

Avtale om samarbeid om områderegulering av Kaldnes vest

Avtaleparter:

Kaldnes Vest AS på vegne av

Glastad Eiendom AS (GE)

og

Tønsberg kommune (TK)

ES
mva
1/24

Etter plan- og bygningsloven § 12 reguleres bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i en reguleringsplan som består av et arealplankart med tilhørende bestemmelser. En reguleringsplan er enten en detaljregulering eller, der hvor kommunen finner behov for mer detaljerte områdevisse avklaringer, en områderegulering. Områderegulering utarbeides av kommunen, men arbeidet med å utarbeide forslag til områderegulering kan overlates til private. Det vil allikevel være kommunen selv som har ansvaret og står som forslagsstiller og presenterer planen til politisk behandling.

Denne avtalen inngås mellom Tønsberg kommune og Glastad Eiendom for å regulere samarbeidet om områderegulering av Kaldnes Vest i Tønsberg kommuner, hvor Tønsberg kommune overlater deler av arbeidet med å utarbeide forslag til områderegulering til Glastad Eiendom.

1.BAKGRUNN

Kaldnes Vest ligger nord på Nøtterøy, på grensen mellom Tønsberg og Færder kommuner, og er et av de største og viktigste sentrumsnære transformasjons- og byutviklingsområdene i Vestfoldregionen. Området har et samlet areal på om lag 199 dekar og omfatter blant annet tidligere industriarealer, eksisterende næringsvirksomhet og boliger, grøntområdene på Rambergåsen og en lang sjøfront. Med sin sentrale beliggenhet og nærhet til E18, Vestfoldbanen og Tønsberg sentrum har utviklingen av Kaldnes Vest også betydning i en større regional sammenheng.

Transformasjon av tidligere industri- og næringsarealer til en levende og arealeffektiv bydel er et viktig virkemiddel i en bærekraftig samfunnsutvikling. Utviklingen av Kaldnes Vest vil kunne redusere presset på omdisponering av verdifulle natur-, landbruks- og kulturmiljøarealer, samtidig som området kan bidra til å styrke Tønsberg og Færder gjennom nye boliger, arbeidsplasser og besøksattraktivitet. Utviklingen vil også kunne forsterke samfunnsnyttene av store investeringer i regional infrastruktur, herunder Intercity-utbyggingen på Vestfoldbanen, ny fastlandsforbindelse til Færder, Bypakke Tønsberg-regionen og knutepunktutviklingen rundt Tønsberg stasjon.

Største grunneier, Glastad Eiendom, har over lengre tid arbeidet for å transformere det tidligere lukkede industriområdet til en ny og attraktiv bydel. Ambisjonen er å utvikle Kaldnes Vest med fremtidsrettede løsninger for bolig, næring og besøksaktiviteter, samtidig som området åpnes og knyttes tettere sammen med eksisterende by- og tettstedsstruktur. Utviklingen skal blant annet gi offentlig tilgang til over én kilometer sjøfront med sammenhengende kyststi og promenade, gjennomgående grønn- og blåstruktur med varierte møteplasser og fremtidsrettede mobilitetsløsninger.

Etter vedtak i Tønsberg og Færder kommuner i 2021 har det vært et felles plansamarbeid om utvikling av Kaldnes Vest. Som del av dette arbeidet er det, i samarbeid mellom kommunene og grunneierne, utarbeidet en felles strategi- og prinsippplan (SPP). Denne legger overordnede mål og føringer for utviklingen av området, med mål om å skape et attraktivt og fremtidsrettet sted å bo, arbeide, besøke og leve. En bærekraftig, grønn og trygg bydel med et mangfold av funksjoner, gode mobilitetsløsninger og offentlig tilgjengelig sjøfront er sentrale mål for utviklingen.

Strategi- og prinsipplanen er fulgt opp gjennom et felles interkommunalt planprogram for Kaldnes Vest, fastsatt av Tønsberg kommune 6. mai 2026 og Færder kommune 20. mai 2026. Planprogrammet beskriver blant annet felles utredningskrav og legger til rette for at kommunene kan gjennomføre den videre planleggingen i egen regi. Parallelt med arbeidet med planprogrammet har Glastad Eiendom undersøkt områdeutnyttelse og mulige utviklingsgrep for sine eiendommer gjennom en egen masterplan.

For den delen av Kaldnes Vest som ligger i Tønsberg kommune skal neste plannivå være områdeplan, mens det i Færder kommune skal utarbeides kommunedelplan. Ved fastsetting av planprogrammet er det også vedtatt en egen samarbeidsavtale mellom kommunene som skal sikre nødvendig koordinering når de videre planprosessene går fra interkommunal til kommunal regi. De gjennomgående strukturene og sammenhengene på tvers av kommunegrensen, herunder sjøfront, grønn- og blåstruktur og mobilitet, vil være sentrale premisser for den videre utviklingen av Kaldnes Vest.

2.FORMAL

Formålet med samarbeidet er å utarbeide og få vedtatt en områderegulering for del av Kaldnes vest i Tønsberg kommune som ivaretar en bærekraftig utvikling av området som en naturlig forlengelse av Tønsberg by, og som følger opp de store infrastrukturinvesteringene som er gjort. Det skal legges til rette for bolig og næringsbebyggelse med tilhørende grønn, blå og grå infrastruktur.

Områdereguleringen skal bygge videre på vedtatte interkommunalt planprogram og strategi- og prinsipplan.

3.PARTER

- Tønsberg kommune (TK) — forslagstiller og planmyndighet

Tønsberg kommune er forslagstiller og planmyndighet, men planforslaget utarbeides i tett samarbeid med Glastad Eiendom AS.

- Kaldnes Vest AS på vegne av Glastad Eiendom AS (GE) — oppdragsgiver og ansvarlig for plankonsulent og nødvendige utredninger

TK og GE omtales i fellesskap som Partene. Denne avtale omtales som Avtalen. Fastsatt planprogram av Tønsberg kommune 6.mai 2026 omtales som Planprogrammet.

Partene har et felles ansvar for å fremskaffe de nødvendige underlag for at Tønsberg kommune som planmyndighet kan fremme og behandle et planforslag. De nødvendige underlag utarbeides i tett dialog og samarbeid med Tønsberg kommune.

SS
mca
3
JBL

Partene skal gjensidig føre en åpen dialog om både egne og felles interesser og utfordringer Avtalen omhandler, og opptre lojalt overfor hverandre og hverandres interesser.

Partene er positive til å starte med forhandlinger av utbyggingsavtale så fort oppstart av områderegulering og utbyggingsavtale er varslet

I tråd med god planleggingspraksis skal det som del av planarbeidet være tydelig oppmerksomhet på kostnadsnivå på infrastrukturtiltak i planarbeidet og tiltakets bæreevne for slike. Partene skal søke å ha parallelle estimater på infrastrukturtiltak tilpasset konkretiseringsnivået på planarbeidet.

4.RETTSLIGE RAMMER

TK deltar i Avtalen ved Kommunedirektøren og deltagelsen skjer innenfor de fullmakter og roller som normalt tilhører Kommunedirektøren med hensyn til saksforberedelser.

GE er kjent med de rettslige rammer som gjelder for kommunen som planmyndighet, de plikter kommunen har som planmyndighet og er innforstått med at kommunens avtaleinngåelse og myndighetsutøvelse må ligge innenfor de rettslige rammer som gjelder for planmyndigheten etter plan- og bygningsloven, kommuneloven, forvaltningsloven og alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper.

I den grad Avtalen likevel har bestemmelser som går utover, eller er i strid med, hva kommunen som regulerings- og forvaltningsmyndighet kan avtale, er bare den bestemmelse eller den del av Avtalen som går utover kommunens kompetanse å anse som ugyldig. Avtalen vil for øvrig være bindende for Partene. For det tilfelle at ugyldighet som følge av kompetanseoverskridelse berører forhold som vesentlig endrer balansen i rettigheter og plikter mellom partene i Avtalen, plikter partene reforhandle de deler av Avtalen med det formål å gjenopprette balansen mellom rettigheter og plikter i best mulig grad. Dersom Avtalen etter en reforhandling fortsatt vesentlig endrer balansen mellom Partene kan hver av partene heve Avtalen for sin del. Heving kan bare skje fremover i tid og ingen av Partene kan kreve noen form for kompensasjon eller erstatning som følge av heving av Avtalen etter dette punkt.

5.AVGRENSNING

Planområdet omfatter de eiendommer som ligger i Tønsberg kommune og innenfor planområdet i Planprogrammet. Planforslaget som fremmes til 1.gangsbehandling kan omfatte hele eller deler av planavgrensning fastsatt i planprogrammet.

ES
mxa
4

6. PLANFORSLAG

Planarbeidet reguleres av prosesskrav i plan- og bygningsloven. Gjennom denne avtalen forplikter partene seg til å bidra aktivt og konstruktivt inn i hver fase for å sikre fremdrift og forslag til vedtak:

1. Utarbeide planforslag med KU
2. Bearbeidet planforslag etter høring

Følgende forhold skal avklares som en del av planarbeidet:

- Planavgrensning og hovedgrep for hele området i tråd med krav i arealdel og i Planprogrammet
- Hvilke områder som detaljeres som grunnlag for søknad om byggetillatelse i områdereguleringen og hvilke områder som krever detaljregulering.
- Nødvendig infrastruktur og prinsipper for opparbeidelse av den

7. ORGANISERING AV PLANARBEIDET

Det etableres en administrativ styringsgruppe bestående av to representanter fra TK og to representanter fra GE.

Administrativ styringsgruppe har ansvaret for:

- Godkjenne oppdragsbeskrivelse plankonsulent
- Godkjenne utredningstemaer
- Godkjenne overordnede rammer for innhold på de ulike definerte milepeler og involvering av andre parter
- Godkjenne overordnet fremdriftsplan som revideres minimum hver 3. mnd.
- Delta i dialog med andre offentlige myndigheter.
- Fortrinnsvis konkludere anbefalinger ved utpekte milepeler
- Gruppens medlemmer er ansvarlig for å sikre nødvendig forankring i egen virksomhet

Administrativ styringsgruppe ledes av Tønsberg kommune som også er ansvarlig for å føre referat. Møtehyppighet avklares og avtales etter behov. Begge parter kan kreve gruppen samlet. Møter med relevante andre offentlige myndigheter i planprosessen gjennomføres med minst en representant fra hver part, med mindre annet avtales.

TK som planmyndighet har ansvaret for saksbehandlingen av planforslag, herunder offentlig ettersyn, medvirkningsprosesser og oppfølging av vedtak.

Det etableres videre en prosjektgruppe som består av de konsulentressurser som GE finner nødvendig, og inntil 3 representanter fra hver av partene. Fortrinnsvis skal begge parter ha en representant som sitter både i Styringsgruppe og prosjektgruppe.

Prosjektgruppa har ansvaret for:

- Fremdrift, lede og utarbeidelse av forslag til planforslag



- Dialog med konsulentteam
- Løpende avklaringer

Prosjektgruppen ledes av GE eller den de utpeker. Prosjektgruppens leder har også da rollen som prosjektleder for utarbeidelse av forslag til planforslag. GE er ansvarlig for at alle møter i Prosjektgruppa referatføres og legges i felles digitalt prosjektarkiv. Prosjektgruppa møtes jevnlig på faste tider, minimum hver 3 uke.

Prosjektgruppe skal ha regelmessige møter med det valgte konsulentteamet, og avholder felles møter med eksterne fagmiljøer og myndigheter etter behov og nærmere avtale mellom Partene. TK skal sette av nødvendige ressurser til planarbeidet. Det skal normalt gis tilbakemelding på dokumenter og rapporter innen 2 uker.

Etter gjennomføring av høringer skal TK og GE sammen gjennomgå uttalelser og innspill, og søke å bli enige om et planforslag som kan fremmes for politisk behandling.

Det opprettes et felles digitalt prosjektarkiv som begge parter har full løpende tilgang til. Ferdigstilte og arkivverdige dokumenter journalføres fortløpende hos Tønsberg kommune. GE eller den de utpeker skal markere på dokumentene fra prosjektgruppa om de anser det å være aktuelt for vurdering av unntatt offentlighet.

8. ØKONOMI

Partene bekoster selv egne kostnader ved deltakelsen i planarbeidet, iht fordeling nedenfor, og har et felles ansvar for at eksterne kostnader ikke blir unødig store med hensyn til behov for utredninger, fremskaffelse av dokumentasjon m.m.

GE inngår kontrakt med konsulenter og bekoster utarbeidelse av utredninger og planforslag helt frem til sluttbehandling.

TK har ansvar for og bekoster medvirkningsprosessene. Tilstedeværelse av plankonsulent og evt. andre representanter fra konsulentteam på medvirkningsmøter bekostes av GE.

En part kan ikke pådra den annen part kostnader uten at det er skriftlig avtalt mellom partene før kostnaden pådras.

GE og TK skal i fellesskap ha ansvaret og bekoste midlertidige events og tiltak i planprosessen. Dette avtales løpende mellom partene.

9. FREMDRIFT

Partene skal bidra til raskest mulig fremdrift for sine deler av ansvaret etter denne Avtalen.

Partene skal i fellesskap utarbeide en fremdrifts- og milepælsplan for planarbeidet, som løpende oppdateres i forhold til planprosessen.

SS
mwa
6
JH

Dersom det må påregnes forsinkelse hos den ene part i forhold til omforent fremdrift, skal den andre parten umiddelbart varsles. I varselet angis årsak til forsinkelse og forslag til avbøtende tiltak.

10. OPPHØR, OPPSIGELSE - EIERSKAP TIL ARBEIDET

Avtalen opphører automatisk ved vedtatt områdeplan.

Uenighet/tvister vedrørende planarbeidet og Avtalen skal Partene søke løst i minnelighet. Dersom en av Partene likevel ikke finner å kunne fortsette samarbeidet, har hver av Partene rett til å avslutte samarbeidet. Kostnader som på dette tidspunktet er felles forpliktet må gjøres opp ved uttredestidspunktet.

Dersom en part ønsker å si opp avtalen må det fremmes skriftlig ovenfor motpart.

Etter skriftlig oppsigelse av Avtalen skal denne allikevel løpe i 1 måned for å sikre en smidig avslutning. I denne perioden skal ikke nye oppgaver igangsettes. Ved større uenighet i planarbeidet som resulterer i GEs oppsigelse av avtalen, må TK selv dekke de evt. kostnadene som trengs for å ferdigstille forslaget, om TK ønsker å ferdigstille planforslaget.

Begge parter skal være eiere av og ha lik rett til å benytte seg av planmaterialet under planlegging og etter samarbeidets opphør; som tegninger, rapporter, notater eller annet materiale som er utarbeidet av plankonsulentene.

Hver av Partene skal for tilfelle av opphør eller oppsigelse stå fritt til å engasjere konsulenter og tjenesteytere benyttet av partene i sitt videre arbeid.

11. UENIGHETER OM PLANFAGLIGE LØSNINGER

Ved faglig uenighet om arealbruk, utnyttelse, høyder, byggegrenser m.m. som ikke blir løst i løpet av planprosessen, skal planforslaget legges frem til vedtak for førstegangs behandling i to alternativer iht. pbl. § 12-12, ett utformet fra hver av Partene.

Alternativene skal være likeverdig beskrevet og utredet slik at TK kan gjennomføre en forsvarlig saksutredning og politisk behandling. Innstillingen fra Kommunedirektøren ved behandling med alternativer, skal inneholde en sammenligning av alternativene og Kommunedirektørens anbefaling.

Ved bruk av alternative planforslag gjelder fortsatt rettslige rammer iht. Avtalens punkt 4 om kommunens rolle som planmyndighet, og Kommunedirektøren står fritt til å vurdere at et planforslag er komplett, å foreta selvstendige vurderinger av alternativene og redegjøre for anbefalinger av videre håndtering av alternativene i saksfremlegg.

mw a
7 JRP

Tønsberg 10.09.26

Sted, dato

Mette V. Andersen

Mette V. Andersen
Kommunedirektør, Tønsberg kommune

Tønsberg 10.09.2026

Sted, dato

Hans Petter Hagen

Hans Petter Hagen
Styrets leder, Kaldnes Vest AS

Tønsberg 10.09.2026

Sted, dato

Eirik Sunde

Eirik Sunde
Daglig leder, styremedlem Kaldnes Vest AS