



**TØNSBERG  
KOMMUNE**

*– der barn ler*

# **Tilbakeføring av utbyggingsarealer**

**Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2023-2035**

## Innhold

Bakgrunn .....	2
Prosess .....	2
Metode .....	3
Rettslig grunnlag .....	4
Beskrivelse og vurdering for områdene som anbefales tilbakeført .....	5
T1 Reine – Re golfbane.....	5
T2 Gettebygd.....	6
T3 Kleiva.....	8
T4 Revetal .....	9
T5 Bergsåsen.....	10
T6 Østerud.....	11
T7 Bergsåsen.....	11
T8 Bliksekilen .....	12
T9 Temsengen.....	14
T10 Slagentangen Sør .....	14
T11 Findus/ Tønsberg bryggeri .....	16
K16 Lecatomta.....	17
K17 Snippen .....	18
K18 Melsomvikveien .....	19
K19 Sumpskogen .....	21
K20 Nedre Langgate/Nordbyen.....	23
K21 Nordbyen .....	23
K22 Nes, Havørnveien .....	24
K23 Øvre Bogen .....	26
K24 Sandeåsen.....	27
K25 Råel .....	27
Oppsummering.....	28

## Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel følger opp kommuneplanens samfunnsdel, med fem vedtatte satsningsområder og en arealstrategi. Det er viktig at arealdelen understøtter arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel. Et av flere grep for å nå samfunnsdelens og arealstrategiens målsettinger vil være å vurdere byggeområder i gjeldende arealplaner som ikke er utbygd på nytt. Dette kan både innebære å endre arealformålet til landbruks-, natur og friluftsområde (LNF), eller å endre arealformål der det allerede er bebygd. Det er ikke gitt at arealer som ligger inne i gjeldende planer er tilpasset de mål og strategier som kommunen i dag styrer etter.

## Prosess

Det er flere avsatte utbyggingsområder som ikke er blitt utbygd, og i juni 2022 ble kommunedirektøren bedt om å vurdere 10 områder for en eventuell tilbakeføring fra utbyggingsområde til landbruks-, natur og friluftsområde (sak KST-097/22).

I september 2022 ble kommunedirektøren bedt om å vurdere 11 nye områder for tilbakeføring til LNF, i forbindelse med sak om kommunens egne arealbehov (sak KST-114/22). Flere av disse nye områdene hadde bakgrunn i en sak om salg av kommunale eiendommer i Tønsberg kommune (sak KST-010/21), der kommunestyret vedtok å ikke selge en del mulige utbyggingsområder eid av kommunen.

### **Oppfølging av vedtak om salg av eiendommer i Tønsberg kommune (KST-010/21):**

Det ble vedtatt å ikke selge en del tomter basert på at tomtene er eksisterende grøntarealer, friareal, lekeplasser og liknende. Kommunedirektøren oppfatter behandlingen i formannskapsmøte 25.1.2021 og påfølgende kommunestyrebehandlingen 3.2.2021 som et signal på hvilke prioriteringer som er ønskelig å følge opp i rullering av kommuneplanens arealdel.

Tomtene i sentrum, K20-21, ble vektlagt ut ifra et bevaringsperspektiv i denne delen av byen, men også som eksisterende grønne lommer i det bygde miljøet. Basert på en helhetlig vurdering er disse tomtene foreslått avsatt til LNF/grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

K23 Øvre Bogen, del av nordre teig av gnr./bnr. 140/62, er i dag en barnehage med tilhørende grøntareal. Det vurderes om arealformålet tjenesteyting bedre kan sikre barnehagetilbudet i denne delen av kommunen, og samtidig bidra til å opprettholde grøntområdene. Derfor anbefales det ikke å tilbakeføre denne eiendommen nå, men å omdisponere den fra boligbebyggelse til byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting, som en mulig utvidelse av eksisterende barnehage på tilgrensende areal. Det er allikevel redegjort for et alternativ med tjenesteyting og LNF, se vedlegg eller «Alternative løsninger».

### **Oppfølging av vedtak «Arealer som vurderes tilbakeført eller endret» (KST-097/22):**

B03 Innlaget og D01b Aker gård skal ikke utredes videre for tilbakeføring til LNF.

H017 Baga eiendom Findus ble enstemmig vedtatt at skal endres fra bolig til industri, produksjon og næring.

Vedtaket om å endre boligformålet på Findus til dagens bruk handler ikke om å sikre landbruks-, natur eller friluftverdier, men arbeidsplasser og produksjon. Når området likevel omtales i denne saken, er omgjøring av området fordi det ble politisk foreslått i sak om tilbakeføring og at foreslått omdisponering er en tilbakeføring til arealets tidligere arealformål, næringsbebyggelse.

### **Oppfølging av vedtak i sak om kommunens arealbehov i planperioden 2023-35 (KST-114/22):**

I denne saken foreslo kommunedirektøren en rekke endringer i arealdelen for konsekvensutredning av kommunalt eid areal til nytt byggeformål, for å dekke ulike behov for kommunens ulike virksomheter. 10 av områdene som ble behandlet i saken dreide seg imidlertid ikke om nytt utbyggingsformål, men om tilbakeføring av byggeformål på kommunal grunn. De områdene som vurderes her og som stammer fra dette vedtaket er nummerert K16-K25.

### **Varsling til grunneiere:**

Samtlige grunneiere av arealene til vurdering ble varslet om arbeidet i brev datert 24.05.22. Politisk sak om hvilke områder som skal ytterligere vurderes tilbakeført ble vedtatt i kommunestyret 15.06.22. De aktuelle grunneierne etter KST-097/22 ble varslet og spurt om informasjon om området i brev datert 22.08.22. Tilbakemeldinger fra grunneiere er innarbeidet under vurderingene av hvert område.

### **Metode**

Planprogrammet til kommuneplanens arealdel gir følgende føringer for vurdering av tilbakeføring:

1. Har området ligget inne i arealdelen i åtte år eller lenger (regnet bakover fra 2023) uten å bli utbygd?
2. Ligger utbyggingsområdet på dyrka eller dyrkbar mark?
3. Er utbyggingsområdet i konflikt med vedtatt by- og senterstruktur?
4. Kommer utbyggingen i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer?
5. Vil en utbygging føre til uforholdsmessige kostnader på enten sosial eller teknisk infrastruktur?

### **Oppheving av reguleringsplaner:**

Noen av områdene som er avsatt til utbygging, er også regulert. En tilbakeføring til LNF for disse områdene følger samme prosess som ved utarbeiding av ny reguleringsplan. Det betyr at alle grunneiere som berøres av den reguleringsplanen som foreslås opphevet vil få et eget brev. Ved vedtak av kommuneplanens arealdel, vil administrasjonen følge opp ved å varsle oppheving av reguleringsplaner der det er behov.

## Rettslig grunnlag

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) at kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengene mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. §11-5 første ledd, første setning:

*Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.*

og at kommunen kan endre og tilbakeføre til LNF, jf. §11-17 første ledd, første setning:

*Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise arealformål som er angitt i nr. 1 til 6.*



Det skal også vektlegges langsiktige løsninger, jf. § 1-1 første og andre ledd:

*Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.*

*Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.*

Det vises også til planprogram fastsatt av kommunestyret 20.04.2022, som følger opp kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi, vedtatt 6.10.2021.

Tønsbergsamfunnet har forpliktet seg til at utvikling og vekst skal skje gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor allerede bebygde områder, og at kommunen skal gå foran og være et godt eksempel (kommuneplanens samfunnsdel, s. 14):

SLIK VIL VI HA DET...	SLIK GJØR VI DET ...
<p><b>Klimagassutslipp innenfor Tønsberg kommune er redusert med 60 %</b></p> <p><b>Bærekraftsmål:</b> Nr 13 og 17</p>  	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kommunen skal gå foran og være et godt eksempel</li><li>• Integre klima i alle kommunens beslutninger</li><li>• La vekst og utvikling skje gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor allerede bebygde områder</li></ul> <p><b>Samhandling/aktører:</b> Hele Tønsbergsamfunnet</p>

## Beskrivelse og vurdering for områdene som anbefales formålsendret

Under følger en beskrivelse av de byggeområdene som foreslås helt eller delvis formålsendret til formål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) grønnstruktur eller annet byggeformål. Områdene er vist med kartutsnitt av gjeldende kommuneplanens arealdel/reguleringsplan og/eller flyfoto. Det anbefales å reversere i ca. 890 dekar utbyggingsområder.

Av områdene som anbefales tilbakeført er det totalt ca. 222 dekar som er dyrka mark i dag. T1 Re golfbane (165,5), T5 Grettebygd (12,3), T6 Østerud (24,2), T7 Bergsåsen (6,6) og T9 Temsengen (14,5). Det resterende er i hovedsak skogsarealer, sentrumsnære grønne lommer eller grå flater o.l. Av skogarealene som vurderes tilbakeført er ca. 106 daa dyrkbar mark, T10, K17 Snippen (52,5), K18 Melsomvikveien (12,2) og K19 Sumpskogen (41,2).

### T1 Reine – Re golfbane

**Gnr./bnr.:** 560/1, 2, 3, 4 og 561/1

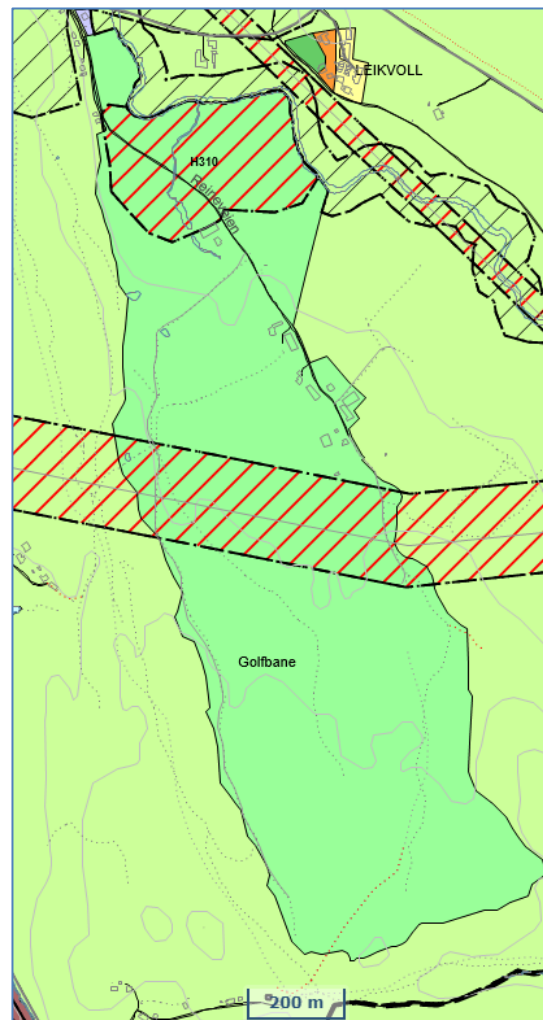
#### **Beskrivelse:**

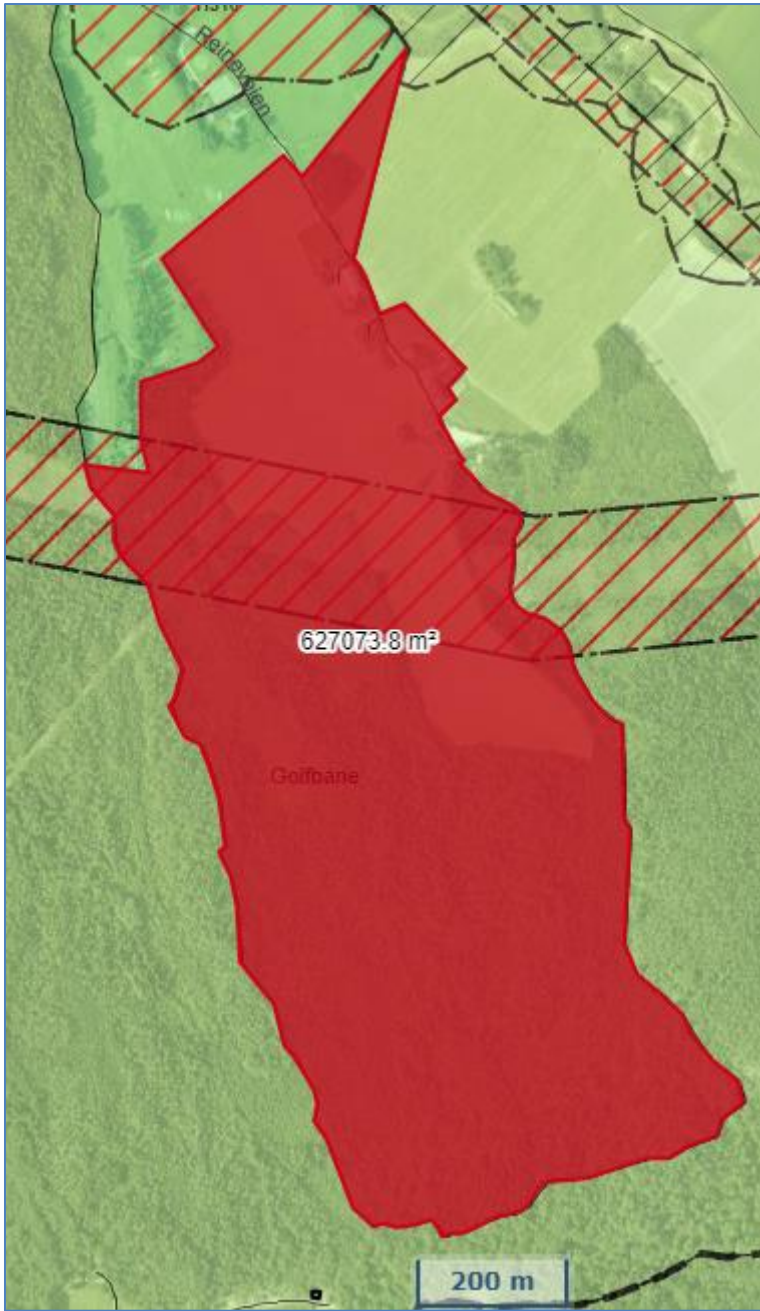
Re golfbane ligger i kommuneplanens arealdel for tidligere Re kommune. Området er avsatt til grønnstruktur - friområde. Arealet ble regulert i 2001, til idrettsanlegg (golfbane). Arealet har ligget inne i over åtte år og er ikke konsekvensutredet i gjeldende kommuneplan for Re.

#### **Vurdering:**

De delene av arealet som ikke er utviklet til golfbane ligger på dyrka mark. Det er et ønske fra grunneiere om at jordbruksarealet videreføres, og at deler av området tilbakeføres til LNF. Eksisterende golfbane kan opprettholdes, og deler av reguleringsplanen vil varsles opphevet. Ved å tilbakeføre grønnstruktur til LNF sikrer vi skogs- og landbruksinteresser samt natur- og friluftinteresser, og presiserer at utvidelse av golfbane eller idrettsanlegg ikke er aktuelt her.

**Anbefaling: Formålsendring til LNF, 627 daa. hvorav ca 165,5 er dyrka mark**





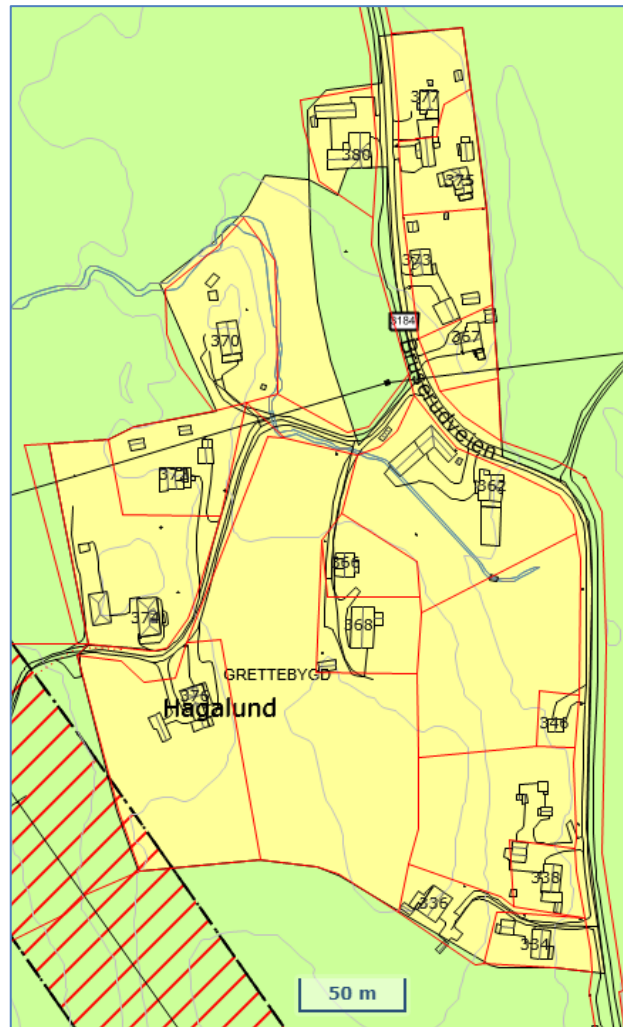
## T2 Grettebygd

**Gnr. /bnr.:** 305/10, 305/3 m. fl

**Beskrivelse:** Grettebygd ligger nord-øst i kommunen, ca. 3,5 km sør for Holmestrand. Området består av spredt boligbebyggelse/enebolig med landbruksarealer/dyrka mark. Nærmeste senter i Tønsberg kommune er lokalsentret Brekkeåsen, ca. 6 km sør-vest.

**Vurdering:** Grettebygd har ligget i arealdelen i over åtte år og er ikke konsekvensutredet i gjeldende kommuneplan for Re. En utbygging av flere boliger her vil være i konflikt med vedtatt by- og senterstruktur. En tilbakeføring til LNF vil sikre landbruksarealene. Bebygde eiendommer blir tilbakeført til LNF, og 14 eksisterende bolighus får markering som LNF - spredt boligbebyggelse. Det er ikke kommet innspill fra grunneiere.

**Anbefaling: Formålsendring til LNF, ca 65 daa. hvorav ca 12,3 er dyrka mark.  
Eksisterende boliger gis status LNF Spredt boligbebyggelse**





## T3 Kleiva

**Gnr./bnr.:** 684/1, 416/3, 18, 19, 20, 21, 22, 23

**Beskrivelse:** Området ligger nord i kommunen, mellom Bispeveien og Ryksåsen. Området ble regulert i 2006 til bolig, men er ikke utbygd. Nærmeste senter er nærsenteret Fon, ca. 6 km sør.

Arealet er i dag et ubebygget skogsparti, med grusvei. Området har ligget inne i mer enn 8 år uten å bli utbygd, utbygging her vil være i konflikt med vedtatt by- og senterstruktur og det vil gi uforholdsmessige kostnader for teknisk infrastruktur ved en oppdragering av VA-anlegg og vei.

**Fra grunneier:** Grunneier varslers om at de skal utvikle tomtene, og det er fradelt seks tomter i Kleivakollen 1-9. Utviklingen stoppet opp av ulike årsaker, men eier er i kontakt med firmaer for å bistå med planleggingen. Etter dette ønsker de å vurdere å opparbeide området og selger enkelttomter.

**Vurdering:** Det ble, av Re kommune i 2009, gitt rammetillatelse for oppføring av enebolig og garasje på tidl. gnr./bnr. 116/19, nå 416/19. Dersom tiltaket ikke er igangsatt senest tre år etter tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. §21-9. Det er allikevel arealbruken av området som det må legges vekt på i framtidig utvikling. Ved vurderingen av å reversere dette utbyggingsområdet, er det lagt vekt på at det ikke bygger opp om by- og senterstrukturen. Utbyggingsformål som reverseres og avsettes til LNF er 18,8 daa. Det må ved en formålsendring varsles oppstart for oppheving av reguleringsplanen.

**Anbefaling:** Formålsendring til LNF, 18,8 daa.



## T4 Revetal

**Gnr./bnr.:** 529/74

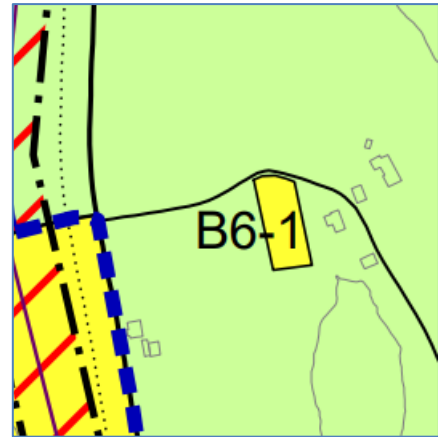
**Beskrivelse:** Dette er et areal på ca. 1,6 dekar avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan for Re. Arealet har ligget i kommuneplanen i 8 år uten å bli utbygd. Området er i dag skog og ligger ca. 1 km sør for Revetal. Må kobles på kommunalt nett for vann og avløp dersom det skal utbygges.

**Fra grunneier:** Eier har nylig overtatt tomte (mars 2022), selv om den ikke er utbygd de siste åtte årene. Fjell og liten mulighet for å dyrke jorda, kort avstand til Revetal sentrum, og muligheter for å koble seg på teknisk infrastruktur. Det er rådyr i området.

**Vurdering:** Boligformål i et sammenhengende grøntområde strider med overordnede mål å fortette og utvikle i allerede bebygde områder og bygge opp om etablert infrastruktur.

Det vil bli uforholdsmessig mye ny infrastruktur sammenliknet med å bygge i et bebygde område.

Kommuneplanen er samtidig et verktøy for å tenke helhetlig og langsiktig, og angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, ikke enkelttomter, jf. pbl. § 11-5 andre ledd.



**Anbefaling:** Formålsendring til LNF, 1,6 daa.

## T5 Bergsåsen

**Gnr./bnr.:** 547/1

**Beskrivelse:** Området er en utvidelse av eksisterende boligområde på Bergsåsen mot vest (sterk gul). Arealet ble lagt inn i arealdelen til Re kommune i 2015 og langsiktig utviklingsgrense ble endret til å omfatte arealet.

Området er uregulert og har ligget inne i 8 år uten å bli utviklet (2015-2023). Arealet består i dag av skog med turstier og skiløyper.

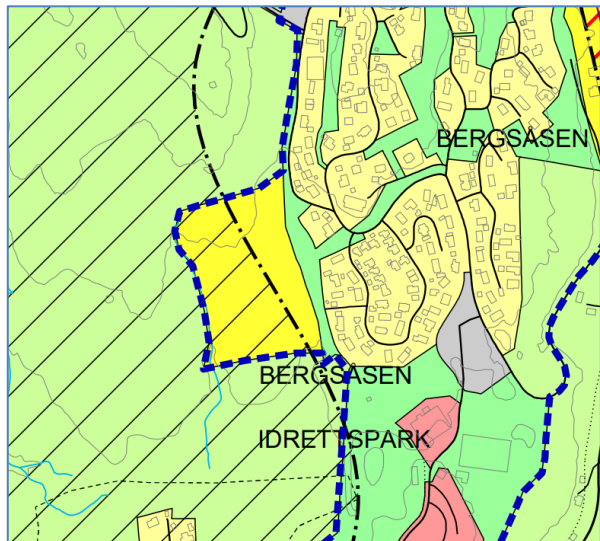
Utvikling her vil være i konflikt med vedtatt by- og senterstruktur da det ligger ca. 2 km unna Revetal i kupert terreng, og vil bidra til økt trafikk gjennom etablert boligområdet.

Størstedelen av området er innenfor hensynssone bevaring naturmiljø i gjeldende kommuneplan (skravert område).

**Fra grunneier:** Ønske om å opprettholde boligformål, samt endre til vegformål der atkomsten er tiltenkt. Grunneier viser til at det ble gjort utredninger Re kommune da området ble avsatt til bolig, og at området er godt egnet for utvikling. Området er allikevel ikke utviklet de siste åtte årene bl.a. fordi det har vært utfordrende å finne riktig plassering av bebyggelse.

**Vurdering:** Utredningene som ble gjort av Re kommune (3.10.2014) viser til en vanskelig atkomst med mye trafikk gjennom eksisterende boligområdet, og konflikt med turområde. Utredningen sier også at det er god plassering med korte avstander til skole, barnehage, Revetal sentrum og buss. Det er tatt lite hensyn til avstand sett i sammenheng med det kuperete området som gir vanskelig atkomst. Det er sannsynlig at ny bebyggelse i området vil gi økt bilbruk, jf. utredningen om «mye trafikk gjennom eksisterende boligområde». Utbygging her bidrar sånn sett ikke til å nå mål om nullvekst i personbiltransporten, selv om det i luftlinje ikke er de store avstandene. Det vil i tillegg bidra til nedbygging av skog og forringelse av turområdet.

**Anbefaling:** Formålsendring til LNF, 36,2 daa.



## T6 Østerud

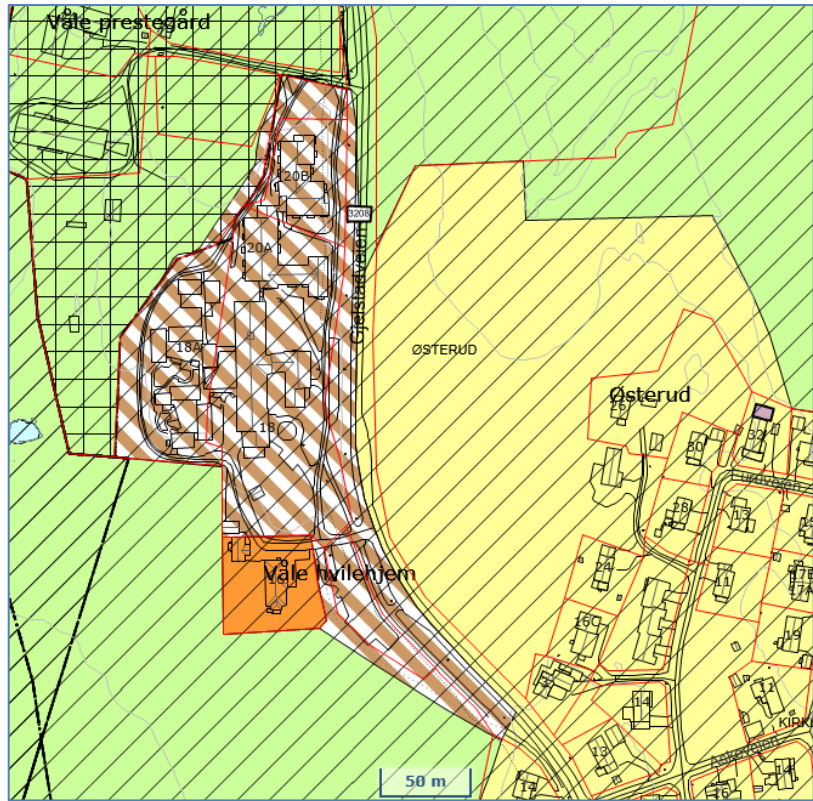
Gnr./bnr.: 294/45

**Beskrivelse:** Østerud er et jorde øst for Våle pleiehjem. Området har ligget i kommuneplanen i over åtte år uten å bli utbygd.

Området består av dyrka jord, og ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense og vil være i konflikt med vedtatt by- og senterstruktur. Det er ikke kommet innspill fra grunneier.

Ved en formålsendring må det varsles oppstart for oppheving av reguleringsplanen, R50\_0026, vedtatt i 2007.

**Anbefaling: Formålsendring til LNF, 34,4 daa. hvorav ca 24,2 er dyrka mark**



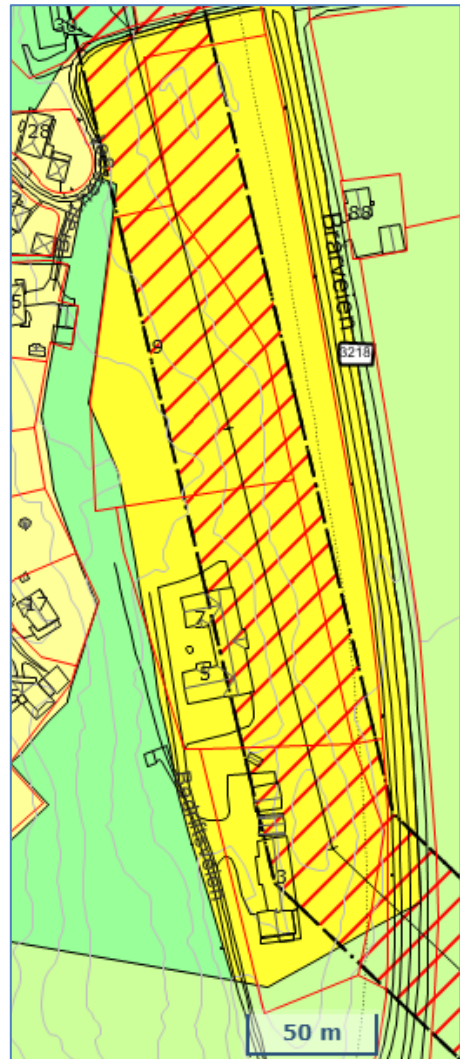
## T7 Bergsåsen

**Gnr./bnr.:** 548/5, 712/2, 548/225, 548/179, 529/76, 548/112

**Beskrivelse:** 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. Høyspentledningen setter større begrensninger, men det er planer fra Lede om å flytte høyspentledningen, og vil muliggjøre en utvikling (se kartutsnitt).

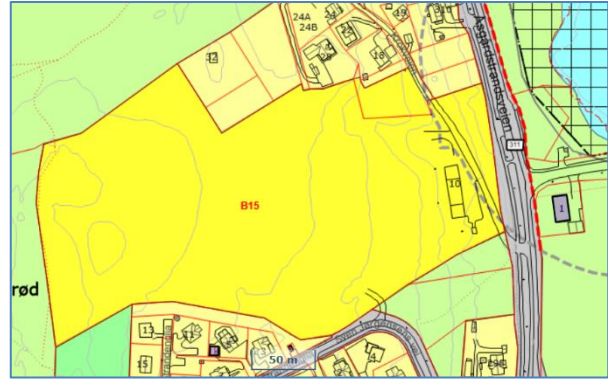
**Anbefaling:** Delvis formålsendring til LNF, 12,1 daa. hvorav ca 6,6 er dyrka mark



## 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.**

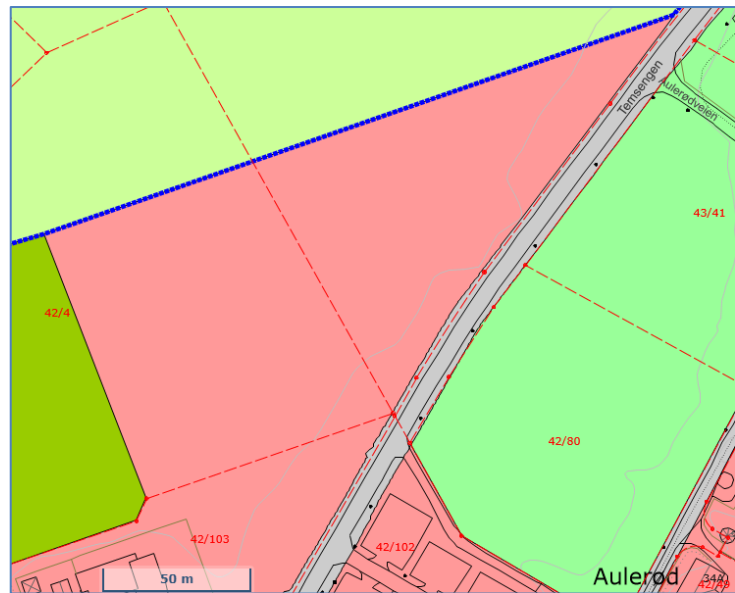
## T9 Temsengen

**Gnr./bnr.:** 43/7, 42/4

**Beskrivelse:** Området er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting og ligger på dyrka mark. Arealet har ligget inne i mer enn åtte år uten å ha blitt utviklet.

Anbefalt endring er i tråd med vedtatt områdeplan for Sem

**Anbefaling: Formålsendring til LNF, 14,5 daa.**



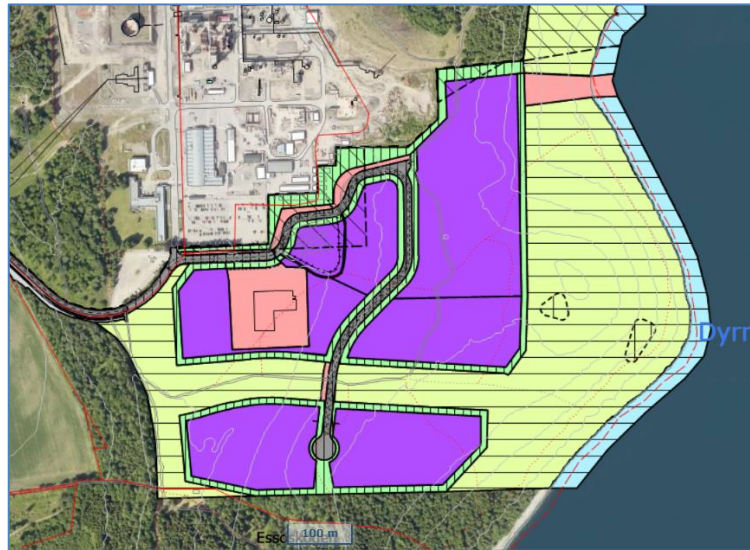
## T10 Slagentangen Sør

**Gnr./bnr.:** 131/1

**Beskrivelse:** Området er regulert til gjenvinningsanlegg for avfall på Slagentangen (rødt kvadrat) i 2009, og til Slagen energipark (lilla) i 1999.

Området er ikke utbygd, og er i dag en del av Essoskogen.

Utbygging vil være i konflikt med viktige funn i prosjektet «Naturens økosystemer», ved f.eks. at dagens skog har høyt opptak av CO<sub>2</sub>. Det er også et viktig friluftsområde med eksisterende turstier.



Slagentangen er samtidig pekt på som regionalt viktige næringsklynker og utviklingsområder i arealstrategien, på lik linje med Rygg.

### **Fra grunneiere:**

Grunneier (Esso) informerer om at de utforsker muligheten for å bruke Slagentangen nord (eksisterende anlegg/nedbygd) til å produsere hydrogen og distribuere ammoniakk. De ønsker å gjøre endringer innenfor dagens arealbruk, men signaliserer allikevel viktigheten av å opprettholde avsatt næringsareal på Slagentangen sør (skog i dag) med tanke på grunnforhold eller muligheten for framtidig nytt renseanlegg.

TAU renseanlegg informerer om planer for å bygge et nitrogenrenseanlegg. Dette krever større arealer enn dagens anlegg på Vallø fordi prosessen krever større tanker til behandlingen. En mulighetsstudie for framtidens renseanlegg i regionene vil etter planen blir lagt fram vår/sommer 2023. En av mulighetene som undersøkes er et nytt anlegg for Tønsberg, Færder, Holmestrand, Horten og Sandefjord på Slagentangen sør.

Arealet som er til vurdering måler 207,5 daa og hele arealet er dyrkbart.

### **Vurdering:**

Det anbefales å opprettholde næringsarealet på Slagentangen for å sikre muligheten for å vurdere et framtidig renseanlegg med nitrogenrensing samt arealer for å styrke Slagentangen som et regionalt næringsområde. Mulighetsstudie for alternativer for nytt renseanlegg forventes i løpet av 2023.

### **Anbefaling: Ingen formålsendring**



## T11 Findus/ Tønsberg bryggeri

**Gnr./bnr.:** 1003/220, 1003/219,  
1003/90

**Beskrivelse:** Området gjelder innspill H017 på «Findustomta», som i dagens kommunedelplan «Sentrum, Byplan 2018-2030 TBG» er avsatt til boligbebyggelse.

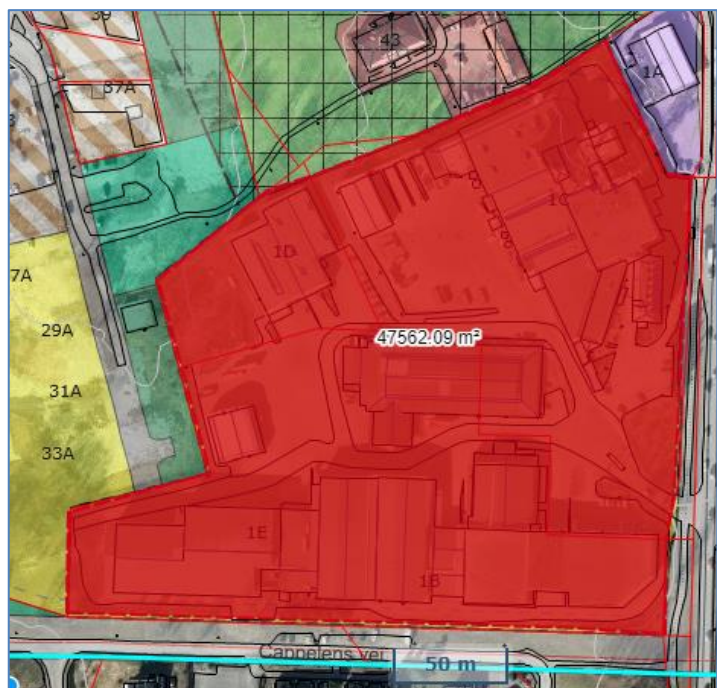
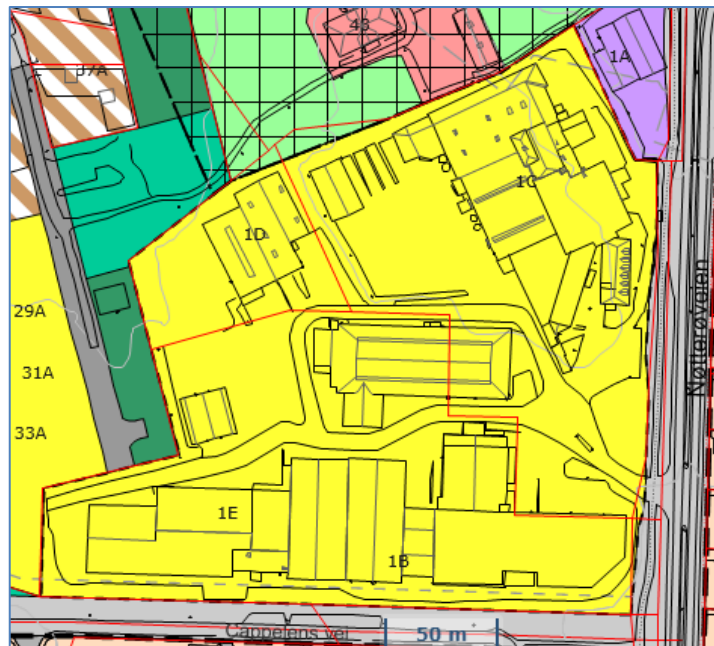
En forutsetning i byplanen, for boligbygging på Findus, er en omlegging av trafikk i Banebakken. Banebakken er avsatt til kombinert grønnstruktur der det tillates gang- og sykkelvei samt nødvendig atkomst til eiendommer. Gjennomføring av en overordnet grønnstruktur fra Kaldnes til Ørsnes, via Banebakken og Teie hovedgård vil bli mindre gjennomførbart uten transformasjon av «Findustomta».

Vedtak i kommunestyret 15.6.22 i sak KST-097/22:

«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.**



## K16 Lecatomta

**Gnr./bnr.:** 1004/96

**Beskrivelse:** Det ble vedtatt å utrede Lecatomta til grønnstruktur i denne rulleringen av kommuneplanens arealdel, i Kanalen som byrom, KST-049/21, 14.4.2021.

Arealet er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan «Sentrum, Byplan 2018-2030 TBG».

### Vurdering:

«Lecatomta», gnr./bnr.

1004/96, er i dag et gruslagt areal til midlertidige rigg- og driftsformål. Det ble vedtatt å utrede til grønnstruktur i «Kanalen som byrom», vedtatt 14.4.2021. Det er et ønske om å utvikle boliger her, men det er også et ønske om å få til en form for grønnstruktur/parkdrag for å bygge opp om en kyststi/havnepromenade.

Når det gjelder kommunens arealbehov, så er det rigg og drift til VA-prosjekter eller boliger til salg på det åpne markedet som har vært aktuelt. Det er kommet innspill fra beboere om å fortsatt vurdere denne tomten til grønnstruktur. Både bolig med grønnstruktur og kun grønnstruktur kan ivareta en kobling til sjøen og skape en promenade. Boliger her vil allikevel privatisere området til en viss grad, og det anbefales å reversere utbyggingsarealet i tråd med Kanalen som byrom.

Utbyggingsformål som reverseres og avsettes til grønnstruktur er ca. 5,5 daa.

**Anbefaling: Formålsendring til Grønnstruktur, 5,5 daa.**



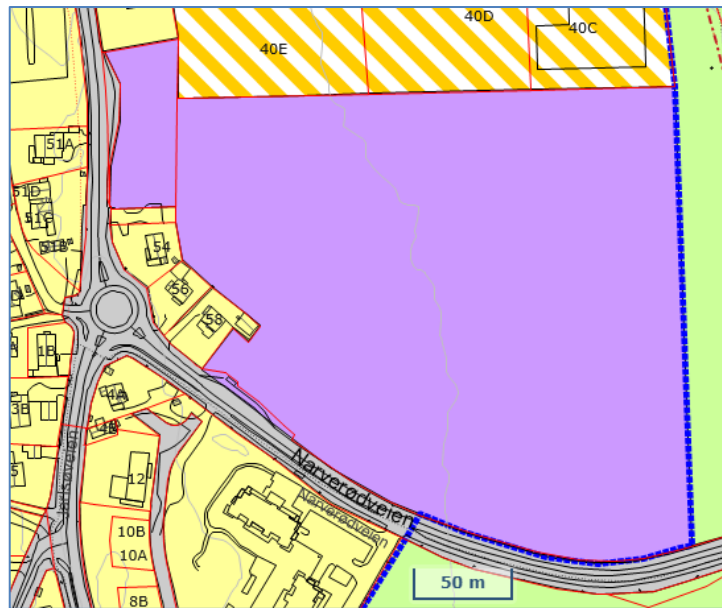
## K17 Snippen

**Gnr./bnr.:** 150/165, 131

**Beskrivelse:** «Snippen» er et areal avsatt til næring. Det har vært avsatt lenge, og er ikke konsekvensutredet etter kjent kunnskap i dag.

Området består av skog, og en utbygging her vil komme i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer fordi skogen har et høyt opptak av CO<sub>2</sub> og stort naturmangfold.

Nærmeste senter iht. vedtatt arealstrategi er Tolvsrød som ligger 2,5 km nord.



### Vurdering:

«Snippen» ble avsatt til industri i Sem sin kommuneplan, i 1986 antagelig sett i sammenheng med næringen som holdt til på «Basa-tomta», gnr./bnr. 153/134. Den har dermed vært avsatt til byggeområde i hvert fall i over 35 år uten å ha litt utbygd.

Områdesenteret Tolvsrød ligger 2,5 km unna og bygging her vil være i strid med arealstrategien. Området er også en større sammenhengende skog, og utbygging her vil komme i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer fordi skogen har et høyt opptak av CO<sub>2</sub> og et stort naturmangfold.



I forbindelse med kommunestyrets sak «Tomter sykehjem Søndre Slagen» 053/23, til behandling 29.03.2023 la kommundirektøren fram forslag om å tilby 20 dekar av K17 Snippen til konkurransen om å etablere et nytt privat sykehjem i med 84 plasser i Søndre Slagen. Kommunedirektørens forslag ble ikke vedtatt. Det anbefales å omdisponere K17 Snippen til LNFR-område

**Anbefaling: Formålsendring til LNF, 52,5 daa.**

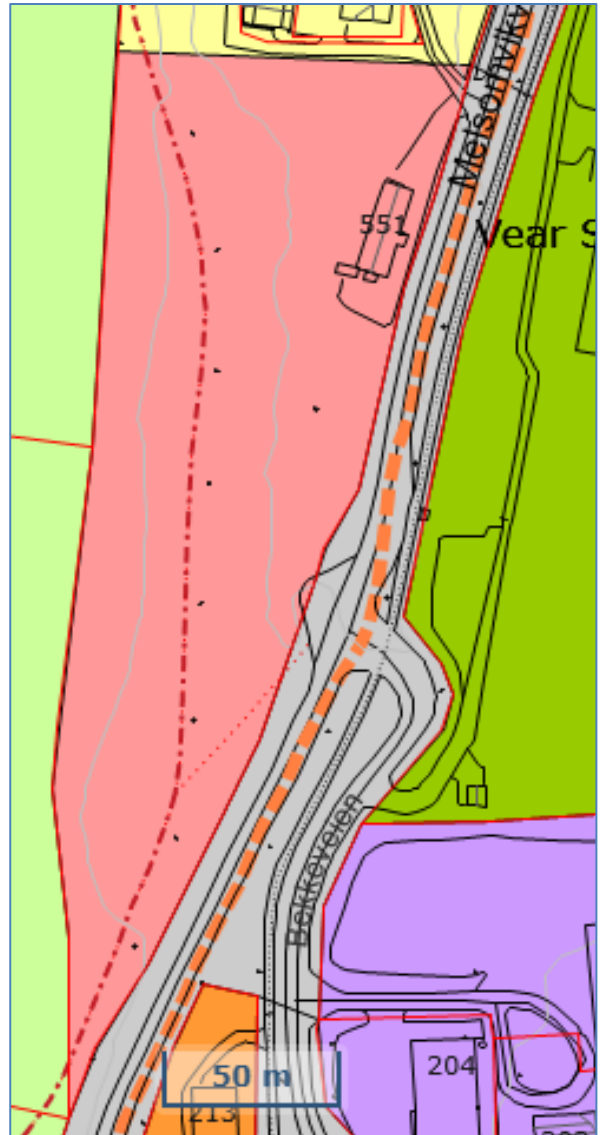
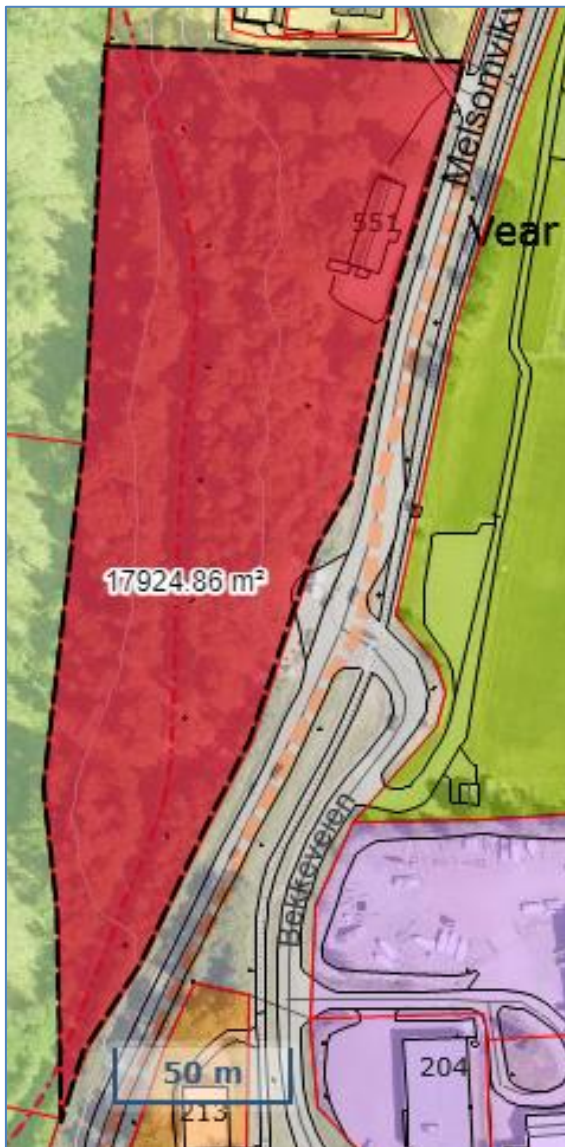
## K18 Melsomvikveien

Gnr./bnr.: 203/10

**Beskrivelse:** Området har store friluftsinnteresser og ligger sør på Vear. Det er også et fredet kulturminne nord i området. Eiendommen er avsatt til tjenesteyting, men ikke bebygd.

En utvikling her vil komme i konflikt med vedtatt by- og senterstruktur. Det består av tett skog i dag og har et godt opptak av klimagasser, i tillegg til stort naturmangfold.

Bygningen i Melsomvikveien 551 er Låven på Vear som er en ungdomsklubb. Arealendringen vil ikke påvirke dagens bruk. Området er avsatt til tjenesteyting, men det har ikke vært aktuelt å bygge ut området.



**Anbefaling:** Formålsendring til LNF, 17,9 daa.



Dersom ytterligere 1,4 daa nord for kommunens eiendom gbnr 203/10 reverseres til LNF-formål, sikres lysløypa mot risiko for fremtidig utbygging. Arealet er avsatt til boligbebyggelse og i privat eie, men grunneier er ikke varslet ettersom arealet først er blitt kjent sent i kommuneplanprosessen. Omdisponering fra byggeområde til LNF på arealet anbefales likevel i kommunedirektørens forslag til ny arealdel, da lysløypa vurderes som svært viktig del av reverseringen lenger sør. Grunneier vil bli varslet om dette i høringsperioden.

**Anbefaling: Formålsendring til LNF, 1,4 daa.**

## K19 Sumpskogen

**Gnr./bnr.:** 153/224, 141/190, 153/223

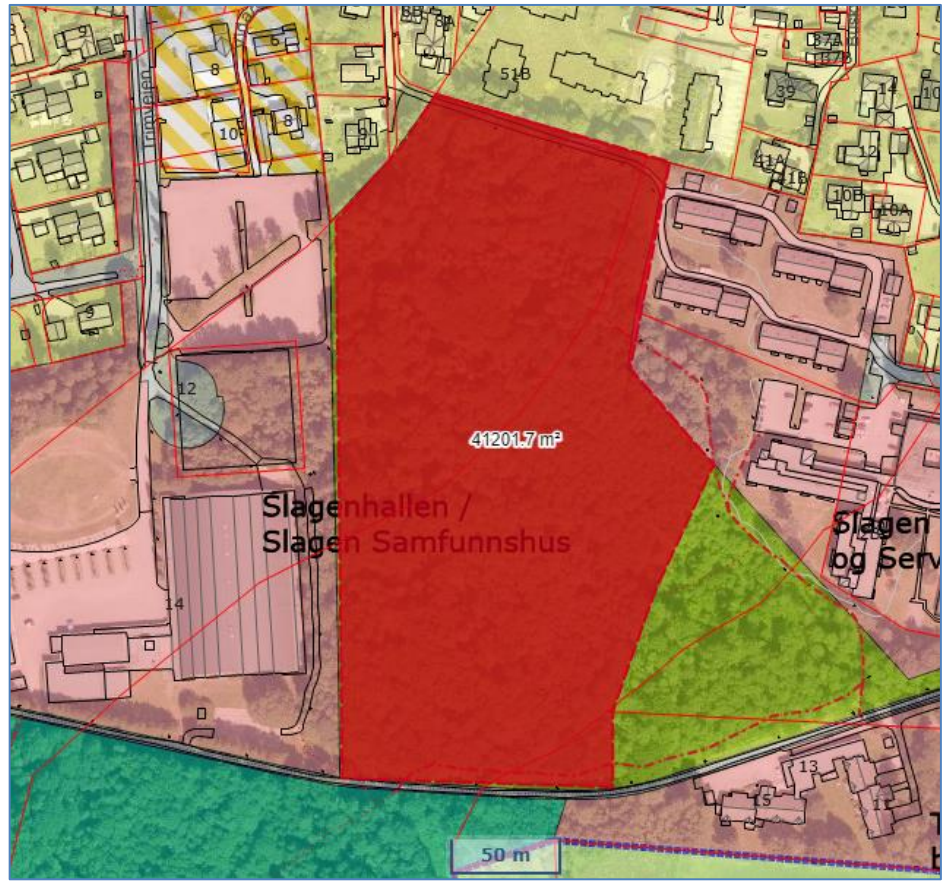
**Beskrivelse:** Området er avsatt til idrettsformål. Det er gjennomført en mulighetsstudie med bistand fra Norconsult der problemstillingen var: *Finnes det egnede områder i nær tilknytning til Flint idrettspark og Slagenhallen som kan benyttes til idrettsformål i fremtiden?*

Konklusjonen var bl.a. at gnr./bnr. 153/224, 141/190, 153/223 «Sumpskogen» burde vurderes nærmere, og at deler av tomta bør tilbakeføres til LNF som følge av funn av frisk, rik edelløvsskog, hule, vernede eiker og dermed et stort biologisk mangfold.

Funn av viktige naturtyper begrenser mulighetene for å utnytte området til idrett. Det er allikevel mulighet til å få til noen idrettsflater, og ta hensyn til viktig natur på deler av området. En utbygging av hele området vil komme i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer, da skogen bl.a. har et stort naturmangfold og bidrar til å regulere temperatur godt.

**Anbefaling: Delvis formålsendring til Grønnstruktur, 41,2 daa. Ca 10 daa opprettholdes som idrettsformål**





## K20 Nedre Langgate/Nordbyen

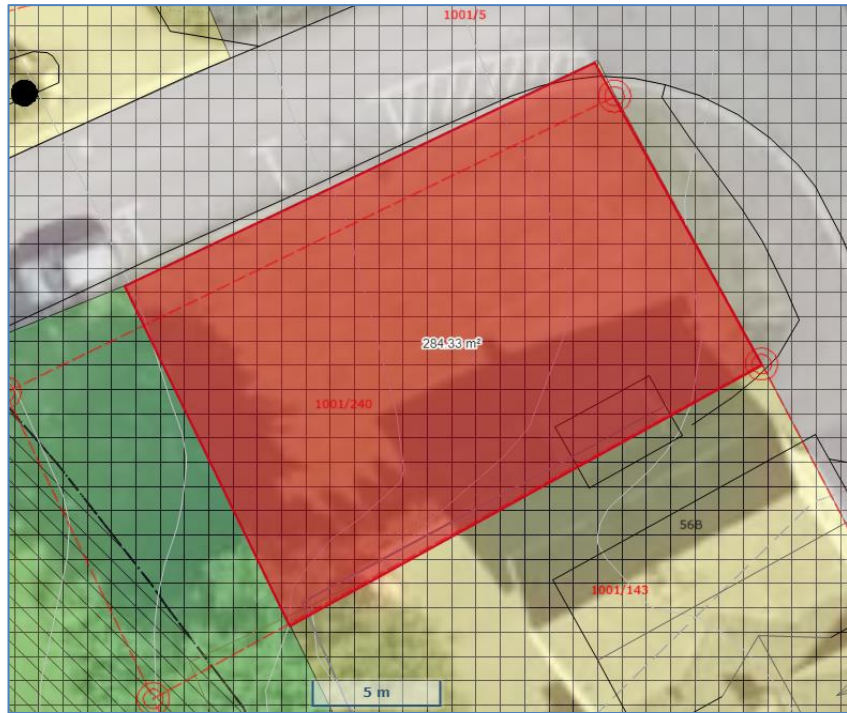
**Gnr./bnr.:** 1001/240, del av 1001/5

**Beskrivelse:** Tomta er vedtatt ikke solgt i KST-010/21.

Eiendommen er i dag avsatt til bolig, men brukes som grøntareal.

Det er aktuelt å se grøntområdet i sammenheng helt ut til offentlig vei, gnr./bnr. 1001/5.

**Anbefaling:**  
**Formålsendring til**  
**Grønnstruktur, 0,2 daa.**





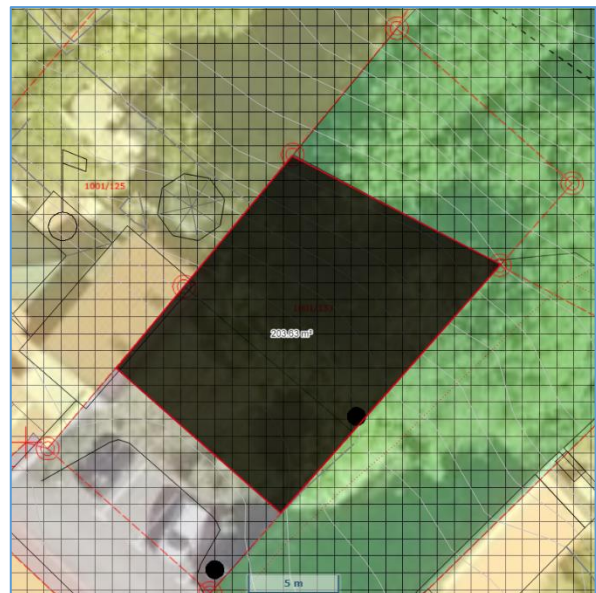
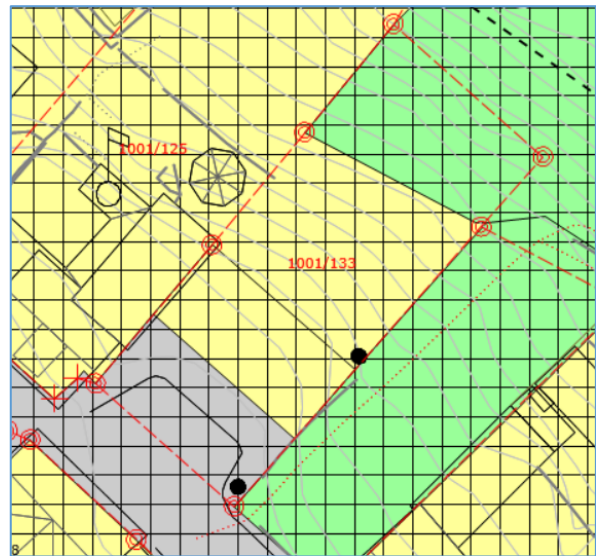
## K21 Nordbyen

**Gnr./bnr.:** 1001/133

**Beskrivelse:** Dette er en eiendom på ca. 370 m<sup>2</sup> som er vedtatt at kommunen ikke skal selge, i sak KST-010/21. Ca 203 m<sup>2</sup> er avsatt til bolig, men fungerer som en viktig grønn lomme i det tette boligmiljøet. Arealet endres til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

Tomta har ellers tre parkeringsplasser og ligger ved siden av en sti opp til Slottsfjell.

**Anbefaling: Formålsendring til Grønnstruktur, 0,2 daa.**



## K22 Nes, Havørnveien

**Gnr./bnr.:** 156/164

**Beskrivelse:** Deler av eiendommen gnr./bnr. 156/164 er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Tomta er vedtatt ikke solgt i KST-010/21.

Arealet består i dag av tett løvskog og en utbygging her vil komme i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer. Arealet endres til grønnstruktur slik at eksisterende sti bevares som gang- og sykkelforbindelse.

**Anbefaling: Formålsendring til Grønnstruktur, 1,2 daa.**



## K23 Øvre Bogen

**Gnr./bnr.:** 140/62 (søndre teig)

**Beskrivelse:** Dette er en eiendom som er vedtatt å ikke selge i KST-010/21.

Eiendommen består av en mindre barnehage; Bogen barnepark, arealet er eid av kommunen, men barnehagen er privat drevet. Det er behov for utvidet barnehagekapasitet i denne delen av kommunen innenfor planperioden, og det anbefales å sette av området til tjenesteyting.



En evt. utvidelse bør utnytte allerede bebygde arealer slik at den eksisterende skogen blir del av utearealet. På den måten kan en utvidet barnehage, og natur sikres.

**Anbefaling: Formålsendring fra bolig til tjenesteyting, ca. 4,8 daa.**

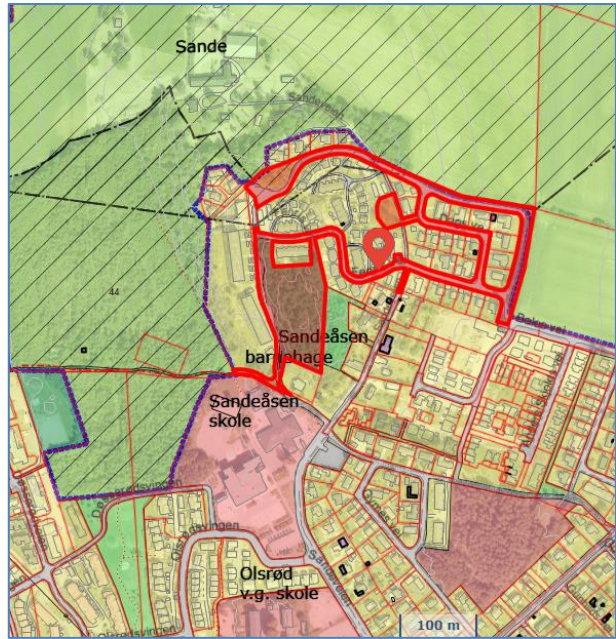
## K24 Sandeåsen

**Gnr./bnr.:** 148/249

**Beskrivelse:** Dette er en eiendom som består av mye skog og vei; Belesvei, Dags vei, Fenris vei etc. og, men en avstikker inn i Sandeveien. Området som er avsatt til bolig er vedtatt ikke solgt i KST-010/21.

Tomta har mye vegetasjon og stort opptak av CO<sub>2</sub>, og vil dermed være i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystem.

**Anbefaling: Formålsendring til Grønnstruktur, 0,9 daa.**



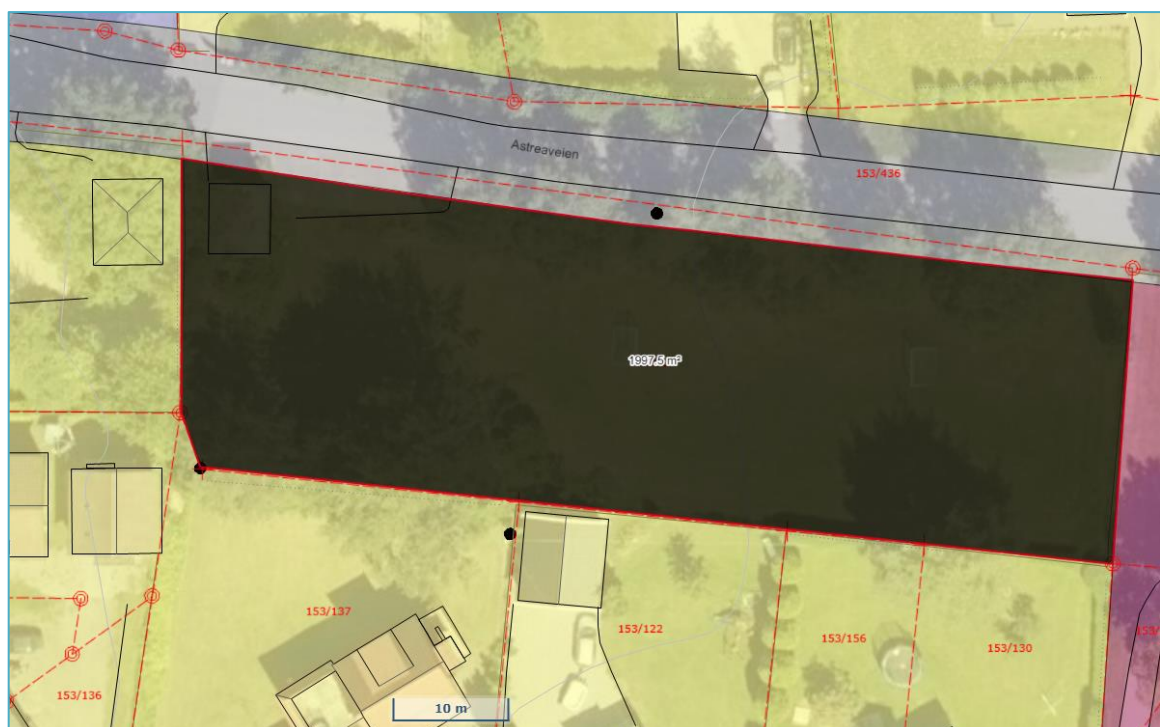
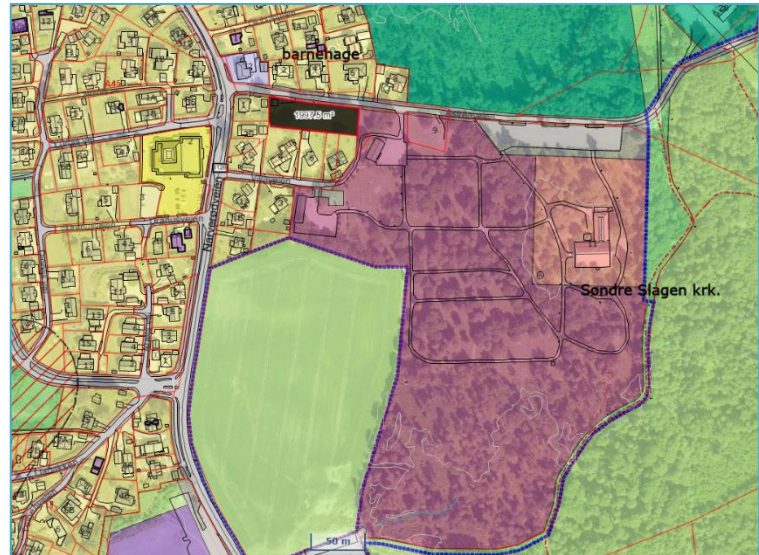
## K25 Råel

**Gnr./bnr.:** 153/2

**Beskrivelse:** Eiendommen består av tre teiger. Den nordligste teigen ligger i Astreaveien, er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, men brukes i dag til grøntområde, idrett og lek. Området som er avsatt til bolig er vedtatt ikke solgt i KST-010/21.

Utbygging her vil ikke støtte opp om arealstrategien.

**Anbefaling: Formålsendring til Grønnstruktur, ca 2 daa.**



## Oppsummering

I tabellen under oppsummeres vurdering, areal og andel dyrket/dyrkbar mark for alle områdene som anbefales tilbakeført.

Nr.	Område	Vurdering	Areal (dekar) som anbefales formålsendret	Andel dyrka/dyrkbar mark (dekar)
T1	Re golfbane	Bygging her vil komme i konflikt med jordvern.	629,8	165,5
T2	Kleiva (Haugen)	Bygging her vil være i konflikt med by- og senterstruktur.	18,8	0
T3	Revetal	Bygging her vil være i konflikt med by- og senterstruktur.	1,6	0
T4	Bergsåsen	Byggingen vil føre til uforholdsmessige kostnader på teknisk infrastruktur.	36,2	0
T5	Grettebygd	Bygging her vil være i konflikt med jordvern og by- og senterstruktur.	24,2	12,3
T6	Østerud	Bygging her vil være i konflikt med jordvern.	34,4	24,2
T7	Bergsåsen	Delvis tilbakeføring. Bygging her vil være i konflikt med jordvern.	12,1	6,6
T8	Bliksekilen	Bygging vil være i konflikt med by- og senterstruktur.	54,5	0
T9	Temsengen	Bygging her vil være i konflikt med jordvern.	14,5	14,5
T10	Slagentangen sør, næring	En utbygging her vil komme i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer.	-	-
T11	Findus	Endres til næringsbebyggelse basert på politisk vedtak. Ikke krav om KU.	47,5	0
K16	Lecatomba	Bygger ikke opp om arealstrategien. Området er skissert som grønnstruktur i Kanalen som byrom.	5,5	0
K17	Snippen	En utbygging her vil komme i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystemer. Bygger ikke opp om arealstrategien.	52,5	52,5 (dyrkbart)
K18	Melsomvikveien	En utbygging her vil komme i konflikt med vedtatt by- og senterstruktur.	17,9	12,2 (dyrkbart)
K19	Sumpskogen	Bygging her vil være i konflikt med viktige funn i prosjektet	41,2	41,2 (dyrkbart)

		naturens økosystem. Delvis tilbakeføring.		
K20	Nedre Langgate	Eksisterende grøntområde.	0,2	0
K21	Nordbyen	Eksisterende grønn lomme i det tettbygde miljøet.	0,2	0
K22	Nes Havørnveien	Bygging her vil være i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystem. Eksisterende sti.	1,2	0
K23	Øvre Bogen	Tomta ble vedtatt å ikke selge. Vurderes til tjenesteyting (barnehage)	-	0
K24	Sandåsen	Bygging her vil være i konflikt med viktige funn i prosjektet naturens økosystem.	0,9	0
K25	Råel	Bygger ikke opp om arealstrategien. Lek/friareal i dag.	2	0