

Saksbehandler:
Øyvind Stigedal, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Holmestrand næringspark - plan ID 3905 20190048 - ny sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	28.03.2025	PS	030/25
Kommunestyret	09.04.2025	PS	037/25

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Holmestrand næringspark, PlanID 3905 20190048, med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

1. Plankart:

- 1.1 GN101 utvides i samsvar med meklingsresultatet.
- 1.2 Byggegrense innenfor NÆ103 settes 30 meter fra formålsgrense i sør.
- 1.3 Vegetasjonsskjermene avgrenses mot naturområdet 10 meter sør for samme byggegrense.
- 1.4 Den søndre delen av vegetasjonsskjerm langs planens østside, der den berører kartlagt forekomst av lågurtedelløvsskog, deles av som et eget felt med samme formål.
- 1.5. Planområdet utvides til å omfatte området mellom vestsiden av NÆ103 og kommunegrensen, som ikke er foreslått regulert. Området reguleres til vegetasjonsskjerm.
- 1.6. Hensynssone H560_101, H560_102 og H560_103 tas ut.
- 1.7. Hensynssone H560_104 endres til H560 og utvides til å omfatte hele GN101 med unntak av et område langs østsiden, som ikke inngår i den registrerte lokaliteten med lågurt edelløvsskog.
- 1.8. Bestemmelsesområde #103 tas ut.
- 1.9. Det inntegnes en juridisk linje i NÆ103 som avgrenser hvor det kan bygges opp til 36 meter.

2. Bestemmelser:

- 2.1. I § 3.6 endres *biloppstillingsplasser* til *parkeringsplasser for personbiler*.

2.2. I § 3.6 legges det til: *tenkte plan skal ikke medregnes ved utregning av BRA.*

2.3. I § 3.6 endres kravet til antall HC-plasser fra 2,5% til 5%.

2.4. I § 5.2 strykes bestemmelser om laveste tillatte kote innenfor NÆ101 – 103.

2.5. I § 5.2 tilføyes følgende maksimale gesimshøyder:

- 36 meter innenfor NÆ103 sør for ny inntegnet juridisk linje
- 25 meter nord for samme linje
- 36 meter innenfor NÆ102
- 25 meter innenfor NÆ101.

2.6. I § 5.2 endres maksimale kotehøyder som følger:

- fra +136 til +133 innenfor NÆ101
- fra 160 til +155 innenfor NÆ102
- fra +144 til +141 nord i NÆ103
- fra +155 til +152 sør i NÆ103

2.7. I § 5.2 strykes «*Innenfor NÆ102 tillates det at 30 % av bebyggelsen har en maksimal tillatt gesimshøyde på kote + 160. Dette skal begrenses til den sørlige delen av feltet.*».

2.8. I § 3.1 tilføyes: «*Lange fasader mot åpent landskap bør unngås eller søkes vertikalt oppdelt. Det skal legges vekt på byggenes fjernvirkning.*».

2.9. Punktet «kartlegging av drikkevannsbrønner som kan bli påvirket av anleggsarbeidet» flyttes fra § 4.2 Igangsettingstillatelse til § 4.1 Rammesøknad.

2.10. § 3.8, Forurensning i grunnen, endres fra «*Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7*» til «*Om det under arbeider i området påvises forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.*».

2.11. § 3.2 tilføyes ny bestemmelse: «*Avrenning til omkringliggende landbruk og natur skal ikke endres som følge av utbygging eller terrenginngrep.*».

2.12. § 3.16 tilføyes «*Skjæringene skal sikres mot skred, og skal prosjekteres av sakkyndig.*».

2.13 § 4.1.3 tilføyes «*Planen skal vise tiltak for å sikre mot skred og steinsprang fra fjellskjæringer i anleggsfasen, både for planområdet og nedenforliggende arealer.*».

2.14. § 4.1.3 tilføyes: «*Planen skal vise tilkomst og oppstillingsplasser for større utrykningskjøretøy.*».

2.15. § 3.12 endres fra «*Naturmiljø*» til «*Massehåndtering*» med følgende bestemmelse: «*Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tid gjeldende Fremmedartslista. Død ved av spesielt større trær, skal bevares i området. Dette kan gjøres ved å la veden ligge igjen i omkringliggende skog som substrat for sopp og insekter.*».

2.16. I § 7.1. strykes bestemmelsen om planting og spredning av fremmedarter.

2.17. § 7.1 tilføyes: «*Eventuelle store løvtrær som ikke er fanget opp av kartleggingen skal bevares dersom det ikke hindrer en utnyttelse av næringsparken i tråd med formålet med planen. Ved sprengning og gravearbeid skal store løvtrær unngås eller skjermes fra skader og hogst.*».

2.18. § 7.1 tilføyes: VS102 skal opparbeides på en naturlig måte og beplantes med stedegen vegetasjon.

2.19. § 7.3 endres til *“Innenfor området som er regulert til naturområde - grønnstruktur er det ikke tillatt med inngrep, herunder lagring, deponering mv. Området skal i anleggsfasen beskyttes med anleggsgjerde for å unngå graving og sprenging i rotsone til store trær”*.

2.20. § 8.2 strykes i sin helhet og erstattes med *“Hensikten med hensynssonen er å ivareta forekomster av rik edelløvskog og lågurt edelløvskog, samt viktige forekomster av barlind”*.

2.21. § 3.18 endres til *“Belysning av utearealer og bygninger skal begrenses. Armaturer skal avskjermes slik at lyset ikke når høyere enn 70 grader i forhold til horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk”*.

2.22 § 5.2 Næringsbebyggelse tilføyes: *Terreng innenfor NÆ101 skal opparbeides samlet*.

2.23 § 4.1.5 endres til *“Dersom det omsøkte tiltaket er egnet til å skade området med dyrka/dyrkbar mark, skal det foreligge en matjordplan som dokumenterer hvordan matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon. Til planen må det følge med en skriftlig avtale med grunneier som skal motta matjorda. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før det kan gis rammetillatelse eller før andre tiltak som ikke er søknadspliktige kan gjennomføres”*.

2.24: § 4.1.5 tilføyes: *Før det kan gis ferdigattest skal det foreligge bekreftelse fra landbruksforvaltningen i Tønsberg kommune på at matjordplanen er fulgt opp*.

2.25. I § 3.4 tilføyes: *“Nettstasjoner kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og skal komme i tillegg til regulert utnyttelsesgrad”*.

2.26. I § 3.4 tilføyes: *“Nettstasjoner tillates oppført 1 meter fra eiendomsgrense. Det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner”*.

Kommuneadministrasjonen oppdaterer planbeskrivelsen i henhold til dette.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 28.03.2025

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Holmestrand næringspark, PlanID 3905 20190048, med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

1. Plankart:

1.1 GN101 utvides i samsvar med meklingsresultatet.

1.2 Byggegrense innenfor NÆ103 settes 30 meter fra formålsgrense i sør.

1.3 Vegetasjonsskjermene avgrenses mot naturområdet 10 meter sør for samme byggegrense.

1.4 Den søndre delen av vegetasjonsskjerm langs planens østside, der den berører kartlagt forekomst av lågurtedelløvsskog, deles av som et eget felt med samme formål.

1.5. Planområdet utvides til å omfatte området mellom vestsiden av NÆ103 og kommunegrensen, som ikke er foreslått regulert. Området reguleres til vegetasjonsskjerm.

1.6. Hensynssone H560_101, H560_102 og H560_103 tas ut.

1.7. Hensynssone H560_104 endres til H560 og utvides til å omfatte hele GN101 med unntak av et område langs østsiden, som ikke inngår i den registrerte lokaliteten med lågurt edelløvskog.

1.8. Bestemmelsesområde #103 tas ut.

1.9. Det inntegnes en juridisk linje i NÆ103 som avgrenser hvor det kan bygges opp til 36 meter.

2. Bestemmelser:

2.1. I § 3.6 endres *biloppstillingsplasser* til *parkeringsplasser for personbiler*.

2.2. I § 3.6 legges det til: *tenkte plan skal ikke medregnes ved utregning av BRA*.

2.3. I § 3.6 endres kravet til antall HC-plasser fra 2,5% til 5%.

2.4. I § 5.2 strykes bestemmelser om laveste tillatte kote innenfor NÆ101 – 103.

2.5. I § 5.2 tilføyes følgende maksimale gesimshøyder:

- 36 meter innenfor NÆ103 sør for ny inntegnet juridisk linje
- 25 meter nord for samme linje
- 36 meter innenfor NÆ102
- 25 meter innenfor NÆ101.

2.6. I § 5.2 endres maksimale kotehøyder som følger:

- fra +136 til +133 innenfor NÆ101
- fra 160 til +155 innenfor NÆ102
- fra +144 til +141 nord i NÆ103
- fra +155 til +152 sør i NÆ103

2.7. I § 5.2 strykes «*Innenfor NÆ102 tillates det at 30 % av bebyggelsen har en maksimal tillatt gesimshøyde på kote + 160. Dette skal begrenses til den sørlige delen av feltet*».

2.8. I § 3.1 tilføyes: «*Lange fasader mot åpent landskap bør unngås eller søkes vertikalt oppdelt. Det skal legges vekt på byggenes fjernvirkning*».

2.9. Punktet «kartlegging av drikkevannsbrønner som kan bli påvirket av anleggsarbeidet» flyttes fra § 4.2 Igangsettingstillatelse til § 4.1 Rammesøknad.

2.10. § 3.8, Forurensning i grunnen, endres fra «*Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurensset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7*» til «*Om det under arbeider i området påvises forurensset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider*».

2.11. § 3.2 tilføyes ny bestemmelse: «*Avrenning til omkringliggende landbruk og natur skal ikke endres som følge av utbygging eller terrenginngrep*».

2.12. § 3.16 tilføyes «*Skjæringene skal sikres mot skred, og skal prosjekteres av sakkyndig*».

2.13 § 4.1.3 tilføyes «*Planen skal vise tiltak for å sikre mot skred og steinsprang fra fjellskjæringer i anleggsfasen, både for planområdet og nedenforliggende arealer*».

2.14. § 4.1.3 tilføyes: «*Planen skal vise tilkomst og oppstillingsplasser for større utrykningskjøretøy*».

2.15. § 3.12 endres fra «*Naturmiljø*» til «*Massehåndtering*» med følgende bestemmelse: «*Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tid gjeldende Fremmedartslista. Død ved av spesielt større trær, skal bevares i området. Dette kan gjøres ved å la veden ligge igjen i omkringliggende skog som substrat for sopp og insekter*».

2.16. I § 7.1. strykes bestemmelsen om planting og spredning av fremmedarter.

2.17. § 7.1 tilføyes: *“Eventuelle store løvtrær som ikke er fanget opp av kartleggingen skal bevares dersom det ikke hindrer en utnyttelse av næringsparken i tråd med formålet med planen. Ved sprengning og gravearbeid skal store løvtrær unngås eller skjermes fra skader og hogst”.*

2.18. § 7.1 tilføyes: VS102 skal opparbeides på en naturlig måte og beplantes med stedegen vegetasjon.

2.19. § 7.3 endres til *“Innenfor området som er regulert til naturområde - grønnstruktur er det ikke tillatt med inngrep, herunder lagring, deponering mv. Området skal i anleggsfasen beskyttes med anleggsgjerde for å unngå graving og sprenging i rotsonene til store trær”.*

2.20. § 8.2 strykes i sin helhet og erstattes med *“Hensikten med hensynssonen er å ivareta forekomster av rik edelløvskog og lågurt edelløvskog, samt viktige forekomster av barlind”.*

2.21. § 3.18 endres til *“Belysning av utearealer og bygninger skal begrenses. Armaturer skal avskjermes slik at lyset ikke når høyere enn 70 grader i forhold til horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk”.*

2.22 § 5.2 Næringsbebyggelse tilføyes: *Terreng innenfor NÆ101 skal opparbeides samlet.*

2.23 § 4.1.5 endres til *“Dersom det omsøkte tiltaket er egnet til å skade området med dyrka/dyrkbar mark, skal det foreligge en matjordplan som dokumenterer hvordan matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon. Til planen må det følge med en skriftlig avtale med grunneier som skal motta matjorda. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før det kan gis rammetillatelse eller før andre tiltak som ikke er søknadspliktige kan gjennomføres”.*

2.24: § 4.1.5 tilføyes: *Før det kan gis ferdigattest skal det foreligge bekreftelse fra landbruksforvaltningen i Tønsberg kommune på at matjordplanen er fulgt opp.*

2.25. I § 3.4 tilføyes: *“Nettstasjoner kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og skal komme i tillegg til regulert utnyttelsesgrad”.*

2.26. I § 3.4 tilføyes: *“Nettstasjoner tillates oppført 1 meter fra eiendomsgrense. Det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner”.*

Kommuneadministrasjonen oppdaterer planbeskrivelsen i henhold til dette.

28.03.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Vedrørende Holmestrand næringspark , foreslått av Christina Fjeldavli, Rødt
Tønsberg kommune vedtar ikke forslag til detaljregulering av Holmestrand næringspark- planID 3905 20190048.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fremmet av Fjeldavli (R).
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (R).

UPB - 030/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Holmestrand næringspark, PlanID 3905 20190048, med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

1. Plankart:

- 1.1 GN101 utvides i samsvar med meklingsresultatet.
- 1.2 Byggegrense innenfor NÆ103 settes 30 meter fra formålsgrense i sør.
- 1.3 Vegetasjonsskjermene avgrenses mot naturområdet 10 meter sør for samme byggegrense.
- 1.4 Den søndre delen av vegetasjonsskjerm langs planens østside, der den berører kartlagt forekomst av lågurtedelløvsskog, deles av som et eget felt med samme formål.
- 1.5. Planområdet utvides til å omfatte området mellom vestsiden av NÆ103 og kommunegrensen, som ikke er foreslått regulert. Området reguleres til vegetasjonsskjerm.
- 1.6. Hensynssone H560_101, H560_102 og H560_103 tas ut.
- 1.7. Hensynssone H560_104 endres til H560 og utvides til å omfatte hele GN101 med unntak av et område langs østsiden, som ikke inngår i den registrerte lokaliteten med lågurt edelløvskog.
- 1.8. Bestemmelsesområde #103 tas ut.
- 1.9. Det inntegnes en juridisk linje i NÆ103 som avgrenser hvor det kan bygges opp til 36 meter.

2. Bestemmelser:

- 2.1. I § 3.6 endres *biloppstillingsplasser* til *parkeringsplasser for personbiler*.
- 2.2. I § 3.6 legges det til: *tenkte plan skal ikke medregnes ved utregning av BRA*.
- 2.3. I § 3.6 endres kravet til antall HC-plasser fra 2,5% til 5%.
- 2.4. I § 5.2 strykes bestemmelser om laveste tillatte kote innenfor NÆ101 – 103.
- 2.5. I § 5.2 tilføyes følgende maksimale gesimshøyder:
 - 36 meter innenfor NÆ103 sør for ny inntegnet juridisk linje
 - 25 meter nord for samme linje
 - 36 meter innenfor NÆ102
 - 25 meter innenfor NÆ101.
- 2.6. I § 5.2 endres maksimale kotehøyder som følger:
 - fra +136 til +133 innenfor NÆ101
 - fra 160 til +155 innenfor NÆ102
 - fra +144 til +141 nord i NÆ103
 - fra +155 til +152 sør i NÆ103
- 2.7. I § 5.2 strykes «*Innenfor NÆ102 tillates det at 30 % av bebyggelsen har en maksimal tillatt gesimshøyde på kote + 160. Dette skal begrenses til den sørlige delen av feltet*».
- 2.8. I § 3.1 tilføyes: «*Lange fasader mot åpent landskap bør unngås eller søkes vertikalt oppdelt. Det skal legges vekt på byggenes fjernvirkning*».

2.9. Punktet «kartlegging av drikkevannsbrønner som kan bli påvirket av anleggsarbeidet» flyttes fra § 4.2 Igangsettingstillatelse til § 4.1 Rammesøknad.

2.10. § 3.8, Forurensning i grunnen, endres fra «Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurensset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7» til «Om det under arbeider i området påvises forurensset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider».

2.11. § 3.2 tilføyes ny bestemmelse: «Avrenning til omkringliggende landbruk og natur skal ikke endres som følge av utbygging eller terrenginngrep».

2.12. § 3.16 tilføyes «Skjæringene skal sikres mot skred, og skal prosjekteres av sakkyndig».

2.13 § 4.1.3 tilføyes «Planen skal vise tiltak for å sikre mot skred og steinsprang fra fjellskjæringer i anleggsfasen, både for planområdet og nedenforliggende arealer».

2.14. § 4.1.3 tilføyes: «Planen skal vise tilkomst og oppstillingsplasser for større utrykningskjøretøy».

2.15. § 3.12 endres fra «Naturmiljø» til «Massehåndtering» med følgende bestemmelse: «Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tid gjeldende Fremmedartslista. Død ved av spesielt større trær, skal bevares i området. Dette kan gjøres ved å la veden ligge igjen i omkringliggende skog som substrat for sopp og insekter».

2.16. I § 7.1. strykes bestemmelsen om planting og spredning av fremmedarter.

2.17. § 7.1 tilføyes: «Eventuelle store løvtrær som ikke er fanget opp av kartleggingen skal bevares dersom det ikke hindrer en utnyttelse av næringsparken i tråd med formålet med planen. Ved sprengning og gravearbeid skal store løvtrær unngås eller skjermes fra skader og hogst».

2.18. § 7.1 tilføyes: VS102 skal opparbeides på en naturlig måte og beplantes med stedegen vegetasjon.

2.19. § 7.3 endres til «Innenfor området som er regulert til naturområde - grønnstruktur er det ikke tillatt med inngrep, herunder lagring, deponering mv. Området skal i anleggsfasen beskyttes med anleggsgjerde for å unngå graving og sprenging i rotsonene til store trær».

2.20. § 8.2 strykes i sin helhet og erstattes med «Hensikten med hensynssonen er å ivareta forekomster av rik edelløvskog og lågurt edelløvskog, samt viktige forekomster av barlind».

2.21. § 3.18 endres til «Belysning av utearealer og bygninger skal begrenses. Armaturer skal avskjermes slik at lyset ikke når høyere enn 70 grader i forhold til horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk».

2.22 § 5.2 Næringsbebyggelse tilføyes: Terreng innenfor NÆ101 skal opparbeides samlet.

2.23 § 4.1.5 endres til «Dersom det omsøkte tiltaket er egnet til å skade området med dyrka/dyrkbar mark, skal det foreligge en matjordplan som dokumenterer hvordan matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon. Til planen må det følge med en skriftlig avtale med grunneier som skal motta matjorda. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før det kan gis rammetillatelse eller før andre tiltak som ikke er søknadspliktige kan gjennomføres».

2.24: § 4.1.5 tilføyes: Før det kan gis ferdigattest skal det foreligge bekreftelse fra landbruksforvaltningen i Tønsberg kommune på at matjordplanen er fulgt opp.

2.25. I § 3.4 tilføyes: «Nettstasjoner kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og skal komme i tillegg til regulert utnyttelsesgrad».

2.26. I § 3.4 tilføyes: "Nettstasjoner tillates oppført 1 meter fra eiendomsgrense. Det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner".

Kommuneadministrasjonen oppdaterer planbeskrivelsen i henhold til dette.

09.04.2025 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Forslaget vedtas ikke, foreslått av Julie Estdahl Stuestøl, Miljøpartiet De Grønne
Tønsberg kommune vedtar ikke forslag til detaljregulering av Holmestrand næringspark - planID 3905 20190048

Votering:

Innstilling fra utvalg for plan og bygg settes opp mot forslag fremmet av Stuestøl. Innstillingen ble vedtatt mot 10 stemmer (Sv, Sp, Mdg, Inp, R).

KST - 037/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Holmestrand næringspark, PlanID 3905 20190048, med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

1. Plankart:

- 1.1 GN101 utvides i samsvar med meklingsresultatet.
- 1.2 Byggegrense innenfor NÆ103 settes 30 meter fra formålsgrense i sør.
- 1.3 Vegetasjonsskjermene avgrenses mot naturområdet 10 meter sør for samme byggegrense.
- 1.4 Den søndre delen av vegetasjonsskjerm langs planens østside, der den berører kartlagt forekomst av lågurtedelløvsskog, deles av som et eget felt med samme formål.
- 1.5. Planområdet utvides til å omfatte området mellom vestsiden av NÆ103 og kommunegrensen, som ikke er foreslått regulert. Området reguleres til vegetasjonsskjerm.
- 1.6. Hensynssone H560_101, H560_102 og H560_103 tas ut.
- 1.7. Hensynssone H560_104 endres til H560 og utvides til å omfatte hele GN101 med unntak av et område langs østsiden, som ikke inngår i den registrerte lokaliteten med lågurt edelløvsskog.
- 1.8. Bestemmelsesområde #103 tas ut.
- 1.9. Det inntegnes en juridisk linje i NÆ103 som avgrenser hvor det kan bygges opp til 36 meter.

2. Bestemmelser:

- 2.1. I § 3.6 endres *biloppstillingsplasser* til *parkeringsplasser for personbiler*.
- 2.2. I § 3.6 legges det til: *tenkte plan skal ikke medregnes ved utregning av BRA*.

2.3. I § 3.6 endres kravet til antall HC-plasser fra 2,5% til 5%.

2.4. I § 5.2 strykes bestemmelser om laveste tillatte kote innenfor NÆ101 – 103.

2.5. I § 5.2 tilføyes følgende maksimale gesimshøyder:

- 36 meter innenfor NÆ103 sør for ny inntegnet juridisk linje
- 25 meter nord for samme linje
- 36 meter innenfor NÆ102
- 25 meter innenfor NÆ101.

2.6. I § 5.2 endres maksimale kotehøyder som følger:

- fra +136 til +133 innenfor NÆ101
- fra 160 til +155 innenfor NÆ102
- fra +144 til +141 nord i NÆ103
- fra +155 til +152 sør i NÆ103

2.7. I § 5.2 strykes «Innenfor NÆ102 tillates det at 30 % av bebyggelsen har en maksimal tillatt gesimshøyde på kote + 160. Dette skal begrenses til den sørlige delen av feltet».

2.8. I § 3.1 tilføyes: «Lange fasader mot åpent landskap bør unngås eller søkes vertikalt oppdelt. Det skal legges vekt på byggenes fjernvirkning».

2.9. Punktet «kartlegging av drikkevannsbrønner som kan bli påvirket av anleggsarbeidet» flyttes fra § 4.2 Igangsettingstillatelse til § 4.1 Rammesøknad.

2.10. § 3.8, Forurensning i grunnen, endres fra «Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurensset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7» til «Om det under arbeider i området påvises forurensset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider».

2.11. § 3.2 tilføyes ny bestemmelse: «Avrenning til omkringliggende landbruk og natur skal ikke endres som følge av utbygging eller terrenginngrep».

2.12. § 3.16 tilføyes «Skjæringene skal sikres mot skred, og skal prosjekteres av sakkyndig».

2.13 § 4.1.3 tilføyes «Planen skal vise tiltak for å sikre mot skred og steinsprang fra fjellskjæringer i anleggsfasen, både for planområdet og nedenforliggende arealer».

2.14. § 4.1.3 tilføyes: «Planen skal vise tilkomst og oppstillingsplasser for større utrykningskjøretøy».

2.15. § 3.12 endres fra «Naturmiljø» til «Massehåndtering» med følgende bestemmelse: «Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tid gjeldende Fremmedartslista. Død ved av spesielt større trær, skal bevares i området. Dette kan gjøres ved å la veden ligge igjen i omkringliggende skog som substrat for sopp og insekter».

2.16. I § 7.1. strykes bestemmelsen om planting og spredning av fremmedarter.

2.17. § 7.1 tilføyes: «Eventuelle store løvtrær som ikke er fanget opp av kartleggingen skal bevares dersom det ikke hindrer en utnyttelse av næringsparken i tråd med formålet med planen. Ved sprengning og gravearbeid skal store løvtrær unngås eller skjermes fra skader og hogst».

2.18. § 7.1 tilføyes: VS102 skal opparbeides på en naturlig måte og beplantes med stedegen vegetasjon.

2.19. § 7.3 endres til «Innenfor området som er regulert til naturområde - grønnstruktur er det ikke tillatt med inngrep, herunder lagring, deponering mv. Området skal i anleggsfasen beskyttes med anleggsgjerde for å unngå graving og sprenging i rotsonene til store trær».

2.20. § 8.2 strykes i sin helhet og erstattes med *“Hensikten med hensynssonen er å ivareta forekomster av rik edelløvskog og lågurt edelløvskog, samt viktige forekomster av barlind”*.

2.21. § 3.18 endres til *“Belysning av utearealer og bygninger skal begrenses. Armaturer skal avskjermes slik at lyset ikke når høyere enn 70 grader i forhold til horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk”*.

2.22 § 5.2 Næringsbebyggelse tilføyes: *Terreng innenfor NÆ101 skal opparbeides samlet.*

2.23 § 4.1.5 endres til *“Dersom det omsøkte tiltaket er egnet til å skade området med dyrka/dyrkbar mark, skal det foreligge en matjordplan som dokumenterer hvordan matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon. Til planen må det følge med en skriftlig avtale med grunneier som skal motta matjorda. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før det kan gis rammetillatelse eller før andre tiltak som ikke er søknadspliktige kan gjennomføres”*.

2.24: § 4.1.5 tilføyes: *Før det kan gis ferdigattest skal det foreligge bekreftelse fra landbruksforvaltningen i Tønsberg kommune på at matjordplanen er fulgt opp.*

2.25. I § 3.4 tilføyes: *“Nettstasjoner kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og skal komme i tillegg til reuglert utnyttelsesgrad”*.

2.26. I § 3.4 tilføyes: *“Nettstasjoner tillates oppført 1 meter fra eiendomsgrense. Det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner”*.

Kommuneadministrasjonen oppdaterer planbeskrivelsen i henhold til dette.

Sammendrag:

Henning Larsen har på vegne av Kaldnes utvikling AS fremmet forslag til detaljregulering av Holmestrand næringspark på Bentsrud, som befinner seg helt nordøst i kommunen, på grensen til Holmestrand kommune. Planforslaget utgjør halvdelen av en samlet reguleringsplan som krysser kommunegrensen. De to delene har blitt behandlet parallelt i de to kommunene. Det samlede planområdet utgjør ca. 360 daa, hvorav 184 daa er i Tønsberg kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for en regional næringspark med blanding av logistikk, lett industri og lager med tilhørende kontorbebyggelse. Det tillates ikke plasskrevende handel eller rene kontorarbeidsplasser. Planforslaget er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel og føringer i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Reguleringsplanen ble lagt frem for sluttbehandling i UPB 22.11.2024 og kommunestyret 11.12.2024. Kommunestyret fattet ikke planvedtak, men ba kommunedirektøren ta initiativ til mekling med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, som hadde fremmet innsigelse til planforslaget. Etter endt mekling, hvor partene kom til enighet, legges planen nå frem for ny sluttbehandling. Den delen av planen som ligger i Holmestrand kommune ble sluttbehandlet og vedtatt 16.10.2024.

Til første gangs behandling (sak 024/24) fattet UPB følgende vedtak:

Forslag til detaljregulering av Holmestrand næringspark, planID 3905 20190048, datert 14.12.2023 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 på følgende vilkår:

- 1. Vedtak om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn forutsetter positiv behandling i Holmestrand kommune av tilstøtende planforslag, som sammen med foreliggende planforslag utgjør en helhet.*
- 2. Dersom det i Holmestrand kommune blir stilt vilkår som må oppfylles før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn, legges foreliggende planforslag heller ikke ut til offentlig ettersyn før vilkårene er oppfylt.*

I tillegg til høringsuttalelser skal følgende tema særskilt vurderes fram mot sluttbehandling:

- a. antallet parkeringsplasser for ansatte og besøkende, herunder forflytningshemmede*
- b. utforming av bestemmelser for krav til parkering*
- c. eventuelt krav til at området med dyrka mark omdisponeres sist når planområdet skal bygges ut*
- d. byggegrenser for å avgrense hvor de høyeste byggene kan tillates*
- e. om den søndre delen av NÆ103 bør forkortes, eventuelt om det bør stilles krav om maksimale lengder på fasader innenfor NÆ103.*
- f. om rekkefølgekrav til kartlegging av drikkevannsbrønner bør flyttes fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse*
- g. behov for bestemmelser om kartlegging av eventuelle nedgravde oljetanker før anleggsarbeid nær eksisterende boliger*
- h. endring av bestemmelse om krav til tiltak dersom det oppdages forurenset grunn under anleggsarbeidet, slik at den samsvarer med forurensningsforskriften*
- i. behov for å kontrollere avrenningen til landbruksarealer*
- j. behov for sikring mot steinsprang*
- k. behov for å sikre effektiv fremkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy i anleggsfasen*

l. justering av § 3.12, naturmiljø, så den blir mer bindende

m. sikring mot unødvendig lysforurensning

n. behov for konsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning samt hvordan det kan sikres at steinmassene som blir hentet ut blir avlevert til videreforedling lokalt eller benyttet på stedet

o. bestemmelser for utforming av renovasjonsløsninger

p. justering av plangrensen så den i størst mulig grad følger kommunegrensen

q. rekkefølgekrav som sikrer at større deler av planområdet opparbeides og byggemodnes ferdig før utbygging kan starte opp

r. endring av bestemmelse § 4.1.5 for å sikre intensjonen om å benytte alt jordsmonn som fjernes til jordforbedring av dyrket eller dyrkbar mark utenfor planområdet

Den delen av planforslaget som ligger i Holmestrand kommune ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn av Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø i møte 29.02.2024, sak 017/24, på visse vilkår.

Da vilkårene var oppfylt, ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i begge kommuner. Tønsbergdelen av planforslaget, som dette saksfremlegget handler om, lå ute på høring i perioden 16.05.2024 - 28.06.2024.

Det kom inn 9 uttalelser, hvorav 8 merknader og 1 innsigelse, som ble fremmet av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Følgende har uttalt seg:

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 28.06.2024
- Vestfold fylkeskommune (VFK) 27.06.2024
- Henning Larsen as 27.06.2024
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SVT)
- Lede 25.06.2024
- Direktoratet for mineralforvaltning (DIRMIN) 24.06.2024
- Advokatfirmaet Fulford Pettersen på vegne av naboer 20.06.2024
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 21.05.2024
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SVT) 26.06.2024

Alle uttalelser er referert, vurdert og kommentert i saken.

Innsigelsen fra statsforvalteren handlet om hensynet til en hul eik, som er vernet etter forskrift om utvalgte naturtyper, og tre forekomster av lågurtedelløvskog, som er registrert som sårbar (VU) i Norsk rødliste for naturtyper.

Etter å ha hørt forslagsstiller og deretter statsforvalteren v/miljøavdelingen, la administrasjonen et forslag til løsning ut til begrenset høring av myndigheter og berørte grunneiere. Løsningen innebar en utvidelse av hensynssonen for eika og at ca. 30 daa av foreslått næringsareal ble regulert til naturformål. Statsforvalteren uttalte at de kunne akseptere en slik utforming av planen, og frafalle innsigelsen. Forslagsstiller stilte seg derimot sterkt kritisk, og mente endringen ville være ødeleggende for gjennomføringen av næringsparken. Ingen andre høringsparter hadde merknader. Kommunedirektøren la så planen, med den utformingen som statsforvalteren kunne akseptere, frem for sluttbehandling i kommunestyret 11.12.2024. Kommunestyret ønsket en løsning som i større grad tok hensyn til næringsinteressene, og ba kommunedirektøren ta initiativ til meklings med statsforvalteren.

Meklingsmøtet, hvor kommunen var representert ved ordfører Frank Pedersen, ble holdt på rådhuset i Tønsberg 31.01.2025.

Partene ble enige om følgende løsning, jf. vedlagt meklingsprotokoll med illustrasjonskart:

1. Byggeområdet fastsettes i samsvar med vedlagt kart. Det forutsettes at det legges inn en byggegrense for næringsbebyggelsen på 30 meter fra sydlige grense til byggeområdet, jf. rød stiplet linje på vedlagt kart. Område VS101 og VS102 utvides mot syd på begge sider av byggeområdet som vist på vedlagte kart. Hensynssonen H560 reduseres tilsvarende innenfor de utvidede områdene.
2. Det skal vedtas bestemmelser som sikrer reetablering av stedegen vegetasjon i vegetasjonsskjermen langs østsiden av det utvidede byggeområdet innenfor VS102.
3. I hensynssone H560 tillates ikke skjøtsel og det skal ikke hugges trær i hensynssonen.
4. Innsigelsen knyttet til den hule eiken trekkes fordi naturverdien er fjernet.

Saksfremlegget og kommunedirektørens innstilling er basert på meklingsresultatet, vurderinger i henhold til UPBs vedtak fra første gangs behandling og innkomne merknader til offentlig ettersyn.

Vurderinger av saksforhold som ikke blir påvirket av innsigelsen og meklingsresultatet er de samme som da saken først ble lagt frem for sluttbehandling 11.12.2024.

Kommunedirektøren anbefaler at saken vedtas med endringene som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

Vedlegg:

Plankart til sluttbehandling.pdf

Kart med eierform.pdf

20190048_B 20240128 Planbeskrivelse.pdf

Saksfremlegg og vedtak til første gangs behandling.pdf

Planbestemmelser til sluttbehandling.pdf

Uttalelse til offentlig ettersyn - Advokatfirmaet Fulford Pedersen & co as

Uttalelse til offentlig ettersyn - Statsforvalteren som samordningsmyndighet

Uttalelse til offentlig ettersyn - Statsforvalteren v/ miljødirektøren

Uttalelse til offentlig ettersyn - Henning Larsen as pva. forslagsstiller

Uttalelse til offentlig ettersyn - Lede

Uttalelse til offentlig ettersyn - Direktoratet for mineralforvaltning

Uttalelse til offentlig ettersyn - NVE

Uttalelse til offentlig ettersyn - Vestfold fylkeskommune

Planbeskrivelse

Forslag til planbestemmelser fra første gangs behandling

Forslag til plankart fra første gangs behandling

2. Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering av Holmestrand næringspark, som befinner seg på Bentsrud, helt nordøst i Tønsberg kommune, på grensen til Holmestrand kommune fremmes til sluttbehandling.

Planforslaget utgjør halvdelen av en samlet reguleringsplan som krysser kommunegrensen. Hensikten med planen er å legge til rette for en regional næringspark med blanding av logistikk, lett industri og lager med tilhørende kontorbebyggelse. Det tillates ikke plasskrevende handel eller rene kontorarbeidsplasser.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.05.2024 til 28.06.2024. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark fremmet innsigelse til planforslaget, ettersom det ville føre til nedbygging av områder med den sårbare naturtypen lågurtedelløvskog og kunne være i konflikt med hensynet til en hul eik.

Planforslaget ble tatt opp til sluttbehandling i kommunestyret 11.12.2024. Kommunestyret fattet ikke planvedtak, men ba kommunedirektøren ta initiativ til mekling med statsforvalteren.

Meklingsmøtet, hvor kommunen var representert ved ordfører Frank Pedersen, ble holdt på rådhuset i Tønsberg 31.01.2025. Protokoll fra møtet er vedlagt saken.

Kommunedirektørens innstilling følger opp meklingsresultatet, i tillegg til øvrige høringsuttalelser og UPBs anbefalinger fra første gangs behandling.

Vurderinger av saksforhold som ikke blir påvirket av innsigelsen og meklingsresultatet er de samme som da saken først ble lagt frem for sluttbehandling.

Saksfremlegg fra førstegangsbehandling med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Kommunedirektøren henviser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser.

3. Kortversjon fra første gangs behandling:

Henning Larsen AS fremmer på vegne av Kaldnes utvikling AS forslag til detaljregulering av Holmestrand næringspark på Bentsrud, som befinner seg helt nordøst i kommunen, på grensen til Holmestrand kommune. Planarbeidet og planområdet er tidligere omtalt som Bentsrud syd. Planforslaget utgjør halvdelen av en samlet reguleringsplan som krysser kommunegrensen. De to delene behandles parallelt i de to kommunene. Det samlede planområdet utgjør ca. 360 daa, hvorav 184 daa er i Tønsberg kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for en regional næringspark med blanding av logistikk, lett industri og lager med tilhørende kontorbebyggelse. Det tillates ikke plasskrevende handel eller rene kontorarbeidsplasser. I Holmestrand, ved avkjørselen fra E18, skal planen også legge til rette for ladestasjon for el-biler med muligheter for bevertning. Planforslaget er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel og føringer i regional plan for bærekraftig arealpolitikk.

Planarbeidet er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, da den faller inn under § 6 som innebærer at næringsarealer med et bruksareal på mer enn 15 000 m² alltid skal konsekvensutredes. Konsekvensutredningen omfatter følgende tema:

estetisk utforming og landskapstilpasninger

regional pukkressurs

helsemessige konsekvenser

friluftsliv

kulturminner/kulturmiljøer og kulturlandskap

naturforhold

overvann

Andre relevante tema er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.

Det ble utvalgt tre alternative konsepter for utbyggingen, i tillegg til «0-alternativet», det vil si et alternativ hvor området forblir som det er i dag. Alternativ 1 ble valgt ut som det med minst negative konsekvenser, og er lagt til grunn for planforslaget. Samlerapport for konsekvensutredningen er vedlagt saken.

Formelt er det to separate planforslag for det samlede næringsområdet, ett i hver kommune. Dette innebærer at det er to sett plankart og to sett bestemmelser. Men i praksis skal området være

regulert gjennom en samlet plan, hvor utbygging kan skje på tvers av kommunegrensen. Plankartene og bestemmelsene er derfor utformet for å være mest mulig samstemte. Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen er felles for begge planene.

Ettersom planene er gjensidig avhengige av hverandre for å fungere, mener kommunedirektøren det vil være svært uheldig om bare den ene kommunen vedtar å legge «sitt» planforslag ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det stilles som vilkår for vedtaket, dersom utvalget ønsker å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn, at Holmestrand kommune fatter samme vedtak for sitt planforslag.

En rekke av utfordringene i planarbeidet er knyttet til konflikter i Holmestrand kommune, hvor det er enkelte boliger og en kulturinstitusjon («Kulturhaven») innenfor planområdet. Også avkjørselen fra E18 til næringsparken, lokalisering av mulig ladestasjon for el-biler og trafikk til og fra Solum pukkverk befinner seg i Holmestrand kommune.

I dette saksfremlegget vil kommunedirektøren opplyse om, men ikke ta stilling til forhold som ikke anses å ha betydning for den delen av planen som skal behandles av Tønsberg kommune. De fleste temaer vil imidlertid være nødvendig å se i sammenheng.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 5.9.2019. Planprogrammet, som fastsetter rammene for konsekvensutredningen, ble lagt ut til offentlig ettersyn 21.8.2020. Det kom inn 12 uttalelser til varsel om planoppstart og 15 til planprogrammet. Planprogrammet ble fastsatt av UPB i Tønsberg kommune 11.12.2020 og kommunestyret i Holmestrand 16.12.2020.

Mange av merknadene handler om hensyn innenfor holmestranddelen av planforslaget som i liten grad berører planområdet i Tønsberg kommune. I Holmestrand er konfliktnivået spesielt høyt omkring «Kulturhaven», som er et privatdrevet museum for bygninger av høy verneverdi, samt bolig og kulturinstitusjon med utendørskonserter mv. Alle som har uttalt seg om Kulturhaven er sterkt negative til utbyggingen og ønsker primært at området ikke bygges ut, sekundært mer omfattende avbøtende tiltak enn planprogrammet legger opp til.

Andre hensyn som først og fremst berører Holmestrand kommune er:

ladestasjon og bevertning ved avkjørselen fra E18

byggegrense mot E18, som forslagsstiller ønsker å endre fra 100 til 50 meter

trafikksikkerhet i og omkring avkjørsel fra E18

boliger knyttet til Solumveien og boligeiendom nord for Kulturhaven

Det samlede planforslaget grenser til i alt 12 boligeiendommer, hvorav samtlige befinner seg i Holmestrand kommune. Mange av boligeiendommene grenser til tønsbergdelen, og er derfor nødvendig å ta med i vurderingene til Tønsberg kommune.

Øvrige viktige forhold som omtales, og som berører Tønsberg kommune, er hensynet til:

høyspentkabler, som for Tønsberg sin del løper over et mindre område lengst sør

naturmangfold

dyrka mark, både innenfor og omkring planområdet

mobilitet

grunnforhold

terrenginngrep og fjernvirkning

massehåndtering

trafiksikkerhet og utforming av offentlig veianlegg
friluftsinnteresser
utforming, bygningsvolum og byggehøyder
parkering
bufferoner mot boliger, pukkindustri og jordbruk
overvannshåndtering
kulturminner
krav til risiko- og sårbarhetsanalyse
klima
næringsinteresser
barn og unges interesser
nasjonale pukkressurser og hensynet til drift ved Solum pukkverk
støy, støv og annen ulempe, spesielt for boligeiendommer og Kulturhaven
folkehelse

De største utfordringene, for Tønsberg kommunes del, vurderer kommunedirektøren at er knyttet til bygningsvolumer, byggehøyder og terrenginngrep. Bebyggelsen ligger svært eksponert til mot flate kulturlandskap i sør og øst og E18 i nord. Bygningene som er foreslått vil være fra 25 til 36 meter høye og i tillegg ligge på platåer som er høyere i terrenget enn omkringliggende landskap. Bebyggelsen vil fremstå som svært dominerende i fjernvirkning. Bokvaliteten for tilstøtende eiendommer vil bli berørt både visuelt og ved tap av sol. Spesielt sterkt berørt er den sørligste av de tilgrensende eiendommene, Våleveien 203.

Begrunnelsen for de høyeste byggene er at de skal oppfylle markedets krav til automatiserte lagre, som det ifølge planbeskrivelsen er stor etterspørsel etter. De høyeste byggene er lokalisert lengst sør i planområdet, hvor Solumåsen i vest er på sitt høyeste. Dette er gjort for å bevare landskapskonturen. De viktigste avbøtende tiltakene for nær- og fjernvirkning er etablering av siktkorridorer og vegetasjonsbuffer.

Kommunedirektøren mener det er viktig å legge til rette for høy utnyttelse når et LNF-område omdisponeres til regionalt næringsområde. Dette demper presset om å åpne stadig nye slike arealer andre steder. Det ligger i premissene for at området gjennom RPBA ble lokalisert tett på E18, at det skal være egnet for bedrifter med stort areal- og transportbehov.

Solum pukkverk har dagbrudd i Solumåsen, som gjør at landskapet allerede er skjemmet. Det ligger pukkressurser av regional verdi helt inntil, og delvis innenfor planområdet. Sann sett vil ikke planforslaget ødelegge et uberørt naturlandskap.

Steinmassene som tas ut skal leveres til Solum pukkverk eller benyttes til terrengoppfyllinger innenfor planområdet.

Planforslaget har også en del utfordringer knyttet til støy og støv for omkringliggende boliger, særlig i anleggsfasen. Andre viktige konflikter er hensynet til naturmiljø og et jorde innenfor planområdet.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planforslaget, til tross for åpenbare ulemper i nærmiljøet, oppfyller forventningene til et regionalt næringsområde. Det er foreslått tilfredsstillende

tiltak for å avbøte ulempene for omgivelsene. Registrerte natur- og kulturverdier innenfor planområdet er ivarettatt i kart og bestemmelser.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

4. Rettslig grunnlag:

§ 5-6. Mekling og avgjørelse av departementet

§ 12-12 Vedtak av reguleringsplan

5. Forholdet til kommuneplanen:

Planområdet er i kommuneplanens samfunnsdel (2021-2033) omtalt som Bentsrud syd, og er utpekt som regionalt viktig næringsområde. I kommuneplanens arealdel (2023-2035) er det avsatt til fremtidig næringsbebyggelse.

6. Uttalelser til offentlig ettersyn:

Planforslaget lå ute til høring i perioden 16.05.2024 - 28.06.2024.

Det kom inn 9 uttalelser, hvorav 8 merknader og 1 innsigelse, som ble fremmet av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Følgende myndigheter og berørte naboer har uttalt seg:

- NVE 28.06.2024
- Vestfold fylkeskommune (VFK) 27.06.2024
- Henning Larsen 27.06.2024
- Lede 25.06.2024
- Direktoratet for mineralforvaltning (DIRMIN) 24.06.2024
- Advokatfirmaet Fulford Pettersen på vegne av naboer 20.06.2024
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 21.05.2024
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SVT) 26.06.2024

Kommunedirektøren vil her gi et sammendrag av hver uttalelse, med kommunedirektørens kommentar og eventuelt forslag til løsning. Uttalelsene i sin helhet ligger vedlagt saken.

6.1 NVE:

NVE viser til utredninger av grunnforhold og overvann, og hvordan disse er fulgt opp i planforslaget. NVE har ingen merknader.

6.2 Vestfold Fylkeskommune:

VTFK vurderer at planforslaget er i tråd med regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og at fylkeskommunens merknader til planvarselet har blitt tatt hensyn til. Vestfold fylkeskommune er positive til at det regionale næringsområdet blir realisert.

Det bør vurderes alternativer til å flytte på matjord med tanke på muligheter for videre matproduksjon. Ved flytting av matjord bør det velges et alternativ som i størst mulig grad opprettholder eller forbedrer potensialet for matproduksjon i området. Fylkeskommunen påpeker at høringsdokumentene ikke inneholder matjordplan.

Det er mangel på nettkapasitet og behov for økt energiproduksjon i fylket. VTFK anbefaler derfor å se på muligheten for å produsere fornybar energi på tak og fasader, samt energieffektivisering og bruk av alternative energiløsninger i planprosessen.

Kommunedirektørens kommentar:

Jf. planprogrammet som ble vedtatt av UPB 11.12.2020 skulle matjordplanen legges ut sammen med planforslaget. I planforslaget er det forutsatt at en slik plan først skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Det er ikke begrunnet hvorfor det er gjort en ny vurdering av tidspunktet for når matjordplanen skal foreligge. Dessverre har kommunedirektøren ikke fanget opp denne mangelen.

Jordet er ved befaring vurdert til «måtelig god» av Norsk landbruksrådgivning v/ Arne Nøkland. Vurderingen konkluderer med at jordet ikke kan forventes å gi store avlinger. Ved befaringen ble det funnet at jorda er infisert med hønsehirse, som er en sterkt uønsket art i landbruksjord. Landbrukskontoret i Tønsberg kommune har imidlertid funnet et område som kan motta slik infisert matjord. Det er inngått avtale med grunneier om mottak av matjorda. Kommunedirektøren vurderer at det viktigste hensynet bak at matjordplanen skal legges til offentlig ettersyn er å dokumentere kvaliteten på jorda og sikre at den blir benyttet til jordforbedring på et egnet sted i nærområdet. Andre sider ved matjordplanen som er av mer teknisk karakter, bør kunne dokumenteres til rammesøknad.

Videre anbefaler kommunedirektøren å skjerpe inn bestemmelsen om matjord, slik at den ikke åpner for at matjord kan brukes innenfor planområdet. Kommunedirektøren viser til kapittel 8, Punkt r - endring av bestemmelse § 4.1.5 Matjordplan.

Når det gjelder muligheten for å produsere fornybar energi på vegger og tak, er dette så langt det er mulig ivaretatt i forslaget til planbestemmelser § 3.1.

6.3 Lede:

Lede viser til sin uttalelse til planoppstart og mener følgende ikke er ivaretatt i planforslaget:

- Bestemmelse om at nettstasjoner kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og skal komme i tillegg til regulert utnyttelsesgrad.
- Bestemmelse om at nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og at det generelt skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsene tilføyes under § 3.2 nettforsyning jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.24 og 2.25.

6.4 Direktoratet for mineralforvaltning:

Direktoratet vurderer at drift og mulig utvidelse av pukkverket, i tillegg til tilgangen til regionalt viktig pukkforekomst, ikke vil bli negativt påvirket av tiltakene.

DMF viser til sin uttalelse til planoppstart hvor de ba om at konsekvensutredningen skulle inneholde en vurdering av om massene som tas ut i byggeområdet vil være egnet som pukkressurser. De ba også om en vurdering av totalt volum og tidsbruk for masseuttaket.

I planforslaget er dette ikke fulgt opp. Direktoratet viser til planbeskrivelsen, hvor det står: «... endelig masseberegning kan først skje når man har avskoget og frest terrenget, og reguleringsplanen utformes slik at rasjonell tomteopparbeidelse med hensyn til terreng kan avstemmes med videre undersøkelser».

DMF mener at det er åpenbart at masseoverskuddet og terrenginngrepet vil være så stort at det ikke kan begrunnes med at det skal gjøres senere undersøkelser. Derfor mener DMF at det må komme klart fram av reguleringsplanen hvor stort masseoverskuddet vil bli, nettopp for å synliggjøre omfanget og virkningene av planen. Videre påpeker DMF at det er fullt mulig å beregne massevolum ved hjelp av digitale høydedata uten at det er nødvendig å avdekke terrenget fysisk. Som et minimum mener DMF at man må forvente at det legges fram estimater, slik at omfanget av terrenginngrepene i noen grad kan belyses.

I planbestemmelsene, § 4.1.5, står det at det skal foreligge en massehåndteringsplan ved søknad om rammetillatelse. DMF mener dette er for sent, og at det bør avklares på reguleringsstadiet hvordan masser skal håndteres.

Kommunedirektørens kommentar

Forslagsstiller har utarbeidet et notat (30.08.2024) som kommunedirektøren mener svarer ut det DIRMIN etterspør:

Det er foretatt enkel skanning av overflaten slik det fremstår i dag. Videre er det antatt tykkelse på løsmasselaget over fjell for de forskjellige tomtene på området. Det er satt opp kotehøyder for ferdig terreng på de forskjellige tomtene. På grunnlag av dette er det laget overslag på masseuttak og massedisponering. Massene er i hovedsak fordelt i tre kategorier:

- *Fjell/sprengstein: Uttak av berg for å etablere ønskede tomter. (Svellfaktor satt til ca. 1,5 i de forberedende beregningene)*
- *«Seljastein»: Løs stein over fast berg. Stein som ikke er «ren» nok til konstruktiv steinfylling under bygg.*
- *Løsmasser: Skogsjord og leire.*

I tillegg er det noe matjord på et jorde på området. Dette flyttes før aktuell tomt påbegynnes og det foreligger egen plan for dette.

Totalvurdering av masseregnskap tilsier at:

Fjell sprenges og brukes under fremtidige konstruksjoner og bygg etc. Overskudd av fjell overtas, knuses, sorteres og selges av Solum pukkverk iht. gjeldene tillatelse og konsesjon. Overskudd av stein er grovt vurdert til 600 000 m³ (fast fjell).

«Seljastein» brukes under forsterkningslag på parkeringsplasser og grøntområder som har lavere krav til fyllingskvalitet.

Alle løsmasser kan håndteres innenfor tomten. Hovedsakelig flyttes overskudd av løsmasser til vegetasjonsskjerm på nord- og østside samt noe i grøntområder innenfor næringstomtene.

Vedrørende tidsbruk for uttak så avhenger dette av tidspunkt og rekkefølge på salg av de forskjellige næringstomtene. For NÆ101, NÆ102 og NÆ103 er det lagt til grunn ca. 9 måneders drift pr. tomt. For NÆ202 kan uttaket av fjell påregnes å måtte pågå i opptil 3+5 år fra oppstart (Antatt delt i to tomter). NÆ202 krever vesentlig mer fjelluttak enn resterende tomter. For sørligste del av NÆ103 er det foreløpig ikke vurdert tidsbruk da denne tomten vil måtte delvis fylles med løsmasser som er overskudd fra resten av tomtene og at denne mengden foreløpig ikke lar seg vurdere eksakt. Det antas allikevel at sørligste del av NÆ103 ikke vil ta vesentlig lengre tid enn NÆ101, NÆ102 å klargjøre.

6.5 Advokatfirmaet Fulford Pedersen & Co, på vegne av hjemmelshavere i Solumveien 5 og 7 – begge i Holmestrand kommune.

Uttalelsen omhandler generelt konsekvenser for helse og bomiljø, og at dette er tillagt for lite vekt i konsekvensutredningen. Det blir konkludert med at de berørte eiendommene burde vært innløst og regulert til næring, evt. at dagens bruk i området videreføres.

Kommunedirektørens kommentar:

Da de berørte eiendommene befinner seg i Holmestrand kommune, og kun blir direkte berørt av holmestranddelen av planen, ser kommunedirektøren uttalelsen som mindre relevant for utformingen av tøsbergdelen.

6.6 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen med hensyn til vern av naturverdier av nasjonal interesse. Kommunen og statsforvalteren har senere kommet til enighet om en løsning gjennom mekling. Kommunedirektøren gjør rede for innsigelsen, medvirkningsprosessen og meklingen i kapittel 7.

Statsforvalteren har i tillegg kommentarer angående jordvern. Statsforvalteren legger til grunn at området er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel og at den ikke har hatt merknader til omdisponering av dyrka mark i tidligere uttalelser i 2019 og 2020. Det blir også lagt vekt på at området er utpekt til regionalt næringsområde i RPBA. Statsforvalteren påpeker allikevel at jordvern har blitt styrket som nasjonal interesse de siste årene og at omdisponering av dyrka mark må unngås. Den anmoder kommunen om å vurdere omdisponeringen av fulldyrka jord i lys av senere års innskjerpinger. Statsforvalteren forutsetter at matjordplanen hensyntar og hindrer spredning av fremmede arter.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren forholder seg til at jordet er avsatt som del av næringsområdet i kommuneplanens arealdel og at arealbruken er avklart i RPBA. Planforslagets forutsetning om å bygge ned dyrka mark var også kjent da det ble behandlet første gang. Kommunestyret står imidlertid fritt til å vektlegge jordvern annerledes nå.

7. Innsigelsen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark fremmet følgende innsigelse til planforslaget i brev datert 16.05.2024:

Miljødirektøren fremmer innsigelse til planforslaget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6, naturmangfoldloven §§ 52 og 53 og forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Miljødirektøren vurderer at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til utvalgt naturtype hul eik.

Miljødirektøren fremmer innsigelse til planforslaget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6. Miljødirektøren vurderer at planforslaget er i vesentlig konflikt med tre forekomster av den rødlistede naturtypen lågurtedelløvskog i kategorien sårbar VU.

Innsigelsen i sin helhet er vedlagt saken.

7.1 Bakgrunn for innsigelsen:

I forbindelse med konsekvensutredningen av planarbeidet, ble naturmangfold kartlagt 12.05.2020 etter DN-håndbok 13, som var gjeldende metode på det tidspunktet. Sørvest i planområdet, i skråningen ned fra Solum pukkverk, ble det funnet en større lokalitet med rik edelløvskog, som er kategorisert som nær truet (NT) i Norsk rødliste for naturtyper. Rett øst for jordet ble det registrert en eik med omkrets ca. 200 cm. Det ble imidlertid ikke fastslått entydig om eika oppfylte kravene til å bli klassifisert som hul eik, som er vernet etter forskrift om utvalgte naturtyper, men i rapporten er

den omtalt som en forskriftseik. Kartleggingen fant også mange forekomster av store barlind, som er klassifisert som sårbar (VU) etter Norsk rødliste for arter.

Planområdet ble undersøkt på nytt 13.10.2021, som del av en større kartlegging etter systematikken Natur i Norge (NiN) på oppdrag fra Miljødirektoratet. De to kartleggingene samsvarer i liten grad.

Ingen av de tidligere funnene etter DN13 ble fanget opp av NiN-kartleggingen. Derimot ble det registrert tre lokaliteter av naturtypen lågurtedelløvsskog (VU). Noe av den største lokaliteten overlapper med det som etter DN13 er beskrevet som rik edelløvsskog (lågurtedelløvsskog er en underordnet naturtype av rik edelløvsskog). Alle forekomstene av lågurtedelløvsskog er etter NiN-metoden vurdert til moderat kvalitet, dårlig tilstand, stort naturmangfold og sentral økosystemfunksjon. I konsekvensutredningen blir den samme skogen, annet enn der det inngår i området med rik edelløvsskog, vurdert som "... for ung, hogstpåvirket og artsfattig til at den omfattes av metodikk etter DN13".

Asplan Viak vurderte de to kartleggingene opp mot hverandre i sin fagrapport 04.01.2023. I rapporten blir det konkludert at kartleggingen etter DN13 fanger opp verdien på naturen i området og den ble derfor lagt til grunn for konsekvensutredningen og utformingen av reguleringsplanen.

Kommunedirektøren støttet denne vurderingen i saksfremlegget til sluttbehandlingen, ettersom den opprinnelige kartleggingen holdt en høyere kvalitet og fanget opp naturverdiene på en mer presis måte.

I planforslaget ble eika og området med rik edelløvsskog foreslått vernet med hensynssoner. Den tetteste forekomsten av barlind er i samme område som edelløvs skogen.

Statsforvalteren vurderte imidlertid at funnene som ble gjort etter NiN-metoden burde vært lagt til grunn for utformingen av planforslaget og viser til sin uttalelse til varsel om planoppstart 10.10.2019, hvor statsforvalteren gjorde oppmerksom på at NiN på sikt ville overta som standard metode.

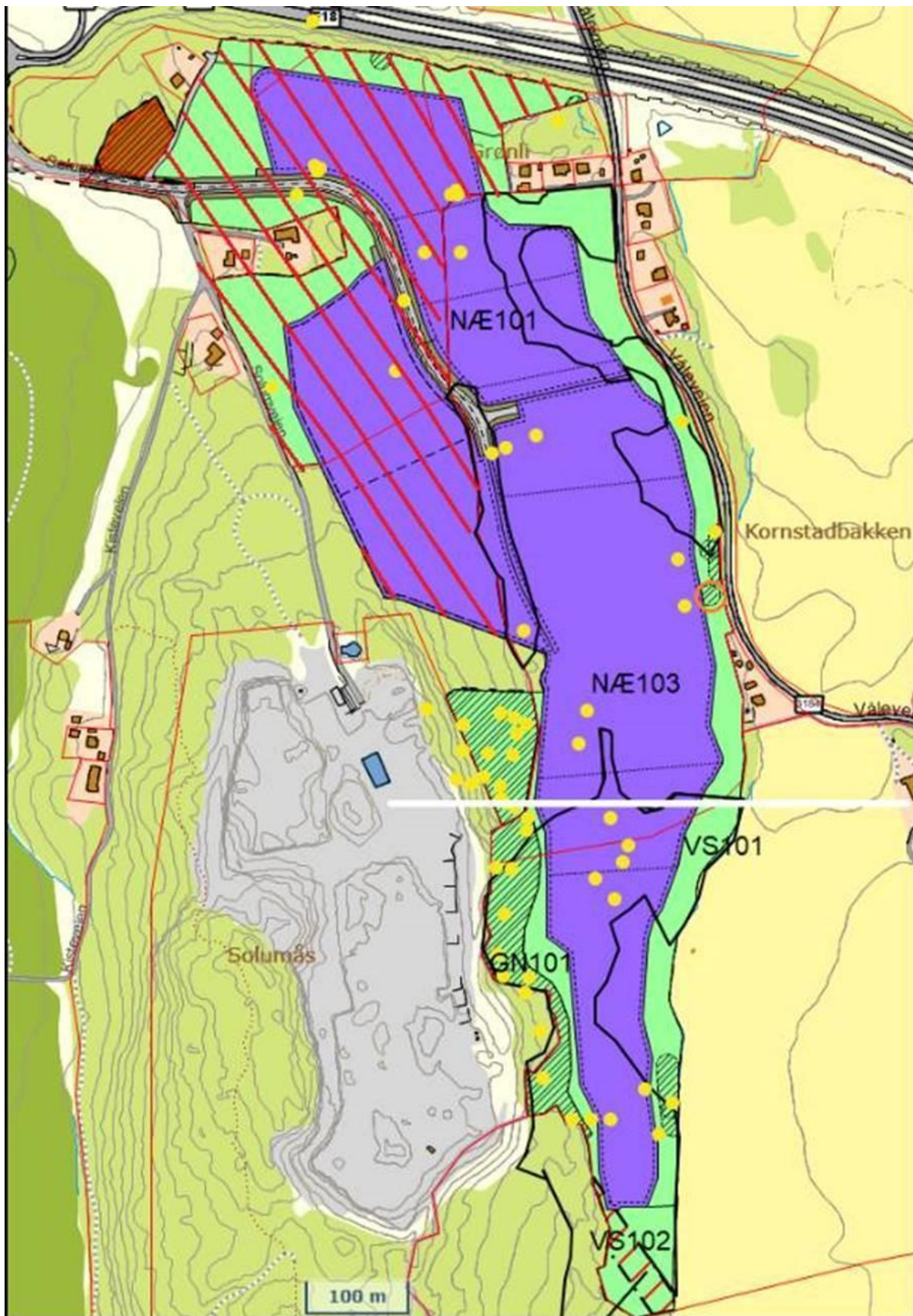
Beskrivelsen av forekomstene av lågurtedelløvsskog, samt den store, mulig hule, eika oppfyller kriteriene for at statsforvalteren skal vurdere innsigelse, jf. Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget 26.06.2024.

7.2 Dialog og medvirkning før saken ble lagt frem til sluttbehandling 11.12.2024

Administrasjonen hadde et møte med forslagsstiller 21.08.2024 for å høre deres side av saken. 22.08.2024 hadde administrasjonen et møte med statsforvalteren for å drøfte mulige løsninger for at innsigelsen kan trekkes.

På bakgrunn av møtene utarbeidet administrasjonen et utkast til løsning som ble sendt på en begrenset høring i tre uker til:

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Vestfold fylkeskommune
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Holmestrand kommune
- Holmestrand næringspark as
- Linn-Hege Bjerknes (hjemmelshaver for den berørte eiendommen)



Tegnforklaring:

- Områder med svart omriss er registrert i Naturbase som rik edellauvskog.
- Oransje sirkel viser en hul eik (eika har senere blitt felt).
- Gule prikker er registreringer av barlind (VU).

- Rød skravur er plandelen i Holmestrand.
- Hvit strek er administrasjonens utkast til ny avgrensning mellom næringsbebyggelse og naturområde. Det avsettes ikke areal til næringsbebyggelse sør for den hvite streken. Avgrensningen er ikke korrigert for terreng.

I utkastet var området med registrert lågurtedelløvskog i sørenden av planforslaget foreslått endret fra næringsformål til naturformål med tilhørende hensynssone. I tillegg var områdene med rik edelløvskog fra DN13-rapporten foreslått videreført som natur, slik som i planforslaget. To mindre områder med lågurtedelløvskog, ett i nordøst og ett sentralt i planområdet, ble opprettholdt som utbyggingsformål. Administrasjonen la følgende til grunn:

Basert på vurderingene i naturmangfoldrapporten, som ligger til grunn for planforslaget, og beskrivelser i Naturbase, er det vår vurdering at forekomsten av lågurtedelløvskog sør i planområdet har størst verneverdi, ettersom den har størst utstrekning og fortsetter utenfor planområdet (samlet ca. 62 daa).

Arealet er i tillegg i tilknytning til området med rik edelløvskog som er foreslått vernet i planforslaget. Det er også i sør at forekomsten av barlind (VU) er størst. Barlind er ikke omtalt i innsigelsen, men bør, slik vi ser det, inngå i en totalvurdering.

De to andre lokalitetene av lågurtedelløvskog er vanskelige å ivareta, da området er forutsatt sprengt ut/planert. Dersom disse skal vernes, er det sannsynlig at det meste av næringsarealet ikke kan bygges ut i det hele tatt.

Spesielt er det usannsynlig at et vern av forekomsten sentralt i planen (NINFP2110064048) lar seg kombinere med utbygging. Det er vår vurdering, uten å ha inngående kjennskap til hvordan næringsområdet skal utvikles, at det vil være mest problematisk for utvikling av næringsområdet dersom områdene i nord tas ut som byggeområder, imens derimot det meste av planen vil kunne utvikles selv om byggeområdet i syd tas ut. I vårt utkast er det lagt til grunn å omgjøre ca. 30 daa næringsareal til naturområde - grønnstruktur. Noe av arealet som vil bli omgjort inngår ikke i den registrerte lokaliteten, men virker å være lite hensiktsmessig å ta med som næringsareal, ettersom det vil være avskåret fra resten. Når det gjelder de andre sidene av innsigelsen, som dreier seg om sikring av hule eiker, er dette forhold vi mener bør kunne løses på en grei måte ved bruk av hensynssoner og reguleringsformål som er forenelige med hensynet til naturvern.

Statsforvalteren uttalte at de ville akseptere en løsning i tråd med utkastet, og dermed frafalle innsigelsen. Forslagsstiller stiller seg derimot "sterkt kritisk" til en slik løsning. Det kom ingen vesentlige merknader fra de andre høringspartene.

Forslagsstillers innvendinger var i hovedtrekk:

- En løsning i tråd med administrasjonens skisse vil være ødeleggende for gjennomføring av Holmestrand næringspark. Planen er allerede skåret ned til beinet med hensyn til utviklingsarealer som følge av diverse hensyn til miljø og samfunn, og videre reduksjon i inntektsbringende areal vil være alvorlig. Videre er de foreslåtte arealene avgjørende for å oppnå nødvendig massebalanse og gjennomføring av planområdet for øvrig.
- Problemstillingen som oppstår som følge av ny metodikk (NiN) er vurdert faglig i konsekvensutredningen, og planforslaget er utformet i tråd med anbefalingen om å legge til grunn opprinnelig metodikk (DN13). En hel eller delvis imøtekommelse av innsigelsen vil være tuftet på graverende feil forståelse av samfunnsinteresser og en unyansert tilnærming til metodebruk.
- RPBA er, jf. kapittel 1.1, en forpliktende avtale mellom regional stat, Vestfold fylkeskommune og kommunene i fylket. Der fremgår det at nasjonale og viktige regionale interesser har blitt avklart innenfor det som kalles langsiktige utviklingsgrenser (LUG), mot at kommunene har forpliktet seg til å legge RPBA til grunn i sin planlegging. Hensikten med RPBA var blant annet å få mer forutsigbare og effektive planprosesser. En full eller delvis imøtekommelse av

innsigelsen vil innebære at de restriksjonene kommunen har pålagt seg selv gjennom RPBA kun har gitt kommunen plikter, men ingen rettigheter.

Forslagsstiller spilte derfor inn et forslag til løsning hvor deler av arealet som er kartlagt etter NiN-metoden ble tatt ut av planen eller regulert til bevaring. Samtidig ble arealene som opprinnelig ble foreslått til bevaring opprettholdt med samme formål og hensynssoner.

Kommunedirektøren vurderte imidlertid at avstanden mellom det statsforvalteren hadde kommunisert at de kunne akseptere og det forslagsstiller la frem som alternativ var så stor at det ikke var hensiktsmessig med ytterligere dialog på administrativt nivå. Kommunedirektøren besluttet derfor å fremme planen, basert på høringsutkastet, for sluttbehandling.

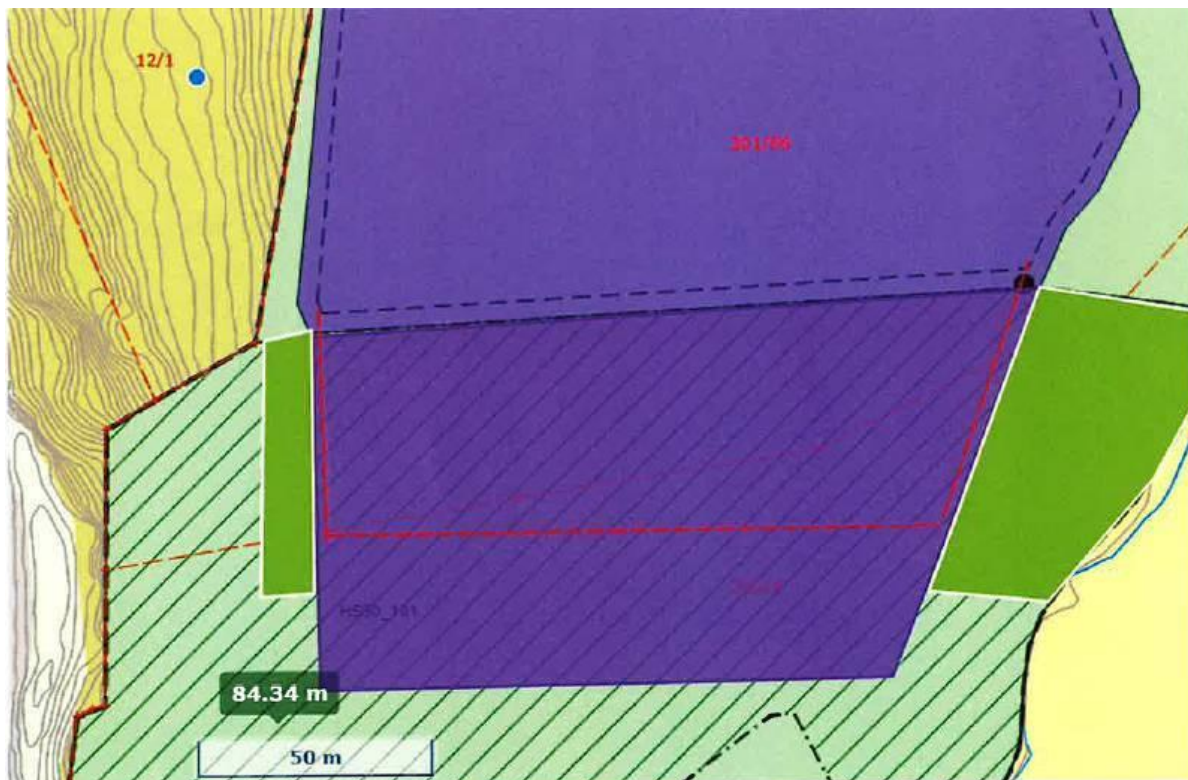
Få dager før saken skulle ferdigstilles for innstillende behandling i UPB, kom det frem at eika hadde blitt felt, sannsynligvis vinteren 22/23. Det var for kort tid til at kommunedirektøren kunne endre på saksfremlegget, annet enn å opplyse om det inntrufne. Det var derfor heller ikke tid til å ta opp med statsforvalteren på hvilken måte dette ville påvirke innsigelsen. Kommunedirektøren vurderte imidlertid at det ikke var planfaglige grunner til å utsette behandlingen, ettersom fellingene ikke ville ha vesentlig betydning for resten av planen.

7.3 Meklingen

Meklingsmøtet, hvor kommunen var representert ved ordfører Frank Pedersen, ble holdt på rådhuset i Tønsberg 31.01.2025. Protokoll fra møtet er vedlagt saken.

Partene ble enige om følgende løsning:

1. Byggeområdet fastsettes i samsvar med vedlagt kart. Det forutsettes at det legges inn en byggegrense for næringsbebyggelsen på 30 meter fra sydlige grense til byggeområdet, jf. rød stiplet linje på vedlagt kart. Område VS101 og VS102 utvides mot syd på begge sider av byggeområdet som vist på vedlagte kart. Hensynssonen H560 reduseres tilsvarende innenfor de utvidede områdene.
2. Det skal vedtas bestemmelser som sikrer reetablering av stedegen vegetasjon i vegetasjonsskjermen langs østsiden av det utvidede byggeområdet innenfor VS102.
3. I hensynssone H560 tillates ikke skjøtsel og det skal ikke hugges trær i hensynssonen.
4. Innsigelsen knyttet til den hule eiken trekkes fordi naturverdien er fjernet.



Kartskisse som viser løsningen fra meklingen.

- Lilla felt uten skravur er avgrensningen av næringsområdet slik det ble først ble lagt frem til sluttbehandling.
- Lilla skravert felt er næringsareal (utvidelse i forhold til det som ble først ble lagt frem til sluttbehandling).
- Grønne felt uten skravur er vegetasjonsskjermer (utvidelse i forhold til det som ble først ble lagt frem til sluttbehandling).
- Rød, stiplet linje er byggegrense (utvidelse i forhold til det som ble først ble lagt frem til sluttbehandling).

8. Oppfølging av vedtak til første gangs behandling:

8.1 Punkt a og b - antall og utforming av parkeringsplasser

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til regionalt næringsområde basert på anbefalinger i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). Til første gangs behandling argumenterte kommunedirektøren for at området er mest egnet for virksomheter med høyt transportbehov, få arbeidsplasser og få besøkende. Parkeringsbegrensning er en måte å styre bruken av området mot slike virksomheter. Parkeringsreguleringer er også et verktøy som kan brukes til å fremme at ansatte kjører sammen til jobb, mer effektiv arealbruk og mer bruk av miljøvennlige transportmidler.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle se nærmere på antallet parkeringsplasser for ansatte og besøkende, herunder forflytningshemmede, samt utformingen av parkeringsbestemmelser.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.9 *Parkering* i vedlagt saksfremlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller kommenterer til dette at det bør være opp til den enkelte aktør og arbeidstaker å avgjøre mulighet/behov for samkjøring. Trafikkanalysen viser at ansatte sannsynligvis i stor grad vil benytte bil. Planforslaget ivaretar krav til gang- og sykkelvei, som gjør at det kan være attraktivt å gå eller sykle til jobben. Forslagsstiller viser til at parkeringsbestemmelsene er utformet tilsvarende andre næringsområder i regionen av tilsvarende art. Forslagsstiller mener en ytterligere begrensning på antallet parkeringsplasser vil være "symbolsk fremfor effektivt", og vanskeliggjøre en vellykket og ønsket utvikling i samsvar med ABC-prinsippet, RPBA, og kommuneplanen for Tønsberg kommune.

Kommunedirektørens vurdering:

I planforslaget er det lagt opp til begrensninger på antallet parkeringsplasser, hvor kommuneplanens bestemmelser kun har minimumskrav. Kommunedirektørens vurderte til første gangs behandling at begrensninger på parkering kunne bidra til å fremme miljøvennlig transport. For folk som bor i Holmestrand, og for togpendlere, ligger planområdet innenfor en grei sykkelavstand. I planbeskrivelsen står det at det vil ta 10 minutter fra togstasjonen. Fra regionen ellers er kommunedirektøren enig i at tilreisende for det meste vil benytte bil.

Kommunedirektøren tiller imidlertid ikke mulighetene for miljøvennlig transport stor vekt når det gjelder behovet for å sette en øvre grense på tillatte parkeringsplasser, ettersom en av de fremste kvalitetene i området, og en avgjørende grunn til at det er utpekt som regionalt næringsområde, er områdets gode tilknytning til E18.

Viktigere er det å bruke begrensninger på parkeringsplasser som et virkemiddel for å styre hva slags virksomheter som skal etableres i Holmestrand næringspark.

ABC-metoden, som har vært et styrende prinsipp for RPBA, har manglet en enhetlig beskrivelse, men er nærmere utdypet i en nylig utgitt veileder, utarbeidet i 2024 av Asplan Viak på oppdrag fra Viken fylkeskommune. Der blir det beskrevet slik:

"Hensikten med ABC-metoden er å lokalisere «rett virksomhet på rett sted» på bakgrunn av en virksomhets transportgenerende egenskaper. Målsetningen med ABC-metoden er å kunne minimere det samlede transportbehovet i en by eller region og øke tilgjengeligheten med alternative transportmidler til bil, samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv og gode vilkår for trafikkavvikling. Prinsippet skal bidra til effektiv arealbruk, miljøvennlige transportvalg og reduserte klimagassutslipp".

Kommunedirektøren argumenterte ved forrige behandling for at området er best egnet som C-lokalitet. I veilederen blir C-områder definert slik: *"C-områder er områder med god biltilgjengelighet og mindre god kollektivtilgjengelighet. Disse områdene har nærhet til kryssområder ved overordnet veinett som sentral parameter. Virksomheter som genererer mye trafikk, spesielt tungtrafikk, bør lokaliseres i C-områder".* I veilederen blir lager, industri, engros og transportvirksomheter nevnt som eksempler på C-virksomheter.

I planforslaget er det foreslått en maks begrensning på parkering for kontor tilknyttet næring på 1 pr. 50 m². Kommunedirektøren bemerket til første gangs behandling at dette var et relativt lavt tall, som tilsvarer ca. ½ parkeringsplass pr. ansatt. Samtidig kan det være fornuftig å ha et lavt tall for kontorarbeidsplasser, nettopp som et middel for å begrense kontorandelen av bebyggelsen. For næringsarealet er forslaget maksimalt 1 p-plass pr. 150 m² BRA, som også er i den lave enden av hva som er vanlig for næringsbebyggelse. Kommunedirektøren mener den foreslåtte parkeringsdekningen vil bidra til at bedrifter med lavt antall besøkende og ansatte favoriseres, i tråd med hensikten i RPBA. Det kan imidlertid være behov for parkering for store kjøretøy. Denne parkeringen bør det ikke settes begrensninger for. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det presiseres at parkeringsbestemmelsene gjelder for personbiler.

Kommunedirektøren tok ved første gangs behandling allikevel opp en bekymring for at den mulige parkeringsdekningen for automatiserte lager kunne bli høyere enn det som er tilsiktet. Begrunnelsen

var at slike bygg kan ha svært mange såkalte "tenkte plan", det vil si at bruksarealet beregnes som en etasje pr. 3 meter, selv om det ikke er et etasjeggulv.

Også industribygg med høye etasjer kan få en høy parkeringsdekning på denne måten. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det tas inn i bestemmelsene at tenkte plan ikke skal medregnes ved utregning av BRA.

Kommunedirektøren påpekte ved første gangs behandling (kapittel 10.17, Universell utforming) at andelen parkeringsplasser som skal tilrettelegges for forflytningshemmede var satt lavt, med et krav til minimum 2,5% av p-plassene. Kommunedirektøren anbefaler at dette kravet settes opp til 5%, som tilsvarer kravet i kommuneplanens arealdel § 36.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.1, 2.2 og 2.3.

8.2 Punkt c - eventuelt krav til at området med dyrka mark omdisponeres sist

I uttalelsene til planprogrammet og oppstart av planarbeid viste Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune (nå Vestfold fylkeskommune) til føringer som ble gitt i kommuneplanprosessen (tidligere arealdel 2018-2030) om at dyrka bør mark omdisponeres sist. Kommunedirektøren, var positiv til å bevare matjord i planområdet så lenge som mulig, men påpekte at en slik intensjon har lite juridisk verdi om det ikke kommer frem av planbestemmelsene.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere om det er behov for en bestemmelse som sikrer at området med dyrka mark bygges ut sist før en eventuell sluttbehandling av planforslaget.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.7 *Landbruk* i vedlagt saksfremlegg.

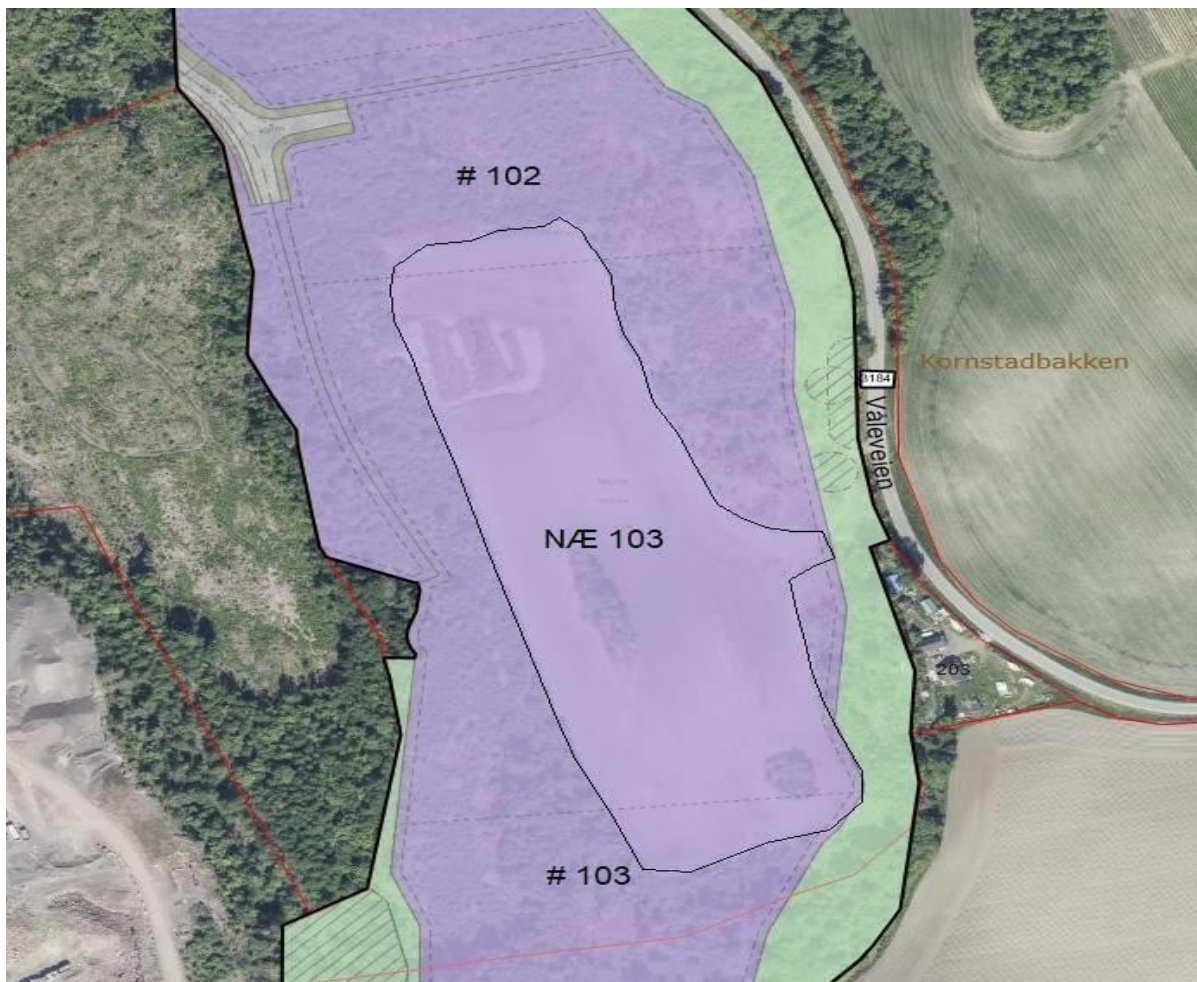
Forslagsstillers kommentar:

Hovedtyngden av felles infrastruktur vil bli utløst og opparbeidet før enkelte felt kan bebygges uavhengig av hvilke felt som er først. Det er forskjellige forutsetninger for hvert felt, men etter alle solemerker vil utviklingen starte i nord. Det er derfor høyst sannsynlig at området med dyrka mark ikke omdisponeres tidlig i utbyggingen. Det kan være aktuelt at området må forbelastes før utbygging. Dette tar tid og må ses i sammenheng med mengde av masser som skal håndteres i området ellers. Utvikling av planområdet avhenger av markedet, og det gjør at man må ta høyde for rask realisering og situasjoner hvor man må investere mer i tomteopparbeidelse før utbygging. Det er avklart at matjorden kan flyttes til en tilgrensende landbrukseiendom og brukes til nydyrking på gbnr. 501/2 i Holmestrand kommune. Det medfører svært kort fraktavstand, som er positivt for miljø og samfunn. Detaljene rundt flyttingen avklares i matjordplan som skal følge rammesøknad for det aktuelle delfelt.

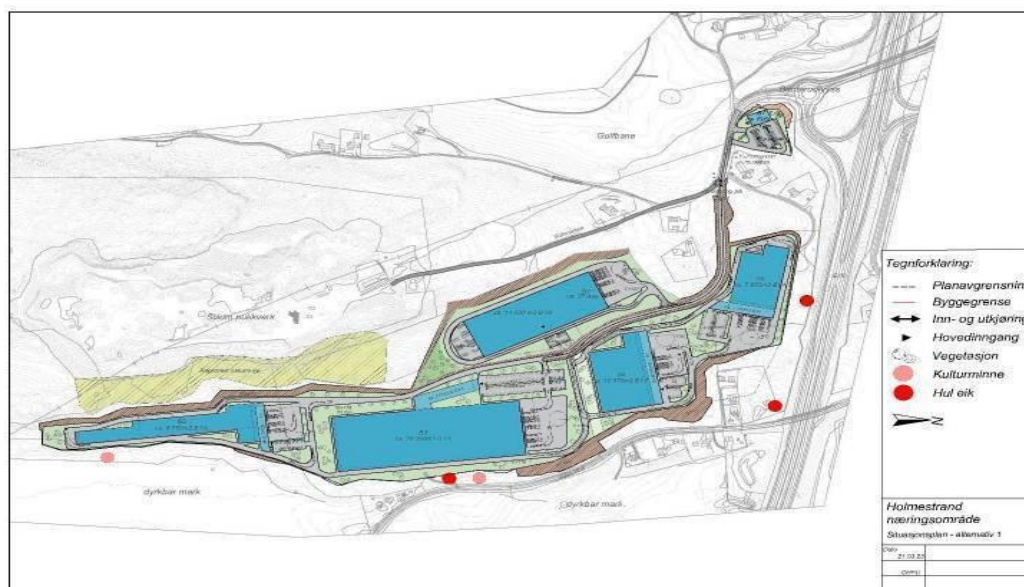
Alt i alt er det vanskelig for oss å se at man kan oppnå store positive konsekvenser for miljø og samfunn gjennom et eventuelt krav til utsatt omdisponering når alle forhold uansett viser at hensynet til matjorda blir ivaretatt gjennom planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering:

Arealet med dyrka mark ligger i sin helhet innenfor NÆ103. Nord for jordet ligger bestemmelsesområde # 103, som er en siktkorridor. Dersom utvalget følger kommunedirektørens anbefaling vil det, slik kommunedirektøren vurderer det, være begrensede muligheter for å bygge i NÆ103 uten å berøre jordet.



Kommunedirektøren vurderer at det er gode argumenter for at området vil utvikles fra sør og nordover, spesielt så langt som den regulerte infrastrukturen strekker seg. Det er allikevel andre faktorer som kan påvirke utbyggingsrekkefølgen. Hensyn til ting som kostnader med terrengarbeider, plassbehov for det enkelte prosjektet og logistikk i håndtering av overskuddsmasser kan bli vel så styrende som infrastrukturen.



Figur 18: Situasjonsplan

Kommunedirektøren mener imidlertid disse forbeholdene kan tale mot å stille rekkefølgekrav.

Et bærende prinsipp for utviklingen av området er at masser som tas ut ett sted blir brukt til å fylle opp et annet sted. Eksempelvis kan utbygging av NÆ102, som ligger i bratt terreng, gi overskuddsmasser som er tenkt benyttet på NÆ103. Kommunedirektøren vurderer at en mellomlagring av masser (eventuelt som forbelastning av jordet), vil være like ødeleggende som selve tomteopparbeidelsen. For at jordet skal kunne spares er det derfor sannsynlig at overskuddsmasser må transporteres ut av området for så å hentes inn når området skal bebygges. Dette mener kommunedirektøren samlet sett vil være dårlig ressursbruk, som ikke veies opp av fordelene med å sikre at jordet spares så lenge som mulig. Kommunedirektøren legger her også vekt på at planen har til hensikt at jordet på lengre sikt skal bygges ut.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at det ikke stilles rekkefølgekrav til opparbeidelsen av NÆ103.

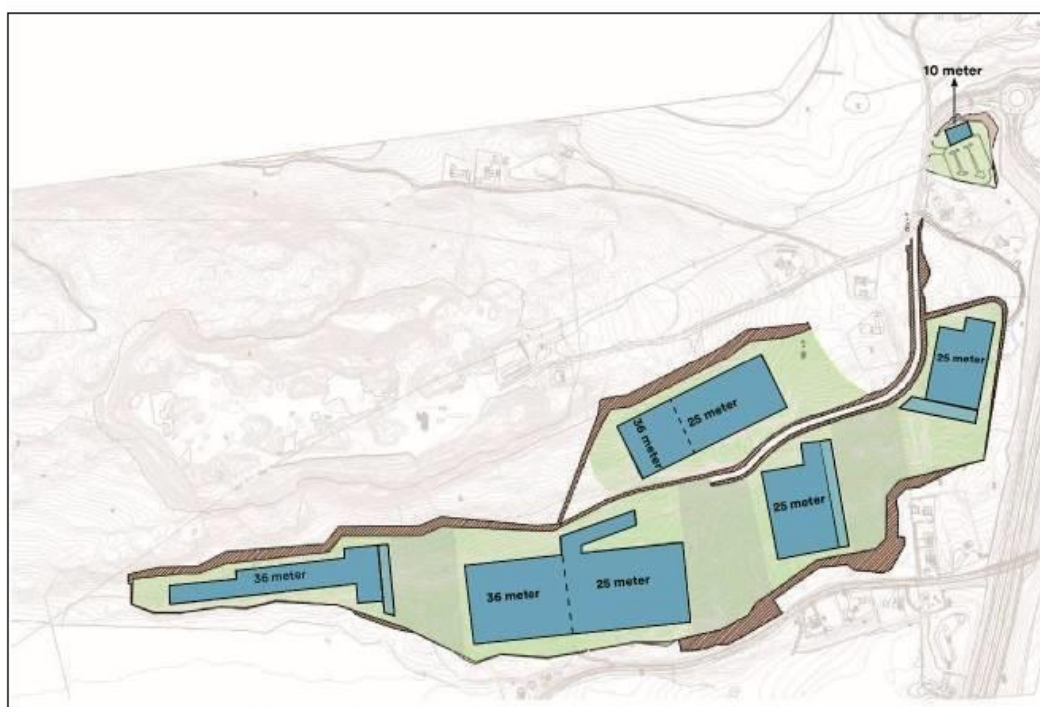
8.3 Punkt d - avgrensning av hvor de høyeste byggene kan tillates

Innenfor NÆ103 skal det jf. § 5.2 tillates at inntil 50% av bebyggelsen kan ha en høyde opp til kote +155. Innenfor NÆ102 tillates at inntil 30% av bebyggelsen kan ha en høyde opp til kote +160.

Ifølge planbeskrivelsen er hensikten med disse høydene å kunne legge til rette for automatiserte høylagre på inntil 36 meter. Denne bebyggelsen er i planbestemmelsene begrenset til den søndre delen av de to feltene, men det er ikke presisert hva som er den konkrete avgrensningen.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren skulle vurdere om slike byggegrenser kan fastsettes i plankartet, blant annet for å unngå uklarheter i byggesaksbehandlingen.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.4 *Fjernvirkning og landskap* i vedlagt saksfremlegg.



Figur 20: Byggehøyden på de ulike delfeltene

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har forståelse for at kommunen ønsker å geografisk avgrense hvor skillet mellom byggehøyder skal gå. I uttalelsen er det vedlagt et forslag til hvor dette kan være. Forslaget samsvarer med det som er vist i illustrasjonen over (de tre nederste byggene er i Tønsberg kommune).

Kommunedirektørens vurdering:

En del av området som er tiltenkt de høyeste byggene vil utgå dersom avgrensningen av NÆ103 mot sør og byggegrense på 30 meter blir satt i samsvar med meklingsresultatet. På illustrasjonen tilsvarer dette hele det søndre bygget.

Kommunedirektøren anbefaler at det inntegnes en grense for hvor de høyeste byggene kan være som tilsvarer det som er illustrert. Kommunedirektøren anbefaler samtidig at begrensningen på 50% utgår. For NÆ102, hvor kun en liten del er i Tønsberg, anbefaler kommunedirektøren at hele arealet kan ha maks høyde på 36 meter, tilsvarende den tilgrensende delen i Holmestrand kommune.

Det er avvik mellom kotehøyder som er satt i plankartet, bestemmelsene og det som er undersøkt og beskrevet i planbeskrivelsen.

I forslaget til planbestemmelser er det satt en nederste terrenghøyde innenfor NÆ101, NÆ102 og NÆ103 på henholdsvis kote +108, +119 og +116. Maksimal høyde er satt til +136 for NÆ101 og +160 for NÆ102. For NÆ103 er feltet delt med en maks kotehøyde på +155 i syd og +144 i nord.

Dette kan gi høyere bygg enn det som er lagt til grunn i planbeskrivelsen. For NÆ101 og nordre del av NÆ103 er det beskrevet 25 meter, mens bestemmelsene åpner for 28 meter. For NÆ102 og søndre del av NÆ103 vil det være tillatt med henholdsvis 41 og 39 meter, hvor det er beskrevet et behov for inntil 36 meter.

Kommunedirektøren antar at dette ikke er med hensikt, ettersom forslagsstiller i sin uttalelse og forslag til avgrensning viser til høyder på 36 og 25 meter.

Både NÆ101 og 102 fortsetter inn i Holmestrand, hvor maks kote er henholdsvis +133 og +155, som gir «riktige» høyder på 25 og 36 meter.

Kommunedirektøren anbefaler at de samme høydene gjøres gjeldende i tilgrensende felt i Tønsberg. For NÆ103 anbefaler kommunedirektøren maksimale kotehøyder på +141 i nord og +152 i sør, som kan gi inntil 25 og 36 meter over terrengnivået på kote +116.

I sluttbehandlingen i Holmestrand kommune ble forslaget til bestemmelser om laveste terrengkoter tatt ut og erstattet med bestemmelser om tillatt totalhøyde for bebyggelsen. For at det ikke skal oppstå uklarheter i byggesaksbehandlingen anbefaler kommunedirektøren å gjøre det samme i tønsbergdelen. I så fall bør maksimale høyder i NÆ103 settes til 36 meter i sør og 25 meter i nord. For NÆ102 anbefaler kommunedirektøren 36 meter og for NÆ101 25 meter. Kommunedirektøren kan ikke se at det vil ha negative konsekvenser å stryke bestemmelsen om nederste tillatte terrengkote.

I bestemmelsens punkt om NÆ102 står det at «...30 % av bebyggelsen har en maksimal tillatt gesimshøyde på kote + 160. Dette skal begrenses til den sørlige delen av feltet». Denne bestemmelsen er bare relevant for tilgrensende felt i Holmestrand, og bør tas ut.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.9 og 2.4 til 2.7.

8.4 Punkt e - fasadelengder innenfor NÆ103

Til første gangs behandling vurderte kommunedirektøren at fasadene i NÆ103 kunne bli veldig lange sett fra øst, og at de med fordel kunne brytes opp i mindre volumer. Spesielt mente kommunedirektøren at illustrasjoner i planbeskrivelsen viste at et eventuelt bygg lengst sør kunne forkortes uten at det ville koste mye for arealutnyttelsen. Dette ville også bidra til å begrense behovet for å sprengne ut masser i dette området, som har spesielt bratt terreng.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere byggegrenser for å avgrense hvor de høyeste byggene kan tillates.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.4 *Fjernvirkning og landskap* i vedlagt saksfremlegg.



Standpunkt 4, fra Bruserudveien



Bebyggelsesstruktur som er benyttet til landskapsstudiene

Forslagsstillers kommentar:

Den søndre delen av NÆ103 er i KU undersøkt med høyder og sammenhengende bebyggelse som vi oppfatter er lite realistisk å gjennomføre i markedet, og som er vist slik de er for å ikke komplisere konsekvensutredningen. Vi både antar at utbyggingsområdet vil kunne bli noe mindre på grunn av massehåndtering og at lang bebyggelse her ikke er hensiktsmessig. Vi er åpne for i dialog med

kommunen å finne frem til en bestemmelse som angir krav til oppdeling av lange fasader ved hjelp av materiale/farger, brudd i bebyggelse eller lignende.

Kommunedirektørens vurdering:

Dersom kommunestyret beslutter å vedta en avgrensning av NÆ103 og byggegrenser i henhold til meklingsresultatet, vil problemstillingene knyttet til den sørligste delen ikke lenger være relevante. Det er likevel behov for en generell vurdering av hvordan man kan unngå lange og monotone fasader.

Det er lite litteratur som kan peke ut anbefalte lengder på sammenhengende fasader for næringsbygg av denne typen. Ofte er anbefalinger om fasadelengder knyttet til opplevelsen i nærvirkning, som for eksempel langs en gate. Når det gjelder Holmestrand næringspark er fjernvirkningen viktigere, og på lang avstand blir skalaen lite lesbar. Proporsjoner kan bli viktigere enn lengde og størrelse. Kommunedirektøren anbefaler derfor retningslinjer for fasadeoppdeling snarere enn å fastsette et bestemt antall meter.

Kommunedirektøren anbefaler at følgende tilføyes bestemmelsenes § 3.1 Estetikk, tilpasning og materialvalg: «*Lange fasader mot åpent landskap skal unngås eller søkes vertikalt oppdelt. Det skal legges vekt på byggenes fjernvirkning*».

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.8.

8.5 Punkt f, g og h - kartlegging av brønner, nedgravde oljetanker og endringer av bestemmelser for forurenset vann og grunn

Som en del av konsekvensutredningen, utarbeidet Asplan Viak en fagrapport om forurensning til vann og grunn. Rapporten ble fulgt opp med anbefalinger til det videre planarbeidet.

Kommunedirektøren anbefalte videre oppfølging av to av punktene:

å kartlegge og ta prøver av eventuelle grunnvannsbrønner som benyttes til drikkevann innenfor en radius på 500 meter nedstrøms planområdet.

at dersom anleggsarbeid skal utføres nær eksisterende boliger, må eventuelle nedgravde oljetanker kartlegges.

Punkt 1 er fulgt opp som rekkefølgekrav knyttet til igangsettelse. Kommunedirektøren vurderte at kartleggingen kunne vært gjort som en del av planarbeidet, men at det i alle fall bør foreligge før rammetillatelse. Punkt 2 var ikke fulgt opp. Kommunedirektøren anbefalte en videre vurdering av om dette burde sikres bedre i bestemmelsene.

I planbestemmelsene er det en generell henvisning til forurensningsloven § 7, med krav til varsling. Den er imidlertid ikke gjengitt korrekt. Kommunedirektøren anbefalte derfor å erstatte bestemmelsen med en henvisning til forurensningsforskriften, som er standard i reguleringsplaner i Tønsberg kommune.

Utvalget besluttet at følgende skulle vurderes videre før sluttbehandling:

f: om rekkefølgekrav til kartlegging av drikkevannsbrønner bør flyttes fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse.

g: behov for bestemmelser om kartlegging av eventuelt nedgravde oljetanker før anleggsarbeid nær eksisterende boliger

h: endring av bestemmelse om krav til tiltak dersom det oppdages forurenset grunn under anleggsarbeidet, slik at den samsvarer med forurensningsforskriften.

Kommunedirektøren viser til saksfremlegget fra første gangs behandling, kapittel 10.18 *Forurensning* for kommunedirektørens vurdering i sin helhet.

Forslagsstillers kommentar:

- Kommentar til punkt f:

Om rekkefølgekravet til kartlegging av drikkevannsbrønner stilles til rammesøknad eller igangsettingstillatelse er av liten betydning. Arbeidet skal uansett gjøres, og det skal utarbeides et overvåkningsprogram som avdekker eventuelle endringer som følger av prosjektet.

- Kommentar til punkt g:

Forholdet dekkes av bestemmelsen om forurensning i punktet under, og en nærmere presisering rundt nedgravde oljetanker ikke er nødvendig.

- Kommentar til punkt h:

Vi vil innarbeide ordlyden som etterspørres i planforslaget før sluttbehandling. Bestemmelse 3.8 vil da ha følgende ordlyd: «*Om det under arbeider i området påvises forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*».

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren er enig i at hensynet til nedgravde oljetanker blir fanget opp av forurensningsforskriften kapittel 2 og ser ikke behov for å presisere dette ytterligere i bestemmelsene.

Kommunedirektøren anbefaler at følgende endres i planbestemmelsene:

1. Punktet «kartlegging av drikkevannsbrønner som kan bli påvirket av anleggsarbeidet» flyttes fra § 4.2 Igangsettingstillatelse til § 4.1 Rammesøknad.
2. § 3.8, Forurensning i grunnen, endres fra «*Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7*» til «*Om det under arbeider i området påvises forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*».

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.9 og 2.10.

8.6 Punkt i - avrenningen til landbruksarealer

Rambøll as har utarbeidet en fagrapport om overflateavrenning. Overvann skal i området håndteres gjennom tretrinnsstrategien, som er et krav i Tønsberg kommune. Dette vil gjøre at avrenningen fra området ved nedbør opp til 20-års regn reduseres. For dyrka mark og økologi kan det være skadelig både at tilførselen av vann øker og minker. Utredningen anbefaler å sikre at det også ved mindre regnhendelser slippes vann til disse områdene, og at ikke alt blir holdt tilbake i resipienter innenfor planområdet.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere behovet for tiltak for å kontrollere avrenningen til landbruk.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.12 *Overvann* i vedlagt saksfremlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller mener dette forholdet allerede dekkes i bestemmelsenes § 4.1.2 *Plan for overvannshåndtering*, hvor det stilles krav om at det til rammetillatelse skal foreligge en helhetlig plan for overvannshåndtering. Hvordan overvannshåndteringen skal utformes for å slippe vann til landbruksarealene nedstrøms, samtidig som andre samfunnshensyn ivaretas, vil fremkomme her.

Kommunedirektørens vurdering:

I planforslaget er det tre bestemmelser som omhandler overvann:

§3.2 stiller krav om at overvann skal følge tretrinnsstrategien, med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk klimaservicesenter, og at grunnlaget for overvannshåndtering skal skje i henhold til hovedprinsipper i VA-rammeplan for Holmestrand næringspark.

§ 4.1.2 stiller krav om en «... helhetlig plan for vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvannshåndtering (VA-plan) for de bygge- og anleggstiltak som omfattes av rammesøknaden. Planen skal vise plassering av nødvendige overvannshåndteringstiltak og redegjøre for hvordan oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal skal ivaretas og hvordan tilstrekkelig tilgang på slokkevann skal sikres».

§ 4.1.7 stiller krav om en godkjent hovedplan for teknisk infrastruktur som skal foreligge ved første rammesøknad. Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til offentlige veier, traseer for elforsyning, plassering av nettstasjoner, tele-/fibernet, vannforsyning, avløp, og avfallshåndtering. For overvann skal planen vise naturlige flomveier og felles fordrøyningstiltak før utslipp av overvann til naturlige bekkeløp, samt prinsipper for håndtering av overvann (både takvann og overflatevann) på næringstomtene.

Kommunedirektøren mener ingen av disse bestemmelsene er egnet til å regulere vanntilsig til landbruk og natur. Den overordnede VA-planen som fulgte planforslaget omhandler kommunaltekniske løsninger, det vil si traseer, kapasitet, fall etc. Ettersom all forsyning og påslipp av vann, avløp og overvann er påkoblet Holmestrand kommunes ledningsnett er det Holmestrand kommune som har godkjent planen.

Kommunedirektøren anbefaler at det under § 3, *Fellesbestemmelser*, legges til en ny bestemmelse med følgende ordlyd:

Avrenning til omkringliggende landbruk og natur skal ikke endres som følge av utbygging eller terrenginngrep.

Oppfølging av dette kravet i byggesaksbehandlingen vil bli ivaretatt gjennom rekkefølgekravet i § 4.1.7.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.11.

8.7 Punkt j - sikring mot steinsprang

Planområdet ligger ikke i en utløpssone for skred, men ROS-analysen identifiserer steinsprang som en mulig risiko, særlig i anleggsfasen. Kommunedirektøren antar dette gjelder for både næringsområdet og nedenforliggende boliger. Risikoen blir i ROS-analysen vurdert som lav ved riktig sikring. Rapporten anbefaler at tiltak mot steinsprang sikres i bestemmelsene og dokumenteres i anleggsfasen. Anbefalingene er ikke fulgt opp.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle se nærmere på behovet for sikring mot steinsprang.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.20 *Grunnforhold: ras- og skredfare* i vedlagt saksfremlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjort en vurdering av temaet i ROS-analysen. Bestemmelsenes § 3.16 *fjellskjæringer* sier følgende:

- a) Fjellskjæring/skråning innenfor planområdet skal sikres med sikringsgjerde på 1,2 meter.
- b) Byggegrense fra bunnen av skjæring skal være minimum 5 meter.
- c) Der fjellskjæringene er over 15 meter skal det etableres terrasserte skjæringer.

I tillegg vil vi innlemme i bestemmelsene til sluttbehandling at skjæringene skal prosjekteres av fagkyndig, og at fjellskjæringene i tilstrekkelig grad skal sikres mot skred.

Kommunedirektørens vurdering:

§ 3.16 omhandler generell sikring mot skred, men er ikke belagt med rekkefølgekrav. For å ivareta sikkerheten mot skred og steinsprang i anleggsfasen anbefaler kommunedirektøren at krav til tiltak tas inn i § 4.1.3 *Plan for anleggsperioden*, som skal foreligge før det kan gis rammetillatelse. Kommunedirektøren anbefaler følgende tillegg:

«Planen skal vise tiltak for å sikre mot skred og steinsprang fra fjellskjæringer i anleggsfasen, både for planområdet og nedenforliggende arealer».

Kommunedirektøren anbefaler også å ta inn forslagsstillers forslag til tillegg i § 3.16.

«Skjæringene skal sikres mot skred, og skal prosjekteres av sakkyndig».

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.12 og 2.13.

8.8 Punkt k - fremkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy i anleggsfasen

Ros-analysen påpeker at det er viktig å planlegge anleggsfasen slik at det er tilrettelagt for tilkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer innenfor anleggsområdet. I forslaget til planbestemmelser er det krav til trygg fremkommelighet for alle trafikkgrupper i anleggsfasen.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere om det kunne tydeliggjøres i bestemmelsene at anleggsplanen også må sikre areal for oppstillingsplasser for større utrykningskjøretøy.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.21 *Brannfare* i vedlagt saksfremlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Dette forholdet vil avklares i plan for anleggsperioden, som det er stilt krav om i bestemmelsenes 4.1.3.

Kommunedirektørens vurdering:

Planbestemmelsene stiller krav til fremkommelighet, som også vil omfatte utrykningskjøretøy, men at dette også skal omfatte oppstillingsplasser for stigebiler er ikke klart. Kommunedirektøren anbefaler derfor følgende tillegg til § 4.1.3:

«Planen skal vise tilkomst og oppstillingsplasser for større utrykningskjøretøy».

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.14.

8.9 Punkt l - bestemmelser om naturmiljø

Det stilles krav til anleggsgjerdet for å unngå graving og sprengning i rotsonen der trær er regulert til bevaring. Innenfor hensynssonene er det videre stilt krav om at det ikke er tillatt med inngrep som lagring, deponering mv, annet enn nødvendig skjøtsel. Det er foreslått følgende bestemmelse om naturmiljø:

«Død ved, spesielt av gamle trær bør bevares i området og det anbefales å la veden ligge igjen i omkringliggende skog som substrat for sopp og insekter. Eventuelle store løvtrær som ikke er fanget opp av kartleggingen bør bevares dersom det er mulig. Ved sprengning og gravearbeid bør store løvtrær unngås eller skjermes fra skader og hogst».

Bestemmelsen følger opp anbefalinger i rapporten om naturmangfold, men er gjennomgående å anse som en retningslinje.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere om bestemmelsen kan gjøres mer bindende før en eventuell sluttbehandling

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.6 *Naturmangfold* i vedlagt saksfremlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller foreslår følgende endring av bestemmelse §3.12 Naturmiljø for å gjøre den mer juridisk bindende.

Eksisterende ordlyd:

Død ved, spesielt av gamle trær bør bevares i området og det anbefales å la veden ligge igjen i omkringliggende skog som substrat for sopp og insekter. Eventuelle store løvtrær som ikke er fanget opp av kartleggingen bør bevares dersom det er mulig. Ved sprengning og gravearbeid bør store løvtrær unngås eller skjermes fra skader og hogst

Ny ordlyd:

Død ved, spesielt av gamle trær skal bevares i området. Dette kan gjøres ved å la veden ligge igjen i omkringliggende skog som substrat for sopp og insekter. Eventuelle store løvtrær som ikke er fanget opp av kartleggingen skal bevares dersom det ikke hindrer en utnyttelse av næringsparken i tråd med formålet med planen. Ved sprengning og gravearbeid skal store løvtrær unngås eller skjermes fra skader og hogst.

Kommunedirektørens vurdering:

I planforslaget er arealet med rik edelløvskog regulert til naturområde – grønnstruktur. Det samme området er belagt med hensynssone H560_104.

Følgende bestemmelser er knyttet til håndtering av naturverdier i planområdet:

- § 3.12 Naturmiljø
- § 7.3 – Naturområde
- § 8.2 Hensynssone – Bevaring naturmiljø

For å se om naturhensynene i planen kan gjøres tydeligere og sikres bedre har kommunedirektøren vurdert disse bestemmelsene samlet.

§ 3.12 naturmiljø

Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tid gjeldende Fremmedartslista. Død ved av spesielt større trær, bør bevares i området og det anbefales å la veden ligge igjen i omkringliggende skog som substrat for sopp og insekter. Eventuelle store løvtrær som ikke er fanget opp av kartleggingen bør bevares dersom det er mulig. Ved sprengning og gravearbeid bør store løvtrær unngås eller skjermes fra skader og hogst.

Dette er en fellesbestemmelse, altså en bestemmelse som gjelder for hele planområdet. Med unntak av første ledd, som handler om massehåndtering og tiltak mot spredning av fremmedarter, vil den virke som retningslinje og ha svak rettsvirkning i en byggesak.

Kommunedirektøren ser bestemmelsen kun som relevant for arealer som reguleres til vegetasjonsskjerm og eventuelt de delene av næringsarealene som ikke blir bygget ut. For områdene som bygges ut vil vern av enkelttrær mm. være uforenelig med planlagte terrenginngrep og terrassering. For områdene med viktige naturverdier er bestemmelsen ikke egnet.

Selv om retningslinjer ikke gir avslagshjemmel, er kommunedirektøren positiv til at naturverdier blir søkt ivarettatt innenfor vegetasjonsskjermen der det er mulig.

Innenfor området som reguleres til utbygging mener kommunedirektøren derimot at det ikke bør stilles retningslinjer om bevaring av natur, selv om deler av arealet kan bli stående ubebygget, midlertidig eller permanent.

Ettersom det kun er leddet om massehåndtering, herunder bestemmelsen om død ved, som kommunedirektøren mener er relevant for hele inngrepsområdet, anbefaler kommunedirektøren at resten av bestemmelsen strykes og at tittelen endres til «massehåndtering». Retningslinjer og bestemmelser om bevaring av naturverdier anbefaler kommunedirektøren å flytte til § 7.1 vegetasjonsskjerm.

Samtidig anbefaler kommunedirektøren at bestemmelsen om planting og spredning av fremmedarter strykes fra § 7.1 – vegetasjonsskjerm, da det ikke er behov for å gjenta den.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.15 til 2.17.

§ 7.3 Naturområde

GN101 skal beholdes i naturlig tilstand. Det tillates ikke inngrep som kan skade naturverdiene i GN101.

I planforslaget er GN101 avgrenset til forekomsten av rik edelløvskog som er kartlagt etter DN13-metoden, og som befinner seg mellom pukkverket og NÆ103. Hele GN101 er i tillegg omfattet av hensynssone H560_104.

I henhold til meklingsresultatet, vil GN101 utvides til å omfatte et større område, hvorav en del ikke har kartlagte naturverdier. Hensynssonen vil utvides til å omfatte områdene med lågurtedelløvskog og rik edelløvskog, det vil si at en del av GN101 ikke blir belagt med hensynssone.

Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelser som i planforslaget er knyttet til hensynssonene, og som er egnet til å gjelde for alle arealer med formål naturområde, flyttes til § 7.3.

Kommunedirektøren anbefaler følgende bestemmelse:

Innenfor området som er regulert til naturområde - grønnstruktur er det ikke tillatt med inngrep, herunder lagring, deponering mv. Området skal i anleggsfasen beskyttes med anleggsgjerde for å unngå graving og sprenging i rotsonene til store trær.

kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.19.

§ 8.2 Hensynssone – Bevaring naturmiljø

Naturmiljøene som er avgrenset med egne hensynssoner i plankart skal bevares og skal i anleggsfasen beskyttes med anleggsgjerde for å unngå graving og sprenging i rotsonen.

Den døde stammen med almelav nord i planområdet skal enten merkes eller avgrenses med anleggsgjerde. Stammen skal enten bevares slik den står, eller om nødvendig fraktes ut i

kantsonen av planområdet hvor den ikke blir direkte berørt. For å ivareta naturverdiene er det ikke tillatt med inngrep, herunder lagring, deponering mv. annet enn nødvendig skjøtsel.

I planforslaget var det 4 hensynssoner for naturmiljø. Ett for området med rik edelløvskog og tre for enkelttrær. Den ene (H560_102) var for den antatt hule eika, som senere er bekreftet felt. Det to andre (H560_101 og H560_103) er det ikke gjort rede for i planbeskrivelsen. I naturmangfoldkartleggingen er kun registrert den ene hule eika i området, og det ligger heller ikke informasjon om andre enkelttrær som bør bevares i andre relevante kartdata. Saksbehandler har forhørt seg med både naturkartleggeren og plankonsulenten, men ingen av dem kjenner bakgrunnen for disse hensynssonene. Administrasjonen har også vært på befaring for å dokumentere den felte eika, og kunne ikke finne relevante trær på de aktuelle stedene. Kommunedirektøren antar derfor at de er inntegnet ved en feil og anbefaler at de tas ut.

Ved at bestemmelser som regulerer hva som er tillatt eller påbudt innenfor naturområdene knyttes til formålene, slik kommunedirektøren anbefaler i forrige avsnitt, kan bestemmelsene for hensynssonene avgrenses til retningslinjer om hvilke naturverdier som skal tillegges spesiell vekt ved håndheving av § 7.3.

Andre ledd i bestemmelsen, om bevaring av en stamme med almelav, er ikke relevant, siden denne befinner seg i Holmestrand kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at følgende retningslinjer knyttes til hensynssonen:

Hensikten med hensynssonen er å ivareta forekomster av rik edellauvskog og lågurtedelløvskog, samt viktige forekomster av barlind.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.6, 1.7 og 2.20.

8.10 Punkt m - sikring mot unødvendig lysforurensning

Lysforurensning kan påvirke både mennesker og natur negativt, og er et problem som får økende oppmerksomhet. Planområdet er både visuelt eksponert og grenser til sårbare naturområder, som tilsier at bruken av lys bør reguleres.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle se vurdere å ta inn en bestemmelse som sikrer mot unødvendig lysforurensning.

Kommunedirektøren viser til saksfremlegget fra første gangs behandling, kapittel 10.6 *naturmangfold* for kommunedirektørens vurdering i sin helhet.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller mener dette forholdet allerede dekkes av bestemmelse 3.18 *Belysning* som sier *“Utvendig belysning skal utføres slik at unødig sjenanse mot naboer og miljø unngås”*.

Kommunedirektørens vurdering:

Det finnes pr. i dag ingen etablert praksis for hvordan man regulerer lyssetting i planer etter plan- og bygningsloven i form av konkrete funksjonskrav. Det finnes en norsk standard (NS-EN 12464-2:2014), men kommunedirektøren vil være tilbakeholden med å gjøre denne (eller deler av den) gjeldende før det finnes nærmere retningslinjer for hvordan dette bør gjøres i reguleringsplaner.

Kommunedirektøren vurderer allikevel at lysforurensning kan og bør reguleres tydeligere enn det som er foreslått. Det er særlig tre faktorer man bør styre for å unngå unødvendig lysforurensning: lysmengde, vinkel på lyset og tiden lyset står på. Kommunedirektøren anbefaler at § 3.18, *Belysning* endres til:

Belysning av utearealer og bygninger skal begrenses. Armaturer skal avskjermes slik at lyset ikke når høyere enn 70 grader i forhold til horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.21.

8.11 Punkt n - behov for konsesjon til utvinning samt hvordan det kan sikres at steinmassene blir videreforedlet lokalt eller benyttet på stedet

Ifølge planbeskrivelsen er det inngått avtale med Solum pukkverk om at pukkverket planerer og klargjør terrenget til byggeklare tomter, mot at de får benytte overskuddsmassene.

Kommunedirektøren påpekte til første gangs behandling at en slik avtale er svært positivt, men at privatrettslige avtaler ikke gir tilstrekkelig sikkerhet for at massene blir benyttet som beskrevet.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere om videre bruk av massene kan sikres bedre i planen, samt om det er behov for konsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.3 *Regional pukkressurs og massehåndtering* i vedlagt saksfremlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Om tiltaket krever konsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning er noe som må avklares med/av dem.

Kommunedirektørens vurdering:

Bakgrunnen for at kommunedirektøren anbefalte å undersøke mulighetene for å sikre i planen at massene blir benyttet eller videreforedlet lokalt, var en bekymring for at massene kunne vise seg å være av en kvalitet som ikke Solum pukkverk kunne/ønsket å håndtere.

Det er imidlertid ikke mulig å lage bestemmelser som pålegger en privat aktør (Solum pukkverk) forpliktelser.

Administrasjonen har i arbeidet med sluttbehandlingen vært i kontakt med Norsk geologisk undersøkelse (NGU) om det er en risiko for at massene ikke kan benyttes som ressurs. NGU mener at massene som er beskrevet for området, primært rombeporfyr og basalt, begge er egnet for videreforedling, selv om rombeporfyren er mest verdifull.

Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er behov for bestemmelser for å ivareta at steinmasser videreforedles lokalt.

Krav til driftskonsesjon etter mineralloven inntreffer alltid for uttak av bergmasser på over 10.000 m³. Uttaket innenfor planområdet (samlet for Holmestrand og Tønsberg) kan bli på inntil ca. 600.000 m³. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å søke om konsesjon.

Administrasjonen har vært i kontakt med Direktoratet for mineralforvaltning (DIRMIN) for å undersøke om det er behov for å avklare om det kan gis konsesjon før kommunen vedtar planen. DIRMIN anser sannsynligheten for at det ikke kan gis konsesjon som liten, ettersom søker er en kvalifisert aktør med etablert drift i området.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for endringer i planforslaget for å ivareta retter eller plikter knyttet til uttak og håndtering av pukkressurser.

8.12 Punkt o - utforming av renovasjonsløsninger

Ifølge planbeskrivelsen avhenger detaljerte løsninger for renovasjon av typen aktører som vil etablere seg i næringsparken. Forslaget til planbestemmelser stiller krav om at renovasjon skal vises i utomhusplanen ved rammesøknad. Kommunedirektøren påpekte til første gangs behandling at en utomhusplan ikke gir avslagshjemmel i seg selv, hvis ikke det som vises er beskrevet i bindende planbestemmelser eller annet lovverk.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere bestemmelser om utforming av renovasjonsløsninger.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.11 *Renovasjon* i vedlagt saksfremlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Vi mener at det å regulere at renovasjonsløsninger skal vises i utomhusplan/situasjonsplan/landskapsplan som skal vedlegges rammesøknad er vanlig praksis når det gjelder næringsområder av denne størrelsen. Hvilke renovasjonsløsninger som kreves avhenger av de ulike aktørene, og derfor er dette et forhold som ikke kan redegjøres for før det søkes rammetillatelse. Vi minner i denne sammenheng om at reguleringsplaner i henhold til plan- og bygningsloven i *nødvendig utstrekning* skal ivareta hensyn og interesser gjennom formål, hensynssoner og bestemmelser. Vi mener det ikke er hensyn innenfor eller utenfor planområdet som forutsetter at dette forholdet må detaljeres nærmere i reguleringsplanen.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommuneplanens arealdel stiller krav om at hentested for avfall skal avsettes som eget formål i reguleringsplanen. Bestemmelser i kommuneplanens arealdel er imidlertid veiledende for reguleringsplaner og må vurderes særskilt i det enkelte tilfelle. Kommunedirektøren er enig i at det er vanskelig eller lite hensiktsmessig å stille detaljerte krav til renovasjon når det ikke er kjent hva slags næring som skal etableres eller hvordan bebyggelsen skal utformes/plasseres. De generelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som gjelder for byggesaker vil imidlertid gjelde. Jf. § 40 skal arbeidsbygninger og publikumsbygninger ha innendørs, inngjerdede eller nedgravde oppsamlingsenheter. Videre er det krav til at oppsamlingsenheter for renovasjon skal plasseres slik at det ikke oppstår ulemper eller sjenanse for omgivelsene, og slik at det er god, trafiksikker tilgang for brukere og renovasjonsoperatør.

Kommunedirektøren anbefaler ingen endringer i reguleringsplanen knyttet til renovasjon.

8.13 Punkt p - justering av plangrensen

Planforslaget følger kommunegrensen mot vest med unntak av et område mellom pukkverket og det inneklemt jordet. Kommunedirektøren påpekte til 1. gangsbehandling at det er uheldig med et slikt lite restareal med uavklart bruk. Kommunedirektøren anbefalte å innlemme området i reguleringsplanen, eventuelt som del av vegetasjonsskjermen VS102.

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere bestemmelser om utforming av renovasjonsløsninger.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10. *Planens avgrensning* i vedlagt saksfremlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Denne kommentaren antas å gjelde den uregulerte delen mellom VS102 og NÆ102. Dette foreslår vi innarbeides i planforslaget før sluttbehandling, da det ikke har noen praktisk betydning for planforslaget. Vi foreslår å implementere det i felt VS102, og påpeke at området er tatt med av

plantekniske grunner og ikke fordi det anses som nødvendig med vegetasjonsskjerming i dette området.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren anbefaler å legge arealet inn som del av vegetasjonsskjermen. Holmestrand kommune vurderer å tilbakeføre det tilgrensende arealet som er avsatt til næringsformål, men ikke inngår i planforslaget, til LNFR-formål. I så fall vil det være behov for en vegetasjonsskjerm i dette området som buffer.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.5.

8.14 Punkt q - rekkefølgekrav til opparbeidelse av hvert delfelt

Til første gangs behandling påpekte kommunedirektøren at anleggsperioden for slike områder kan vare over mange år, med belastning på naboer fra tungtrafikk, sprengning, mobile knuseverk og terrengbearbeidelse.

UPB vedtok at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere om det bør innføres rekkefølgekrav som sikrer at større deler av planområdet opparbeides og byggemodnes ferdig før utbygging kan starte opp.

For kommunedirektørens vurdering til første gangs behandling vises det til kapittel 10.16.1, *Anleggsfasen* i vedlagt saksfremlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Planen har allerede rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur som må gjennomføres ved igangsetting av området. I praksis betyr kravene som ligger i planen at hele den regulerte offentlige atkomstveien må gjennomføres før første delområde kan tas i bruk. Vann, overvann og avløp, elektrisitet, fiber mm. legges samtidig i og langs denne veien fra rundkjøring ved E18 og ned sentralt i næringsområdet.

Det å sikre opparbeidelse av den nødvendige infrastrukturen er det viktigste grepet for å kunne gjennomføre næringsområdet så raskt som mulig. Det er et nødvendig å dekke kostnadene som er tatt så raskt som mulig, samtidig som infrastrukturen som da er gjennomført gjør det enklere å utvikle de enkelte delområdene. De enkelte feltenes gjennomføringshastighet avhenger i stor grad av mengde masser som må håndteres, og enkelte felt vil derfor være avhengige av markedet. De feltene som er «lettest» å opparbeide ligger i nordre del i retning nabobebyggelsen, men også der hvor nevnte infrastruktur opparbeides. Så ulempene for naboer minimeres uansett så mye som mulig i planen allerede. Eventuelle rekkefølgekrav som ikke tar hensyn til både økonomi og risiko, samt en realistisk gjennomføringsplan, vil kunne være katastrofalt for gjennomføring av planen.

Kommunedirektørens vurdering:

Planforslaget stiller krav til opparbeiding av nødvendig del av regulerte veiformål før det kan gis igangsettingstillatelse. Det vil si at det ikke er noe krav om at hele det offentlige veianlegget må anlegges samtidig. Imidlertid er det regulerte veiarealet som befinner seg i Tønsberg lite, og det er derfor ikke av stor betydning å stille strengere krav til samtidighet i opparbeidelsen av denne delen.

I henhold til planbeskrivelsen vil de største terrenginngrepene skje langs foten av Solumåsen, altså lengst unna boligbebyggelsen, og i sør, i det området kommunedirektøren anbefaler å bevare som naturområde.

Kommunedirektøren er enig i antagelsen om at de nordligste områdene vil bli bygget ut først, der det er etablert infrastruktur og mindre behov for store terrengarbeider. Som forslagsstiller påpeker, er det i dette området konflikten mellom næringsområdet og boliger er størst. Det er også en viss konflikt mellom næringsområdet og en boligeiendom på østsiden av NÆ103, men der er

høydeforskjellen mellom boligbebyggelse og næringsområdet stor (ca. 8-9 meter), som gjør skjerming enklere.

Kommunedirektøren vurderer at en samtidig byggemodning av hvert område, og dermed en kortere varighet av store terrengarbeider, vil gi minst ulemper for naboer. Samtidig er det vanskelig å forutsette fullt ut hva et slikt krav kan føre til av uforutsette og negative virkninger for utviklingen av næringsområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke at det stilles rekkefølgekrav til samtidig opparbeidelse av hvert enkelt delfelt.

Kommunedirektøren mener imidlertid det bør være mulig å stille et rekkefølgekrav til terrengarbeider som begrenser seg til NÆ101, som er området som vil påføre naboer størst belastning, og som bare utgjør 24,1 daa av et samlet næringsareal på 195,4 daa (etter at naturområdet i sør er tatt ut). Når dette området skal bygges ut, vil sannsynligvis området nordvest (NÆ201 i Holmestrand) være ferdigstilt, og derfor vil mange av de nødvendige investeringene for å komme i gang med næringsparken allerede være gjort.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at følgende tilføyes til punktet om NÆ101 under § 5.2 Næringsbebyggelse:

Terreng innenfor NÆ101 skal opparbeides samlet.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.22.

8.15 Punkt r - endring av bestemmelse § 4.1.5 Matjordplan

Til første gangs behandling vedtok UPB et tilleggspunkt om at kommunedirektøren før sluttbehandling skulle vurdere om § 4.1.5 *Matjordplan* kan endres slik at den sikrer intensjonen om å benytte alt jordsmonn som fjernes til jordforbedring av dyrket eller dyrkbar mark utenfor planområdet.

Forslagsstiller har ikke kommentert på dette punktet.

Kommunedirektørens vurdering:

Jf. Vestfold fylkeskommunes veileder for matjordplaner, skal intern bruk av matjord på arealet som er tillatt omdisponert, begrunnes faglig. Det foreligger ingen slik begrunnelse. Kommunedirektøren mener at det ikke er nødvendig å tilføre jord for å tilrettelegge for vegetasjon i planområdet. Det er nok skogsjord i planområdet til å gi vekstgrunnlag for busker, trær og annen vegetasjon som ønskes i næringsområdet. Vegetasjonen som er i buffersonen i dag, er tett og frodig og kan videreføres uten påfylling av jord. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bestemmelsen ikke bør åpne for at matjorda brukes internt.

Kommunedirektøren anbefaler at det sikres at all matjord blir brukt til forbedring av dyrkbar eller dyrka mark. Bestemmelsen begrenser kravet til matjordplan til tiltak som "medfører bebyggelse på dyrka mark". Kommunedirektøren mener at også andre søknadspliktige tiltak, som for eksempel midlertidig deponering av masser, må forutsette matjordplan. Videre anbefaler kommunedirektøren at matjordplan skal godkjennes før det gis rammetillatelse, ikke igangsettingstillatelse.

Kommunedirektøren anbefaler at § 4.1.5 endres fra:

§ 4.1.5 Matjordplan

Dersom det omsøkte tiltaket medfører bebyggelse på dyrket mark skal det foreligge en matjordplan som dokumenterer hvordan matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon. Dersom dette ikke er mulig, skal jordsmonnet benyttes i forbindelse med grøntanlegg på området. Det må konkret planlegges og tilrettelegges for hvor matjordlaget skal benyttes og dette må dokumenteres. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens

landbruksmyndighet før tiltak iverksettes. Der matjord skal benyttes utenfor planområdet må det foreligge skriftlig avtale med grunneier ved rammesøknad.

til:

§ 4.1.5 Matjordplan

Dersom det omsøkte tiltaket medfører inngrep i området med dyrka/dyrkbar mark, skal det foreligge en matjordplan som dokumenterer hvordan matjordlaget skal sikres og benyttes til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon. Til planen må det følge med en skriftlig avtale med grunneier som skal motta matjorda. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før det kan gis rammetillatelse.

Kommunedirektøren anbefaler i tillegg å tilføye samme bestemmelse følgende: *Før det kan gis ferdigattest skal det foreligge bekreftelse fra landbruksforvaltningen i Tønsberg kommune på at matjordplanen er fulgt opp.*

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.23 og 2.24.

8.16 Nytt punkt - bestemmelsesområde #103

Sør i NÆ103 er det et bestemmelsesområde med en bredde på ca. 95 meter. Innenfor denne er det forutsatt at det skal være en siktkorridor med minimum 25 meters bredde. Dersom avgrensningen av GN101 settes i samsvar med meklingsresultatet, vil det ikke lenger være behov for en siktkorridor i dette området. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bestemmelsesområdet tas ut av planen.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.8.

8.17 Nytt punkt - vegetasjonsskjermer

Som følge av at næringsområdet blir trukket tilbake i sør mot naturområdet, sammenlignet med planforslaget, blir også vegetasjonsskjermene langs øst- og vestsiden avkortet. I kartskissen som følger meklingsprotokollen stopper vegetasjonsskjermene et stykke sør for den søndre byggegrensen. Dette er for å kunne ta opp terreng i overgangen mellom natur- og næringsområdet. I meklingen ble det enighet om at det skulle "... innarbeides bestemmelser som sikrer reetablering av stedegen vegetasjon i vegetasjonsskjermen langs østsiden av det utvidede byggeområdet innenfor VS102" (med "utvidet" forstås her sammenlignet med det kommunedirektøren la frem til behandling kommunedirektørens anmerkning).

Kommunedirektøren anbefaler at en del av vegetasjonsskjermen deles av som et eget felt med samme formål, og med utstrekning tilsvarende det som vises i kartskissen.

Kommunedirektøren anbefaler at § 7.1, *Vegetasjonsskjem* tilføyes følgende tilhørende bestemmelse: *"VS102 skal opparbeides på en naturlig måte og beplantes med stedegen vegetasjon".*

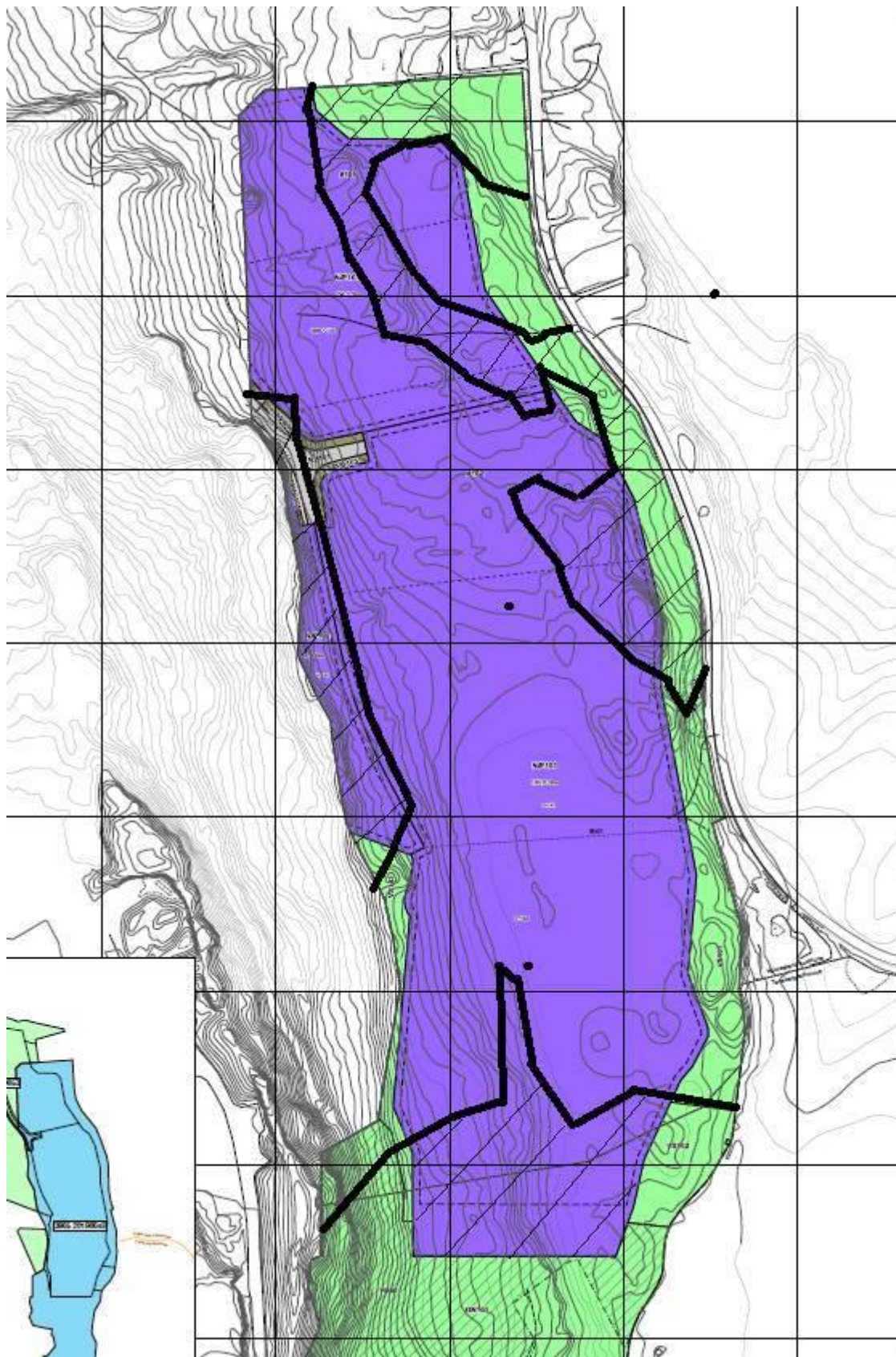
Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.3, 1.4 og 2.18.

8.18 Nytt punkt - avgrensning av næringsområde NÆ103 mot naturområde GN101

Reguleringsplanen, basert på resultatet av meklingen, vil føre til nedbygging av felter med den truede (kategori sårbar) naturtypen lågurtedelløvskog, som er bakgrunnen for at Statsforvalteren i Vestfold og Telemark fremmet innsigelsen. Arealene som er kartlagt etter NiN-metoden er vist på illustrasjonen under. Kommunedirektøren viser til naturmangfoldrapporten og konsekvensutredningen, hvor områdene ble vurdert til "for ung, hogstpåvirket og artsfattig til å

omfattes av metodikk etter DN13". Til første gangs behandling anbefalte kommunedirektøren at deler av arealene kunne bygges ned i samsvar med konklusjonen i konsekvensutredningen. Statsforvalteren har i meklingen akseptert en avgrensning av næringsområdet som fører til at arealene i nord, øst og deler av arealet i sør inngår i næringsformålet. Partene ble enige om at det skulle settes en byggegrense på 30 meter mellom næringsbebyggelsen og naturområdet i sør. Dette er for å hindre konflikt mellom nærings- og naturhensyn. 30 meter tilsvarer anbefalt buffersone mellom produktiv skog og bebyggelse i kommuneplanens arealdel § 56.1. Det gir også en mulighet til å tilpasse terrenget i overgangen mellom formålene. Kommunedirektøren har ingen innvendinger mot formåls- og byggegrensene.

kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.1 og 1.2.



Sort strek viser avgrensning av kartlagte områder med lågurt edelløvskog.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål, også omtalt som Agenda 2030, er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

For at bærekraftsmålene skal oppnås, må hensynene til økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft være ivarettatt.

Økonomi

Det er etterspørsel i regionen for plasskrevende næringsareal med stort transportbehov. Reguleringsplanen kan derfor bidra til regional økonomisk utvikling og verdiskaping. Planen vil bidra til nye arbeidsplasser. Spesielt vil næringsparken være attraktiv for folk i og rundt Holmestrand. Men nærheten til E18 og til dels togstasjonen i Holmestrand, gjør området også lett tilgjengelig for et større omland.

Den umiddelbare tilknytningen til E18 og nærheten til Holmestrand, begrenser behovet for ny infrastruktur, som ellers har store miljømessige og økonomiske omkostninger. Samarbeidet med Solum pukkverk om planering og bruk av overskuddsmasser er en god løsning både for ressursutnyttelse og klimapolitikk.

Sosiale forhold

Utbyggingen vil føre til at området må stenges av, og ikke lenger vil være tilgjengelig for friluftsliv eller lek. Kommunedirektøren har imidlertid vurdert konsekvensen som begrenset, da området ikke er i særlig bruk til slik aktivitet i dag, og at det er mer attraktive friluftsområder i nærheten.

Utbyggingen vil ha negative konsekvenser for beboere tett på planområdet og for Kulturhaven.

Miljø

Planen legger opp til arealeffektiv utnyttelse, som er viktig for å redusere press på arealer andre steder.

Etablert avkjøring fra E18 og nærhet til annen teknisk infrastruktur, bidrar til å spare areal. Beliggenheten tilsier at besøkende og ansatte i størst grad kommer til å benytte egen bil, men området er også tilrettelagt for gående og syklende, som har ganske kort vei fra togstasjonen og Holmestrand sentrum.

Landskapet er allerede preget av massutvinningen på Solum. Området var i forveien kartlagt som lokalt viktig pukkverksressurs, som gjorde det aktuelt for nye terrenginngrep.

Planen vil føre til nedbygging av natur. I konsekvensutredningen er det vurdert at konsekvensen for naturmangfold vil gi «noe miljøskade». Samtidig gir planen vern av den skogen som blir igjen, som er den mest verdifulle og sammenhengende innenfor planen.

Planen vil også føre til nedbygging av dyrka mark. Jordet er av dårlig kvalitet, med stedvis veldig grunt dekke, men ville kunne være helt brukbart med tilførsel av ny jord og bedre drenering. Matjorda skal imidlertid brukes til forbedring av et jorde i nærområdet.

Planen har bestemmelser som sikrer mot miljøskade i områdene som grenser til planområdet, blant annet forurensning av vassdrag, lysforurensning og avrenning til omkringliggende landbruk. Det vil være en god buffersone med vegetasjon rundt hele planområdet.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at planen balanserer økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft, men at planen vil ha noen negative konsekvenser for natur. Også for klima vil utbyggingen i seg selv være negativ, men kan likevel være riktig ut ifra et klimaperspektiv dersom alternativet er utbygging andre steder. Kommunedirektøren legger til grunn at området er utpekt i RPBA ut ifra en samlet avveining av samfunnsinteresser.

Effekt for klima:

Se kommunedirektørens vurderinger til første gangs behandling.

At noe mer av naturområdet i sør underlegges vern, vil ha en positiv effekt for klima.

Konsekvenser for næringsliv

Se kommunedirektørens vurderinger til første gangs behandling.

Endringene i samsvar med kommunedirektørens innstilling vil ha negative konsekvenser for næringsliv i form av

- noe strengere krav til gjennomføring av anleggsperioden
- redusert areal som reguleres til næringsformål

Konsekvenser for barn og unge:

Konsekvensene av planforslaget er vurdert til første gangs behandling.

Vedtak av planforslaget i samsvar med kommunedirektørens innstilling vil ikke ha negative konsekvenser for barn og unge.

Alternative løsninger:

A: Dersom kommunestyret mener foreslått løsning i for stor grad vektlegger hensynet til natur og miljø, på bekostning av hensynet til næringsutvikling, treffer kommunestyret ønsket planvedtak. Planvedtaket og innsigelsen, med meklers tilrådning, sendes da videre til Kommunal- og distriktsdepartementet, som avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres.

Dersom kommunestyret ønsker en slik løsning, anbefaler imidlertid kommunedirektøren at saken først sendes tilbake til administrasjonen, med klare føringer, slik at kommunedirektøren kan gå gjennom eventuelle konsekvenser, korrigere kart og bestemmelser og formulere et juridisk gyldig vedtak. Dette vil imidlertid føre til at sluttvedtaket i kommunestyret må utsettes.

B: Dersom kommunestyret mener ulempene med foreslått arealbruk veier tyngre enn fordelene, kan kommunestyret la være å vedta planforslaget. Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik: «Tønsberg kommune vedtar ikke forslag til detaljregulering av Holmestrand næringspark - planID 3905 20190048».

Økonomiske konsekvenser:

Vedtak av planen vil ikke gi opparbeidelseskostnader eller økte årlige driftskostnader for kommunen.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas med de endringer som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

Videre behandling:

Dersom kommunestyret vedtar planen i tråd med meklingsresultatet, vil planen være rettskraftig fra vedtakstidspunktet. Som ethvert enkeltvedtak kan imidlertid vedtak av reguleringsplan påklages, jf. pbl. § 1-9.

Dersom kommunestyret treffer et planvedtak som ikke tar hensyn til resultatet fra meklingen – jamfør alternativ løsning A - vil administrasjonen oversende saken til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, som sender planvedtaket og innsigelsen, med meklers tilrådning, til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres. Departementets vedtak kan ikke påklages. Etter departementets vedtak vil reguleringsplanen være bindende og ha rettsvirkning.

Dersom kommunestyret ikke ønsker å gå videre med denne planprosessen – jamfør alternativ løsning B – vil det ikke åpnes for utbygging i planområdet. Beslutning om å ikke vedta et planforslag, er ikke et enkeltvedtak, og beslutningen kan derfor ikke påklages.

Tønsberg kommune, 07.03.2025

Mette Vikan Andersen
kommunedirektør

Torunn Årset
kommunalsjef