

Notat om endringer fra høringsforslag til fastsetting

Dette er et vedlegg til fastsetting av det interkommunale planprogrammet for Kaldnes vest i Tønsberg og Færder. Under følger de viktigste endringene i planprogrammet, som er drøftet mellom kommunene.

Enkelte endringer er presiseringer for å bedre ivareta de opprinnelige intensjonene fra Strategi- og prinsiplanen (SPP), mens andre endringer er endringer av innholdet i det interkommunale planprogrammet (IKPP). Bakgrunnen for presiseringene og endringene er i hovedsak innspill som er kommet i høringsperioden til planprogrammet.

Kommunedirektøren har på bakgrunn av disse anbefalt noen endringer og presiseringer til fastsettingen av IKPP under temaene funksjonsblanding, grønnstruktur, delområder og utredninger.

Funksjonsblanding – bolig og næring

I høringsforslaget til IKPP KV ble tabellen for funksjonsblandinger vist slik:

Funksjon	Andel	Kommentar
Grønnstruktur, offentlige rom og uteoppholdsareal for boliger på bakkeplan. I tillegg kommer Ramberg friområde på 25 daa.	30 %	40 % av planområdet utgjør ubebygd areal, dvs. grønnstruktur, veier, offentlig rom, etc.
Grå infrastruktur (veier, parkering)	10 %	
Næring Offentlig/privat tjenesteyting Forretning (betjene behovet lokalt)	35 %	60 % av planområdet utgjør bebygd areal. Det er ikke tatt stilling til byggehøyder og utnyttelsesgrad.
Bolig	25 %	

Intensjonen med funksjonsblanding er å legge til rette for en bærekraftig, intensiv og variert arealbruk som støtter opp under prinsippene i SPP. Funksjonsblandingen skal bidra til et område der hverdagsfunksjoner kan nås til fots, og der bolig- og næringsformål balanseres på en måte som skaper liv, aktivitet og et attraktivt bymiljø. Samtidig skal tabellen gi fleksibilitet i videre planlegging og sikre egnet og tilstrekkelig areal til næring, offentlig/privat tjenesteyting og forretning tiltenkt lokalt behov, i tillegg til mulighet for å kombinere formål. Lokalisering og kombinasjoner av formål innenfor områdenivå, delområdenivå og bygningsnivå avklares i etterfølgende arealplaner.

Etter høringen har kommunedirektøren foreslått endringer i tabellen. Noen av endringene er basert på høringsinnspill, mens andre presiseringer er gjort for å tydeliggjøre hva som er den faktiske intensjonen bak tabellen og funksjonsblandingen.

Vurderinger i arbeidet med planprogrammet

Kommunedirektøren har gjennom høringsperioden merket seg at tabellen kunne tolkes på flere måter, blant annet fordi prosentangivelsene kunne oppfattes som enten bebygd areal (BYA) eller som bruksareal (BRA). Tabellen er imidlertid ment å vise andel av planområdet som avsettes til ulike funksjoner, og det er ikke tatt stilling til byggehøyder eller utnyttelsesgrad på dette overordnede nivået. Det vurderes derfor som nødvendig å tydeliggjøre at prosentandelene viser fordeling av planområdet, ikke utnyttelsesgrad eller BYA/BRA.

Næringsandel i forslaget

Flere, blant annet Tønsberg og Færder næringsforening og Vestfold fylkeskommune, var i høringsuttalelsene skeptiske til den høye andelen næring i tabellen. En for høy næringsandel kunne vise seg å gjøre planen vanskelig å gjennomføre, dersom det er et premiss for videre planlegging.

For å tydeliggjøre og ivareta den opprinnelige intensjonen om å ha en høy ambisjon av arbeidsplassetableringer, har kommunedirektøren anbefalt å både presisere at det er snakk om andel av planområdet og sikre at det er næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting og forretning som defineres i denne kategorien.

Tabell 1 - Funksjonsblandingstabellen

Arealbruk	Andel av planområdet	Kommentar
Grønnstruktur langs sjø	10 %	40 % av planområdet utgjør ubebygd areal, det vil si grønnstruktur, veier, offentlige rom.
Grønnstruktur øvrige steder. I tillegg kommer Ramdal friområde på ca. 25 daa	20 %	
Grå infrastruktur (veier, parkering og mobilitet)	10 %	
Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting, forretning (betjene behovet lokalt)	20 %	60 % av området utgjør bebygd areal. Det er ikke tatt stilling til byggehøyder og utnyttelse i planprogrammet.
Bolig, inkludert uteoppholdsareal for boliger	40 %	

Kommunedirektøren har denne presiseringen: I områder med blandede formål fordeles arealprosentene forholdsmessig mellom funksjonene. Næringsandelen beregnes dermed ut fra hvor stor andel av det kombinerte formålet som avsettes til næring. Dette oppfattes også å gi insentiver til mer arealeffektive løsninger. Næring forstås her som formålene: næring, tjenesteyting og forretning.

For å sikre en fortsatt høy ambisjon om arbeidsplassetablering, foreslås det å sette av 20 % av planområdet til næringsvirksomhet, tjenesteyting og forretning som skal betjene behovet lokalt.

Dersom 20 % av det totale planområdet avsettes til formål for arbeidsplassetableringer, tilsvarer dette om lag 35 daa. I et kombinert område på for eksempel 10 daa, hvor 30 % av arealet settes av til næringsformål eller tilsvarende formål for arbeidsplassetablering, vil 3 daa inngå i denne totale næringsandelen. De 35 daa kan dermed bestå av både rene næringsarealer og næringsandeler innenfor blandede formål.

I prosessen med SPP, næringsanalysen og i det interkommunale planprogrammet har det vært en forventning om utstrakt funksjonsblanding for å skape en god og tett byutvikling. Samtidig er det viktig å presisere at noen av de framtidige næringsetableringene kan kreve egne tilrettelagte arealer.

Boligandel

For å sikre opprinnelig intensjon om både mange arbeidsetableringer og mye boligetablering etter ny beregningsmåte er det anbefalt å justere boligandel inkludert minste uteoppholdsareal (MUA) til 40%. Et framtidrettet og mangfoldig boligtilbud er et viktig grep, og en forutsetning for god byutvikling og attraktivitet for området. En høy andel boliger vil kunne bidra til mer variasjon i boligmarkedet med pilotprosjekter, innovasjon, deleløsninger og behov tilpasset ulike livsfaser. Næringsutviklingen kan også ha synergier av en høy bostedsattraktivitet, og tiltrekke seg framtidige arbeidstakere.

Forslaget til ny funksjonsblanding ivaretar i hovedsak de opprinnelige ambisjonene og fordelingene mellom de ulike funksjonene. Andelen grøntområder er noe økt, som følge av at krav til uteoppholdsareal (MUA) for boliger er innarbeidet i boligandelen.

Alternativ – 15% næring

Som et alternativ til den foreslåtte næringsandelen på 20 % som følger opp opprinnelig forslag, vurderes 15 % næring som et alternativ som imøtekommer de som har spilt inn at opprinnelig nivå på arealer til næring, forretning og tjenesteyting var for høy. Det er spesielt Vestfold fylkeskommune og Tønsberg og Færder næringsforening som har spilt inn dette.

Næringsanalyse for Kaldnes vest (2022) viser at dagens aktivitet i hovedsak består av avviklet industri og noe blandet tjenesteyting, og at det framtidige potensialet ligger hovedsakelig i mindre, fleksible nærings- og tjenesteytingsfunksjoner integrert i et transformasjonsområde, ikke bare i store, rene næringsarealer.

Planprogrammet presiserer at prosentandelene viser til andel av planområdet, ikke utnyttelsesgrad (BYA/BRA).

15 % avsetning til næring, tjenesteyting og forretning vil etter kommunedirektørs vurdering fortsatt kunne gi rom for mye arbeidsplasser, service, kaféer, tjenesteyting og andre funksjoner som bidrar til byliv og lokal verdiskaping.

Det er i SPP angitt at opprinnelig nivå på arbeidsplassambisjonen forutsetter en aktiv og systematisk tilrettelegging for slik utvikling, og vil fordre nye ressurskrevende måter å arbeide på i Tønsberg regionen.

Som alternativ vurderes derfor 15 % til næring, tjenesteyting og forretning som mer tilpasset et organisk egenutviklet nivå, og senker ambisjonene til et mer moderat nivå. Et slikt nivå kan også bidra til at man ikke kommuniserer urealistiske forventninger og at sannsynlighet for utvikling av området, uten aktive næringsetableringsbidrag, øker.

Funksjonsblanding - grønnstruktur

Definisjon

I høringsforslaget var grønnstruktur, offentlige rom og uteoppholdsareal for boliger på bakkeplan, lagt inn under samme funksjon og skulle utgjøre 30 % av området.

Kommunedirektøren foreslår å tydeliggjøre og presisere at grønnstruktur er en egen funksjon som skal planlegges på 30 % av planområdet.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal regnes som del av boligarealet, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) og veilederen «Grad av utnytting».

Offentlige rom kan omhandle friområder og parker, og er del av grønnstruktur. Offentlige rom kan også være gatetun eller torg, og må planlegges som del av samferdselsformålet.

Definisjonen av grønnstruktur er foreslått tydeliggjort, og hvis man tar inn MUA i boligareal er dette en styrking av grøntandelen i planen.

Kart- og planforskriften definerer at grønnstruktur kan angis som ett av følgende formål: grønnstruktur, blågrønnstruktur, naturområde, turdrag, turveg, friområde, badeplass eller -område, park, vegetasjonsskjerm, vannspeil, overvanniltak, infiltrasjon, fordrøying eller avledning, grønnstruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser eller grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål.

Strategi- og prinsipplanen

Da kommunene la ut strategi- og prinsipplanen (SPP) til høring i forkant av IKPP KV, var grønnstruktur og tilgang til sjø en tematikk som ble løftet fram i innspillene. Til sluttbehandlingen av SPP ble det gjort endring bl.a. i kapittelet om blå-grønn struktur og møteplasser om å «sikre allmenhetens tilgang til sjøen og sjøfronten langs hele kystlinja.

Gjennom bruk av grønnstruktur skal gode overganger skapes mellom sjø og land både for naturmangfoldet og for allmenhetens tilgang og opplevelse av trygghet».

Selv om SPP viser til gode prinsipper og strategier for videre planarbeidet, så har bl.a. Vestfold fylkeskommune, i høringsinnspillet s. 5, anbefalt at det utarbeides flere skisser til alternativer for utformingen av strandsonen og de grønne forbindelsene.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er nødvendig å utarbeide skisser på det overordnede plannivået som det interkommunale planprogrammet er, men vurderer at det er behov for å ytterligere sikre at tilstrekkelig grønnstruktur blir etablert ved og mot sjøen, ved fastsetting av planprogrammet.

Vurderinger i arbeidet med planprogrammet

Ved bruk av funksjonsblandingstabellen har kommunedirektøren vurdert at minst 10 % av planområdet bør avsettes til grønnstruktur langs sjøen for å sikre tilstrekkelig areal til rekreasjon, naturhensyn og allmenn tilgjengelighet i strandsonen. I tillegg foreslås det at ytterligere 20 % av planområdet avsettes til grønnstruktur andre steder i området, slik at den samlede grønnstrukturen utgjør 30 % av planområdet.

Det er ikke fastsatt konkrete bredder, lengder eller kvalitetskrav for grønnstrukturen på dette nivået. Slike vurderinger må gjøres i senere planfaser, hvor lokale forhold kan vurderes mer presist. Skisseprosjektene fra SPP gir allikevel en intensjon om ambisjonsnivået og peker bl.a. på en sammenhengende grønnstruktur langs sjø som et viktig premiss i videre planarbeid.

Kommunedirektøren har vurdert om det bør settes minimumsbredder eller gjennomsnittlige bredder på grønnstrukturen. Med en så lang kystlinje som det er i dette området, så vil det bli for detaljerte krav sett opp mot resten av planprogrammet, og det gis ikke tilstrekkelig fleksibilitet til å vurdere bredder og kvaliteten i den enkelte arealplanen.

Det er vanskelig å fastsette med et konkret minimums- eller gjennomsnittstall for bredden på et grøntareal lang sjø nå, fordi grønnstrukturen vil ha ulik funksjon bortover sjøfronten ut ifra hvilken arealbruk som planlegges ved siden av. Dette må sees i en sammenheng ved utarbeiding av en arealplan. Ved å sikre en minimumsandel av utbyggingsarealet, sikres det en funksjonsblanding der grønnstruktur er et krav langs sjø, men hvor det er fleksibilitet til å undersøke ulike variasjoner.

Kommuneplanens arealdel har også føringer som må følges, og SPP sine prinsipper vil også være førende.

Delområder

I høringsforslaget var Kaldnes vest delt i tre delområder; Kaldnes vest i Tønsberg, Kaldnes vest i Færder og Ramdal. Kommunedirektøren i Færder har vurdert at det ikke er

behov for to delområder i Færder. Kartet utgår derfor fra fastsettingen av planprogrammet, og Kaldnes vest benevnes heretter som de to planområdene: områderegulering i Tønsberg og kommunedelplan i Færder.

I Færder er den største delen av planområdet eid av én grunneier. Samtidig har nye prosesser og avklaringer under arbeidet med planprogrammet vist at kommunedelplanen bør gi føringer for hele området som én samlet helhet. For å sikre en helhetlig vurdering av arealbruk, infrastruktur, funksjoner og overordnede sammenhenger, vurderer kommunedirektørene det som mer hensiktsmessig å arbeide med ett samlet planområde i Færder.

I den sørlige delen av planområdet har flere av de mindre grunneierne begynt å drøfte mulige utviklingsretninger seg imellom. Selv om dette ikke er formelle prosesser, innebærer det at området er i tidlig bevegelse/modning. For å sikre at slike initiativer ikke utvikler seg i ulike retninger uten felles rammer, er det hensiktsmessig å se området i sammenheng fra starten av.

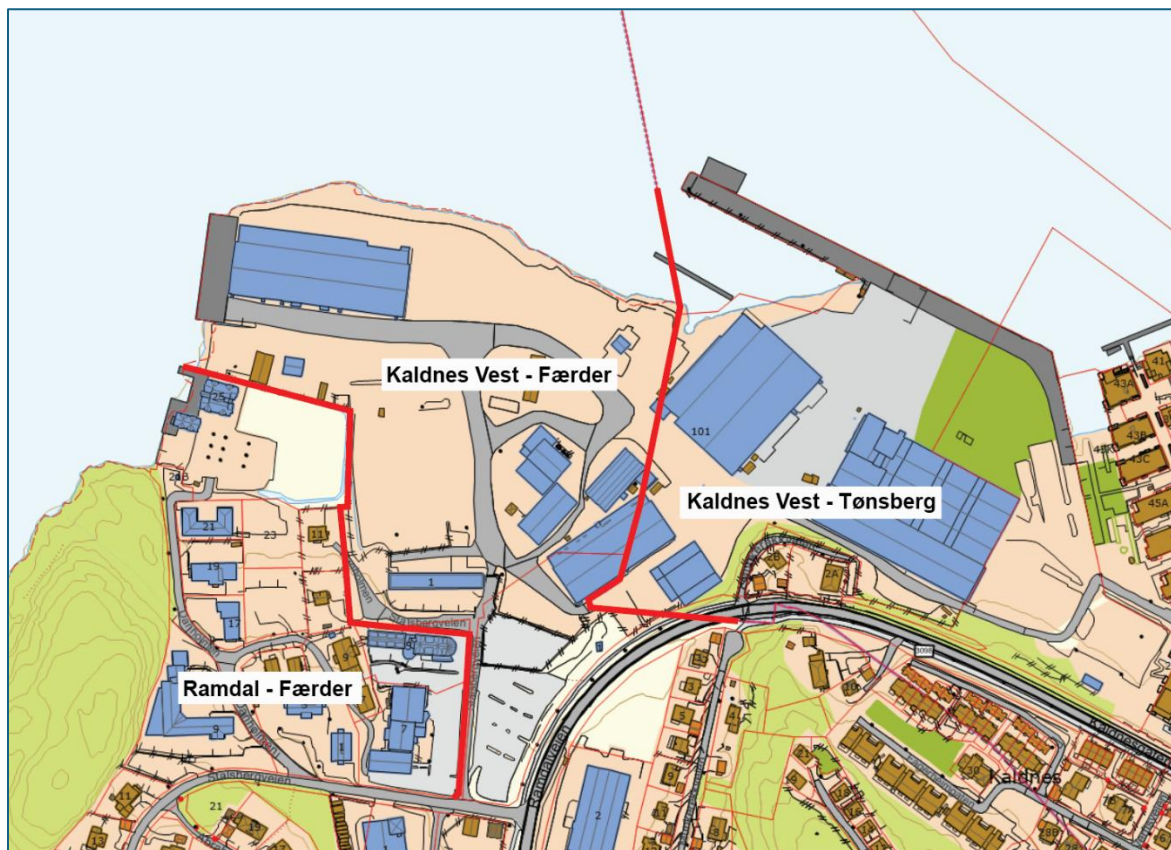
Forholdet mellom delområder og utredninger

Ved krav om konsekvensutredning for en plan, er det KU-forskriftens kapittel 5 om Innholdet i konsekvensutredningen som gjelder, som bl.a. sier at «Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas», jf. §17 første ledd andre setning.

I § 18 gis det særskilte bestemmelser som gjelder konsekvensutredninger for overordnede planer. Bestemmelsen presiserer at det for kommunedelplaner «... kan konsekvensutredningen begrenses til å redegjøre for virkningen av planen eller programmet på et overordnet nivå». Dette vil også gjelde for områdereguleringer med krav om påfølgende detaljregulering – plankrav.

Kommunedirektøren vurderer at utredningene som må gjøres på et kommunedelplannivå må gjennomføres for hele kommunedelplanområdet, altså ett delområde i Færder, og at framtidige avgrensninger i delområder kan være relevant å

undersøke når det varsles oppstart for planarbeidet.



Figur 1 - høringsforslagets forslag til delområder som nå utgår

Utredninger

Utredninger refererer til kunnskapsgrunnlag som må på plass gjennom en planprosess, og før man kan fatte en beslutning om planvedtak. Det kan være notater og beskrivelser av tematikk som drøftes i ulike scenarier, eller det kan være konsekvensutredninger (KU) etter godkjente metodikk. Utredningene i dette interkommunale planprogrammet har også en geografisk dimensjon, altså innenfor den enkelte kommune.

I høringsforslaget ble utredningene delt inn i ulike faser, etter hva kommunene anså som premissgivende å starte med før man gikk videre til neste fase. Fase 0 ble beskrevet som en innledende fase før planarbeidet startet opp, og fase 1 og 2 omhandlet oppstarten og ville gå mer i detalj etter hvert som planforslaget ble utarbeidet.

Slik var den oppsummerende tabellen vist i høringsforslaget:

Nr	Tema iht 6.1 og 6.2	Nivå på utredning	Område
<i>Fase 0</i>			
1	Forurenset grunn	Beskrivelse/rapport	Hvert delområde
2	Områdestabilitet	Beskrivelse/rapport	Hele planområdet
<i>Fase 1</i>			
3	Fordeling og antall enheter/	Beskrivelse/kartlegging	Hele planområdet

	størrelse bolig og næring		
4	Funksjonsblanding	Beskrivelse	Hele planområdet
5	Mobilitet og nullvekstmål	KU	Hele planområdet
6	Energibruk- og energiløsninger	KU	Hele planområdet
<i>Fase 2</i>			
7	Landskap	KU iht. M-1941	Hele planområdet
8	Friluftsliv	KU iht. M-1941	Hvert delområde
9	Blågrønn struktur	Beskrivelse	Hele planområdet
10	Kulturminner og kulturmiljø	KU iht. M-1941	Hvert delområde
11	Forurensning (støy og luft)	KU iht. M-1941	Hvert delområde
12	Naturmangfold og økosystemtjenester	KU iht. M-1941	Hvert delområde
13	Folkehelse og nærmiljø	Beskrivelse	Hvert delområde
14	Barn og unges oppvekstsvilkår	Beskrivelse	Hvert delområde
15	Sosial infrastruktur	Beskrivelse	Hele planområdet
16	Vannmiljø	KU iht. M-1941	Hvert planområde
17	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Beskrivelse	Hele planområdet
18	Massehåndtering	Beskrivelse	Hvert planområde

Det er også en tydeligere beskrivelse i kap. 6.1 og 6.2 som beskriver hvorfor det er relevante utredningstemaer eller beskrivelser som må på plass i løpet av planarbeidet.

Vurderinger i arbeidet med planprogrammet

I høringsinnspillene beskriver Statsforvalteren i Vestfold og Telemark at planprogrammet er godt og grundig, og de vurderer at utredningstemaene er dekkende for de interessene de er satt til å ivareta, samt at beskrivelsen i all hovedsak omtaler de nasjonale interesser som berøres.

Glastad eiendom har innspill til ny inndeling av kapittel 6 som omhandler temaer som skal konsekvensutredes eller beskrives. Glastad eiendom mener kravene til utredninger må forenkles, og viser samtidig til pbl. § 3-1 om at planleggingen ikke skal være mer omfattende enn nødvendig. Gladstad eiendom sier at temaene «Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet» og «Fordeling av antall enheter / størrelse bolig og næring» ikke er egnet for egne rapporter. Ellers foreslår innspillet å beholde de andre utredningene eller beskrivelsene, men endre litt på rekkefølge/prioritet eller om det skal gjelde for hele området (interkommunalt) eller for hvert delområde (kommunalt).

Kommunedirektøren har gjennomgått innspillene og vurderer at det bør gjøres endringer i tabellen. Endringer og presiseringer er vist i tabellen bakerst.

Nr	Tema iht 6.1 og 6.2	Nivå på utredning	Område
<i>Fase 1</i>			
1	Områdestabilitet	Beskrivelse	Hele planområdet

2	Mobilitet og nullvekstmål	KU	Hele planområdet
3	Blågrønn struktur	Beskrivelse	Hele planområdet
<i>Fase 2</i>			
4	Forurenset grunn	Beskrivelse	Relevant delområde
5	Funksjonsblanding	Beskrivelse	Hele planområdet
6	Energibruk- og energiløsninger	KU	Relevant delområde
7	Landskap	KU iht. M-1941	Hele planområdet
8	Friluftsliv	KU iht. M-1941	Relevant delområde
9	Kulturminner og kulturmiljø	KU iht. M-1941	Relevant delområde
10	Forurensning (støy og luft)	KU iht. M-1941	Relevant delområde
11	Naturmangfold og økosystemtjenester	KU iht. M-1941	Relevant delområde
12	Folkehelse og nærmiljø	Beskrivelse	Relevant delområde
13	Barn og unges oppvekstvilkår	Beskrivelse	Relevant delområde
14	Sosial infrastruktur	Beskrivelse	Relevant delområde
15	Vannmiljø	KU iht. M-1941	Relevant delområde
16	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Beskrivelse	Hele planområdet
17	Massehåndtering	Beskrivelse	Relevant planområde

Endringer	<p><i>Funksjonsblanding bolig/næring</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det foreslås å presisere at næringsandelen går fra 35 % andel til 20 % av planområdet, og at tjenesteyting, forretning og næringsvirksomhet er del av dette – og samtidig øke boligandelen til 40 % fra 25 %. <p><i>Funksjonsblanding grønnstruktur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det foreslås å dele grønnstrukturen på 30 % i to deler på hhv. 10 % langs sjø og 20 % på andre steder. Dette sikrer grønnstrukturen langs sjø på en tydeligere måte. - Det foreslås å fjerne funksjonene «uteoppholdsarealer for boliger på bakkeplan, og offentlige rom», fra kategorien grønnstruktur. Dette styrker grønnstrukturen i videre planlegging. Eksempelvis må torg og gatetun planlegges som del av samferdselsformålet. <p><i>Delområder</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaldnes vest går fra tre til to delområder; et for Færder og et for Tønsberg. For Færder vil det utarbeides én kommunedelplan og for Tønsberg vil det utarbeides én områderegulering. Det vurderes som mer hensiktsmessig at utredningene utarbeides samlet for aktuelt planområdet, og hvor detaljeringsgraden vil tilpasses den aktuelle planen iht. KU-forskriften.
------------------	--

	<p><i>Utredninger</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • I kap. 6.3 om «prioriteringer og avhengigheter mellom utredninger» er fase 0 fjernet som del av planprogrammet. Fase 0 indikerte at forurenset grunn og områdestabilitet var temaer som måtte vurderes tidlig i planprosessen. Fase 0 utgår, fordi det forutsatte å starte utredningsarbeid før det ble varslet oppstart av planlegging. Det skal varsles oppstart som det første formelle leddet i planarbeid, slik at berørte parter så tidlig som mulig kan komme med innspill og merknader. - Blågrønn struktur er prioritert opp som del av fase 1, og sikrer at ambisjoner og forventninger om bl.a. sammenhengende grøntområder, overvannshåndtering osv. blir fulgt opp tidlig. - Forurenset grunn er prioritert lengre ned, og mobilitet og nullvekst er prioritert opp. Dette er i tråd med ambisjoner til SPP om bærekraftig utvikling av området, og å sikre nullvekstmålet i personbiltrafikken. - Utredningen «fordeling og antall enheter/størrelse bolig og næring» utgår. Plantemaet er viktig å følge opp videre som del av et helhetlig planforslag. - Utredningen «energibruk og energiløsninger» utarbeides for relevant delområde i stedet for hele planområdet. Dette er tekniske løsninger som skal utredes ifm. utbyggingsfeltene. - Utredningen «sosial infrastruktur» endres til å gjelde hvert planområde da det i stor grad også inkludere hver kommunes skole- og barnehagestruktur.
<p>Presiseringer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Funksjonsblandingstabellen er forholdstall mellom bebyggelse til ulike formål og planområdets areal. - Grønnstruktur er iht. kart- og planforskriftens definisjon. - For delområdene så har intensjonen alltid vært at Færder skal utarbeide en kommunedelplan. Hele planområdet vil måtte vurderes helhetlig. - Premissgivende utredninger gis forrang foran andre utredninger ved utarbeidelse av et komplett planforslag. - Benevnelsen «rapport» utgår og erstattes av «beskrivelse» som favner bredere noe som betyr at det blir opp til forslagsstiller å vurdere hvor utdypende fagtemaet skal beskrives i planbeskrivelsen før det er mer oversiktlig og nødvendig å lage en egen rapport.