for å finne ut av hva de setter pris på i sitt nærmiljø og hva de tenker om Statens park samt fremtidig utvikling.

På spørsmål om å beskrive Statens park med tre ord kommer det forskjellige meninger. Noen mener det er pent og har vakker arkitektur men de fleste beskrivelsene beskriver området som mørkt, tomt, utrygt, skummelt. Det ord som flest har brukt i å beskrive området er *sentralt*.

For fremtidig utvikling kommer det frem ønsker om flere møteplasser, grønt, ungdomstilbud, cafe, treningssenter men det nevnes også ønske om flere boliger.

I reisevaneundersøkelse til arbeidstakere på området var også spørsmål om hva de ønsket for fremtidig utvikling lagt inn. Biltilgjengelighet er viktig for mange men de ønsker også flere møteplasser, et sted å ta en kaffe, samt mulighet til trening tett på arbeidsstedet.

Næringsreserve

I området er det i dag ca 800 arbeidsplasser. I våre skisser ser vi at det er utviklingsmuligheter for ca 70 000 kvm (inkl dagens bebyggelse) med kontor/tjenesteyting, hvilket tilsvarer at området i fremtiden vil kunne romme ca 3000 arbeidsplasser. Området har en størrelse som tilsvarer ca 10 kvartaler i sentrum.

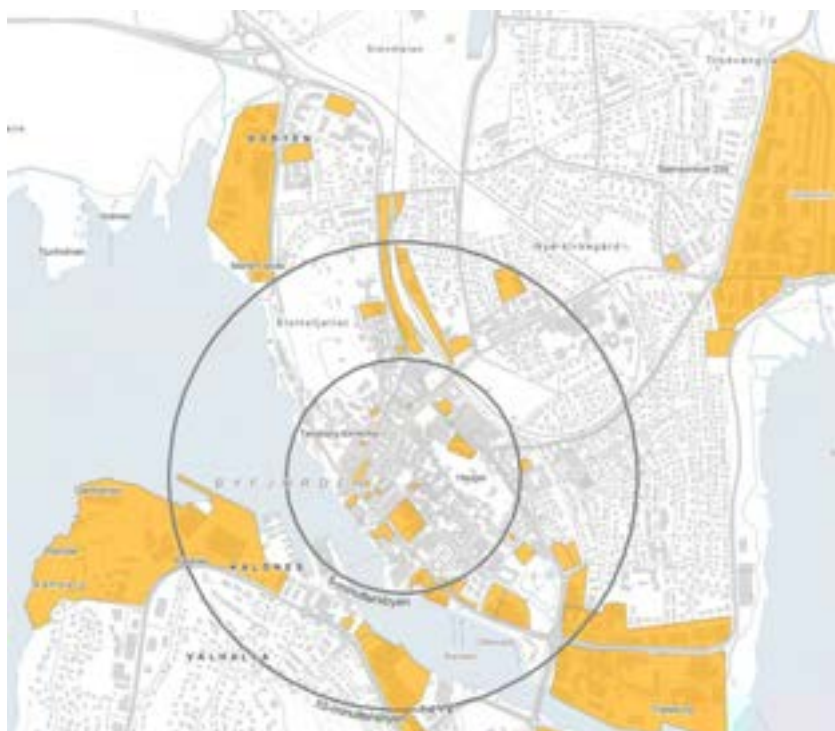


Områdets grunnflate sammenlignet med areal i sentrum, omfatter både Rådhuset, Stasjonen, Egenesgården, Kristinakvarteret, Farmandstorvet mfl.

Statens park er det eneste bynære transformasjonsområdet i Tønsberg som ikke har kombinert bebyggelsesformål. Alle de andre transformasjonsområdene vil sikre en andel næring/kontor i kombinasjon med tjenesteyting og bolig. Sammenlignet med mange andre byer/bydeler er dette helt riktig planmetodikk for arealer med langsiktig utvikling der antall arbeidsplasser skal beholdes eller intensiveres. Dette som følge av at arealene er sentrumsnære og har god kollektivdekning, i tillegg til at en større grad av 24-timersbyen i disse områdene forventes å gjøre kontorlokalene mer attraktive.

Kombinerte formål; tjenesteyting, kontor og bolig kan bygge opp under hverandre samt forsterke og fremskynde utvikling dersom det gjøres på en god måte. Da er en forutsetning at man ikke binder seg til monofunksjonelle byggeområder i en tidlig planleggingsfase.

Vi mener derfor at å åpne for formål tjenesteyting og sette av en mindre andel til bolig ikke vil være i strid med å sikre området som næringsreserve.



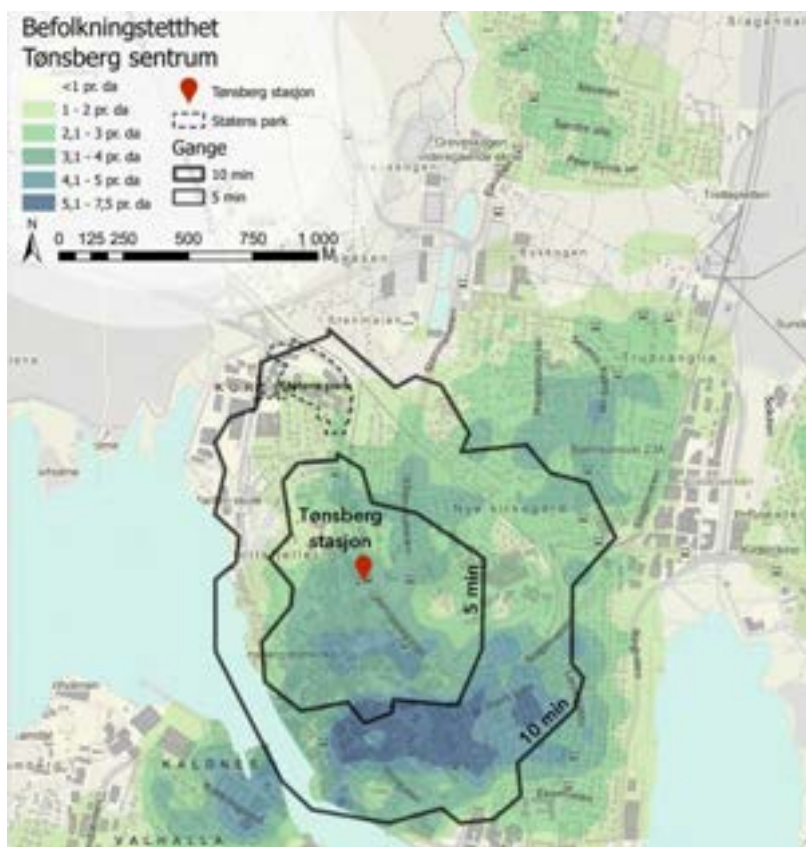


Transformasjonsområder hentet fra byregnskap og forslag til ny kommuneplan der Statens park er vist som kun næring.

Styrking av knutepunkt

Gangavstand fra stasjonen til Statens park er den samme som fra stasjonen til Brygga, men opplevd avstand er større pga en lite attraktiv forbindelse. Gjennom utvikling av stasjonsområdet vil Statens park oppleves tettere på knutepunkt og gangforbindelsen bli mer attraktiv. Utvikling av stasjonsområdet vil utvide grensen for sentrum av Tønsberg slik at Statens park fremover vil oppleves som en enda mer sentrumsnær bydel.

Transformasjonsområdene har ulik modning og tilfører byen ulike kvaliteter for utvikling. Akkurat utviklingen av Statens park vil være et godt bidrag til styrking av kollektivknutepunktet. Siden det kun planlegges for en begrenset andel bolig på stasjonsområdet, og høy næringsandel, er det aktuelt å styrke boliger i kort avstand til stasjonen.



Befolkningstetthet med utgangspunkt i 5-10 min gange fra Tønsberg stasjon

Tjenesteyting

Svakhet ved dagens område er at det mangler gode tjenestetilbud til de som arbeider i området. For å kunne skape et attraktivt arbeidsmiljø er det nødvendig å kunne legge til rette for supplerende tjenester, som helsetjenester, cafe, trening o.l. I tillegg er det behov for å utvide mulige formål for å finne relevant bruk av verneverdig bebyggelse som Meierifabrikken og direktørboligen, som er lite egnet som kontorbygg. De store arealene tilsier også at deler kan utvikles med utdanningstilbud dersom et slikt behov oppstår. Næringsformålet som nå er foreslått gir et altfor begrensende handlingsrom for utvikling av et så stort område.

Boligformål



Diagram for forbindelser og plassering av formål, med boligdelen som en utvidelse av dagens boligområde. (Ola Roald Arkitekter)

Som vist i foreløpige skisse av områdets struktur er boliger tenkt plassert som en forlengelse av eksisterende boligområde og med næringsbebyggelse som støyskjerming mot veien. Dette vil sikre utvikling av et godt nabolag samt gode sol- og utsiktsforhold. Lek vil integreres i øvrige uterom/torg i området for å sikre aktivitet gjennom døgnet.

Ved å lage boliger som knytter seg til eksisterende boligstruktur, vil vi kunne heve kvaliteten i bomiljøet i dag og i fremtiden. Dagens boligstruktur har få felles møteplasser eller arealer til lek. Nye boliger vil skape nye møteplasser, og prosjektet kan knytte seg til eksisterende infrastruktur for å øke tilgjengelighet til både den nye boligdelen, og til det urbane fellesskapet i kontordelen. Skisser viser at med omtanke i plassering og utnyttelse, kan en få gode synergier mellom bolig og næring, som vil gi et attraktivt sted å bo og å jobbe. Flere attraktive utearealer er etterlyst av de som bor og arbeider i området i dag.

Hva skjer i andre byer?

Vi har studert flere områder i andre byer som gjennomgått en transformasjon og oppfattes som attraktive arbeidsplasser med kvaliteter

som etterspørres av næringslivet. Erfaringene fra disse er overførbare til flere av Tønsbergs transformasjonsområder. De har flere ting til felles, men én nøkkel er kombinerte formål og fleksibilitet i overordnede planer.

Verket (tidligere Peterson fabrikker, i Moss) er under utvikling og har allerede gjennomgått transformasjon som gjort Moss betydelig mer attraktiv for både næringsliv og beboere. Området hadde, under industriperioden ca 850 arbeidsplasser. I dag er disse erstattet med det samme antallet og det planlegges for ca 2000 arbeidsplasser når området er ferdig utbygd.

Etter samtale med både utbygger og kommunen er oppsummering av suksesskriterier: en grunneier, kombinerte formål som helt avgjørende for utviklingen, fleksibel plan og tett samarbeid mellom kommunen og utbygger, lek i offentlige rom sikrer allmennhetens tilgang samt aktive uterom.



Nydalen i Oslo var en ren næringsbydel med tomme gater og mørkt etter kl 17. Her forteller tidligere kvinnelig ansatte at de måtte bli fulgt til T-banen etter jobb av vekter. Etter transformasjon med kombinerte formål har bydelen blomstret og skaper mange attraktive arbeidsplasser i kombinasjon med bolig.



Papirbredden i Drammen, området rundt den gamle Union-fabrikken inneholder i dag tre høyskoler og et innovasjonsmiljø med en rekke bedrifter som betaler blant de høyeste husleiene i Drammen. Det er også utviklet flere boliger gjennom årene, samt næring på bakkeplan med restauranter og ulike kulturtilbud. Union Brygge har hevet lokale kvaliteter på byens egne premisser og gjort Drammen til et nasjonalt forbilde for god byutvikling. Området ligger ca 1 km fra Drammen sentrum, men utviklingen har aldri blitt nevnt som konkurrerende eller svekkende for sentrum. Utviklingen har i stedet styrket hele Drammen samt fått nasjonale priser for god byutvikling.



Oppsummering

Kombinert formål på Statens park vil ikke ta av Tønsbergs næringsreserve men bidra til å skape en attraktiv og levende bydel, hele døgnet, som styrker sentrum og knutepunktutviklingen rundt stasjonen. Utviklingen av Statens park vil gå raskere og aktive byrom vil gi kvaliteter til nabolaget. Kombinert formål skaper økt attraktivitet for næringslivet og en fremtidsrettet, bærekraftig utvikling.

Kommunens mål for Tønsberg by med tilliggende sentrumsområder:

- *Videreutvikle Tønsberg som et regionalt transportknutepunkt med god tilgjengelighet og sentral plassering av jernbane- og busstasjon – med enkel overgang til andre miljøvennlige transportmidler.*
- *Ta vare på byens identitet og det historiske sentrum. Historiske sentrum gir begrensninger for fortetting*
- *Sørge for nok parker, plasser og byrom av god kvalitet og varierte innhold. Legge til rette for økt folkeliv som bruker disse*
- *At veksten vi planlegger bør skje ut fra bykjernen, og at utvikling av områdene rundt må skje i en takt som gjør at ikke bysentrum svekkes.*

Svaret på disse målene er at flere mennesker må bo tett på sentrum for å både fylle opp parker og plasser, skape byliv og styrke et regionalt transportknutepunkt. Historiske sentrum setter begrensninger for fortetting i bykjernen og det er kanskje ikke veksten men bylivet som skal skje fra bykjernen og utover, der vekst i arbeidsplasser og boliger kan skje i sentrumsnære bydeler med gangavstand til stasjon og sentrale funksjoner.

Kombinert formål på Statens park vil ikke svekke sentrum men heller styrke sentrum. Det vil heller ikke konkurrere med andre transformasjonsområder, da disse har så ulike karakterer og tilbyr forskjellige kvaliteter. Gjennom kombinert formål på Statens park vil det gis mulighet til rask etablering, og avklarte, modne arealer, for næringsutvikling i tillegg til attraktiv bydelsutvikling som styrker sentrum og gir en fleksibilitet og langsiktighet.

Vi understreker at Statens park fortsatt primært skal inneholde en næringsutvikling og fortsatt være Tønsberg største kontorbydel, men at det åpnes for tjenesteyting og en begrenset andel bolig for å sikre næringsattraktivitet samt gjennomførbarhet og fleksibilitet.

For å sikre næringsreserven foreslår vi en bestemmelse om maks andel bolig satt til 15% av total BRA.

Vi mener at kommuneplanen også må ta hensyn til vedtatt planprogram, datert 02.10.2019 og de formål som er lagt inn der.



Foreløpig situasjonsplan med referansebilder

Med vennlig hilsen

Susanna Grimsæth Asplan Viak AS, på vegne av SBB Samfunnsbygg

Promark AS

Tønsberg Kommune

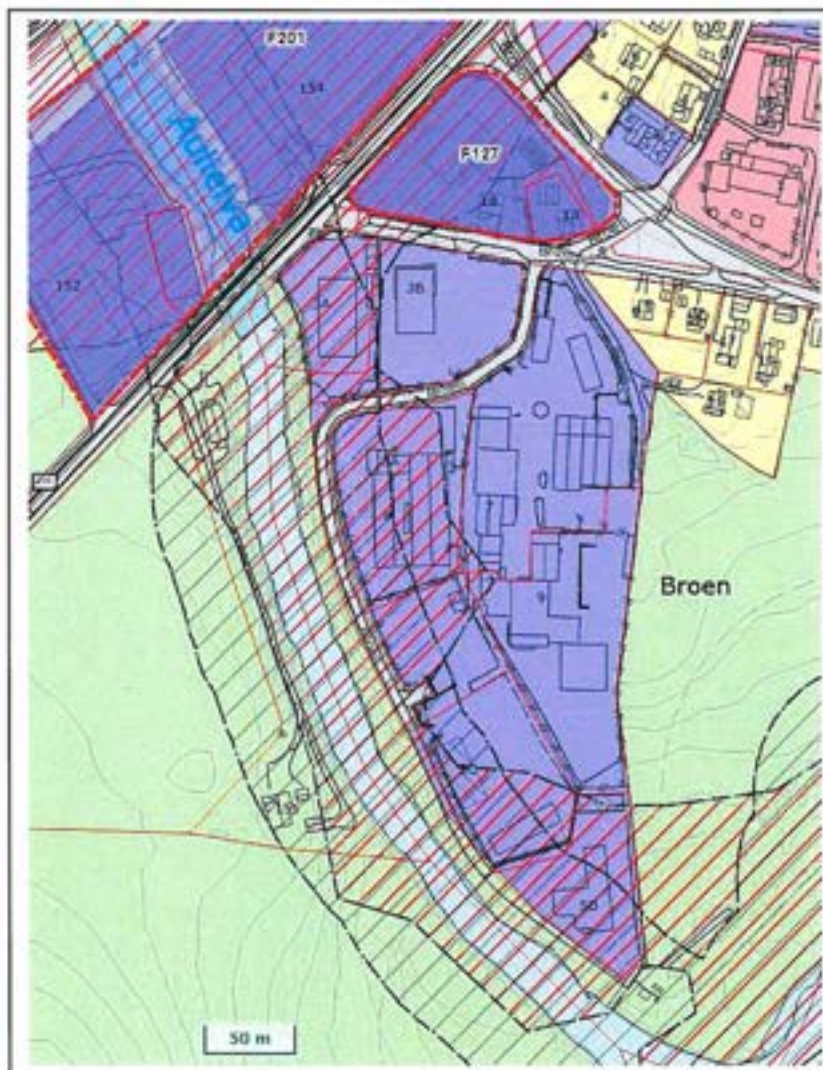
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Att.: KPA 2023

29.09.2023

Vedr.: Høringsinnspill KPA 2023 - F127

Viser til høringsutkastet for KPA 2023, hvor innspill F127 er medtatt som næring.



*Utarbeidet av Henning Larsen

I fm med pågående plansak for F127, er det nå også på vei inn en utfyllende og kompletterende plan for hele Broen næringsområde.

Plangrensene til Broen Næringsområde kan i fm dette få noen mindre grensejustering.

Det sendes derfor inn et høringsinnspill for Broen Næringspark som helhet, hvor det ved gjennomgang av Planinnspill, også kan justere disse grensene.



Figur til venstre viser foreslått planavgrensning

Planområde inkluderer dagens regulering for Broen Næringsområde, uregulert del av Broen næringsområde, samt F127.

*Utarbeidet av Henning Larsen

Målet med innspillet er at det omsider kan bli en helhetlig plan på Broen Næringsområde.

Med vennlig hilsen

Promark AS

Tom Skauen

Prosjektleder

Mobil: +47 900 19310

tom@promarkas.no

Promark AS

Tønsberg Kommune

Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Att.: KPA 2023

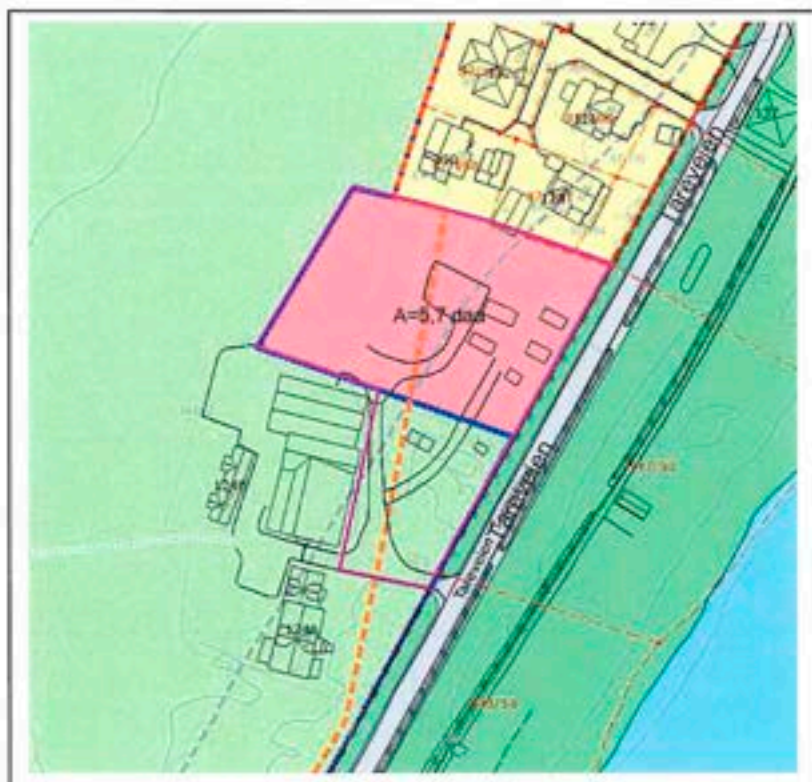
29.09.2023

Vedr.: Høringsinnspill KPA 2023 - Tareveien 124

I fm pågående kommuneplanarbeid med KPA 2023 på høring, er det ønskelig å fremme innspill om justering av formålsgrensen på eiendommen Tareveien 124.

Det er i disse dager innlevert et Planinitiativ for eiendommen, iht avtale. Plangrensen for denne er noe avvikende for eksisterende KPA og Høringsutkastet.

Det er derfor hensiktsmessig å tilpasse/ justere dette nå, i fm KPA, dersom Planinitiativet blir vedtatt igangsatt i høst.



*Utsnitt av gjeldene KPA og KPA 2023



*planområdet jmf innspill



*Planområdet jmf innspill

Eiendommen har et annet innspill til KPA, som i høringsforslaget ikke er med videre.

Er det spørsmål til innspillet, imøteses et møte i fm oppstartsmøte til innsendt plan.

Med vennlig hilsen
Promark AS

Tom Skauen
Prosjektleder
Mobil: +47 900 19310
tom@promarkas.no

Innspill til forslag til utfyllende bestemmelser og retningslinjer - kommuneplan Tønsberg

Dato: 29.9.2023

Format Eiendom AS er Tønsberg og Færder Næringsforening eiendomsgruppe om har fremmet felles uttalelse til utfyllende bestemmelser til kommuneplanen. Samtidig som vi stiller oss bak denne, ønsker vi å supplere med noen tilleggsinnspill:

Merknad til utfyllende bestemmelser § 8.1 Uteopphold

På grunn av sidedelingen av tabellen for krav til uteopphold er det uklart om merknaden i siste kolonne gjelder kun for konsentrert småhusbebyggelse eller om den også gjelder for lavblokk/høyblokk. Bestemmelsene må redigeres slik at dette ikke framstår uklart.

Dersom det legges til grunn at balkong ikke kan innregnes i MUA for lavblokk/høyblokk er dette svært uheldig. Det bør ikke være forskjell mellom sentrumsområder og andre områder for dette kravet. Blokkbebyggelse vil normalt være tett bebyggelse der balkongene har stor bruksverdi for beboerne. I gjeldende arealdel kan inntil 15 m² på balkonger medregnes. Dette prinsippet følges også i kommuneplaner i de fleste kommuner. Gjeldende bestemmelse om at inntil 15 m² balkongareal kan regnes inn i kravet bør videreføres.

Uteoppholdsarealer bør også kunne godkjennes om de ikke ligger på bakkeplan såfremt det er større sammenhengende arealer med god tilgjengelighet, f.eks. et parkeringsdekke. I mange områder med tett bebyggelser vil disse flatene være attraktive og kan ha høy bruksverdi.

Merknad til konsekvensutredning område H201 Ilebrekke

Format Eiendom er tilfreds med at kommuneplanen legger opp til formålsendring til kombinert formål på den østlige delen av Ilebrekkes tomte. Dette åpner muligheten for en naturlig videreutvikling av lokalsenteret på Ilebrekke som nå er under bygging. Utbygging som også inkluderer boliger vil styrke lokalsenteret.

Format Eiendom er enig i i fellesuttalelsen fra 29.09.2023 til § 14 om stedtilpasning. Vi mener bestemmelsen bør gjøres mer fleksibel og anerkjenne at det i noen tilfeller vil være legitimt å vurdere løsninger som ikke kun går på videreføring av eksisterende utbyggingsmønstre i by-, område- og lokalsentrene. Videre utvikling av Ilebrekke lokalsenter er nettopp et slikt område der videreføring av omgivelsenes ensidige eneboligstruktur ikke vil gi optimal utnyttelse av arealene og heller ikke utnytte potensialet for et sterkt lokalsenter.

Vi har ikke startet detaljplanleggingen for området, men ser at KU's forutsetning om 52 boenheter kan være for lavt anslag for dette området som helhet. Foreløpige anslag tyder på at et antall på 75-100 boenheter på området er realistisk. Vi regner med at teksten i KU ikke skal brukes som retningsgivende for videre planlegging, og legger til grunn at man står fritt til å foreslå en høyere utnyttelse innenfor rammen av utfyllende bestemmelser.

29.09.2023



Andreas Hojem Olsen

Format Eiendom

Fra: Anne Grete Mathisen <annegmath@icloud.com>
Sendt: lørdag 30. september 2023 13:18
Til: #Tønsberg Postmottak
Kopi: Magnus Robert Campbell
Emne: Kommuneplanens arealplan

Hei.

Jeg viser til brev mottatt 30.08.2023 angående kommuneplanens arealdel. Jeg sendte inn innspill til kommuneplan 17.01.2022 via Ingeniørservice over min eiendom gnr/bnr 48/9 i Tønsberg kommune.

Jeg ber om en ny vurdering av min søknad om omregulering av eiendommen, da den ikke er i bruk til noe landbruksrelatert og har ligget brakk i 30-40 år, kanskje mer.

Tomten ligger fritt inntil skog og egner seg meget bra for barnefamilier der barn kan vokse opp trygt i et etablert område, med kort vei barnehage, skole og matbutikk.

Jeg ser frem imot at dere ser på mitt innspill med nye øyne og til å høre fra dere.

Hvis det er noe jeg kan utdype mer eller ved andre spørsmål så bare ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Anne Grete Mathisen
Mob + 47 91312474
annegmath@icloud.com

Tønsberg kommune

Tønsberg,

30.09.23

Vår ref.
HTDok.ref.
Merknad**INNSPILL TIL HØRINGSFORSLAG FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 – 2035**

På vegne av Folksom AS har KB arkitekter følgende innspill/merknader til høringsforslag for kommuneplanens arealdel 2023 - 2035.

VEAR LOKASENTER

Vear er definert som lokalsenter i kommunens senterstruktur. Vear består av lokalmiljøene Vear, Hogsnes, Bjelland og Smørberg som til sammen har ca. 3500 innbyggere. Det er planlagt og igangsatt flere store og små byggeprosjekter på Vear, så det er forventet en relativ rask og vesentlig befolkningsøkning.

Med dagens status som lokalsenter tillates det inntil 3000 m² handel. Det er i dag en dagligvareforretning på Vear og om det f.eks. etableres en dagligvareforretning i tillegg til eksisterende vil tilgjengelige handelsarealer være oppbrukt. Dvs. at det ikke er rom for annen handel i form av mindre forretninger som kan dekke det lokale behovet som f.eks. apotek, blomsterforretning, klesbutikk/barneklær mm.

Vear sin beliggenhet og antall innbyggere tilsier at **kommunen bør vurdere Vear sin status i senterhierarkiet.**

BYGGEHØYDER INNENFOR (# 12) VEAR LOKASENTER

I høydebestemmelsene for by og sentrumsområdene (§ 60) er det angitt etasjeantall og byggehøyde. For Vear (bestemmelsesområde #12) er maksimal byggehøyde satt til 12 meter/ inntil 4 etasjer. Angitt byggehøyde i bestemmelsene er ikke realistisk i forhold til det etasjeantallet som er angitt. Innenfor sentrumsformål er det vanlig med næring/ forretning i minimum en etasje, noe som krever større etasjehøyde enn f.eks. bolig.

Det er viktig at bestemmelsene angir realistiske byggehøyder for det etasjeantallet som angis i bestemmelsene, eventuelt at bestemmelsen angir kun etasjeantall.

LEK OG UTEOPPHOLD INNENFOR SENTRUMSFØRMÅL I LOKASENTERNE

Kommuneplanen differensierer kravene for lek og uteopphold innenfor de ulike sentrene. **Det foreslås at bestemmelsene for leke- og rekreasjonsareal i by- og områdesentrene også gjøres gjeldende for arealer avsatt til sentrumsformål i lokalsentrene.**

Innenfor sentrumsformålene i lokalsentra er bebyggelse og tetthet omtrent lik som i by og områdesentrene. Derfor bør også arealene avsatt til sentrumsformål i lokalsentrene ha tilsvarende størrelses krav til lek og uteopphold samt muligheter for kompenserende tiltak.

BÅNDELEGGING FOR REGULERING ETTER PBL (H710 10)

I forbindelse med planlegging av ny fastlandsforbindelse til Færder har kommuneplanens arealdel (2018 – 2030) avsatt en større båndleggingssone for planlegging (H710). Denne båndleggingssonen er videreført uforandret i høringsforslag til ny kommuneplan.

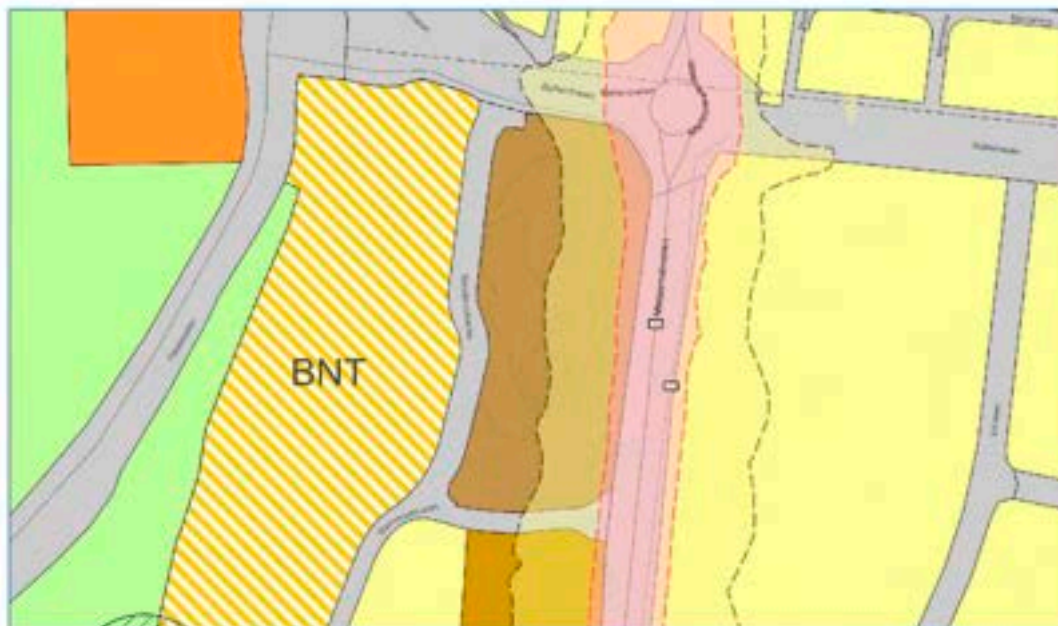
Reguleringsplan for «Fastlandsforbindelse fra Færder kommune» ble vedtatt 06.09.2023 og **det forutsettes derfor at båndleggingssone fjernes fra kommuneplankartet i forbindelse med sluttbehandling av kommuneplanens arealdel.**

STØY

Foreslått areal avsatt til sentrumsformål på Vear ligger langs Melsomvikveien. Støysonekart viser at store deler av sentrumsformålet er belagt med rød og gul støysone. Dvs at det ikke tillates etablert støyfølsom bebyggelse innenfor disse arealene.

Det foreslås at det etableres avklaringssone for støy og luftkvalitet (H290) i arealer avsatt til sentrumsformål på Vear (tilsvarende som i Tønsberg sentrum).

Med en avklaringssone for støy og luftkvalitet vil det bli mulighet å bl.a. etablere f.eks. boliger innenfor sentrumsformålet, gitt at vilkårene i kommuneplanens bestemmelse § 67 kan tilfredsstilles.



Kartet viser forslag til kommuneplanen arealdel med rød og gul støysone langs Melsomvikveien

Med hilsen

KB ARKITEKTER
PLANBYGG OG UTVIKLING

Henning Thoresen
 Arealplanlegger

Fra: Post <post@protekno.no>
Sendt: lørdag 30. september 2023 16:48
Til: #Tønsberg Postmottak
Emne: Innspill til høringsforslag kommuneplanens arealdel
Vedlegg: A10-010-01 - Område innerst i Vardeveien.pdf

Hei

Jeg viser til høringsfrist 1. oktober 2023 på høringsforslaget til kommuneplanens arealdel.

På veiene av grunneiere Einar Christophersen og Kjetil Christophersen ønskes tomt 158/299 og en liten del av 158/16 tatt inn i kommunens arealplan avsatt til boligformål. Vi viser til vedlagt kart som viser overnevnte.

Området er i direkte tilknytting til eksisterende område avsatt til boligformål i arealplanen.

Tor Abusdal
M.Sc./MBA
Protekno AS
Jarlsøveien 50, 3124 Tønsberg
Telefon: +47 974 81 800, mobil: +47 905 24 730
E-post: tor@protekno.no



Merknader til kommuneplanens arealdel 2023-2035

1 Innledning

Det vises til høring/offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023-2035, og det fremmes herved merknader til planen.

Det vises videre til vårt arealinnspill om næringsområdet Barkåker syd som omfatter eiendommene gnr./bnr. 51/1, 53/1, 52/2 og 52/1 (F134). Arealinnspillet innebar å endre dagens arealbruk for eiendommene fra LNF til næringsvirksomhet. I kommunestyret den 15. juni 2022 ble det vedtatt at forslaget ikke skulle konsekvensutredes med den begrunnelse at det allerede finnes utviklingsmuligheter i avsatte byggeområder på Barkåker og at forslaget tidligere har mottatt innsigelser.

For oss syntes denne beslutningen tatt uten forankring i overordnede føringer eller gode grunner. Arealinnspillet er i tråd med føringer om utvikling av industri- og næringsvirksomheter i Tønsberg kommune og Barkåker som regionalt næringsområde.

Tidligere innsigelser knyttet til omdisponering av området er ikke relevant som følge av at området ikke lenger inngår i hensynssonen for Jarlsberg hovedgård, og det fremstår derfor som om kommunen har basert sin beslutning på galt grunnlag. Av hensyn til kommunens behandling og vedtakelse av detaljregulering for Barkåker øst syntes kommunens beslutning videre å være i strid med likebehandlingshensyn.

Vi ber om at kommuneplanens arealdel 2023-2035 legger til rette for en videreutvikling av Barkåker syd som næringsområde ved å gjennomføre konsekvensutredning og deretter innta område som næringsområde.

2 Kort historikk

Utviklingen av næringsområde på Barkåker syd har hatt en svært lang historikk. Barkåker syd ble allerede i 2013, i forbindelse med vedtakelsen av den første regionale planen for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), trukket frem som et fremtidig næringsområde.

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanen i 2016 ble Barkåker syd foreslått som næringsområde D12. Arealet inngikk på denne tiden i hensynssonen for Jarlsberg hovedgård, og et

flertallsvedtak i Tønsberg bystyre om å tillate omdisponering av arealet medførte innsigelser fra fylkesmannen og Vestfold fylkeskommune. Saken endte i Kommunal- og moderniseringsdepartementet som støttet innsigelsene. Planer om omdisponering av arealene ble dermed lagt på is.

I forbindelse med den siste revisjonen av kommuneplanens arealdel ble hensynssonen for Jarlsberg hovedgård redusert, slik at området Barkåker syd dermed ikke lenger er omfattet av hensynssonen for kulturmiljø. Som følge av dette fremmet vi vårt arealinnspill den 21. februar 2022.

I kommunestyret den 15. juni 2022 ble det vedtatt at vårt forslag om næringsområdet Barkåker syd ikke skulle konsekvensutredes med følgende kommentar/begrunnelse:

«Fortsatt betydelige utviklingsmuligheter i allerede avsatte byggeområder i regionalt viktig næringsområde på Barkåker. Betydelig ressursbruk i nylige innsigelsesprosesser. Dyrkbar mark.»

På tross av denne begrunnelsen vedtok kommunen å detaljregulere et annet næringsområde på Barkåker kort tid etter. Detaljreguleringsplan for Barkåker øst ble vedtatt den 1. februar 2023. Bakgrunnen for dette forslaget var at det ikke finnes gjenværende arealer innenfor Barkåker næringsområde som ikke er disponert eller utbygget, og dermed stikk i strid med tilbakemeldingen vi hadde fått bare måneder tidligere.

3 Arealinnspillet er i tråd med overordnende føringer

Slik det fremgår av planprogram for kommuneplanens arealdel 2023-2035 har næringslivet i Tønsberg hatt en svakere vekst i verdiskapingen enn næringslivet ellers i landet, og ligger under landsgjennomsnittet. I planprogrammet er det dermed påpekt at det er sentralt for verdiskapingen i Tønsberg å sikre tilstrekkelige, varierte og tilgjengelige arealer for utvikling av nye og eksisterende industri- og næringsvirksomheter.

Det fremgår videre at kommunen «skal jobbe **aktivt med å tilrettelegge for utvikling av eksisterende næringsområder**». (vår utheving)

I gjeldende arealdel fremgår det at det er få store ledige næringsarealer som kan ta imot større industri- og kontorbedrifter, og at det er ønskelig «...å ha **overkapasitet av næringsarealer med god arbeidsdeling, og en god plan for hvordan disse skal tas i bruk**». (vår utheving).

Barkåker er trukket frem som et regionalt og lokalt viktig næringsområde i kommunen jf. kommunens arealstrategikart (2021 - 2033), og området har tilsvarende status i RPBA-planen fra 2020.

Tilgjengelige næringsarealer er en forutsetning for å tiltrekke seg bedrifter til kommunen, for slik sett å kunne øke verdiskapingen og veksten av arbeidsplasser.

I forbindelse med et økt press på å omgjøre arealer til bolig, særlig i sentrumsnære områder, er det videre et stort behov for å klargjøre områder egnet til å relokalisere virksomheter i de bynære områdene (f.eks. Korten, Kilen og Stensarmen), slik at disse på sikt kan tilrettelegges for bydelsutvikling gjennom transformasjon og fortetting.

Det er dermed klart at arealinnspillet om etablering av næringsområdet Barkåker syd er i tråd med kommunens overordnede føringer. Forslaget innebærer å styrke Barkåker som et regionalt næringsområde, samtidig som området vil kunne bidra til å øke verdiskapingen og veksten av arbeidsplasser i kommunen.

4 Grunnlaget for tidligere innsigelser er endret.

Forslaget er ikke lenger i strid med hensynssonen for Jarlsberg hovedgård. Slik som nevnt i pkt. 2 ble hensynssonen for Jarlsberg hovedgård redusert i forbindelse med den siste revisjonen av

kommuneplanens arealdel. Området Barkåker syd er dermed ikke lenger omfattet av hensynssonen for kulturmiljø, og tidligere innsigelser knyttet til omdisponering av området kan dermed ikke lenger vektlegges. Kommunens beslutning av 15. juni 2022 om at arealinnspillet ikke skulle konsekvensutredes synes dermed å være basert på feil faktum.

Innsigelsesmyndigheten har akseptert at dette området er frigitt. Det er ingen andre forhold som tilsier at arealinnspillet om næringsområdet Barkåker syd vil gi grunnlag for fremtidige innsigelser. Det vises herunder til detaljreguleringsplan for Barkåker øst vedtatt 1. februar 2023 som tilsvarende endret arealformål fra LNF til næringsvirksomhet uten at innsigelser ble fremmet etter at hensynssonen for Jarlsberg hovedgård ble redusert.

5 Det er ikke tilstrekkelige utviklingsmuligheter i eksisterende næringsområde på Barkåker

I vurderingen av om vårt forslag skulle konsekvensutredes vektla kommunestyret at det allerede finnes utviklingsmuligheter i avsatte byggeområder på Barkåker. Vi mener at det ikke foreligger grunnlag for en slik uttalelse.

Det er kjent at en rekke større bedrifter har flyttet fra Tønsberg kommune til blant annet Borgeskogen i Sandefjord kommune som følge av at bedriftene ikke har funnet egnede tomter til å drive sin næringsvirksomhet. For å unngå ytterligere lekkasjer til Sandefjord og øvrige kommuner er det viktig at tilgjengelige næringsarealer står klare.

Dette er ikke tilfelle på Barkåker i dag, også medregnet planområdet for den nylig vedtatte reguleringsplanen for Barkåker øst. Kommunens uttalte ønske om overkapasitet av næringsarealer i gjeldende arealplan innebærer uansett at kommunen innen kort tid vil være nødt til å godkjenne omdisponering av arealer selv om det potensielt foreligger utviklingsmuligheter innenfor området p.t. Vi understreker at kommuneplanens arealdel skal legge til rette for fremtidig utvikling og derfor skal ha et langsiktig perspektiv.

6 Kommunen har allerede brukt ressurser på å klargjøre til et næringsområde

På Barkåker er det allerede lagt ned betydelige investeringer i infrastruktur som kan betjene vesentlig flere virksomheter enn i dag. Det er for eksempel etablert VA - anlegg inn til Barkåker syd og en trafo, slik at området er tilrettelagt for fremtidig utvikling. På Jarlsberglinna nord for området er det etablert en rundkjøring tilrettelagt for en 4. arm mot syd, samtidig som det er etablert gang- og sykkelvei langs Jarlsberglinna.

Det er ikke bærekraftig at kommunen først bruker ressurser på å opparbeide infrastruktur med et omfang som dekker et større område, for så å nekte konsekvensutredning for utvikling innenfor samme område. Kommunen vil på denne måten ha lagt opp til etablering av infrastruktur med ressursbruk som vesentlig overskrider behovet. Fremfor verdiskapning, innebærer beslutningen om å ikke konsekvensutrede arealinnspillet dermed en verdisløsning.

7 Konklusjon – kommunen må legge til rette for en videreutvikling av Barkåker syd som næringsområde

I lys av det ovennevnte er det klart at arealinnspillet om etablering av næringsområdet Barkåker syd er i tråd med kommunens overordnede føringer.

Ved å nekte konsekvensutredning av arealinnspillet arbeider ikke kommunen aktivt med å tilrettelegge for utvikling av eksisterende næringsområder slik planprogram for kommuneplanens arealdel 2023-2035 legger opp til. Tvert imot syntes kommunen å motarbeide en ønsket utvikling.

Det er videre vanskelig å se at kommunen har foretatt en forsvarlig vurdering av om arealinnspillet F134 skulle konsekvensutredes. Kommunen syntes i sin begrunnelse ikke å legge vekt på at eiendommene ikke lenger er omfattet av hensynssonen for kulturmiljø, eller det faktum at kommunen allerede har brukt vesentlige ressurser på å klargjøre området.

Det synes videre lite skjønnsomt å nekte konsekvensutredning av Barkåker syd og samtidig vedta detaljreguleringsplan som tillater næringsvirksomhet på Barkåker øst. Det vises herunder til at Barkåker syd omfatter et areal på 220 daa som ligger tettere på E18 med god forbindelse til det regionale veisystemet, og er et område egnet for transport- og arealkrevende virksomheter. Til sammenligning ligger Barkåker øst nærmere boligområdene i området. Tilgjengelige næringsarealer er en forutsetning for å tiltrekke seg bedrifter til kommunen, for slik sett å kunne øke verdiskapningen og veksten av arbeidsplasser. Vi kan ikke se at det foreligger hensyn eller argumenter som begrunner denne at behandling av arealinnspill for Barkåker syd og Barkåker øst skal være forskjellig.

På bakgrunn av dette ber vi om at kommuneplanens arealdel 2023-2035 legger til rette for en videreutvikling av Barkåker syd som næringsområde ved å gjennomføre konsekvensutredning og deretter innta område som næringsområde i kommuneplanen.

Med vennlig hilsen

Sigbjørn og Nina Grøtterød
Eiere av Rise gård, og hjemmelshavere til gnr. 53
bnr. 1

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

postmottak@tonsberg.kommune.no

Tønsberg, 1. oktober 2023

Vår ref.
KO/

Dok.ref.
8030brv03

KOMMUNEPLANENS AREALDEL (2023 – 2035) - høringsuttalelse

Uttalelsen gis på vegne av Sjøsenderet Vallø AS.

Sjøsenderet Vallø har adresse Carl 15. gate 19 (gbnr. 140/4 m.fl.). Eiendommen er på ca. 25. daa. I tillegg kommer småbåthavnen. Sjøsenderet Vallø AS eies 100 % av Avantor AS. Området benyttes i dag til variert næringsvirksomhet, med bla. bowling, restaurant, småbåthavn og kontorlokaler.

Det er et stort utviklingspotensial på Sjøsenderet og området til Esso. Vallø har en rik historie, særlig på den industrielle siden. Samtidig med utviklingen av industrien på Vallø oppstod det et ladested (strandsted). På det meste bodde det over 500 mennesker på halvøya.

Avantor har som mål å utvikle et prosjekt med varierte boligtyper i forskjellige størrelser og prisklasser, som vil være attraktivt for både unge, eldre og barnefamilier. Et slikt mangfold vil være bra for området og boligmiljøet. Det er også håp om at det kan være et marked for en barnehage, en dagligvareforretning og for noe service/servering, som også kan rette seg mot båtmarkedet om sommeren.

På forslag til ny kommuneplan (2023 – 2035) er området avsatt til kombinert formål bolig og næring (BN) og havn. Området omfattes av bestemmelsesområde H810_G5, sammen med området til Esso. I de utfyllende bestemmelsene § 84 om Vallø står det følgende:

1. Tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.
2. Krav om felles planlegging kan oppfylles gjennom områdeplan etter pbl eller ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele sonen samlet eller ved en felles steds- og mulighetsstudie der samlede konsekvenser av utbygging av hele sonen er vurdert når det gjelder utbyggingsvolum, natur, kulturmiljø og trafikk.
3. Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for: a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/repasjion av bygning, fasadeendring) b) Tiltak som legger til rette for næringer innen båtservice og -repasjion
4. Kommunen vil legge særlig vekt på konsekvensen for trafikk, kulturmiljø og allmennhetens tilgjengelighet til sjøen ved vurdering av om kravet til felles planlegging kan unntas.

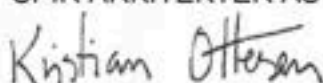
Sjøsenderet Vallø og Vallø Esso omfatter et stort utviklingsområde. Krav om felles planlegging kan gjøre det svært vanskelig å få startet en utvikling av området. For å kunne få startet en transformasjon og utvikling av området, bør derfor bestemmelsene i kommuneplanen endres slik at det bli enklere å få startet planlegging enkeltvis. Erfaringene fra Tønsberg med utarbeidelse av områdeplaner, blant annet slik det ble gjort på Kilen, tilsier at dette i praksis kan bli krevende å gjennomføre.

På området som grenser til sjøsenteret er det på kommuneplanen lagt opp til næringsbebyggelse. Jf. planbeskrivelsen er dette arealet (ca. 28 daa.) endret fra kombinert formål bolig/næring til næringsbebyggelse. Det står i planbeskrivelsen at dette skal ses i sammenheng med planprogrammets føringer om å sikre arealer til maritim næring. Det fremgår at endringen av formålet ikke ble ansett som KU pliktig.

I planprogrammet står det at endringen av arealformål kommer som følge av at maritime bransjer har meldt inn behov for areal til drifts- og serviceanlegg. Sikring av areal ved dypvannskaier blir nevnt spesielt. Andre momenter i planprogrammet er bla. ferdsel via sjøveien, og transport i forbindelse med store utbyggingsprosjekter samt beredskap.

Avantor er sterkt bekymret for forslaget om maritim næring slik det er redegjort for i planprogrammet på det tilgrensende området. Denne typen virksomhet vil ikke være forenlig med en utvikling av gode boområder, verken på Sjøsenderet Vallø eller Esso Vallø. Det kan også stilles spørsmål ved om det var riktig å unnta denne endringen KU – plikt.

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS



Kristian Ottesen

kristian@spir.no
mob. 950 44 063

Kopi: Sjøsenderet Vallø AS/Avantor AS v/Utviklingssjef Terje Løvold

Til |Tønsberg kommune

Firma |Tønsberg kommune, postmottak@tonsberg.kommune.no

Kommunalt saksnummer |21/12170

Dato |06.10.23



UTTALELSE OM KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-35 – VALLØ

På vegne av Esso Norge AS (heretter kalt Esso) innsendes uttalelse til forslag til ny kommuneplans arealdel. Kommunestyret 1.gangsbehandlet kommuneplanens arealdel 14.06.23, med høringsfrist satt til 01.10.23. Esso ble gitt utsatt frist frem til 06.10.23 i e-post fra saksbehandler for kommuneplanens arealdel, Magnus Cambell, datert 21.09.23.



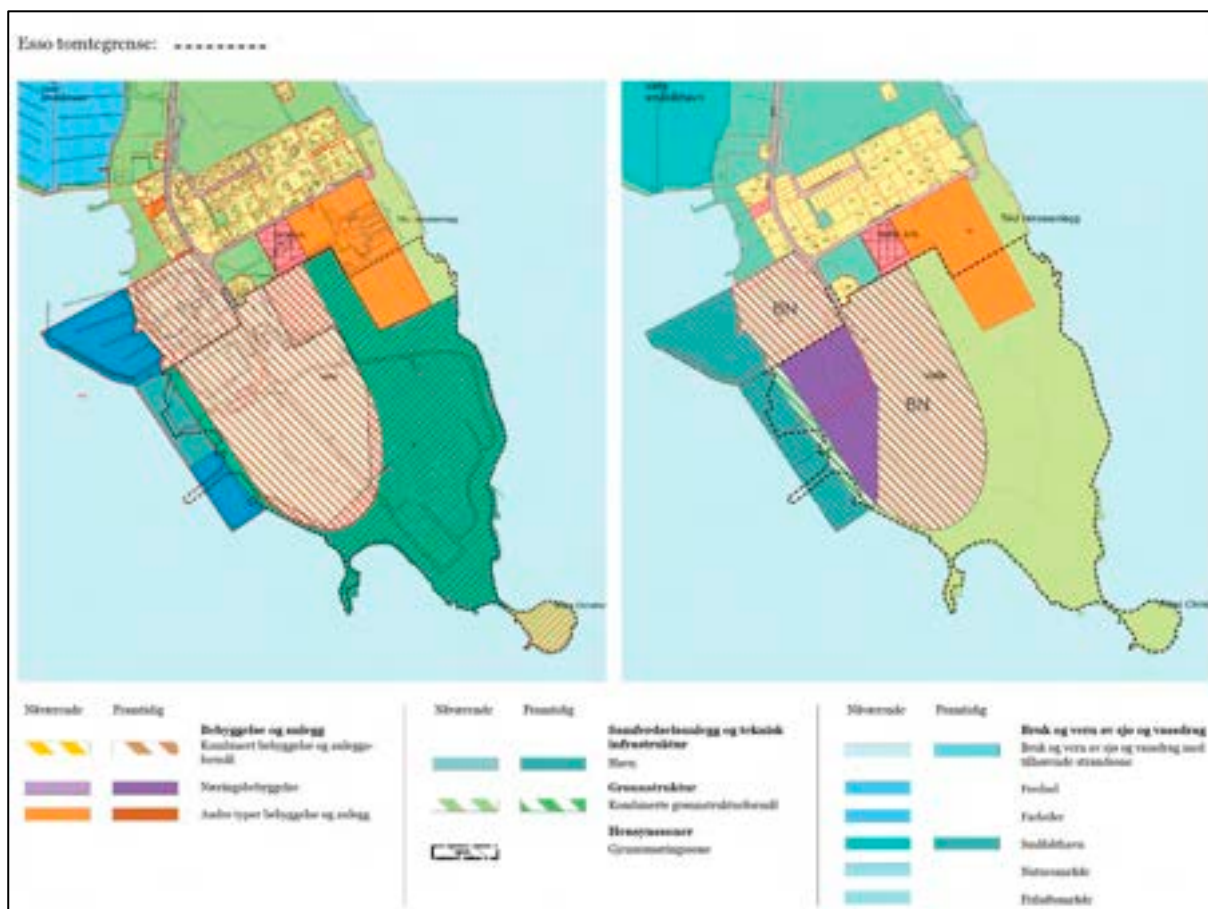
Foto av Vallø, sett fra sør. Kilde: TB. Foto av Eric Johannesen.

Etter nedleggelsen av virksomheten på Vallø (2001) har Esso gjennomført en omfattende opprydding av forurensende masser på Esso's området. Vinteren 2020 åpnet Esso det tidligere industriområdet Vallø for offentlig bruk for byens innbyggere, og det har blitt et populært område for tur- og rekreasjon.

Esso sitt område A10 på vestsiden, ble lagt ut for salg i 2021 og Esso har de siste par årene hatt diskusjoner med en potensiell kjøper basert på Kommuneplan Arealdel vedtatt 22.05.19.

Sammen med kommunen og nabo i nord, Vallø Sjøsenters Tønsberg AS, tok Esso tidlig i 2022 initiativ til å starte en prosess med utbygging av A10-område, 105,6 daa på Essos eiendom og 25 daa på Vallø Sjøsenters eiendom, som ble avsatt til kombinerte formål bolig- og næring.

I forbindelse med områder på østsiden som var avsatt til grønnstruktur, ble det avholdt flere møter med Tønsberg kommune om mulig salg av disse områdene til Tønsberg kommune, som fremtidig forvalter og eier av det 127,7 daa store områdene inkludert Prins Christians batteri ytterst på Vallø. På fagdag om kommuneplanens arealdel 30.03.23 kom det frem at kommunedirektøren foreslo å splitte opp ca. 1/3 av Esso sitt utbyggingsareal på området A10 til maritim næring. Dette er en vesentlig endring fra Kommuneplan Arealdel vedtatt 22.05.19 som Esso hadde lagt til grunn for diskusjonene knyttet til salg og utvikling av Vallø, så derfor har ovennevnte prosesser foreløpig stoppet opp.



Esso vil ikke være uvillig til å bruke deler av området rundt dypvannsbrygga til maritime formål, men Esso mener det foreslåtte området er for stort og vil kunne legge uforholdsmessige begrensninger for en god og helhetlig utbygging av Vallø.

Esso anbefaler å redusere det foreslåtte arealet avsatt til maritim næring fra ca. 30 til ca. 10 dekar og sikre dette til maritime næringer gjennom å påtegne plankartet en egen bestemmelsesgrense/område.

Vurdering av maritimt næringsbehov

I planprogrammet, planbeskrivelsen, og særlig i vedlegg 8 og 10 til kommuneplanens arealdel, omtales særskilt maritime næringer på Vallø. Esso leser kunnskapsgrunnlaget slik at oppdraget har vært å sikre tilstrekkelig areal til fremtidige maritime næringer nær dypvannskaiaen.

Gjennom møter med lokalpolitikere, regionale myndigheter og fagavdelinger i kommunen har Esso fått innsikt i bakgrunnen for ønske om å sikre arealer for maritim næring i område A10 på Vallø de neste 12 årene kommuneplanen vil gjelde for.

Esso forstår det slik at det per i dag ikke er identifisert spesifikke behov og det er heller ikke registrert konkrete henvendelser fra aktører som ønsker å etablere seg nær sjø/dypbannskai på Vallø. Men det er pekt på at det er viktig å sikre arealene for fremtidige behov innenfor maritim næring

Jarlsø Marina sendte tidlig inn et arealinnspill til kommuneplanens arealdel, hvor de ber om at eksisterende arealer som i dag er til bruk til båtverksted og båttopplag opprettholdes. Det ble henvist til at kontrakten med dagens eier skulle avsluttes i august 2022, og det ble pekt på at Vallø var en alternativ lokalisering.

I ettertid og ved 1. gangsbehandlingen av kommuneplanens arealdel 14.06.23, ble arealene til Jarlsø Marina opprettholdt som næringsareal, noe som sikret videre tilstedeværelse for denne type næring. Avtalen med grunneier er også på plass, slik at Jarlsø Marina kan fortsette sin virksomhet på Jarlsø. Det er derfor ikke lenger behov for flytting til Vallø.

Muligheter for passende maritim næring på Vallø (må identifiseres nærmere)

Kommunen har uttalt at å ivareta områder for maritim næring nær eksisterende dypvannsbrygge på Vallø er en prioritert oppgave. Det er også pekt på at det er viktig å sikre områder for fremtidige behov innenfor maritim næring. Det ble også klart at kommunens næringsplan, som er under planlegging, har pekt på økt satsing på sjømatnæring, opplevelse og turisme som viktige temaer i de neste årene. Ellers ble det pekt på å sikre arealer til nye maritime næringer som det kan være viktige å reservere sjønære arealer til. Mobilitet til sjøs (ferge) ble også pekt på som relevant for utbyggingen av Vallø.

Esso har sett på ulike maritime næringer som potensielt kan etableres på Vallø: Sjømatproduksjon, båtrepasjon og service, kunnskap- og formidlingsselskaper knyttet til maritime næringer kan være fremtidige næringer som kan lokaliseres på Vallø.



Illustrasjon med eksempler på ulike bransjer som kan være aktuelle på Vallø, Kilde: Dark Arkitekter

Foreslått tørrelse på areal for maritim næring

Det foreslås i ny plan at et område på ca. 30 daa på land settes av til maritim næring på Vallø. Som Esso har pekt på er det foreløpig ikke kjent hva slags maritime næringer som kan etableres på Vallø. En sammenligning med eksisterende maritime næringer lokalisert andre steder, vil kunne gi en illustrasjon på hvordan arealene kan benyttes. Til sammenligning har Jarlsø Marina i dag et landareal på ca. 7,7 dekar. Andre lokale maritime virksomheter er for eksempel Norwegian Shores, som driver østersproduksjon (næring basert på sjømat) på Tenvik. Hallen deres er i dag på ca. 800 m² og ligger rett ved kaia langs Vestfjorden.



Jarlsø Marina og Tenvik - Sammenligning



Jarlsø Marina

Jarlsø er et av østlandets største båtsenter. Her utfører de service, reparasjon, har vinteropplag og butikk med utvalg av deler og motorer. Areal på land utgjør ca. 7,7 daa, og ca 4,3 daa i sjø.



Tenvik - 1 DAA

Norwegian Shores høster, behandler og markedsfører underutnyttede, vilke sjømatprodukter nær kysten av beste kvalitet. De leverer unike sjømatprodukter av høyeste kvalitet i Norge og i utlandet.

Esso anbefaler å redusere arealet på 30 dekar og avsette inntil 10 dekar som bestemmelsesgrense i kommuneplanen, og presiserer at områdene langs dypvannskaia sikres til maritim næring.

10 dekar i dette området vil kunne sikre gode sjønære områder for en rekke potensielle maritime aktiviteter i umiddelbar nærhet til dypvannskaia på Vallø.



Salg av LNF areal på vestsiden av Vallø til Tønsberg kommune (ca. 118 daa)

Relokalisering av renseanlegget på Vallø til Slagentangen?

Forslag til endringer i utkast til arealdel i kommuneplanen

I gjeldende plan og i forslaget til ny kommuneplans arealdel er det krav om å se området under ett, slik at man unngår stykkevis og delt utvikling. Kravet er fornuftig, og er et godt utgangspunkt for en god arealplanlegging for Vallø.

Det anbefales at man reduserer arealet avsatt næring fra 30 til 10 dekar og sikrer dette til maritime næringer gjennom å påtegne plankartet en egen bestemmelsesgrense/område. Videre vil endelig detaljering bli bestemt etter en omfattende og bred medvirknings- og planprosess.

Skulle det være noen spørsmål eller behov for ytterligere redigjøreelse for Esso sitt innspill, er det bare å ta kontakt. Esso ber om å bli holdt orientert i den videre planprosessen.

Med vennlig hilsen
DARK ARKITEKTER AS

Chamilla Reiersdal

Chamilla Reiersdal

By- og arealplanlegger

Fra: Stein Alvern <stein@pcas.no>
Sendt: mandag 11. september 2023 13:42
Til: Mette Vikan Andersen
Kopi: Magnus Ciril Martin; #Tønsberg Postmottak
Emne: VS: INNSPILL - og vedlegg for Boligfeltet B15
Vedlegg: Brev til Statsforvalteren, 05.07.23.pdf; B1 - Saksfremlegg, udatert.pdf; B2 - Notat planinitiativ, 25.01.23.pdf; Brev fra Wiersholm, Tom Rune Lian.pdf; Utelagring 55.000 kvm.jpg; Stem Høyre FRP og få bolig og LNF.jpg

Kommunedirektør Mette Vikan Andersen

For ordens skyld ber jeg om at nedenforstående e-post oppsummerer våre innspill til saksfremlegget for B15 med vedlegg og illustrasjoner

Vi oppfordrer Kommunedirektøren til på eget initiativ foreslå saken fremmet for det nye UPB etter valget **ettersom behandlingen i juni 2023 ikke er i tråd** med Forvaltningslovens bestemmelser og der flere seriøse advokat firma mener at Tønsberg Kommune har begått alvorlig saksbehandlingsfeil.

Se vedlegg

Med vennlig hilsen

Oslo Syd Utvikling AS
Torødveien 116, 3135 Torød
Org. Nr. 817746802

Stein Alvern
Siviløkonom
Daglig leder

Mob. + 47 9002 3333

stein@pcas.no

Fra: Stein Alvern <stein@pcas.no>
Sendt: 11. september 2023 10:54
Til: 'Mette Vikan Andersen' <mette.vikan.andersen@tonsberg.kommune.no>
Kopi: 'Magnus Ciril Martin' <magnus.ciril.martin@tonsberg.kommune.no>; 'Frank Pedersen' <frank.pedersen@tonsberg.kommune.no>; 'bentmold@outlook.com' <bentmold@outlook.com>
Emne: VS: Møte idag med Kommunedirektør Mette Vikan Andersen - Boligfeltet B15

Kommunedirektør Mette Vikan Andersen.

Vi ser fram til vårt møte i dag kl. 12:30.

For god ordens skyld sendes kopi til deg av innsendt **brev til Statsforvalteren** datert 5.7.2023.

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

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

Godt Valg !!!

Med vennlig hilsen

Oslo Syd Utvikling AS
Torødveien 116, 3135 Torød
Org. Nr. 817746802

Stein Alvern
Siviløkonom
Daglig leder

Mob. + 47 9002 3333

stein@pcas.no

Fra: Ellen Andrea Christensen <eachristensen@eurojuris.no>

Sendt: 5. juli 2023 18:33

Til: sfvtpost@statsforvalteren.no

Kopi: postmottak@tonsberg.kommune.no; Stein Alvern <stein@pcas.no>; Marius Hvitmyhr <MHvitmyhr@eurojuris.no>

Emne: Brev til Statsforvalteren Vestfold og Telemark, av 05.07.23 [SN-ADV.FID417237]

Vennligst se vedlagt brev med bilag.

Vi ber om bekreftelse på at e-post med vedlegg er mottatt.

Med vennlig hilsen

Ellen Andrea Christensen

Advokatfullmektig

mob. +47 92210546

svenssonnogleby.no | [LinkedIn](#) | [Nyhetsbrev](#)

Medlem av

Med mindre annet er skriftlig avtalt er våre tjenester omfattet av våre standardvilkår som er tilgjengelige på svenssonnogleby.no

CONFIDENTIALITY NOTICE

This communication is aimed at the intended addressee(s). The information it contains is legally privileged and confidential. Please notify the sender and delete this e-mail and its attachments if received in error.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
Postboks 2076
3103 Tønsberg

Sendes pr. epost: sfotpost@statsforvalteren.no

Drammen, 05.07.2023

Saksansvarlig advokat: Marius Hvitmyhr
Ref.: 40185/MGH

ANMODNING OM OMGJØRING AV TØNSBERG KOMMUNES VEDTAK I UTVALGET FOR PLAN OG BYGG 23.06.2023 I SAK 120/23

1 INNLEDNING

Den 23. juni 2023 behandlet utvalget for plan og bygg i Tønsberg kommune («UPB») revidert planinitiativ om regulering av B15 for boligbebyggelse. Det ble vedtatt at arbeid med planen skulle stoppes, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd. Vedtaket ble begrunnet med at «kommunedirektørens forslag til ny kommuneplan innebærer at det aktuelle området ikke skal benyttes til boligbebyggelse». I ny kommuneplan er området foreslått avsatt til LNF i sin helhet. I kommunedirektørens innstilling til vedtaket er det ikke problematisert eller utredet hvilken konsekvens dette har for næringsvirksomheten som drives på eiendommen. Eiendommen var senest i kommuneplanen for 2011 avsatt til næringsformål i kommuneplanen, og det drives fortsatt næringsvirksomhet på eiendommen.

Eiendommen ble fra 2015 avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Grunneier har i tillit til denne planendringen gjort betydelig tiltak for å tilpasse eiendommen til et fremtidig boligområde. Tiltakshaver har blitt satt i en situasjonen som det ikke var mulig å forutse, og blitt påført vesentlig kostnader for å ha basert seg på kommunens planbehandling.

Det foreligger ikke klagerett på vedtaket om å stanse planinitiativ, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd. Forslagsstiller vil derfor anmode Statsforvalteren om å omgjøre UPBs vedtak på eget initiativ, jf. forvaltningsloven § 35 annet ledd, jf. første ledd, bokstav c. Vedtaket må anses som ugyldig. Saken var ikke godt nok utredet, jf. forvaltningsloven § 17, og det forelå uansett ikke rettslig grunnlag for å stanse planinitiativet.

Parallelt med dette vurderes saken brakt inn for lovlighetskontroll etter kommuneloven § 27-1.

2 FORVALTNINGSLOVEN § 17 – UTREDNINGSPLIKTEN

2.1 Bakgrunn

Eiendommen ble fra 2015 avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. På eiendommen er det oppført et kombinert næringsbygg med kontorer og garasjer til bruk i entreprenørvirksomhet.

Det foreligger en tillatelse fra Tønsberg kommune av 23. desember 1968 der det er gitt tillatelse til «kontor/garasjetilbygg». Det foreligger videre tillatelser til deponi for rene masser henholdsvis av 22. november 2001 og 20. juli 2007. Det ble også søkt om endring av fyllingshøyder i 2017, og tiltaket ble formelt avsluttet 21. juli 2020 ved utstedelse av ferdigattest.

Fra 1940-tallet ble eiendommen benyttet til råstoffutvinning/pukkverk frem til total nedleggelse i 1975. Fra år 2000 innebar drift på eiendommen oppfylling av rene masser, i henhold til gitte tillatelser som nevnt over. Det har i perioden blitt drevet entreprenørvirksomhet fra næringsbygget som er oppført på eiendommen. Utendørs bruk har fra 2000 dessuten bestått av betydelig utelagring på utearealene. Det er ikke dokumentert særskilt tillatelse for utelagring, men dette har skjedd som et naturlig ledd i entreprenørvirksomheten.

I vedtaket av 23. juni 2023 er det ikke opplyst eller nærmere kommentert hvilken rettslig betydning det foreslåtte LNF-formålet i kommuneplanens arealdel får for bruken av eiendommen til næringsvirksomhet. Forslagsstiller mener dette forholdet ikke er godt nok utredet av kommunen, jf. forvaltningsloven § 17.

I e-postkorrespondanse med forslagstiller i etterkant av vedtaket opplyser kommunedirektøren følgende:

Det medfører riktighet at endring i kommuneplanens arealdel ikke i seg selv griper inn i allerede lovlig etablert drift. En endring i overordnet plan gir først virkninger for etterfølgende nye tiltak etter plan- og bygningsloven.

En gjennomgang av byggesaksarkivet viser at siste tillatelser for eiendommen omfattet pukkverk og påfølgende deponi og gjenetablering av terreng. Disse tiltakene ble avsluttet og ferdigstilt da terrenget var gjenetablert til slike fastsatte kotehøyder som var angitt i tillatsen fra 2007. Tiltaket om deponi/gjenetablering av terreng ble avsluttet med ferdigattest i 2020. Det foreligger ingen ytterligere driftstillatelse på eiendommen, med unntak av kontor-/garasjebygning i øst. Dette bygget er lovlig etablert gjennom tillatelse etter plan- og bygningsloven, og bruk av bygget til kontor/garasje vil fortsatt være lovlig bruk, selv om arealformålet skulle endres til LNF. Det er altså kommunedirektørens vurdering at gjenopptaking av tidligere drift på eiendommen, herunder deponi, eller annen drift som omfatter lagring er begge søknadspliktige tiltak som forutsetter ny søknad og behandling etter plan- og bygningsloven, før de kan iverksettes. Slike tiltak må følgelig være i samsvar med de til enhver tid gjeldende planer, og vil i utgangspunktet ikke være i samsvar med arealformålet LNF.

Det bemerkes at kommunen i 2007 hadde mulighet til å sette krav til etterbruk. For eksempel kunne de satt krav om LNF-område etter at oppfylling var fullført. Dette ble imidlertid ikke gjort. Vi viser videre til Fremskrittspartiet sitt innlegg under behandlingen 23. juni 2023, hvor Trond Ekstrøm påpekte at fordelene og ulempene ved at B15 bare blir delvis tilbakeført ikke er godt nok utredet.



Kommunedirektøren fant ikke grunn til å problematisere forholdet i saksfremlegget som lå til grunn for vedtaket. Etter vår vurdering er dette en saksbehandlingsfeil.

2.2 Midlertidig utelagring var ikke søknadspliktig eller ulovlig i 2000

Etter det vi har fått dokumentert gjennom flyfotos, legger vi til grunn at det har vært vesentlig utelagring på eiendommen fra ca. år 2000. Det foreligger en rekke flyfotos fra perioden som viser containere, brakker, store anleggsmaskiner, materiell og mellomlagring av masser.

Vi legger til grunn at det ikke foreligger noe særskilt tillatelse utover byggetillatelsen til næringsbygget fra 1968.

På det tidspunktet utelagringsvirksomheten tiltok var søknadsplikt regulert av 1985-loven. Plan- og bygningsloven 1985 § 85 hadde følgende bestemmelse:

Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg skal på forhånd meldes til kommunen. Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres for et lengre tidsrom enn 4 måneder uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke, og skal straks fjernes når tiden er utløpt, eller, hvis samtykke er gitt på ubestemt tid, når kommunen krever det.

Som det fremgår av bestemmelsen, var det ikke under 1985-loven søknadsplikt for slike midlertidige tiltak i motsetning til i dag. Bestemmelsen oppstiller meldeplikt, og plasseringen var i utgangspunktet begrenset til 4 måneder i tid. Vi forstår det slik at driften på eiendommen var av midlertidig karakter, i den forstand at det var tale om mellomlagring av diverse innretninger over en viss tid. Den bruken av utearealene som fant fra år 2000 og utover vurderes derfor som lovlig. Det er også på rene at denne utelagringsvirksomheten ikke har vært gjenstand for ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Vi kan heller ikke se at det søknadspliktige terrengarbeidet i seg selv fratar tiltakshaver adgangen til å utøve den bestående utelagringsvirksomheten.

2.3 Bruk av utearealer kan uansett hjemles i tillatelse av 1968

Spørsmålet er deretter om utelagring forutsetter ny søknad ved gjenopptagelse av virksomheten. Det fremgår av loven at «plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg» er søknadspliktig i dag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

For det første er det på rene at driften av eiendommen har blitt tilpasset fremtidig boligformål etter at eiendommen i sin helhet ble utlagt til boligformål i 2015. Utelagringen har blitt betydelig redusert, anleggsveier er fjernet, og det er utført betydelig terrengendringer/oppfylling på øvre del av



eiendommen. Disse tiltakene hadde ikke blitt utført dersom det hadde vært kjent at kommunen senere ville foreslå eiendommen tilbakeført til LNF-formål. Tiltakene ble utført i tillit til kommunens planendring til bolig i 2015.

For det andre kan en vesentlig del av den tidligere utelagringsvirksomheten forankres i tillatelsen fra 1968. Utelagring relatert til et eksisterende bygg med tillatelse til å drive næring i form av en entreprenørvirksomhet på en større eiendom - medfører et naturlig behov for å oppbevare anleggsmaskiner, containere og annet utstyr som står i naturlig sammenheng med virksomheten. Dette krever ikke noen egen selvstendig tillatelse, og lovligheten for et slikt tiltak kan hjemles i tillatelsen som allerede foreligger fra 1968. Grunneier har følgelig rett til å benytte seg av utearealene som faller i naturlig sammenheng med driften av næringsbygget. Om kommunen endelig vedtar at eiendommen skal avsettes til LNF-formålet påvirker ikke lovligheten av slike lovlige etablerte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Det er etter vår vurdering feil når kommunedirektører konkluderer med at gjenopptaking av tidligere drift er søknadspliktig.

For det tredje er bygget i dag seksjonert etter søknad og seksjoneringsvedtak fra Tønsberg kommune. Bygget er seksjonert i 6 ulike næringsseksjoner (formål næring). Til hver seksjon ligger det utvendig tilleggsdeler med tilhørende enerett til å benytte utearealene som tilhører seksjonen eksklusivt. Kommunen har for øvrig også bekreftet at grunneieren kan sette opp gjerde for å ivareta behovet for avgrensning av eiendommen.

Slik vi ser det, griper ikke planendring inn i den lovlig etablerte bruken som kan hjemles i tillatelsen fra 1968. Bruken kan derfor gjenopptas så langt den står i naturlig sammenheng med virksomheten som drives fra næringsbygget som er oppført på eiendommen. Det faktum at grunneieren har tilpasset seg fremtidig boligutvikling ved å gjøre fysiske endringer på eiendommen, medfører ikke i seg selv at den tidligere virksomheten krever ny tillatelse når den allerede kan hjemles i en bestående tillatelse. Det følger av dette at den tidligere næringsvirksomheten som var i samsvar med 1968-tillatelsen også kan utøves dersom eiendommen nå avsettes til LNF-formål. Grunneieren har fortsatt rettigheter til utøve den næringsvirksomheten som lovlig har vært utøvet tidligere. Målestokken må da være hvordan driften av eiendommen fremstod i 2011, da eiendommen var avsatt til næringsformål i kommuneplanen. Det foreligger god dokumentasjon på hvordan eiendommen fremstod da. Det vises til tidligere innsendte dokumenter og bilder i plansaken utformet av Terje Haraldstad, som også vil kunne bevitne tidligere bruk.

Denne informasjonen var ikke kjent når saken ble politisk behandlet og det ble fattet vedtak i utvalget for plan- og bygg. Saksfremlegget og de etterfølgende opplysningene legger opp til at eiendommen i sin helhet avsettes til LNF, og at all annen bruk ikke er tillatt, hvilket åpenbart må være feil.

Bilag 1 Saksfremlegg, udatert



Av saksfremlegget følger det:

Området har i dag liten natur og rekreasjonsverdi, det er noen bolig tilgrensende i nord og sør, og det er ingen landbruksverdier. Ved en formålsendring til LNF har området et potensial forutsatt tiltak, å styrke natur, rekreasjon og friluftsliv.

Det anføres å foreligge saksbehandlingsfeil etter forvaltningsloven § 17. Saken var ikke tilstrekkelig opplyst, og det må medføre at vedtaket anses ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

2.4 Tidligere stans av planinitiativ relatert til forurensning

UPB har tidligere stanset planinitiativet med bakgrunn forurensningsfare. Den samme begrunnelsen ble brukt for å endre arealformålet i kommuneplanens arealdel. Opprinnelige grunnlag for å avsette eiendommen til LNF-formål var mistanke om at hele eiendommen var forurensset og ikke egnet til boligbygging.

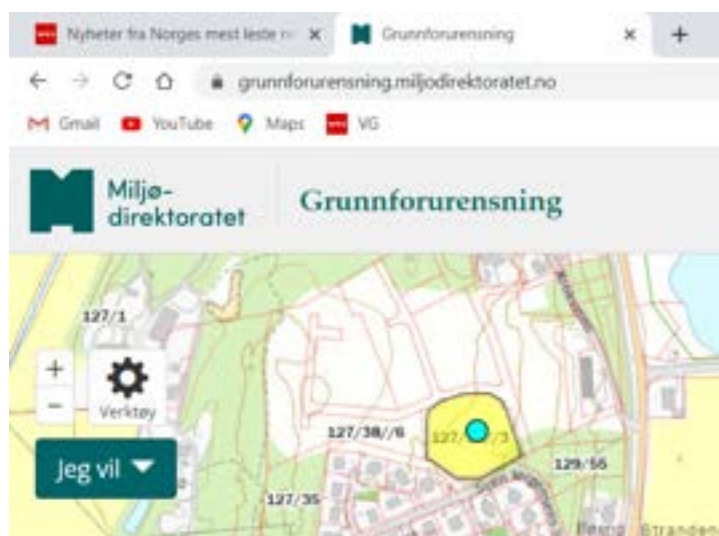
I saksfremlegget er forholdet til den tidligere stansingen av planinitiativet på grunn av fare forurensning ikke nærmere omtalt. Siden forurensning tidligere er brukt som grunnlag for å stanse planinitiativet, er det grunn til å tro at dette er et forhold som er tillagt vekt også ved den fornyede behandlingen av planinitiativet den 23. juni 2023, når kommunedirektøren ikke opplyser noe annet.

Forslagstiller har fremskaffet en rapport fra Norconsult 25. januar 2023 som konkluderer med at det ikke er fare for liv og helse og at det ikke lenger skal bygges boliger over deponiet.

Etter grundige rapporter fra Norconsult m.fl. kom Statsforvalteren til den konklusjon at eiendommens forurensede del skulle nedskaleres fra 55.000 kvm til 6.315 kvm. Dette var en avgjørende utvikling i saken som det nå sees helt bort fra i saksfremlegget.



Se utklipp fra grunnforurensningsdatabasen og vedtaket 30.11.2022:



Forholdet er ikke nevnt i saksfremlegget, og på grunn av historikken i saken burde dette forholdet vært omtalt og opplyst ved den politiske behandling. Saken var heller ikke på dette punkt tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17. Dette utgjør også en saksbehandlingsfeil som må lede til ugyldighet.

3 DET FORELÅ UANSETT IKKE ADGANG TIL Å STANSE PLANINITIATIV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-8 ANNET LEDD I DETTE TILFELLET

3.1 Bestemmelsens anvendelsesområde

Forslagsstiller anfører at det ikke er grunnlag for å benytte plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd i dette tilfellet. Det skal mye til for å stanse et planinitiativ som er i tråd med gjeldende kommuneplan, som også har vært gjennom to tidligere behandlinger i UPB den 19. november 2022 og 17. mars 2023.

Plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd har følgende ordlyd:

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



Vilkåret for å stoppe et planinitiativ er altså at kommunen finner at det «ikke bør føre frem». Spørsmålet i det følgende blir hva som er terskelen for at en reguleringsplan kan forkastes i en slik tidlig fase.

En planprosess innebærer en rekke undersøkelser, utredninger og medvirkning fra berørte offentlige organer og private parter underveis. Etter at de motstridende hensyn som gjør seg gjeldende er tilfredsstillende kartlagt, er det opp til kommunestyret å fatte endelig planvedtak.

Dersom planforslaget stanses i en tidlig fase, vil de avklaringer som vanligvis finner sted underveis i planbehandlingen ikke bli behandlet i sin fulle bredde. Sammenhengen i regelverket tilsier derfor at planforslaget bare kan stanses der det er åpenbart at planforslaget ikke kan føre frem til en endelig vedtatt plan.

I kommentarutgaven til plan- og bygningsloven står det følgende:

Et mer grunnleggende hinder for planens realisering vil imidlertid kunne være nasjonale eller viktige regionale interesser som forslagsstillers prosjekt åpenbart ikke vil kunne ivareta. Det kan i det hele tatt være et meget vidt spekter av grunner som kan gjøre at kommunen ikke mener at planinitiativet lar seg realisere. Kommunen må gjøre en konkret faktisk og samlet vurdering, hvor den tar hensyn til statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, lokale bestemmelser og retningslinjer, lokale forhold i planområdet eller tilstøtende arealer og kommunens praksis i tilsvarende saker.

Som det fremgår av uttalensene er det først og fremst planforslag som er i strid med overordnede planer eller andre statlige eller regionale rammer og mål at et planinitiativ kan og bør stanses i en tidlig fase.

I vårt tilfelle er ikke planinitiativet i strid med noen overordnet plan eller andre statlige- eller regionale mål eller rammer, og det er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planforslaget ble dessuten revidert til å være fullt ut i samsvar med nåværende kommuneplans arealdel (bolig). I den siste behandlingen i UPB 17. mars 2023 kommer det fram at kommunedirektøren er positiv til at det startes opp planarbeid – dersom slike rettelser foretas; (ingen næringsvirksomhet, flytte boliger vekk fra avrenningsområde, ikke bygge oppå gammelt deponi – og gjøre dette om til LNF friluftsområde). Grunneier har også blitt fakturert saksbehandlingsgebyr basert på denne endringen.

Planforslaget må med dette som utgangspunkt tas til behandling basert på den arealbruk som følger av dagens kommuneplan. Det faktum at arealformålet er foreslått endret i arealdelen som ikke er endelig vedtatt, kan ikke være avgjørende. Det vises her også til eget notat sendt kommunen før behandling 17. mars 2023 der terskelen for å stanse ett slikt Planinitiativ under gjeldende kommuneplan ble drøftet.



Bilag 2 Notat til planinitiativ, av 25.01.23

Når reguleringsplanen er i samsvar med arealdelen har forslagsstiller et rettskrav på å få planen forelagt kommunestyret, jf. plan- og bygningsloven § 12-11. Forslagsstiller har derfor en ufravikelig rett til å få sitt planforslag behandlet. Etter forslagsstillers oppfatning må planforslaget tas til behandling basert på den arealbruk som foreligger i dag. En eventuell prognose om hvilken arealbruk kommunen går inn for i 2024 (etter kommunevalget) kan ikke tillegges vekt.

Et forvaltningsvedtak som er basert på prognoser, krever at prognosene er realistiske og forsvarlige, jf. HR-2021-1975-S (Fosen). I dette tilfellet er det stor sjanse for at flertallet i UPB går fra Ap flertall til at Høyre og Frp har flertall etter valget. Dette må tillegges vekt når en prognose for fremtidig vedtak skal vurderes. Vi viser også til at Høyre og FrP fremmet alternativt forslag til arealbruk for eiendommen som var i tråd med innsendt planinitiativ.

I tillegg er ikke konsekvensene av å foreslå avsatt LNF belyst godt nok, jf. pkt. 2 ovenfor, og vil være i strid med næringsvirksomheten som rettmessig kan utøves på eiendommen.

Dersom eiendommen skal avsettes til friluftsområde i sin helhet er det forslagsstillers oppfatning at kommunen må ekspropriere eiendommen og betale erstatning i tråd med grunnloven § 105 og ekspropriasjonserstatningsloven.

4 OPPSUMMERING

Vi er av den oppfatning at det ikke er grunnlag for å benytte plan- og bygningsloven § 12-8 i dette konkrete tilfellet, og uansett hefter det saksbehandlingsfeil ved behandlingen. Vedtaket av 23. juni 2023 må anses ugyldig og være uten rettsvirkning, jf. forvaltningsloven § 41. Vi anmoder i Statsforvalteren, eventuelt kommunen selv, om å omgjøre vedtaket på eget initiativ, jf. forvaltningsloven § 35 annet ledd, jf. første ledd, bokstav c. Vi anmoder også Statsforvalteren om å uttale seg om hvilken næringsvirksomhet som kan utøves på eiendommen for å få avklart dette i plansaken (jf. pkt. 2 over).

Som en alternativ løsning foreslås at Kommunedirektøren sørger for en forsvarlig utredet sak og med en positiv anbefaling om oppstart etter gjeldende kommuneplan til behandling i UPB den 27. oktober 2023 etter valget.

B15 Strandengveien AS har varslet at man vurderer å gå til sak for å få retten til å vurdere og fastslå de rettigheter en grunneier har i denne helt spesielle situasjonen. Parallelt vurderes saken brakt inn for lovlighetskontroll etter kommuneloven § 27-1.



Med vennlig hilsen
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS

Marius Hvitmyhr
Advokat – Partner

+47 924 22 353 | mhvitmyhr@eurojuris.no



T8 Bliksekilen

Gnr./bnr.: 127/38 og 127/33

Beskrivelse: Området har ligget inne i arealdelen i over åtte år uten å ha blitt utbygd. Området ligger ca. 1 km nord for Volden nærsenter. Området ble brukt til råstoffutvinning/pukk fra 1940-tallet til nedleggelse i 1975. Da hadde det pågått deponering av forurensede masse (organiske og uorganiske masser) i ca. fem-seks år.



Området ble ryddet og brukt til rigg og drift, fram til perioden 2011-2017 hvor området er brukt til deponering av rene masser (sprengstein/jord) fra ulike byggeprosjekter andre steder.

Eier av gbnr 127/33, en mindre eiendom i utkanten av området (ca 1,5 daa i nord), har uttalt at grunnen til at denne eiendommen ikke er bebygget, er at denne har blitt innlemmet i B15 (navnet på det fremtidige byggeområdet i gjeldende arealdel) og vært avhengig av fremdriften for den langt større naboeiendommen. Denne mindre eiendommen var en del av arealet som i kommuneplanen før 2015 var avsatt til næringsformål, sammen med resten av det tidligere deponiet.

Tiltakshaver på hoveddelen av området har fremmet planinitiativ som er stoppet av utvalg for plan og bygg.

Området har i dag liten natur- og rekreasjonsverdi, det er noen boliger tilgrensende i nord og sør, og det er ingen landbruksverdier. Ved en formålsendring til LNF har området et potensial forutsatt tiltak, å styrke natur, rekreasjon og friluftsliv. Området ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense, med uønsket avstand for daglige gjøremål til et område- og lokalsenter.

Etter kommunedirektørens vurdering, bygger ikke dette området opp under vedtatt by- og senterstruktur. Det er press på sosial infrastruktur i området – Volden skole har anstrengt kapasitet i dag. Videre vurderes det at utvikling av et boligområde her kan medføre et lite fordelaktig kostnadsnivå for annen teknisk og sosial infrastruktur.

Anbefaling: Formålsendring til LNF, 56 daa.

NOTAT TIL PLANINITIATIV

Til: B15 Strandengveien AS
Fra: Svensson Nøkleby v/ advokat Marius Hvitmyhr

Dato: 25.01.2023
Ansvarlig advokat: Marius Hvitmyhr
Ref.: 526210/40185

1 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-8 ANNET LEDD – TERSKELEN FOR Å STANSE PLANINITIATIV I TIDLIG FASE

B15 Strandengveien AS har bedt Svensson Nøkleby ved undertegnede avgi et generelt notat om terskelen for å stanse et planinitiativ etter plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

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

Den normale gangen i en plansak er at det avholdes oppstartsmøte, det kunngjøres oppstart av reguleringsplanarbeid og planforslag utarbeides. Plan- og bygningsloven § 12-8 er en snever unntaksregel som åpner for at et planinitiativ kan stanses allerede før planforslag er utarbeidet – i forbindelse med oppstartsmøte.

Spørsmålet er hva som skal til for å stanse et planinitiativ før det foreligger et planforslag å behandle. Vilkåret for å stoppe et planinitiativ er altså at kommunen finner at det «ikke bør føre

frem». Etter ordlyden og sammenhengen med regelverket for øvrig må det være en høy terskel for dette.

En planprosess innebærer en bred utredning av en rekke forhold, og medvirkning fra berørte offentlige organer og private parter underveis, før planforslaget legges frem til endelig vedtak. Å benytte plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd innebærer altså å stanse utredning og planlegging av bruken av planområdet før faktagrunnlaget anses endelig avklart. Dersom kommunen benytter seg av denne bestemmelsen i stedet for den ordinære prosessen med å innhente nødvendige fagutredningene, utforming av planforslag, samt første og annens gangs behandling, vil det være risiko for at det tas beslutninger på for tynt grunnlag. Det er også uttrykkelig vist til dette i lovforarbeidene, jf. Prop. 149 L (2015-2016). Bestemmelsen forutsettes derfor brukt med varsomhet.

I Tyrens kommentarutgave til plan- og bygningsloven uttales det planinitiativet kan stanses der det er i strid med nasjonale eller regionale interesser som «forslagsstillers prosjekt **åpenbart** ikke vil kunne ivareta».

Videre vil plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd kunne benyttes i en situasjonen hvor planinitiativet vil være i strid med overordnet plan, slik som kommuneplanens arealdel. I dette tilfellet er imidlertid planinitiativet i samsvar med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til boligområde.

I forarbeidene (Prop. 149 L (2015-2016)) fremgår det dessuten at et planforslag ikke skal stoppes der initiativet kan omarbeides og utvikles videre for å ivareta de nevnte interessene.

Bestemmelsen synes først og fremst å ivareta hensynet til forslagsstiller. Siktemålet er primært at forslagsstiller ikke skal pådra seg utgifter til planlegging som det åpenbart vil være bortkastede. Det vil i så måte være lite formålstjenlig å stanse initiativet mot forslagsstillers ønske.

Samlet sett innebærer dette at planinitiativet kun kan stanses dersom det bryter vesentlig med nasjonale eller regionale interesser (for eksempel verneinteresser), er i strid med overordnede planer, eller det er andre sentrale hensyn som blir vesentlig tilsidesatt gjennom planinitiativet, slik som hensynet til liv og helse.

Vi er derfor av den oppfatning at et planinitiativ kun kan stanses etter plan- og bygningsloven § 12-8 dersom det er åpenbart at det ikke kan føre frem.



2 OM FORHOLDET TIL KOMMUNENS VEDTAK AV 15. JUNI 2022

I kommunens vedtak i sak nr. 101 av 15. juni 2022 fremgår det at B15 Biksekilen vurderes tilbakeført helt eller delvis til LNF-område. Området skal vurderes til LNF-område tilbakeført i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

Frem til det er fattet vedtak om eventuelle endringer av arealdelen vil forslagsstiller ha et rettslig krav på å få fremlagt planforslaget for kommunestyret, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 siste punktum. Vedtaket som ble fattet den 15. juni 2022 hindrer derfor ikke at planforslaget tas til behandling, og må derfor behandles som et hvert annet planforslag uten hensyn til vedtak i sak nr. 101.

Det er dessuten grunn til å understreke at det etter vedtaket den 15. juni 2022 har funnet sted en rekke avklaringer i faktum som rokker ved vedtaket som opprinnelig ble fattet. Forslagsstiller har påvist følgende forhold:

- Det er nå fremskaffet rapport fra Norconsult 25. januar 2023 som konkluderer med at det ikke er fare for liv og helse og at det ikke lenger skal bygges boliger over deponiet.
- Deponiet er avgrenset til 6.300 kvm av den 55.000 kvm store eiendommen.
- Det er ikke lenger mistanke om forurensing der det skal bygges boliger.
Det er tatt prøver som viser at det ikke er forurensset og de oppfylte massene er dokumentert som rene.
- Antallet boenheter under regulering er ca. 100 færre enn det kommunen la til grunn i sin tidligere saksbehandling. B03 og B15 er samlet redusert ned til ca. 250 boenheter, hvilket betyr at det er faktum som er lagt til grunn under den tidligere behandlingen nå er feil.
- B15 har historisk sett vært et næringsområde med deponiarealer samt næringsbebyggelse. B15 faller derfor utenfor den kjernen av LNF-formålet (landbruks- natur og friluftsområder). Disse arealene har aldri vært benyttet til slike formål historisk sett, og er heller ikke egnet til dette. Hensikten med tilbakeføre areal til landbruks- natur og friluftsområder, som er avsatt til bolig, men som ikke bygges ut, vil derfor ikke slå til i dette tilfellet. Det står uansett også et bestående næringsbygg på eiendommen som fortsatt vil kunne benyttes i næringsvirksomhet. Formålet med å avsette området til LNF-området vil derfor uansett ikke kunne oppfylles.

Samlet sett så ligger det altså dels feil faktum til grunn for vedtaket, og dels har den faktiske situasjonen endret seg siden vedtaket ble truffet.

Forvaltningsloven § 35 åpner for omgjøring av vedtak på visse vilkår. I saker der omgjøring er til gunst for parten i vedtaket (her grunneieren) er det vid adgang til omgjøring. I saker der hvor faktum har endret seg vesentlig siden vedtak ble fattet, og som rokker ved de vurderinger som



ble gjort da vedtaket ble fattet, bør vedtaket omgjøres etter forvaltningslovens bestemmelser der omgjøring er til partens gunst. Det foreligger da ingen reelle grunner for å opprettholde vedtaket.

Feil i det faktiske grunnlaget vil dessuten lede til ugyldighet der det kan ha virket inn på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41. Basert på det faktum som er kjent i dag, kan man trygt legge til grunn at vedtaket ikke kan opprettholdes.

Dersom et vedtak er ugyldig er det som hovedregel en nullitet, og kan sees bort i fra uten at forvaltningen aktivt behøver å omgjøre vedtak. Imidlertid vil omgjøring av vedtaket stadfeste at vedtaket er ugyldig. Vedtak som er ugyldige kan dessuten omgjøres etter forvaltningsloven § 35.



Oslo Syd Utvikling AS
Torødveien 116
3135 Torød

Oslo, 11. juli 2023
Ref: M21099518/1/145471-001/sj230
Ansvarlig advokat:
Tom Rune Lian

Att: Stein Alvern
Sendes kun pr. e-post stein@pcas.no

B15 Strandengveien | Bliksekilen – Tillatt bruk

Vi viser til tidligere kontakt i anledning planinitiativ fremmet av B15 Strandengveien AS (B15) for detaljregulering av steinbruddet ved Bliksekilen B15. Planinitiativet ble vedtatt stanset av Utvalg for plan og bygg i Tønsberg kommune den 23. juni 2023. Begrunnelsen for beslutning om stans var at bruken av området er foreslått endret fra boligbebyggelse til LNF i ny arealdel til kommuneplan. Kommuneplanens arealdel er under behandling, og vedtak er forventet i november/desember d.å.

B15 har anført at det ikke er rettslig grunnlag for å stanse planinitiativet, som er i tråd med den gjeldende arealdel til kommuneplan, og vil derfor anmode Statsforvalter/kommunen om å omgjøre vedtak om stans. Det er B15s oppfatning at en ikke kan stanse et planinitiativ basert på antakelser om utfallet av et forslag som pt. er på høring, og videre mener B15 at vedtaket om stans ikke er tilstrekkelig utredet. Wiersholm støtter denne vurderingen.

B15 har i tillegg tatt opp spørsmålet om i hvilken utstrekning grunneier har anledning til å fortsette den etablerte næringsvirksomhet på eiendommen, herunder utelagring, uavhengig av reguleringsstatus i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen gnr. 138 bnr. 27/"B15" består for det meste av ubebygget areal, bortsett fra næringsbygg oppført langs Krokveien. Eiendommen er seksjonert i seks seksjoner (ubebygget areal). Næringsbygget ble oppført etter byggetillatelse fra 23. desember 1968 ("kontor/garasjetilbygg"). Det har siden oppføringstidspunktet blitt utøvet næringsvirksomhet på hele eiendommen, og store deler av denne virksomheten har bestått av utelagring på de ubebygde arealene. Det har blant annet vært lagring av containere, brakker, anleggsmaskiner, kjøretøy og annet materiell på eiendommen. Fra rundt år 2000 – 2017 var det også mellomlagring av masser på utearealene. Deler av virksomheten har blitt drevet i medhold av tillatelse til deponi på eiendommen, en virksomhet som ble avsluttet ved ferdigattest i 2020, etter søknad om endring av fyllingshøyder i 2017. Oppsummert har virksomheten bestått av følgende:

1. Masseuttak (steinbrudd) – virksomheten har vært søknadspliktig og er nå avsluttet
2. Massemottak / deponi - virksomheten har vært søknadspliktig og er nå avsluttet
3. Mellomlagring av f.eks. masser og anleggsmaskiner – dette er virksomhet som ikke har vært søknadspliktig, og har pågått hele tiden – men har vært trappet ned
4. Lager / kontor / verksted / utelagring av maskiner og utstyr – også dette er virksomhet som har pågått hele tiden – og i den senere tid er den ikke søknadspliktige utelagringen trappet ned)

Utelagring har således alltid vært en del av den lovlige næringsvirksomheten på eiendommen.

Det ble i 2001 og 2007 søkt og gitt tillatelser til omfattende tilbakefylling av det gamle steinbruddet på eiendommen, i form av deponering av rene masser. Denne tilbakefyllingen har bidratt til at terrenget i området har blitt tilbakeført til tilnærmet opprinnelig nivå, dvs. fra før masseuttaksvirksomheten startet. Utelagringen har fortsatt parallelt med at det ble deponert rene masser på eiendommen. Deponeringen

pågikk i flere år på den innerste delen av eiendommen (mot vest), og i de senere år har det også blitt deponert masser og gjennomført planering også på de øvrige deler av eiendommen hvor det har vært drevet utelagring. I denne perioden ble det også forberedt for mulig fremtidig boligbygging på deler av eiendommen, og utfyllings- og planeringsarbeidet ble utført med henblikk på dette. Eiendommens karakter og bruk som næringsseiendom har derimot aldri blitt oppgitt. Bl.a. har det hele tiden vært drevet virksomhet fra bygningen i Krokveien 10. Omfanget av utelagringen har således variert i intensitet og karakter over tid, men dette har en helt naturlig sammenheng med hvordan virksomheten på eiendommen har vært drevet.

Vedlagte flyfoto fra perioden 1970 (antatt) og frem til 2022 (se **Vedlegg 1**) er hentet fra karttjenesten på Finn.no, og dokumenterer den historiske næringsvirksomheten på eiendommen, inklusive utelagringen som har funnet sted på eiendommen. Av bildene fremgår blant annet:

- a. Næringsbygget med tilhørende kontor og lagervirksomhet
- b. Utelagring av moduler, utstyr, maskiner og lastebiler
- c. Stadig anleggelse av kjøreveier, ut ifra hva som har vært hensiktsmessig til enhver tid
- d. Lagring av brakkerigger og utstyr
- e. Utleie av oppstillingsplasser for containere
- f. Lagring av forskalingsmateriell, grøftekasser etc.
- g. Lagring av masser og materiell for asfaltproduksjon
- h. Lagring av masser for salg (jord, pallever etc.)
- i. Lagring av ved for salg
- j. Øvrig lagring av ulikt utstyr, bla. kjøretøy og utstyr for bruk i entreprenørvirksomhet

Kommunedirektøren har gitt uttrykk for at bruk av næringsbygget til kontor/garasje fortsatt vil være lovlig bruk, selv om arealformålet i ny kommuneplan blir LNF, men at utelagring er et tiltak som ikke kan settes i gang uten etter søknad og tillatelse fra kommunen.

Vi er ikke enig i at utelagring som har vært drevet som ledd i virksomhet beskrevet over krever ny søknad og tillatelse.

Nye kommunale arealplaner griper ikke inn i allerede lovlig etablert drift. Ettersom utelagring har vært en del av den lovlig etablerte og tillatte virksomheten på eiendommen i alle fall fra 1968, må også utelagringen kunne gjenopptas og fortsette på samme måte som det fortsatt kan drives næringsvirksomhet fra den eksisterende bygningsmassen. Denne retten forsvinner ikke fordi bygningsmassen blir stående tom i kortere eller lengre perioder, f.eks. fordi eksisterende leiekontrakter er utløpt og det er utfordrende å få inngått nye. Eller der grunneier av andre årsaker ønsker å utrede muligheter for alternativ utnyttelse av grunneiendommen, og derfor ikke inngår eventuelle nye, langsiktige leiekontrakter for bygningsmassen før dette er ferdig utredet. Grunneier vil alltid kunne reetablere næringsvirksomheten på eiendommen, på samme måte som den er utøvet tidligere.

Utelagringen som fant sted i forbindelse med den nå avsluttede deponi-virksomheten er mao. ikke til hinder for å gjenoppta andre typer utelagring, dvs. utelagring som har vært drevet før virksomheten i tråd med uttaks- og deponitillatelsen ble igangsatt, og utelagring som har funnet sted parallelt med denne.

Ettersom utelagringen står i forbindelse med den ordinære næringsdriften som finner sted på eiendommen, og ikke har vært isolert knyttet til tillatelsene til masseuttak og deponi, skal ikke utelagringen som nå vil finne sted anses som et nytt tiltak etter pbl. § 1-6, jf. § 11-6 – dvs. så lenge utelagringen isolert ikke krever andre tillatelser. Gjenopptakelse av utelagring som sådan kan med andre ord finne sted i kraft av å være en del av næringsvirksomheten på stedet, uten at dette må omsøkes. Dette omfatter følgelig hele den opprinnelige eiendommen, og vil i praksis innebære at

utelagring kan gjenopptas på samtlige av seksjonene som utgjør utearealet på eiendommen. Utelagringen må kunne gjenopptas på samme måte som tidligere, herunder må grunneier også kunne reetablere internveier på eiendommen for å komme til de ulike områdene slik dette måtte vurderes hensiktsmessig av hensyn til driften. Innkjøring må i denne forbindelse kunne skje fra Krokveien 10, slik man gjorde før 2015. Alternativt må kommunen kunne bekrefte at det er lovlig å benytte adkomsten fra Strandenglia, slik dette forutsettes i vedtaket om seksjonering av eiendommen. Eiendommen kan for øvrig inngjerdes i tråd med lov om grannegjerde. Dette er ikke søknadspliktig, hvilket også er bekreftet av Tønsberg kommune i epost av 2. juni 2023.

Ta gjerne kontakt med undertegnede om det skulle være spørsmål knyttet til ovenstående.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Wiersholm AS



Tom Rune Lian
trl@wiersholm.no

Vedlegg:

1. Bildedokumentasjon – Kart.finn.no

Vedlegg 1 - Billedokumentasjon

Bilde 1 – Antatt ca 1970



Bilde 2 – 2001



Bilde 3 – 2002



Bilde 4 – 2007



Bilde 5 – 2008



Bilde 6 – 2010



Bilde 7 – 2011



Bilde 8 – 2012



Bilde 9 – 2015



Bilde 10 – 2017



Bilde 11 – 2017



Bilde 12 – 2022



Bilde 13 – 2022







Tønsberg kommune
v. Magnus Robert Campbell
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Kommuneplanens arealdel.

9.7.2023

TØNSBERG KOMMUNE	
Veikjenhet	21/2170
J. nr.	Saksbeh.
Kassasjon	Ikke off
13 JULI 2023	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Fysisk arkiv:	Svarfrist:
Kopi:	

Tilleggsopplysninger vdr. mulig jord/stein deponi
600/, Sigue Ektvedt, Vivestad.

Jordet i bunnen av dalen som er nevnt i
tidl. info vil bli berørt av evt. deponi.
Det ser ut til å være ca. 20 mål. Der er det
moldholdig leirjord og dette ligger på leirgrunn.
Jordet er blitt kalt Myra.

Selve arealet mellom de to jordene som ønskes
koplet sammen, tar ikke så mye av "Myra" jordet
i bunnen.

Ved en evt. tillatelse må deponiet ikke
utvides utover Myra jordet mer enn nødvendig.

SNU

II

En annen ting er at tilgangen til det som blir igjen av Myra blir sannsynligvis mye begrenset.

Myra-jordet har ofte gitt god avling ved tørkesommer.

Det er vanskelig å si eksakt hvor høyt et deponi vil bli i bunnen av dalen men anslagsvis 20-30 m. +??
Kjøre-skader på eksisterende jorder blir betydelig - .

Like ved østjordet (Brånan) ble det for noen år siden søkt om å få bygge en bolig. Dette ble avslått pga. alle fornminnene i området.

Reverse ring av jord / steinmasser (deponi) er lite sannsynlig mulig pga. stedets beliggenhet og eiendomsforhold rundt massene.

Deponi vil bli som en propp i dalen og hvis drenering under massene svikter, vil det kunne bli jordskred.

Mrh. Pål Skappel
Vestbygdvn. 450
3175 RAMNES

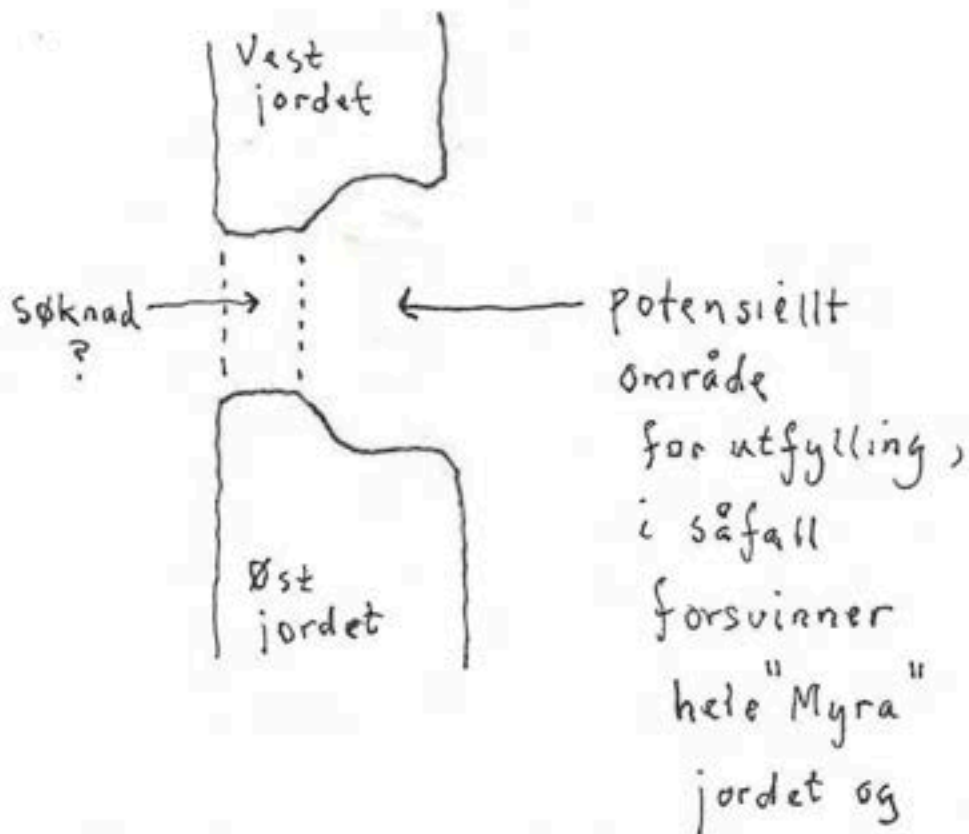
40091886

se side
III

III

P.S.

Troer du bør komme
hit og se på hva det
dreier seg om:



snv. y.

og prosjektet blir svært / stort!

Det er også et spørsmål
om Fylkesvei 610 (610) vil tåle
tungtransporten til et rent. deponi.

(Vestbygduaien / Skjelsbredueien)

P. S.

Bjørn-Eddy Andersen

Navn	Bjørn-Eddy Andersen
E-post	tva.bea@online.no
Telefonnummer	48235598
Hva gjelder innspillet?	Arealplanen
Mitt innspill til høringen	1. vær meget gjerrig på bruk av jord til bolig og næring- på grunn. som dere sier, pga matsikkerhet. Bruk åsene og kollene- det skal koste å bygge ut. 2. vi er Norges Florida - sikre at eldre kan bosette seg enda mer i flere av lokalsentra og nærsentra- da må sentraene ha servicetilbud og handel. 3. Nyskap attraktive bofellesskap og bo-typer for eldre i hele kommunen - tenk bo-typer som fungerer godt også i vinterhalvåret, ikke bare i sol og sommer. For mange eldre gir seg en selvpålagt "bjørne-tilværelse" fra midt okt til midt mars, sjelden ute pga glatte, snø, sørpe og kulde. 4. midl stopp på nye godkjenninger av boligutbygging i Søndre Slagen/ Volden - til vi ser konsekvensen av press på veien inn til sentrum. Godkjente utbygginger bør få frist på seg til å realisere sin utbygging, hvis ikke, trekkes godkjenningen tilbake. 5. derfor et minimum av bolig-utbygging på Vallø. La det være et digert "pustehull" for lokalsamfunnet. 6. utvikle med tyngde utbygging både Undrumsdal/ Skoppum og Vivestad. 7. Hva med utbygging i Våle ? 8. Bygg ut med boliger på Barkåker så det blir bæredyktig mht service og handel. 9. Utvikle Vivestad til bæredyktig lokalsentra og ikke bare nærsenter. 10. Gå henimot gratis buss gradvis innen kommunen - mindre press på vei, utslipp.

Karoline Wroldsen

Navn	Karoline Wroldsen
E-post	karowrol@gmail.com
Telefonnummer	95930475
Hva gjelder innspillet?	Utbygging Vallø
Mitt innspill til høringen	La Vallø være et historisk sted med historisk sus. Se til gammel bebyggelse (saltverket) og husk på sårbarhet i et slikt område. Ikke la alt bli et nytt Jarlsø, Kaldnes og andre pengepugerparadis i strandsone, vær så snill og brems. Dere vil tjene på det på sikt. Lytt til innspill fra andre enn de som kun skal ha inntjening og profitt i egen lomme, lytt til folket!

Navn	Geir Egil Fugelsø
E-post	falkonidae@yahoo.com
Telefonnummer	+4745284004
Hva gjelder innspillet?	Høringsinnspill til arealplan for 2023-2035
Mitt innspill til høringen	Skogsområde ved Snippen/Narverødveien Jeg støtter forslaget om at denne skogen omreguleres fra næring til LNF. Både denne skogen og skogsområdet som ligger mellom Narverødveien og Jarlsøveien er preget av god skjøtsel, plukkhogst i stedet for flatehogst, og mange trær begynner å bli gamle. I tillegg er skogene frodige og i svært liten grad påvirket av menneskelig aktivitet, da det ikke er opparbeidet turstier her. Dette fører til et svært høyt biologisk mangfold som er godt dokumentert i Artsdatabasen. Trolig hekket det lerkfalk her sommeren 2023 for å nevne noe. Dette fraværet av menneskelige forstyrrelser skiller området fra de fleste andre skogene vi har i Tønsberg og slik sett er skogen nokså unik i bysammenheng. Nedbyggingen av natur i Tønsberg bør faktisk opphøre i sin helhet, og dette fører videre til neste innspill. Utbygging av i dag ubebygde arealer på Vallø bør omreguleres fra bolig til LNF Dette er en unik mulighet til å gi alle som ikke har båt, eller på annen måte ikke kan ta seg ut i skjærgården, en mulighet til å oppleve skjærgården og sjøen fra en øy. Jeg tør påstå at det ikke er flertall blant Tønsbergs befolkning per i dag for å bygge ut dette flotte området. Ved å lese artikler om planene for utbygging, kan man få inntrykk av at kommunen står i en slags gjeld til utbygger fordi de har brukt store beløp på å rydde i gammel forurensing. Imidlertid fremstår denne forurensingen som så graverende at den rammes av forurensingsloven §28 og §37, det vil si at forurenser har vært ansvarlig for å rydde opp uansett. Jeg håper kommunen benytter denne muligheten til å lage et område i strandsonen for alle. Planene som er lagt frem er så omfattende at de bærer preg av urbanisering helt ut i strandkanten. Planen tilhører en annen tid og har gått ut på dato. Verden er i endring og stadig flere forstår viktigheten av natur og friområder. Tønsbergs historie er full av skrekkeksampler på hvordan byen kunne ha vært dersom alle gode planer hadde blitt gjennomført. Her kan nevnes for eksempel planer om å rive hele bryggekvartalet, eller at man ville fylle ut hele Presterødkilen med søppel og deretter lage flyplass på toppen. Hvor mange ville ha støttet slike forslag i dag bare noen tiår senere? Gjør det eneste riktige i denne saken og trekk planene om boliger. Når det først er bygget er det ingen vei tilbake.

Jan Kolbjørn Akerholt

Navn	Jan Kolbjørn Akerholt
E-post	jan.akerholt@online.no
Telefonnummer	+4790596308
Hva gjelder innspillet?	Forslag til hva (del-tomta) på Vallø, bør brukes til! (For Barn og unge.)
Mitt innspill til høringen	Undertegnede syntes det er på tide å bygge et samlet hjelpe og behandlingssenter for barn og ungdom som faller utenom samfunnet med rus og utenforskap. Undertegnede mener at tomte etter Esso -Vallø er et flott sted, for et slikt formål. Å samle et brett utvalg av tverrfaglig ekspertise av hjelpeapparatene på samme sted, som igjen kan bistå tidlig når et barns blir sviktet av foreldre eller samfunnet. Ta de med på prosessene (utdanning og arbeid)og utvikle sin egen stedsans med forståelse av å bygge et samfunn med kjærlighet og trygghet for alle. Vi må ikke glemme at mange av disse barna som opplever utenforskap og svikt utvikler hat mot samfunnet, som igjen fører til vold og drap i verste fall. (vi ser det eskalerer dag for dag i landet vårt) Rent praktisk mener jeg det må bli slik at når man får inn en alarmerende henvendelse fra en barnehage, skole eller politi, må det settes i gang øyeblikkelig hjelp basert på god omsorg og tilrettelegging med foreldre, skole og barnevern. Min påstand for å runde av dette er at man gjør ikke nok i dag for å få bort vold og drap. I dag havner de barna -ungdom jeg snakker om her på en eller annen av hjelpeapparatene ,og går alt for raskt tilbake til samfunnet uten ettervern og behandling og blir en kasteball rundt i systemet. ps: vi må reagere med handling den ene dagen og sette i verk personlig oppfølging den andre dagen (SÅ ENKELT KAN DET BLI!) Men lukker vi øynene for dette, kan resultatet bli at det vil koste samfunnet dyrt, da det (som i dag) blir vanskeligere og rette opp skadene for disse barna senere i livet. Det må bygges tre bygninger på ca grunnflate på ca 800. kvadratmeter i to etasjer med kontorer og oppholdsrom. Dette vil koste penger, men et slikt senter kan virkelig-gjøres med at staten gir bidrag for et slikt senter. (det første i Norge, i så måte)

Vigdis Walle-Steinsvik

Navn	Vigdis Walle-Steinsvik
E-post	vw1959@gmail.com
Telefonnummer	92243536
Hva gjelder innspillet?	Grønt og strandområde.
Mitt innspill til høringen	«Nei til nedbygging av grønt og strandområde»

Harald Søfteland

Navn	Harald Søfteland
E-post	ha-soeft@online.no
Telefonnummer	91913980
Hva gjelder innspillet?	Skallevolds Naturen må bevares
Mitt innspill til høringen	Trær og rekreasjonsområde ved Skallevold-stranden må bevares. Rundkjøring for buss der bør være unødvendig. Bussen bør kunne kjøre Gauterød-Brekke-Skallevold, for også å ta med økende befolkningsvekst langs Åsgårdstrandsveien og Brekkeområdet. Med vennlig hilsen Harald Søfteland

Lene Lauritzen Kjølner

Navn	Lene Lauritsen Kjølner
E-post	lakjoel@online.no
Telefonnummer	93262257
Hva gjelder innspillet?	Vallø
Mitt innspill til høringen	Dette innspillet kommer etter en liten spørreunde på det lokale arkitekturopprørets sider - men er også min personlige mening. Slagen er allerede altfor belastet med utbygging, trafikken er stor, så i stedet for at Esso får gehør for at de skal få igjen for oppryddingen de har gjort på Vallø, bør Esso pålegges å bruke noen av millionene de har tjent på oljevirksomheten på å lage et friområde for folk flest. Området er i dag et yndet utfluktssted. Bygg opp deler av de gamle graderhusene og kokehusene, til glede for skolebarn, turister og oss andre, gjenopprett deler av parken rundt den gamle hovedgården, beplant slik det en gang var (den vedlikeholdsfrie delen), gjenoppbygg det vakre lysthuset ... Hva med en liten tepaviljong der? Rust opp museet! Bevar den hyggelige dammen. Plant flere trær til glede for fugler og folk! For industri- og krigshistorien på Vallø er helt unik og noe vi må ta vare på, det er ikke bare Esso som har boltret seg på Vallø. Det kunne ha blitt en turistattraksjon. Men først og fremst, behold stedet mest mulig som friområde. Hvis man tillater noe utbygging: kun småhusbebyggelse mot vest ved Redningen. Trafikkmessig virker det jo også håpløst. For det første veien over Vallø, der gamle bygg ligger tett i tett og veien er smal, men også trafikken på Valløveien, der stadige og nye utbygginger gjør at trafikken tetner til. Det er kø i Presterødbakken i rushen, det er overbelastet i hele området. Har vi virkelig ingen andre området enn øst for byen å bygge ut - om det er absolutt nødvendig? Jeg ser at det etterlyses flere skoleplasser om det bygges på Vallø. Antakelig er det vel så viktig med aldershem, tatt i betraktning hvem som eventuelt kommer til å bo der. Slike ting bør på plass før man i det hele tatt tenker på utbygging!

Grete Nina Aske

Navn	Grete Nina Aske
E-post	gretenina@hotmail.com
Telefonnummer	99354427
Hva gjelder innspillet?	Arealplanforslag ved Rygg Fyllplass
Mitt innspill til høringen	Hei! Ser at det forslag om å ta en god del skog på andre siden av veien for Rygg fyllplass til næring. Skogen der er veldig spesiell og bør sees! Den er vill, gammel og spennende og det er mange stier inni der som tydeligvis benyttes ofte, siden de holder seg så fine. Det betyr at skogen benyttes av og gleder mange mennesker. Det å gå i skogen er jo noe av det mest helsebringende som finnes! Jeg har snakket med noen av naboene og ingen av dem hadde fått beskjed om dette, de var veldig overrasket. Det står i planen at tiltaket kommer til å medføre betydelig økte støv- og støyplasser for naboene... De samme naboene har slitt med lukt-, støy- og rotteplager i mange år allerede, kanskje det er nok nå? I tillegg vil utsikten og rekreasjonsmulighetene forringes. Det står også i planen at tiltaket kommer til å ha store konsekvenser for miljøet, er det ikke ekstra viktig i disse tider å ta vare på natur og miljø? Det er forlengst bevist at det å se på og være i naturen er svært bra for helsen både for dyr og mennesker. Vennlig hilsen Grete Nina Aske Taranrødveien 84/Liabakken 19 A

Torunn Simmelhag

Navn	Torun Simmelhag
E-post	torsimm@online.no
Telefonnummer	99464781
Hva gjelder innspillet?	Leca tomte
Mitt innspill til høringen	Som medlem av velforeningen og styret Ørsnes Park, har jeg tro på at Leca tomte blir godkjent som grønt areal i den nye arealplanen. Mitt forslag er at det på deler av tomte kunne bli en skulptur park . Kommunen har mange kasserte, gamle skulpturer lagret rundt, bl.a i kriker og kroker på kommunens lager på Kilen, og andre steder. Noen er kasserte, noen venter på en annen plass, noen har aldri blitt brukt, noen er også bare forsvunnet. (f.eks løvene som sto ved inngangen til det vakre Gunnarsbø huset. Hvis man finner fram alt og plasserer dem på Leca tomte, noen kan få plass på søyler. Hvis man setter opp krakker og beplanter rundt, ville det bli et fint sted hvor folk kan komme og studere noe av Tønsbergs historie. Alle skulpturer skulle få en palett hvor det skulle stå hvem som har laget skulpturer, og hvor den har stått tidligere. Da jeg selv synes dette er et glimrende forslag, håper jeg det blir vurdert som en del av Leca tomtas framtid. Med vennlig hilsen Torun Simmelhag

Fredrik Sletten

Navn	Fredrik Sletten
E-post	fredriksletten@gmail.com
Telefonnummer	47715016
Hva gjelder innspillet?	Arealplan Vallø
Mitt innspill til høringen	Hei. Jeg ønsker å stille meg bak innspillet til Vallø Velforening når det gjelder utvikling av Vallø. Vi ønsker ikke at det blir som på Jarlsø. Vi opplever allerede mye trafikk i Glassverksgata 4, og ved en utbygging vil det kun øke, og vi vil at vår sønn skal kunne ferdes trygt på veiene der ute. Vennlig hilsen Fredrik Sletten

Jan Henrik Mørkved

Navn	Jan Henrik Mørkved
E-post	j-he-moe@online.no
Telefonnummer	91608539
Hva gjelder innspillet?	Essotomta på Vallø
Mitt innspill til høringen	Dette er en unik mulighet til å tenke annet enn boligblokker i et flott og historisk område. Ezzo har hentet inn nok fortjeneste gjennom alle årene de har disponert området. Her kan man bygge opp deler av det gamle, og betydningsfulle, Saltverket med Vallø hovedgård. Graderhusene og kokehusene kan enten gjøres til spennende leiligheter eller som museum til glede for skolebarn, turister og alle andre med historisk interesse. Det samme gjelder Vallø hovedgård. Gjenopprett i tillegg alléen inn til denne samt deler av parken rundt hovedgården og beplant slik det en gang var. Gjenoppbygg gjerne det vakre lysthuset i tillegg. På den måten kan man gi området noe av dets historiske verdi tilbake og mesteparten av området beholdes som friluftsareal for allmennheten. Om man velger å gjøre disse historiske bygningene til boliger vil de utgjøre noe nytt og unikt. Om man velger museum, vil hele området bli et attraktivt sted for læring og opplevelser. I tillegg bør Valløs unike, spennende og tragiske krigshistorie tilbys i en egen bygning i museumsform. Det være seg Napoleonskrigen og Prinds Christians Batterie samt 2. verdenskrig

Jan Henrik Mørkved

Navn	Jan Henrik Mørkved
E-post	j-he-moe@online.no
Telefonnummer	91608539
Hva gjelder innspillet?	Skallevold og bevaring av bynære grøntområder
Mitt innspill til høringen	Jeg sier "Nei" til nedbygging og arealendring av viktige strand- og grøntområder på Korten, Stensarmeen, Vallø, Messeområdet og Skallevold. På Skallevold er det snakk om omdisponering av et statlig sikret friluftslivsområde av særlig høy verdi. Slike områder er sikret for allmennheten og skal i prinsipp ikke omdisponeres, men bevares. Man må spørre seg om bussene virkelig MÅ snu på Skallevold, eller om dette har vokst til en prinsippsak, for fylkeskommunen ønsker endeholde- og snuplass for buss med den konsekvens at ca. 75 parkeringsplasser for biler må erstattes ved å ta av grøntareal og areal sikret for allmennhetens friluftslivsutfoldelse i et område med unik furuskog og truede arter. Slik jeg, og de fleste på Skallevold, er de forelagte planer totalt unødvendige for et godt busstilbud og svært ødeleggende for fremkommelighet og bruk av et unikt område som vil være et knapphetsgode i framtiden gitt økt befolkningsvekst i området. Det går i tillegg på tvers av FNs bærekraftsmål om å bevare natur som ytterst viktig for de klimautfordringer vi står overfor.

Per Ingar Kaarud

Navn	Per Ingar Kaarud
E-post	peringarkaarud@gmail.com
Telefonnummer	92691507
Hva gjelder innspillet?	Åpne gjennomgang mellom øvre og nedre del av Nordbyen og sykkeltrafikk.
Mitt innspill til høringen	Bru til Nøtterøy (fastlandsforbindelsen) skal etter hver på plass. Trafikken i Nedre Langgate skal da reduseres. Da bør det tilstrebes at gaten Nordbyen åpnes. Altså at denne gaten ikke lengre kuttes i to av Nedre Langgate. Det vil være en tilbakeføring til slik det en gang var og gjøre bydelen Nordbyen til en sammenhengende bydel. I tillegg bør sykkeltrafikk gå i ruten Kjelleveien - Nedre Langgate. Gaten Nordbyen er smal og ikke egnet som pendlevei med sykkel til jobb.

Torgeir Furesund

Navn	Torgeir Furesund
E-post	tor-fure@online.no
Telefonnummer	97637401
Hva gjelder innspillet?	Økt trafikk med påfølgende ulemper langs Valløveien
Mitt innspill til høringen	Hvilke tiltak for reduksjon av trafikk støy for eksisterende boliger langs Valløveien vil dere iverksette. Ved en utbygging av 300 boliger samt noe mere industri, vil det bli en betydelig økning av antall biler på Valløveien. Vi som bor her er allerede plaget av trafikk støy og ønsker ikke en økning på 900 til 1000 passeringer pr døgn uten at noe blir gjort.

Sjur Askjer

Navn	Sjur Askjer
E-post	sjuraskjer@gmail.com
Telefonnummer	90063583
Hva gjelder innspillet?	Regulering av Vallø- Esso tomten
Mitt innspill til høringen	Bruken av Vallø, Esso tomten etter rensingen av farlig avfall viser glede og behov for dette som et rekreasjonsområde. Husk dette når området skal reguleres slik at det ikke privatiseres slik Jarlsø er et eksempel på. Vi er positive til utvikling av hele Vallø og tror flere boliger og næring vil bidra til et enda mer attraktivt nærmiljø. Med adresse Valløveien som allerede er nokså trafikkert, er vi svært opptatt av at kapasiteten på denne for både myke og harde trafikkkanter er med i beregningen av omfanget av utbyggingen av Vallø.

Ellen Mathisen

Navn	Ellen Mathisen
E-post	ellenbmathisen@gmail.com
Telefonnummer	92626020
Hva gjelder innspillet?	Arealplan Vallø
Mitt innspill til høringen	Sett premissene for en vakker « rundsti» hele veien langs sjøen , med uberørt strand og natur, samt beholde de ytterste områdene til friområder. Naturlig møte mellom sjø og land (det som er igjen) , er så viktig for rensing av fjorden og viktig for vekster og fugl. Det samme , må hensyntas både på Stensarmeen og Korten. Denne sikringen mot sjølinjen er et must for å redde Oslofjorden. Mvh Ellen Mathisen

Ellen Berit Mathisen

Navn	Ellen Berit Mathisen
E-post	ellenbmathisen@gmail.com
Telefonnummer	92626020
Hva gjelder innspillet?	Korten, Stensarmeen og messeområd
Mitt innspill til høringen	Arealendring av viktige og sårbare grøntområder til byggeområder. Dette strider i mot: FN s bærekraftmål, Statens føringer, Miljødirektoratet , Oslofjordens Friluftsløv - og ikke minst innbyggerne i Tønsberg . Korten og Stensarmeen er to viktige hensynssoner mot våre fredede våtmarksområder. Der bør det vises særdeles aktsomhet mht sjølinjen, vekster og natur slik at våtmarks områder og elveføringer , Auli og Velle, får restituert maksimalt. Disse områdene tåler verken utbygging, utfylling, lagring av masser eller annet fremmed. Disse områdene må vernes og ivaretas for fremtiden. Messeområdet er grøntområder som tidligere kommuner har fredet og vernet om. Det er sentrums nære områder som folk nyter og viktige helsefrembringende grøntområder. Det å endre arealer her til byggeområder, strider i mot alle nasjonale og lokale føringer. En bit (9 dekar) her og en bit der, er en sørgelig og farlig utvikling av Tønsbergs uvurderlig byskogområde. Også endring av grøntområde til tjeneste og nytteområde er en skummel endring i Messeområdet. Korten , nedenfor natursti, er i tillegg leirgrunn , står ofte svakt v/ flom og vil derfor være utsatt for tung utfylling av masser ved en byggeprosess. Tap av sjølinjen, naturmangfold og rensing av fosfor og nitrogen vil bli fatalt. Byggelinjen må derfor holdes ovenfor tursti , fra bobiltomt og opp mot veien. Ikke ned mot sjølinjen/ strandlinjen . Denne vakre sentrums -naturen på begge sider av byen må vernes for våre fremtidige barn, barnebarn. Mvh Ellen Mathisen Vedlegg 1,2,3

Kari Tangstad

Navn	Kari Tangstad
E-post	kari.helen.tangstad@gmail.com
Telefonnummer	92222889
Hva gjelder innspillet?	Ellen Mathisen Avis unblegh
Mitt innspill til høringen	Bevare de grønne lungene , og la strandsone være

Marit Studsrød

Navn	Marit Studsrød
E-post	mastud@gmail.com
Telefonnummer	41220086
Hva gjelder innspillet?	La strandsonen være
Mitt innspill til høringen	Jeg har sett meg lei på at det bygges ut i strandsonen, på mark som burde hvert dyrket, skog som blir hugget ned, på tie og ta vare på naturen og allemannsretten. Vi trenger dyreliv og et mangfold ikke masse svære kasser med folk. Og tullete regler som diskriminerer de fattige som ikke for holde sine gamle bygg vedlike og oppgradert til dagens standar.,

Per Halvorsen

Navn	Per Halvorsen
E-post	phalvor@hotmail.com
Telefonnummer	92620335
Hva gjelder innspillet?	Høringsforslag kommuneplanens arealadel
Mitt innspill til høringen	Jeg er i mot utbygging av Nordbyen i strandbelte. Og at grøntområdene i Stensarmeen , Nordbyen og Messeområdet må fredes.

Sverre Bisgaard

Navn	Sverre Bisgaard
E-post	sverre2bi@gmail.com
Telefonnummer	90755098
Hva gjelder innspillet?	Sammenhengende områder med verneverdig bebyggelse
Mitt innspill til høringen	Område #10 Husvikåsen er utpekt som område med verneverdig bygningsmiljø. Imidlertid ser grensen ut til å gå i Furukollen og kun omfatte husene 1,3,5,7,9 og 11. Resten av Furukollen ser ikke ut til å være inkludert. Jeg mener hele Furukollen bør omfattes av bestemmelsesområde #10, siden hele Furukollen er bygget i helhetlig sammenhengende stil med 3 ulike hustyper på ytre sirkel og indre område.

Tønsberg Kommune

v, postmottak@tonsberg.kommune.no

Innspill til kommuneplanens arealdel 2023-2035, jv. Høringsfrist 1. okt. 2023

Innledning

Jarlsø Eiendom AS ønsker å endre gjeldende arealplan for Jarlsø nord. Gnr. 162 bnr. 2, 16 og 17, fra kombinert næring til også å inkludere bolig. I Kommunestyremøtet 14. juni 23, fremmet Frank Pedersen, Høyre, forslaget om endring i arealplanen med støtte fra partiene; FrP/AP/KRF/SP.

Klima og miljødepartementet er klokkeklare i sin målsetning for Oslofjorden. Og tillater man Jarlsø Eiendoms ønske om endring i arealplanen, så svikter man nåværende og fremtidige generasjoner nettopp de verdiene departementet viser til.

Frank Pedersen har åpenbart oversett innholdet i Klima og miljødepartementets **Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv**, samt det faktum at Vestfold er blitt det området i landet med minst tilgjengelig strandsone for innbyggerne.¹

Tiltaksplanen er et stort dokument, men et par punkter må gjengis uavkortet for å illustrere viktigheten av å stoppe nedbygging nå.

- **Bedre allmennhetens tilgang til strandsonen.** Det er i dag et sterkt press på arealene i strandsonen langs Oslofjorden. Eksisterende og nye boliger, fritidsboliger, marinaanlegg, flytebrygger, samferdselstiltak med mer bidrar til å redusere allmennhetens tilgang til strandsonen. Summen av bit-for-bit-nedbygging av arealene i 100-metersbeltet er betydelig, og medfører en stor samlet belastning på verdiene. I tillegg er det mange hus- og hytteeiere som utvider plenareal, setter opp gjerder, skilt og hagemøbler med mer i utmark som begrenser allmennhetens lovlige ferdsel og hindrer tilgangen til strandsonen. Selv om dette hver for seg er små tiltak, utgjør de samlet et betydelig problem. Det forventes 2 millioner innbyggere i Oslofjordområdet i 2050, med dertil press på strandsonen. Kommunen har en sentral rolle i å sikre allmennhetens tilgang til sjøen og friluftsområder gjennom sin arealplanlegging.²

Videre viser tiltaksplanen til at innstramming siden lokalpolitikere ikke evner å ta alvor et inn over seg.

- **Det er i dag et sterkt press på arealene i strandsonen langs Oslofjorden.** Utbygging og andre tiltak reduserer allmennhetens tilgang til strandsonen, og summen av bit-for-bit-nedbygging av arealene i 100-metersbeltet er betydelig og medfører en stor samlet belastning på verdiene. Kommunenes arealplanlegging er den mest avgjørende faktoren for å ivareta natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Eksisterende retningslinjer og veiledning for kommunenes planlegging har imidlertid til nå vist seg ikke å være tilstrekkelig for å snu den negative utviklingen. Det er behov for å stramme inn praksis særlig med hensyn til etablering av ny og utvidelse av eksisterende bebyggelse.

¹ Tb.no, 28.08.2023: [Oslofjorden, Oslofjorden dør | Krever full byggestopp i strandsonen: – Vi har vært for slepphendte \(tb.no\)](#)

² Regjeringen.no, Klima og miljødep., Tiltaksplan s.34: [Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv \(regjeringen.no\)](#)

Tiltaksplanen peker også på tilgjengelighet. Jarlsø nord er lett tilgjengelig, og VKT har faktisk endeholdeplass midt i området der Jarlsø Eiendom ønsker å bygge boliger.

- **Bidra til at friluftslivsområdene blir brukt av alle befolkningsgrupper.** Arbeidet med å fremme et aktivt friluftsliv er viktig for å sikre god helse og trivsel for befolkningen. Friluftsliv er den mest populære formen for fysisk aktivitet i fritiden. Det utgjør et betydelig potensial for å øke aktivitetsnivået i befolkningen og for å bedre folkehelsen. **Områder som kan nås til fots, på sykkel eller med kollektivtransport, må prioriteres** om en skal nå også befolkningsgrupper som ikke har bil eller båt, som har dårlig økonomi og/eller lav motivasjon for fysisk aktivitet og friluftsliv. **Det er viktig at de lettest tilgjengelige områdene blir prioritert. God adkomst, informasjon og organiserte aktiviteter bør knyttes opp mot slike områder.**³

Klima og miljødepartementet er tydelig på hvordan kommuner og lokalpolitikere skal forvalte fellesskapets verdier til allmennhetens beste. Vi har også noen synspunkter på hvordan Jarlsø nord bør utvikles til fordel for beredskap og allmenn rekreasjon.

Vi mener gjeldende arealplan ivaretar;

- beredskap til sjøs,
- motvirker lovstridige og irreversible byggetiltak i 100-metersbeltet,
- et rekreasjonsareal for befolkningen, som må styrkes ikke bygges ned
- unødvendig miljøbelastning i et sårbart Jarlsø Sund.

Kommuneplanens arealdel må forbli uendret, eller endres slik at det åpne området på Jarlsø nord bevares av hensyn til beredskap og for å sikre nåværende og fremtidige generasjoner et sjønært rekreasjonsområde mot irreversible byggeinngrep i 100-metersbeltet.

Beredskap til sjøs

Jarlsø Nord benyttes ved hendelser til sjøs, også alvorlige. Området ligger lett tilgjengelig til for tyngre kjøretøy. Og dagens utforming sikrer beredskapsmateriell adgang til kaianlegget. Vindforholdene i sundet utenfor Jarlsø nord er roligere slik at man enklere kan manøvrere fartøy frem til kai.

Også i 2021 forsøkte Jarlsø Eiendom å få Jarlsø nord omregulert til boligformål. Argumentet fra utbygger den gang var «at Jarlsø marina var uforenelig med bomiljøet på Jarlsø». Etter mye omtale i media^{4, 5, 6} og innsigelser fra flere hold, landet heldigvis et flertall av politikerne i UPB på å bevare marinaen, og reddet dermed mer enn et titalls arbeidsplasser.

- Redningsetatene er ofte på plass når redningsskøyene leverer skadde personer eller havarister ved Jarlsø nord.⁷
- Kystverket og Brannvesenet benyttet Jarlsø nord som beredskapsplass for plasskrevende beredskapsmateriell da hybridbåten Brim Explorer brant.⁸
- Ved en større hendelse i Oslofjorden, er det sannsynlig at Jarlsø nord blir benyttet igjen.

³ Regjeringen.no, Klima og miljødep., Tiltaksplan s.37: [Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv \(regjeringen.no\)](#)

⁴ Tb.no 3.11.2021: [Båt, Tønsberg | Båteiere kjemper for Jarlsø Marina – ber kommunen våkne opp \(tb.no\)](#)

⁵ Tb.no 7.10.2021: [Båt, Tønsberg | Jarlsøfolk slår ring om marinaen: – Jarlsø Eiendom bør tenke seg om \(tb.no\)](#)

⁶ Kystverket v. Bube, innsigelse 19.01.2021: [wfdocument.ashx \(v-man.no\)](#)

⁷ Tb.no 22.04.2020: [Tønsberg, Jarlsø | – Marinaen på Jarlsø er viktig for oss \(tb.no\)](#)

⁸ Tb.no 13.03.2021: [Ulykker og hendelser, Tønsberg | Sperrer av bukta med lenser: – Intensjonen er å separere båten fra leden \(tb.no\)](#)

- Tillates omregulering av arealplanen til å omfatte bolig, reduserer man kraftig muligheten til beredskap. Omfanget av utbyggingen fremgår klart i planforslaget fra Jarlsø Eiendom.⁹

Hvis irreversible inngrep gjøres i 100-metersbeltet

Både rikspolitisk, men også fra lokalpolitisk hold, etterlyses strengere praktisering av byggeforbudet i 100-metersbeltet.¹⁰ Likevel utvises likegyldighet overfor Jarlsø. Selv om loven i utgangspunktet er klar, råder en slags oppfatning av at «Jarlsø er jo likevel ødelagt, så ei boligblokk til eller fra, spiller liten rolle».

- Et ja til endring av arealdelplan, vil bety irreversible inngrep i sjøkanten, og følgelig flere boligblokker i 100-metersbeltet.
- Det åpne arealet på Jarlsø nord, vil lukkes og en barriere av boligblokker vil dominere i sjøkanten langs store deler av Jarlsø.
- Som ellers på Jarlsø, vil utomhusarealene rundt en fremtidig blokkbebyggelse ved Jarlsø nord, gi et privatiserende inntrykk – og bli oppfattet som private hager overfor allmennheten.
- Utbyggerens arkitekt sitt gjentakende mantra om å «åpne opp» Jarlsø nord er en vits. Området er åpent, men trenger å tilrettelegges bedre - med større grøntstrukturer og flere aktivitetstilbud.

Lek og friluftsliv

Jarlsø nord brukes daglig til rekreasjon for både fastboende og besøkende. Grøntstrukturene øst og vest for Jarlsøbroen må utvides og tilrettelegges bedre, ikke bygges ned med flere barrierer av ferieleiligheter i sjøkanten for noe få ressurssterke. Hvor ble det av kommunen med slagordet; «Der barn ler».

- Jarlsø nord brukes daglig av barn og unge til lek.
- Jarlsø nord brukes av byens innbyggere til trening og mosjon.
- Jarlsø nord fungerer i dag som et sosialt møtested. Nærheten til søndagsåpen butikk og kafe bidrar positivt til miljøet omkring de åpne arealene.
- Dagens grøntarealer ved Jarlsø nord brukes ofte til utemåltider av familier og venner.
- Området brukes til hundelufting.
- Hobbyfiskerne bruker kaianlegg og grøntområder store deler av året.
- Kajakkpadlere bruker parkeringsarealene og kaianlegg som utgangspunkt for flotte skjærgårdsturer.
- For syklistene er Jarlsø nord ofte et delmål for sykkelturen.
- For mange besøkende er Jarlsø nord et naturlig utgangspunkt for turer langs kyststien.

Bør arealplanen åpne opp for boliger på Jarlsø nord?

Skal tilrettelegging for flere boliger i 100-metersbeltet veie tyngre, enn allmennhetens rett til fri ferdsel langs og ved kysten på Jarlsø nord?

⁹ Planforslag fra KB-arkitekter: [wfdocument.ashx\(v-man.no\)](https://wfdocument.ashx(v-man.no))

¹⁰ Tb.no 28.082023: [Oslofjorden, Oslofjorden dør | Krever full byggestopp i strandsonen: – Vi har vært for slepphendte \(tb.no\)](https://oslofjorden.oslofjorden.no/dor)

Nei, mener vi. Jarlsø Eiendom har fått nok. Da utbyggingen av Jarlsø startet, åpnet Kommuneplanen for maksimalt 270 boenheter på øya. Etter uheldig samrøre mellom utbygger og enkelte politikere, ble det likevel åpnet for 145 ekstra boenheter.¹¹

I Formingsveilederen fra Jarlsø Eiendom (2006) var Jarlsø nord tiltenkt et sosialt møtested med steinlagt torg, vannspeil og kunst. Tiden er overmoden for at Jarlsø Eiendom holder løftet, og bidrar til å gjøre et populært område for allmenn rekreasjon, enda bedre. Tidligere politisk behandling viser dessuten at områdene omkring broen på Jarlsø aldri var tiltenkt nedbygging. Tvert imot er arealene som nå ønskes regulert, opprinnelig tiltenkt allmennyttige formål, blant annet kyststi.¹²

Forblir eksisterende arealdelplan for Jarlsø nord uendret, så endrer ikke maksantallet på 415 boligheter seg for Jarlsø Eiendom. De har all anledning til å bygge de resterende 64 boenhetene i sentrum av øya, der det siste byggetrinnet opprinnelig var tenkt bygget ut.

Miljøbelastning i en allerede truet Oslofjord

Fokuset på miljø er økende. Selv klimaskeptikerne innser nå at forholdene i og rundt Oslofjorden trenger strakstiltak. En endring i arealplanen for Jarlsø nord, vil også føre til en kraftig utvidelse av ei planlagt småbåthavn. Utfylling, nedbygging, tilsig av næringssalter og frigjøring av giftstoffer fra småbåter er store miljø utfordringer.¹³

Utenfor Jarlsø nord er det viktige Ålegresset påvist.¹⁴ En utvidelse av småbåthavnen vil også gi avrenning av mikroplast og miljøgifter fra fritidsbåter, som ikke gagnar et allerede truet marint miljø¹⁵

- Ålegresset er påvist i Jarlsøundet. Et nei til ny småbåthavn vil miljømessig være et skritt i riktig retning. Jarlsø nord ligger faktisk et steinkast fra Færder nasjonalpark.
- FN har også utpekt tiåret 2021-2030 til restaurering av økosystemer. Ei tilbakeføring til mer natur ved Jarlsø nord gjennom kombinerte grøntarealer for rekreasjon, vil gagne allmennheten, folkehelsen og forbli et område folk ønsker å besøke.¹⁶

Mvh.

Jon og Bjørn Stian Lunden

¹¹ Skup prisen, Tønsberg blad 2010: [2010-52%20Ungbosaken%20og%20Jarls%c3%b8-saken.pdf \(skup.no\)](#)

¹² Reguleringsplan for Jarlsø, 52010, 2.gangsbehandling. s.8: [52010_S.pdf \(tonsberg.kommune.no\)](#)

¹³ Klima og miljødep. Tiltaksplan s.31: [Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv \(regjeringen.no\)](#)

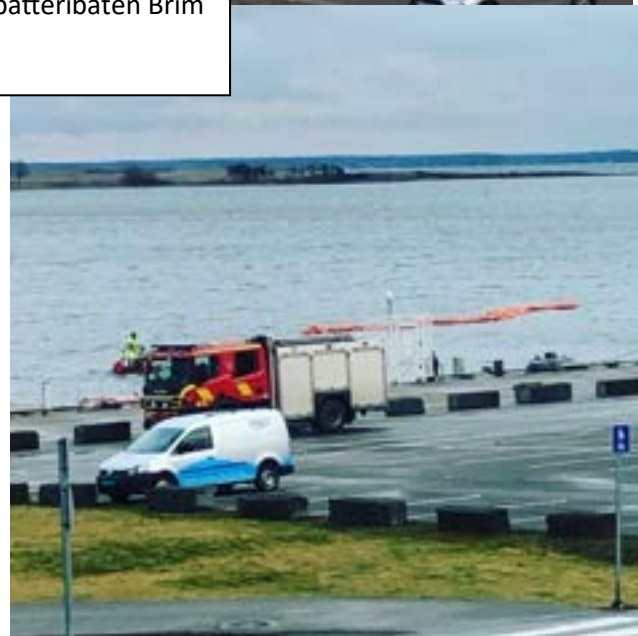
¹⁴ Artsdatabanken: [Vis utvalg i kart | Artskart 2 \(artsdatabanken.no\)](#)

¹⁵ Clear seas: [Anti-fouling paints: What are they and what effects do they have on the environment? | Clear Seas](#)

¹⁶ Klima og miljødep. Tiltaksplan. S.29-31: [Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv \(regjeringen.no\)](#)



Beredskapsstatene tar Jarlsø nord i bruk ved hendelser til sjøs. Her blant annet fra brannen i batteribåten Brim i 2021.





De 2 små grøntstrukturene ved Jarlsø nord
bør utvikles og utvides til noe langt bedre!
Området benyttes av flittig av byens
befolkning gjennom store deler av året.



Privatskiltene florerer på Jarlsø.
Trenger vi enda et boligsameie i
sjøkanten med private hager,
hvor innbyggerne er henvist til
ei en smal kyststi?



Fra: martin berulfsen <m_berulfsen@hotmail.com>
Sendt: mandag 2. oktober 2023 19:14
Til: #Tønsberg Postmottak
Emne: Sv: Innspill Høringsforslag kommuneplanens arealdel
Vedlegg: tbg1.png

PS mitt fulle navn er Martin Berulfsen. Legger også ved en kollasj som viser problemstillingen.

Fra: martin berulfsen
Sendt: lørdag 30. september 2023 19:13
Til: postmottak@tonsberg.kommune.no <postmottak@tonsberg.kommune.no>
Emne: Innspill Høringsforslag kommuneplanens arealdel

Hei,

Jeg er bekymret for byutviklingen i Tønsberg, nærmere bestemt det arkitektoniske uttrykket. Byen er i ferd med å fylles opp av ferdigtegnede «hvor som helst»-blokker, som bygges i stort omfang over hele landet – uten noen form for lokal stedstilpasning. Se eksempler fra [Arendal](#), [Fredrikstad](#) og [Tromsø](#).

Det burde stilles strengere krav til hvordan byen utformes enn hva det er gjort til i dag. Det er jo tross alt Norges eldste by, og man må kunne la seg inspirere av den egenarten som allerede finnes, som for eksempel den Hanseatiske stilen på Brygga, som byen er så kjent for.

Jeg er ikke mot utbygging. Tvert imot. Jeg mener at utbygging er et nyttig virkemiddel for å markedsføre Tønsberg. Men som merkevarebygger av yrke, synes jeg det er rart at utbyggerne får holde på som de vil. De spiller ikke videre på de arkitektoniske kvalitetene som beviselig finnes og som byen er kjent for, men bygger heller noe som forringer merkevaren Tønsberg og byen som helhet.

For det som bygges nå, det er stygt.

Og jo, om noe er stygt eller pent er ikke subjektivt. Jeg oppfordrer alle til å gå en tur opp på Slottsfjellet, og se ned på skrekkeksempelen Kaldnes – en grå, kald og kompakt bygningsmasse som står i grell kontrast til resten av den fargerike og varierte byen. Dessuten [bruker ikke befolkningen bydelen](#), da den oppleves som stengt. Så når man prøver å dekke til styggedommen med noen pjuskete trær og morsomt utformede stoler, så vil ikke utbygger bidra med en krone.

«Ja, men for en beliggenhet, [og for en utsikt!](#) Har du sett innsiden?» Sier noen til forsvar.

Og det er hele poenget. De fleste forholder seg kun til utsiden av byggene. Og de fleste av oss foretrekker en estetisk fin og stedstilpasset arkitektur, ifølge en [meningsmåling](#) gjennomført av tb.no

Og som folkevalgt burde man vel høre på hva folket vil, og ikke utbyggerne?

Det er også verdt å merke seg at disse «praktiske» boligkompleksene tiltrekker seg fortrinnsvis eldre mennesker, såkalte «boomers», altså de som er født etter krigen og ser mer nytte enn harmoni. Og det er ikke spesielt bærekraftig for å skape en levende by eller sunn kommuneøkonomi. Ironisk nok blir Selvaags nylig godkjente «Plussboliger» på Kaldnes en treffende betegnelse, slik at det ikke lenger er noen tvil om at Tønsberg er Norges eldste by.

Det er blitt gjort mange feil i Tønsberg, slik at byen ser slik ut i dag. Den største feilen er å legge ansvaret for byutvikling i hendene på utbyggere. De skal og vil jo ikke skape gode byrom. Og det fortsetter den dag i dag. det er nesten litt søtt at den lokale sjefen for Selvaag Bolig nylig byttet ut dressen med en folkelig flanellskjorte under [sist møte med Plan og bygg](#), slik at han kunne fremstilles som en mann av folket som vil deres beste, og ikke en som skal levere nok et [rekordresultat](#) for arbeidsgiveren sin.

Nei, det er ingen folkerett å bli rik utbygger. [Men det er mulig å bli rik, og fortsatt bygge pent!](#)

Og heldigvis finnes det noen gode og sammenlignbare eksempler. Se på hvordan kystbyene i [Skanderborg](#), [Stavern](#) og [Lübeck](#) har videreført sin egenart og skapt fantastiske byrom som man vil besøke!

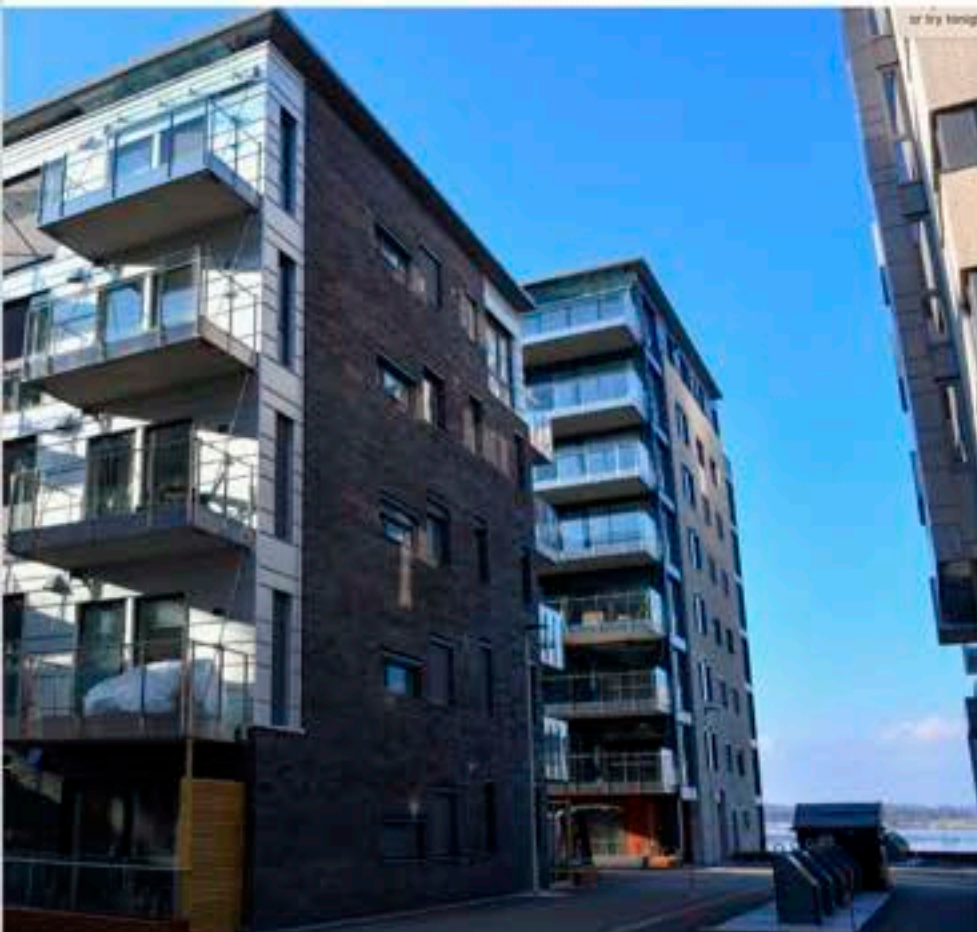
Tenk hvis vi kan bygge pene bygg som faktisk er verdt å ta vare på, også for fremtidige generasjoner – det er bærekraft på ekte, det!

Så plis, vær litt hardere mot utbyggerne og arkitektene og be dem bygge noe mer stedstilpasset, slik at alle blir fornøyd.

Hilsen Martin, som ikke er en gammel og grinete gubbe, men en bekymret borger på 33 år.



Dette har vi



Slik kunne det vært



Tønsberg 30.09.2023

Høringsuttalelse vedr. il kommuneplanens arealdel sak H147 / Smørberg.

Etter at Statsforvalteren ga det endelige svaret i klagesaka, der KFUK/KFUM gjorde eit siste desperat forsøk på å auke verdien på sletta på Smørberg gjennom å søke om endring av LNF-område til boligformål er det formelt sett **sensasjonelt**, men ikkje **overraskane** for oss, at representanten Aamodt nok ein gong prøver å endre saka i favør sin mors venninne, Fru Kaupang i KFUK / KFIUM.

Saka var avgjort, og måten den igjen opptrer på Tønsberg kommunes sakskart er intet mindre enn utilbørlig. Dette er ei sakshandsaming som er over alle støvleskaft, og må avvistas.

Også Tønsberg kommune må følge kommunelova og dens krav til saksbehandling.

Vi anfører at herr Aamodt er 100% inhabil i denne saka, og at den som sådan bør strykast av sakskartet.

Vi vil sende separat henvendelse til kommunen vedr denne inhabiliteten, som vi anmoder kommunens kontrollutvalg å undersøke.

Ein kort repetisjon av dei argument vi anførte, og som som Statsforvalteren la til grunn for sitt avslag på klagen frå KFUK/KFUM:

- LNF-området er en viktig arena for ballspill og aktiv lek for barn og unge i området. Dette ønsker velforeningen å beholde. Hele intensjonen med å gi LNF-området til KFUK/KFUM var at dette skulle komme Tønsberg kommunes barn til gode. Å bygge boliger og en liten lekeplass inn i et allerede tettbygd område vil forringe hele området vårt. Det er i dag generasjonsskifte og det flytter inn nye unge folk med barn i området.
- Smørbergstranda er en offentlig kommunal badeplass, og det er behov for større sykkel- og bilparkering til denne.
- Kyststien går forbi, og det er mange sykkelturister i området.

Presedens-skapende fakta:

- noen av de fastboende har søkt om å få bygge ut sine hus i LNF – områder på Smørberg. Disse har alle fått avslag på søknader eller blitt veiledet ut av prosessen. Det betyr at ingen får bygge i LNF – området.

Vi anførte at det nå er «babyboom» på Smørberg, og ytterligere ei lita jente er født sommaren 2023; vi treng den grønne lunga for både unge og gamle.

PS: Vi mottok forleden brosjyren «Endelig Voksen» fra Tønsberg kommune, der det påpekes at også friluft-og aktivitetsområder for eldre skal sikres! DET er nok eit viktig argument for at Sletta ikkje skal byggjast ned av boliger, med vere den grønne lunga vi treng i vårt daglige liv på Smørberg.

Mvh

Ståle Jan Frøynes og Monica Grefstad Frøynes

Smørbergveien 5

Fra: Lene Lauritsen Kjølnér <lakjoel@online.no>
Sendt: søndag 1. oktober 2023 20:14
Til: #Tønsberg Postmottak
Emne: Innspill arealplan

Hei!

Jeg har sendt inn et innspill til arealplan angående Vallø, men jeg har litt mer hjertet :) Her kommer det, og om det allerede er med i planen eller blir litt på siden, så sier jeg det likevel. En god ting osv:

1. Nullvisjon for nedbygging av matjord, LNF og grøntstruktur. Skrinlegg bygging på sentrumsnær matjord for evig og alltid, slik som Kirsebomjordet. Bevar de små skogsområdene.
2. Full stans i nedbygging av eplehager. I Tønsberg har vi godt balanserte nabolag som ikke fortjener å blir ødelagt av utbyggere i vinnings hensikt. Ta vare på de gode boområdene og lytt til naboene.
3. Et absolutt nei til mer enn fem etasjer i sentrumsnære strøk. Stopp vandaliseringen av det historiske sentrum og gateløpene rundt.

Mvh
Lene Lauritsen Kjølnér
lakjoel@online.no
93262257