

Saksbehandler:  
Magnus Robert Campbell, telefon:  
By- og stedsutvikling

## Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Klima- og miljøutvalget			
Eldreråd			
Råd for personer med funksjonsnedsettelse			
Ungdomsrådet			
Innvandrerutvalget			
Utvalg for kultur, idrett og folkehelse			
Utvalg for mestring, helse og velferd			
Utvalg for oppvekst og opplæring			
Utvalg for plan og bygg			
Kommuneplanutvalget			
Kommunestyret			

### Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Planen består av:

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

2. Administrasjonen gis fullmakt til å revidere de vedlagte plandokumentene dersom det vedtas endringer i planforslaget i behandlingen. Dette innebærer også å revidere planbeskrivelsen dersom endringene krever det.

**Sammendrag:**

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

Ved etableringen av nye Tønsberg kommune 1. januar 2020 var det nødvendig å få på plass nytt planverk for den nye kommunen. Siden etableringen av dagens Tønsberg kommune 1. januar 2020 har planverket som gjaldt før denne datoen vært gjeldende for arealbruken. Dette planverket består av tre ulike planer, som nå er slått sammen til et felles planverk.

Arealdelen er den delen av kommuneplanen som styrer arealbruken i kommunen. Kommuneplanens arealdel skal bl.a. angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene

Kommunestyret vedtok juni 2023 å sende kommuneplanens arealdel på høring og offentlig ettersyn. Høringsfristen ble satt til 1. oktober 2023. I løpet av høringsperioden kom det inn over 100 høringsuttalelser, og det ble fremmet 29 innsigelser fra andre myndigheter.

Alle høringsinnspill er gjennomgått, og det er gjennom dialog og mekling blitt enighet om løsninger på alle mottatte innsigelser.

Kommunedirektøren fremmer nå, og anbefaler å vedta og sluttbehandle, kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Tønsberg kommune med de vedlagte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

**Vedlegg**

Planbeskrivelse kommuneplanens arealdel 2023-2035 Sluttbehandling

Plandokument 3 - Konsekvensutredning av enkeltområder

Plandokument 4 - Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til sluttbehandling

Vedlegg A - Innsigelser og merknader til høringsforslaget med kommunedirektørens kommentarer

Vedlegg B - Høringsuttalelser i fulltekst

Vedlegg C - Høringsuttalelser om Rygg miljøpark, råstoffutvinning og masser i fulltekst

Vedlegg D - Endringslogg plankart

Vedlegg E - Utfyllende bestemmelser og retningslinjer med 'spor endringer'

Vedlegg F - Gjennomgang av endringer i bestemmelser opp mot Kulturarvs ønska endringer

Vedlegg G - saksfremstilling og møtebehandling fra førstegangsbehandling av arealdelen

Vedlegg H - Meklingsprotokoll med kartvedlegg

Vedlegg I - Juridisk vurdering

**Bakgrunn for saken:**

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

Ved etableringen av nye Tønsberg kommune 1. januar 2020 var det nødvendig å få på plass nytt planverk for den nye kommunen. Kommunal planstrategi ble vedtatt i kommunestyret 14.10.2020 og kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 06.10.2021. Oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel ble varslet høsten 2021 og kommunestyrets forslag til ny arealdel ble lagt ut på høring sommeren 2023. Kommuneplanens arealdel som nå fremmes til sluttbehandling er basert på høringsforslaget og de tilbakemeldinger som har kommet inn i høringsperioden. Dette er den siste brikken i å etablere den nye kommunens eget planverk.

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

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

**Faktagrunnlag:**

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

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

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

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

Det ble varslet planoppstart høsten 2021, ved at kommunestyret sendte planprogram for kommuneplanens arealdel på høring (KST-sak 174/21). Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret 20.04.2022 (KST-sak 045/22). Frist for innspill fra private om endret arealbruk og høringsfristen på planprogrammet var samtidig, 22. februar 2022.

Kommunestyret vedtok 14.06.2023 (KST-sak 074/23) å sende kommuneplanens arealdel på høring og offentlig ettersyn. Høringsfristen ble satt til 1. oktober 2023. I løpet av høringsperioden kom det inn over 100 høringsuttalelser, og det ble fremmet 29 innsigelser fra myndigheter med innsigelsesadgang.

Saken som legges fram fra kommunedirektøren nå er basert på høringsforslaget samt de merknader og innsigelser fra både private og offentlige som er fremmet til planforslaget i høringsperioden. Vedleggene til sluttbehandling er bokstavert for å skille dem fra vedleggene til førstegangsbehandlingen (som var nummerert). Det er kun saksframlegget (med påført møtebehandling) som er lagt ved denne saken fra førstegangsbehandlingen, som vedlegg G. Alle høringsdokumentene, planbeskrivelse, plankart og

utfyllende bestemmelser, er tilgjengelig på kommunens hjemmeside sammen med de nummererte vedleggene:

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

De plandokumenter som skal vedtas, er plankart og utfyllende bestemmelser. Planbeskrivelse med konsekvensutredning er også svært sentrale dokumenter.

Oversikt over øvrige vedlegg:

Diverse kartvedlegg. Ettersom det faktiske plankartet (delt i nord og sør for lesbarhetens skyld) er svært vanskelig lesbart, grunnet utstrakt bruk av hensynssoner, legges det ved mer lesbare kart som gjør det enklere å lese både arealformål, ulike typer hensynssoner (faresoner, båndleggingssoner m.m.) og bestemmelsesområder.

Vedlegg A: Oppsummering av hovedmomentene i alle innkomne høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentarer. I kommunedirektørens kommentarer kommer det også fram hvor uttalelsen har medført en endring i plandokumentene som legges fram til sluttbehandling.

Vedlegg B: Høringsuttalelsene i fulltekst, med samme nummerering som i vedlegg A.

Vedlegg C: Høringsuttalelser til temaer som angår Rygg Miljøpark, råstoffutvinning og massehåndtering i fulltekst.

Vedlegg D: Endringslogg for plankartet. Kortfattet oversikt over hvilke endringer som er gjort i plankartet sammenlignet med kartet som var på høring.

Vedlegg E: Et dokument tilsvarende Utfyllende bestemmelser og retningslinjer, der endringene som er gjort i bestemmelser, retningslinjer og veiledningstekst sammenlignet med høringsforslaget er vist med funksjonen «spor endringer». Strøket tekst er rød med gjennomstrekning. Ny tekst er farget rød (oppdaterte hjemmelshenvisninger også med blått)

Vedlegg F: Notatet er laget for å vise hvordan vesentlig merknad knyttet til kulturminnebestemmelsene fra fylkeskommunens Kulturarvsavdeling er fulgt opp. Den vesentlige merknaden har medført en del endringer i bestemmelsene for å sikre at byplanens intensjoner er videreført i ny kommuneplan, men det er også synliggjort hvordan en del av merknadene var ivaretatt i høringsforslaget.

Vedlegg G: Saksfremstilling og møteprotokoll fra førstegangsbehandling av planen i mai/juni 2023.

Vedlegg H: Meklingsprotokoll med kartvedlegg fra gjennomført meklingsmøte for de 10 innsigelsene som ikke lot seg løse administrativt.

Vedlegg I: Ettersom noen av høringsuttalelsene anfører at kommunen kan komme til å bli erstatningspliktig ved at byggeområder endres til LNF-formål (og medfører bortfall av byggemuligheter) har kommunedirektøren innhentet en juridisk vurdering rundt temaet, blant annet rettspraksis for erstatning som følge av kommunal myndighetsutøvelse etter plandelen i plan- og bygningsloven.

For ordens skyld legges det også til at planens nummer i det digitale planregisteret, 99010, har vært oppgitt feil i en del av sakens tidligere dokumenter, da som planID 99011.

**Rettslig grunnlag:**

- Plan og bygningsloven kapittel 11.
- Forskrift om konsekvensutredninger

### **Forholdet til kommuneplanen:**

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

Bindeleddet mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er arealstrategien, vedtatt som en del av samfunnsdelen. Denne har vært en viktig føring for arbeidet med arealdelen. Dette for å sikre at samfunnsdelens mål og strategier blir lagt til grunn for avveininger og valg i arealbruken i Tønsberg kommune, og at Arealbruken bidrar til at kommunens vedtatte mål for samfunnsutvikling kan oppnås.

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

Detaljnivået i Byplanen er langt mer finmasket enn kommuneplanens arealdel for tidligere Re kommune, mens arealdelen for tidligere Tønsberg kommune plasserer seg noe mellom disse to i detaljeringsnivå. Plankartet for det som i gjeldende plan er byplanområdet er i stor grad videreført med samme detaljeringsnivå. Bestemmelsene er kortet en del ned for byplanområdet, uten at intensjonene for byutviklingen i Tønsberg sentrum var tenkt endret. Det har vært omfattende dialog med fylkeskommunens avdeling for Kulturarv i etterkant av høringsperioden for å sikre at intensjonene i byplanen er videreført i ny arealdel.

### **Vurderinger:**

Kommuneplanens arealdel er den overordnede arealplanen for kommunen. Den bygger på samfunnsdelen og skal sørge for at arealbruken i kommunen gjør det mulig å nå de målene og strategiene som er satt der. Dette saksfremlegget gir en svært kortfattet redegjørelse for planen som legges fram til sluttbehandling, og arbeidet med arealdelen har vært langt mer komplekst enn det kommunedirektøren gjør rede for her. Planbeskrivelsen gir en mer utfyllende beskrivelse av vurderinger i planarbeidet og plangrepene som er tatt. Enda mer utfyllende vurderinger kommer frem av vedleggene i sakene, både til førstegangsbehandlingen og til denne saken. Vedleggene til denne saken er først og fremst knyttet til høringsrunden og til de endringer som er gjort som følge av høringsuttalelsene

### Hva krever ny høring av planforslag?

Kommunedirektøren har i arbeidet med å revidere planen lagt stor vekt på å ikke innarbeide løsninger som vil kreve ny behandling og ny høring av planen. En ny høringsperiode skal etter plan- og bygningsloven vare i minimum 6 uker, og avhengig av omfanget på endringene, må det også påregnes tid til å saksbehandle de innspill som ville komme inn i forbindelse med en ny høring. Dersom endringene i tillegg skulle vise seg å være i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser, vil det også måtte regnes med tid til å behandle innsigelser.

Om en endring av planen innebærer ny høring, avhenger av hva endringen faktisk vil medføre. Plan- og bygningsloven § 11-15 sier følgende:

*«Dersom kommunestyret vil treffe vedtak om kommuneplanens arealdel som medfører en bruk av arealer som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, må de deler av planen som ønskes endret, tas opp til ny behandling.»*

Terskelen for hva som utløser ny høring etter denne paragrafen er snever, og den innebærer ikke kun endringer i selve arealformålet, men også andre forhold som styrer arealbruken og som høringsinstansene eller innbyggerne ikke har fått mulighet til å uttale seg om, for eksempel i utfyllende bestemmelser. I sin lovkommentar utdyper imidlertid Innjord & Zimmermann (2020): *«Utgangspunktet er at kommunestyret skal ta standpunkt til det planforslaget som har vært ute på høring og offentlig ettersyn i henhold til § 11-14 første ledd. I forbindelse med den etterfølgende behandlingen i kommunen kan det gjøres mindre endringer i forslaget, blant annet for å imøtekomme innvendinger som er kommet frem under høringen».*

Selv om det er gjort mange endringer i plankartet og bestemmelsene etter høring, har kommunedirektøren vurdert at forslaget som legges fram til sluttbehandling ikke utløser ny høring. De mest omfattende endringene i planen etter høring er foretatt som følge av innsigelser som medfører at arealbruken går tilbake til arealformål i gjeldende plan. Innsigelsene er fremmet fordi ny foreslått arealbruk er i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Kommunedirektøren legger til grunn at det å imøtekomme innsigelser for foreslått ny arealbruk ved å endre plankartet tilbake til formålet i gjeldende kommuneplan, anses å være en type endring som kan foretas uten ny behandling og høring, uavhengig av omfang. Endring av arealformål på områder som det ikke har vært fremmet innsigelse til foreslått ny arealbruk på (for eksempel fra byggeområde til LNF), vil i større grad basere seg på en vesentlighetsvurdering enn når endring er foretatt for å imøtekomme en innsigelse. Planendringer som legger til rette for ny utbygging vil alltid ha større konsekvenser for miljø og samfunn enn planendringer som medfører bortfall av utbyggingsmuligheter for private. Sistnevnte type endring vil likevel som regel være mer inngripende overfor grunneier. Samtidig vil også en tilbakeførings sak ha flere interessenter enn grunneier selv, som også bør ha en viss forutsigbarhet knyttet til at endringer i arealbruk skal ha vært på høring.

#### Endringer i planen i etterkant av høring

Endringer i plankartet kommer frem av vedlegg D, der det også er redegjort for bakgrunnen for endringen.

En endring som kommunedirektøren har vurdert, men som ikke legges inn i plankartet fordi den anses å medføre krav om ny høring, er en planendring der det åpnes permanent for snøopplag på grusbanen ved Greveskogen idrettsanlegg. Dette er en endring som ble konsekvensutredet høsten 2022, en utredning som viste akseptable konsekvenser for miljø og samfunn, men som ikke var omdisponert i høringsforslaget. På det tidspunktet hadde ikke kommunen erfaring med snøopplag på stedet, og vurderte også at det var sesongbasert og ikke var avhengig av en planendring. Med de siste to vinternes erfaringer, ville det vært hensiktsmessig å avklare slik bruk permanent. Planendringen anses imidlertid ikke viktig nok til å utsette sluttbehandling av kommuneplanens arealdel med flere måneder. En løsning som ikke anses medføre krav om ny høring er at området videreføres som idrettsformål, men at det legges en begrensning på arealbruken slik at det ikke tillates tiltak som er til hinder for midlertidig snølagring på stedet. Dette åpner for en midlertidig godkjenning fram til en mer permanent løsning kan komme på plass, trolig ikke før neste kommuneplan kan sluttbehandles.

Endringer i bestemmelser vises i vedlegg E. Endringer i bestemmelsene har flere ulike begrunnelser:

En del av bestemmelsene som er direkte bindende for byggesaksbehandling er gjort mer entydige. Dette etter råd fra Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling.

En del endringer er gjort som følge av høringsuttalelser fra private, disse er enkeltvis og ofte begrunnet med et pågående prosjekt. Foreslåtte endringer er vurdert under kommunedirektørens kommentarer til den enkelte uttalelse i vedlegg A.

En del av endringene stammer fra kommunens dialog med fylkeskommunens avdeling for Kulturarv etter dennes vesentlige merknader til at Byplanens og gjeldende arealdels bestemmelser om kulturmiljø ikke var tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Disse endringene bringer planen mer i samsvar med det som allerede er gjeldende føringer og/eller intensjonen bak disse.

Veldig mange bestemmelser har ny nummerering og enkelte er tatt ut som følge av endringer i plankartet.

En del bestemmelser er helt nye som følge av innsigelser. Dette gjelder også bestemmelser til hensynssoner som er tatt inn som følge av innsigelser.

Den mest omfattende endringen som er gjort i planen siden den ble sendt på høring, vurderes å være imøtekommelse av innsigelse fra NVE knyttet til krav om reguleringsplan fra første boenhet innenfor områder med mulighet for marin leire. I praksis er dette det aller meste av byggesonen i Tønsberg kommune. For tiltak innenfor aktsomhetsområdet «mulighet for marin leire» (MML), vil det være nødvendig å undersøke faren og dokumentere at sikkerheten er ivaretatt, også for mindre tiltak. Tønsberg kommune er kjent med at NVE arbeider med oppdaterte aktsomhetskart som etter stor sannsynlighet vil avklare områdestabiliteten innenfor en større del av kommunen enn dagens aktsomhetsområde gjør. Hensynssonen i kommuneplanen kan imidlertid ikke endres utenom ordinær kommuneplanprosess, den vil videreføres som den nå blir vedtatt fram til en fremtidig kommuneplan vedtas med det kunnskapsgrunnlaget som da finnes. Nye aktsomhetskart kan imidlertid brukes til å avklare faremomentet ved eventuelle søknader om dispensasjon fra plankrav når disse foreligger. NVE forespeilet kommunen at disse kartene kunne komme i desember 2023, men publiseringen av dem er utsatt og ny dato for publisering av dette kartet er per nå ikke kjent.

### Mekling og utsatt rettsvirkning

Innsigelsene som ble fremmet ble delvis løst gjennom dialog med den aktuelle innsigelsesmyndighet (som presentert i vedlegg A), og delvis løst i meklingsmøte hos Statsforvalteren 8. februar 2024. Meklingsprotokollen følger som vedlegg H. Meklingsresultatet medfører at tre områder på plankartet er gitt utsatt rettsvirkning i påvente av større kunnskapsgrunnlag. Statsforvalterens miljødirektør vil ta stilling til om innsigelsen opprettholdes når kunnskapsgrunnlag foreligger, og kommunen kan også velge å ta innsigelsen til følge dersom kunnskapsgrunnlaget gir kommunen informasjon som tilsier at foreslått arealbruk ikke lenger er ønskelig. Det vil fremmes egne saker om dette etter hvert som kunnskapsgrunnlaget for de tre områdene K13 Rygg Miljøpark, F086 Lundteigen og H075 Kaldnes Vest foreligger. Meklingsresultatet medfører imidlertid at ingen innsigelser må sendes til departementet og at Tønsberg kommune kan egengodkjenne kommuneplanens arealdel slik den nå legges fram av kommunedirektøren.

### Planens samlede konsekvenser

Planen som legges fram til sluttbehandling er en revidert versjon av høringsforslaget, og kommunedirektøren har foretatt nye utregninger av planens samlede konsekvenser for arealbruk, basert på de endringer som er foretatt. Planbeskrivelsens kapittel om planens samlede konsekvenser avdekker at 361 daa LNF-områder omdisponeres til byggeområde i kommunedirektørens forslag. Av disse er 0 dekar dyrka mark og 21 dekar dyrkbar mark. Motsatt er 305 daa omdisponert fra byggeområde til LNF-område, herav 54 daa dyrka mark og 59 daa dyrkbar mark. I tillegg sikres et betydelig areal dyrka mark ved omdisponering fra grønnstruktur til LNF ved Re golfbane (165 daa).

Kommunedirektøren har vært opptatt av å balansere vekst og vern i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Etter høring er det gjort nye beregninger også av boligreserven og -behovet. I planen som legges fram til sluttbehandling er boligreserven i Tønsberg kommune beregnet til å være 7320 boenheter, mens det stipulerte boligbehovet for 12-årsperioden er vurdert til 5280. Til førstegangsbehandling ble det også gjort en gjennomgang av lokalt og regionalt viktige næringsklynger og utviklingsområder som viste at det

var utviklingsmuligheter ved flere av disse, og planforslaget legger opp til en betydelig utvidelse ved Linnestad næringsområde på 105 daa. Den foreslåtte utvidelsen ved Rygg Miljøpark er gitt utsatt rettsvirkning etter innsigelse knyttet til bygging på nedlagt deponi. Også etter at det nedlagte deponiet på stedet er utredet antas det å være utviklingsmuligheter her, ettersom deponiet ligger i utkanten av det foreslåtte næringsområdet.

### Rygg Miljøpark og massehåndtering

I høringsrunden har det kommet flere uttalelser knyttet til utvidelser av Rygg Miljøpark og til massehåndtering. Uttalelsene tar til orde for ny arealbruk som vil kreve ny høring og som i stor grad berører områder som per i dag ikke er naturtypekartlagt, men som Miljødirektoratet har valgt ut som et område å kartlegge i løpet av 2024. I budsjettbehandlingen desember 2023 ble det lagt inn et verbalpunkt om å vurdere å igangsette en kommunedelplan for Rygg Miljøpark. At kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold i området skal vesentlig forbedres i 2024, gjør at de problemstillingene som reises i høringsuttalelsene vil være mer realistiske å løse i en slik kommunedelplan enn det har vært i denne kommuneplanprosessen.

Kommunedirektøren vil anbefale at alle høringsuttalelsene i vedlegg C også vurderes i forbindelse med en eventuell kommunedelplan.

### **Effekt for klima:**

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

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

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

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

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

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



mer handlingsrom i arealdisponeringene enn når det skal bygges i allerede bebygde områder. Kommunen har nylig avviklet ordningen med kompensierende tiltak for leke- og rekreasjonsareal i bysentrum. Bestemmelsene er revidert for å ta hensyn til dette og at det i større grad vurderes i det enkelte prosjekt – i forbindelse med reguleringsplan og utbyggingsavtale – om det finnes areal tilgjengelig som kan sikres for å oppnå godt bomiljø i tilknytning til nye sentrumsboliger.

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

Ved Volden og Vear barneskoler er det foreslått utvidelser av skoler på arealer i nær tilknytning til de eksisterende skolene og som ikke medfører tap av natur eller rekreasjonsområder.

#### **Alternative løsninger:**

Ved eventuelle ønsker om å endre deler av planen i den politiske behandlingen, bør det gjøres en konkret vurdering av om endringen er av et omfang som medfører krav om ny høring. Omdisponering av arealer som åpner for ny utbygging (mest typisk endring fra LNF-formål til ulike byggeformål) vil alltid utløse krav om ny høring. Dersom det ikke allerede foreligger en konsekvensutredning for arealbruksendringen, må også dette gjøres.

Endring av byggeformål fra ett underformål til et annet, vil i større grad måtte vurderes ut fra hvor vesentlig den er. Å åpne opp for forretninger i områder som er satt av til en annen type byggeformål, er et eksempel på en slik endring som svært ofte ikke kan gjøres uten ny høring. Dette kan underbygges ved at bestemmelser som åpner for handelsvirksomhet har vært gjenstand for innsigelser og merknader i høringsperioden.

Endringer i planen som medfører bortfall av utbyggingsmuligheter for grunneier («tilbakeføring») er ikke uten videre noe som kommunestyret kan foreta uten ny høring. Dersom det er områder avsatt til utbyggingsformål i ny kommuneplan som det av ulike årsaker ikke er ønskelig å likevel bygge ut, anses stansing av planinitiativ som en mer hensiktsmessig fremgangsmåte. Slike områder kan deretter eventuelt vurderes tilbakeført i kommuneplanen ved neste revisjon.

Dersom det er ønsker fra politisk hold om å gjøre endringer på planen som nå legges fram til sluttbehandling, bør det gjøres en vurdering av om endringen utløser krav om konsekvensutredning og ny høring.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Det er store økonomiske verdier knyttet til et områdes arealformål i kommuneplanen arealdel. Det er imidlertid måloppnåelse for samfunnsutviklingen og de langsiktige konsekvensene av arealpolitikken som har dannet grunnlaget for arbeidet med kommuneplanens arealdel fra kommunedirektørens side.

For å nå målene er det avgjørende at også private økonomiske midler rettes mot investeringer som bidrar til at de langsiktige arealpolitiske målene.

#### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler å vedta og sluttbehandles kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Tønsberg kommune med de vedlagte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

**Videre behandling:**

Saken sluttbehandles av kommunestyret.

**Tønsberg 3.3.2024**

Mette V. Andersen  
kommunedirektør

Geir Martin Viksand  
kommunalsjef