

Oppstartsbeskrivelse Maier Arena detaljreguleringsplan

Notat til oppstartsmøte



Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
C03	23.03.2026	Formell oversending til kommune	sonkar	mildun	jatha
C02	16.03.2026	Til gjennomgang med oppdragsgiver	sonkar	mildun	jatha
A01	12.03.2026	Utkast til diskusjonsgrunnlag.	sonkar	mildun	jatha

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

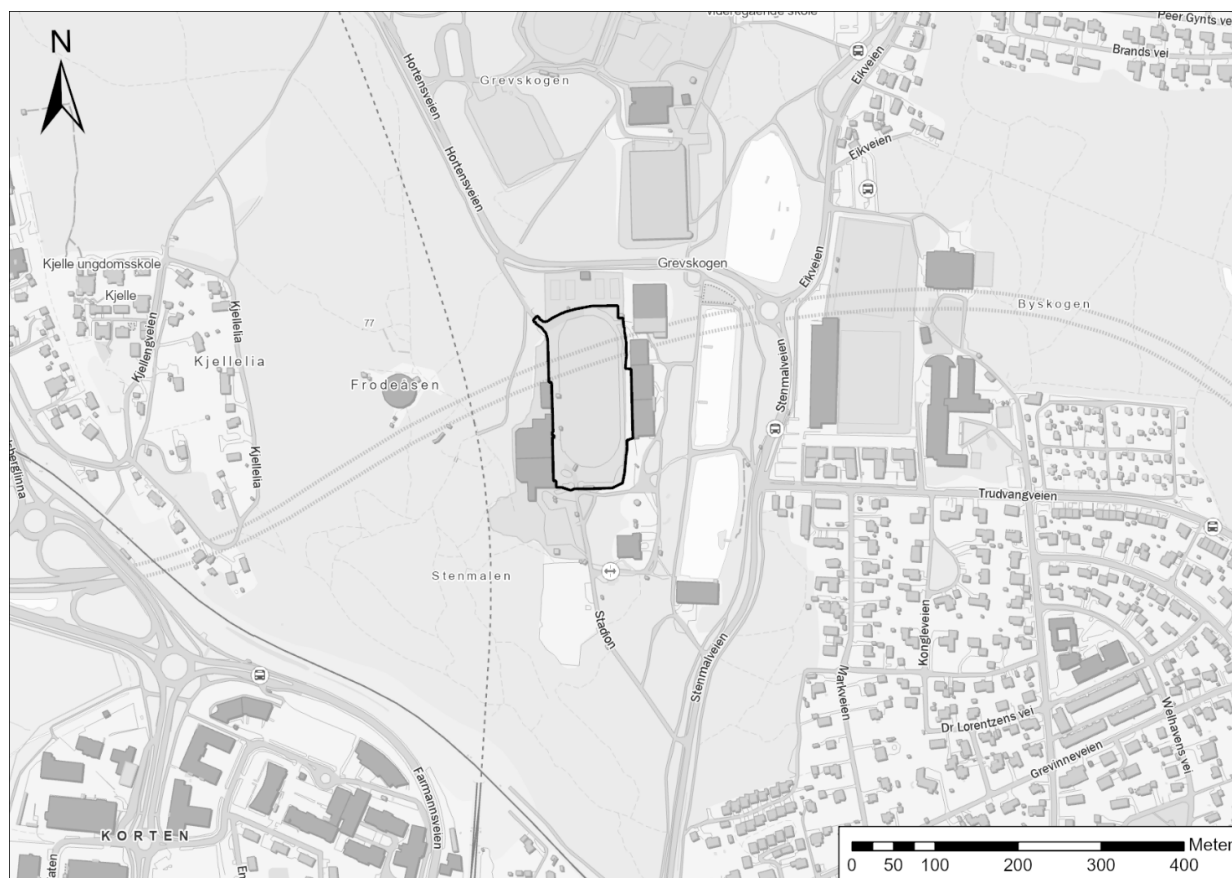
1 Kort presentasjon

Forslagstiller:
Tønsberg Kommune
v/ Magnus C. Martin
E-post: magnus.ciril.martin@tonsberg.kommune.no
Tlf.: 930 37 491

Fagkyndig konsulent:
Norconsult Norge
v/ Milan Dunderović
E-post: milan.dunderovic@norconsult.com
Tlf.: 986 633 81

Planområdet er innenfor gbnr. 1011/06. Planområdet ligger på kommunal grunn. Tønsberg kommune er hjemmelshaver for eiendommen.

Det ønskes å vurdere parallell plan- og byggesaksbehandling for tiltaket.



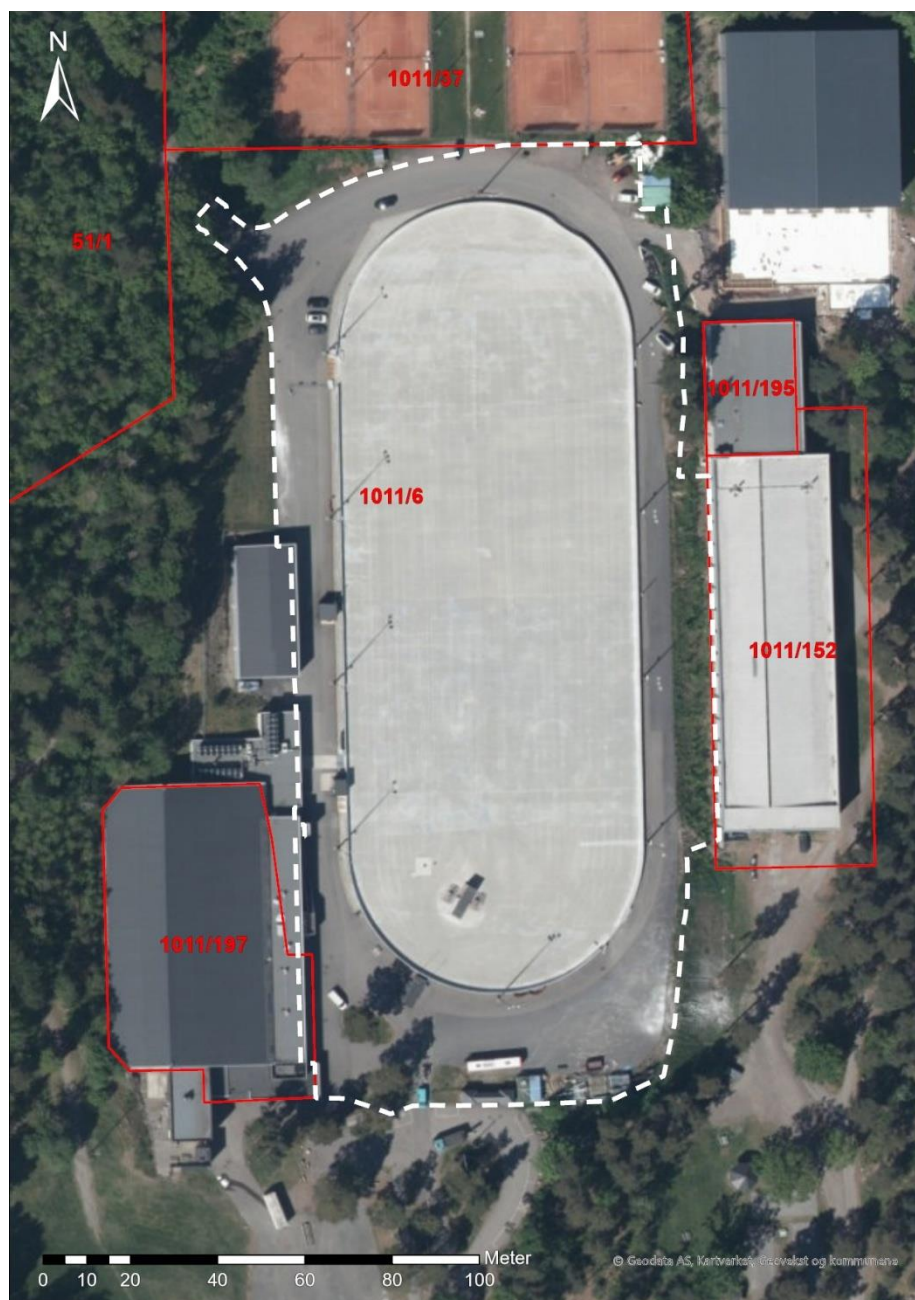
Figur 1: Oversiktskart.

2 Materiale

a) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et takoverbygg over eksisterende skøytebane ved Maier Arena. Tiltaket skal forbedre bruksforholdene og tilgjengeligheten til anlegget, særlig for barn, unge og aktive utøvere, samt bidra til økt funksjonalitet, energieffektiv drift og opprettholde sesong for skøyteaktivitetene. Samtidig skal dagens sommeraktivitet kunne videreføres.

b) Kart med forslag til planavgrensning. Størrelse på planområdet. Forslag til reguleringsformål.



Figur 2: Varslingsgrense. Areal: 20 daa.

Planområdet foreslås regulert til hovedsakelig arealformålet Idrettsanlegg (1400) eller idrettsstadion (1430), som omfatter både eksisterende isflate og den planlagte takoverbygningen. Reguleringsformålet gir hjemmel for bygging av anlegg og installasjoner tilrettelagt for idrett og fysisk aktivitet, herunder overbygging, konstruksjoner og tekniske installasjoner som er nødvendige for drift av isflate. Arealformålet ansees også passende til å videreføre dagens aktivitet i sommerhalvåret.

c) Kort beskrivelse av området: for eksempel eksisterende bygningsmasse, strøkskarakter, landskap / blågrønne strukturer

Planområdet ligger i Tønsberg messe- og idrettspark, om lag én kilometer i luftlinje nord for Tønsberg sentrum. Området inngår i et etablert idretts- og utdanningsområde med en rekke anlegg i umiddelbar nærhet, blant annet utendørs tennisbaner, tennishall, ishall, hundepark, MessehallA (turnhall), kampsportshall, diskolf anlegg.

Landskapet er preget av høydedrag som strekker seg fra Frodeåsen i vest og ned mot første- og andredammen i øst, noe som gir et svakt fallende terreng og en tydelig landskapsretning. Området fremstår som en del av en grønnstruktur der barskogsområdene (uproduktivt) rammer inn idrettsanleggene.



Figur 3: Bilde av området i 2022.

d) om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Trafikk

Tiltaket vil ikke føre til økt trafikk, men en økt attraktivitet gjennom mer stabile driftsforhold i vintersesongen. Bruken forventes å bli opprettholdt. Intertrafikken på anlegget vil måtte strammes opp, for å håndheve dagens regelverk, og vil kunne gi positive effekter av tiltaket. Det vil i prosessen vurderes tiltak for å begrense muligheten for biladkomst fra nord. Dagens parkeringsadferd i nord er heller ikke i tråd med leiekontrakt til bl.a. Tennishallen. Sommeraktivitet forventes ikke å være på høyere nivå enn dagens

sommerbruk. Aktivitetsflate og parkeringsareal er allerede opparbeidet. I 2021 ble ordningen med av- og påstigningszone etablert som et trafikksikkerhetstiltak. Innføringen av nye tak- og veggkonstruksjoner innebærer ingen endring av arealformålet.

Støy og forurensning

Støysituasjonen i området vil ikke bli forverret som følge av tiltaket. Ettersom anlegget videreføres innenfor eksisterende bruk, og det ikke legges opp til vesentlig økt aktivitet eller endret bruksmønster, forventes ingen økning i støybelastning for omgivelsene. Eventuelle aktiviteter vil fortsatt ligge innenfor det som allerede er vanlig for idrettsparken. I tillegg vil takoverbygget kunne bidra til å dempe lyd fra aktivitetene innendørs og holde støyen inne, noe som kan gi en positiv effekt for nærmiljøet.

Lysforurensning

I messeområdet kan lysforurensning oppstå som følge av utendørs belysning fra idrettsanlegg og arrangementer, noe som kan påvirke både nærområdet og det grønne landskapet rundt. Ved å etablere et tak over isbanen reduseres behovet for utendørs lys, og taket vil skjerme for lysutslipp mot omgivelsene. Dette bidrar til å senke lysforureningsnivået, og gir samtidig et bedre miljø for både naboer og dyreliv, spesielt i mørke perioder på året.

Klimatilpasning

Taket over isbanen skal være translusent for å slippe inn dagslys og bidra til et lyst og naturlig innemiljø i hallen. Overflaten skal utføres utvendig i farge NCS S 1505-R80B. Taket inngår som en integrert del av dukhall-konstruksjonen og skal tilpasses øvrige konstruksjonsmessige og klimatiske krav til bygget.

Klimaendringer er en vesentlig begrunnelse for å skjerme isflaten mot regn som følger av tiltagende temperaturøkning. Uten tak over isflaten vil ishallen kunne få en kortere sesong, da økt nedbør og høyere temperaturer kan føre til dårligere isforhold og redusert brukstid. Et tak vil derfor bidra til å sikre stabile forhold.

Infrastruktur, herunder overvann

Terrenget rundt bygget skal tilrettelegges slik at styrtregn ikke kan renne inn mot konstruksjonen. Det skal benyttes drenerende masser for å hindre at overflatevann blir stående inntil veggene. Rundt bygget skal det etableres en drensledning som leder bort både overflatevann og grunnvann. Drensledningen må dimensjoneres for å håndtere overvann fra taket.

I nærheten av planområdet finnes dammene som inngår i svært viktige naturtyper og har dokumenterte artsregistreringer. Disse områdene ligger utenfor selve tiltakszone, og kartlegging viser at takoverbygget ikke vil medføre inngrep eller direkte påvirkning på naturverdiene. Overvann fra taket vil ikke belaste dammene eller deres naturmiljø, ettersom overvannet skal håndteres gjennom etablerte VA-løsninger knyttet til planområdet og ledes kontrollert til et fordrøyningsbasseng i nord. Eksisterende VA-løsning ble etablert i 2020 etter datidens krav i VA-norm. Dette innebærer at tiltaket verken vil endre hydrologiske forhold, påvirke vannkvalitet eller tilføre tilrenning som kan virke negativt på naturtypene ved dammene. Det vil ikke ledes mer overvann inn på kommunalt VA-avløpsnett enn i eksisterende situasjon.

Planområdet og fasiliteter rundt anlegget er vurdert til å ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere snømengder uten behov for bort kjøring

Sosial infrastruktur

Planen er å videreutvikle Maier Arena for å forbedre tilbudet til barn, ungdom og skoler, samt styrke arenaens rolle som et samlingspunkt for fysisk aktivitet. Utviklingen av idrettslaget vil gi både bredde og muligheter for toppidrett, med hovedfokus på barn og unge. Det presiseres at tiltaket ikke skal begrense

uorganisert aktivitet i idrettsanlegget, og at det fortsatt vil være rom for spontan og uformell bruk. Hallen vil forbli åpen og dagens utstrakte bruk skal videreføres.

Maier Arena skal etableres som et innendørsanlegg med økt lokal og regional betydning, samtidig som nasjonal synlighet søkes. Arenaen vil gi bedre rekrutteringsmuligheter for barn og ungdom. Gode fasiliteter fremmer motivasjon og mestring blant barn og unge, og et bredere aktivitetstilbud bidrar til sosial inkludering og fellesskap, samt forebygger utenforskap og negativ adferd. Mer stabile forhold i vintersesong vil gjøre anlegget betydelig mer relevant for bruk, også skolebruk. Dette gjelder både på dagtid, kveld og helg.

Friluftsliv

Området benyttes til uformelle friluftaktiviteter som tur, lek, hundelufting og korte rekreasjonsopphold i forbindelse med idretts- og messearrangementer. Det nære samspillet mellom idrettsanleggene, skolene og det grønne landskapsrommet gir gode muligheter for både hverdagsaktivitet og mer spontane naturopplevelser. Idrettsparken fungerer dermed som en overgangssone mellom bymessig aktivitet og nærturterreng, og inngår som et naturlig ledd i Tønsbergs urbane friluftsliv. Disse mulighetene opprettholdes, og det er vurdert at friluftslivinteresser ikke vil bli negativt påvirket som følger av tiltaket.

Barn og unges interesser

Økt hallkapasitet gjennom mer stabil drift gir lokale idrettslag muligheten for å gi tilbud til flere aktiviteter og nå flere grupper av barn og unge. Indre isflate skal seksjoneres og gir bedre kvalitet for flerbruk.

Sitat fra klubbtrener Lars Stomperudhaugen, Tønsberg Turnforening Skøyter:

«Det åpenbare lokalt er at et moderne og tilgjengelig treningsanlegg er avgjørende for å tiltrekke seg nye utøvere til skøytesporten. Når barn og unge får muligheten til å trene i gode fasiliteter, øker både motivasjonen og mestringsfølelsen. En skøytehall gir stabile treningsforhold uavhengig av vær og temperatur, noe som er viktig for kontinuitet og trygghet i opplæringen. I tillegg gir hallen rom for breddeaktiviteter, skøyteskole og lavterskeltilbud som senker terskelen for å prøve sporten. En skøytehall kan ha breddeidrett, men også toppidrett på isen samtidig. For et klubbmiljø er dette veldig verdifullt. Det å ha «store» utøvere på isen som gode forbilder er viktig for de yngre. Et godt anlegg vil fungere som et samlingspunkt for miljøet og skaper tilhørighet og fellesskap. Det å ha en godt fungerende skøyteklubb i Tønsberg er helt sentralt for å bygge et godt skøytemiljø i regionen...».

Kulturverdier

Tønsberg messe- og idrettspark har ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, men området har tydelige steds- og bruksrelaterte kulturverdier. Idrettsparken har over tid fungert som et sentralt samlingspunkt i Tønsberg med sterke tradisjoner for idrett, frivillighet og arrangementer, blant annet knyttet til kunstisbanen og øvrige idrettsanlegg.

Landskapet rundt anleggene, med høydedrag fra Frodeåsen og ned mot dammene i øst, utgjør et karakteristisk natur- og landskapsrom som har påvirket historisk arealbruk og danner en grønn ramme rundt området. Barskogsområdene fungerer som en stabil del av byens rekreasjons- og friluftskultur og understøtter stedets identitet.

Samlet gir dette området en kulturhistorisk kontinuitet knyttet til aktivitet, fellesskap og byens moderne idrettshistorie, selv om formelle kulturminner ikke er registrert.

e) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges et buet takoverbygg med BYA ca. 14 400 m², mønehøyde 20 meter og gesimshøyde ca. 5 meter. Takoverbygget oppføres over dagens isflate uten endring av bruk eller funksjon. Tiltaket inkluderer tilpasning av sidevegger og driftsareal samt trygg adkomst. Det bygges ikke nye bygg utenom selve takstrukturen.



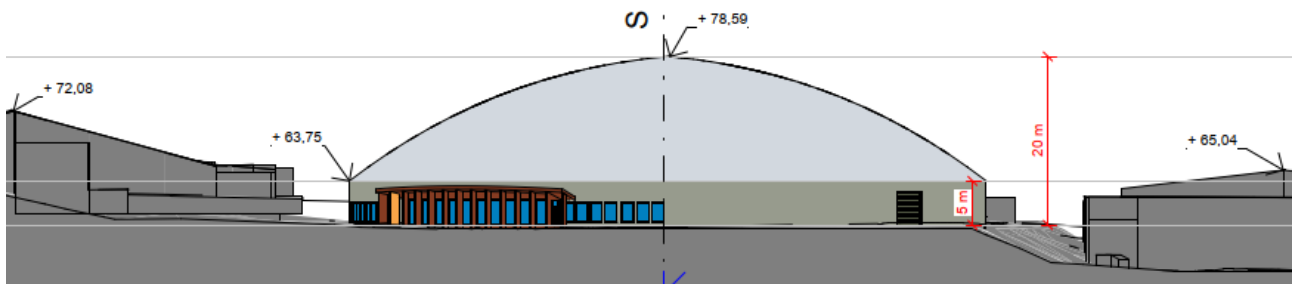
Figur 4: Illustrasjon, standpunkt i nord (Hortensveien).



Figur 5: Illustrasjon, standpunkt i sør.

f) utbyggingsvolum og byggehøyder, antall boenheter og overslag over næringsareal i m²

Takets volum følger isflatens longitudinale utstrekning på 200 meters lengde og 76 meters bredde. Mønehøyden på 20 meter er nødvendig for tekniske installasjoner, fri høyde for idrett og tilpasning til nabobygg som allerede har betydelig høyde (hockeyhall 12 er ca. 13 m). Det er ingen boliger i nærområdet som påvirkes av høyden.



Figur 6: Snittegning med kotehøyde markert i mønehøyden (+ 78,6)

g) funksjonell og miljømessig kvalitet, herunder klimagassutslipp i anleggsfasen og driftsfasen, energibehov og energiløsninger.

Takoverbygget gir betydelig energibesparelse—anslått til ca. 350 000 kWt årlig—ved å holde kulden inne og redusere behovet for snørydding. Tiltaket fremmer bærekraft ved redusert lysforurensning, lavere driftskostnader og mer arealeffektiv bruk av et allerede bebyggt område. Planlagt løsning bidrar til god tilrettelegging også for funksjonshemmede og universell utforming.

h) tiltakets virkning (positiv og negativ) på og tilpasning til landskap, omgivelser og strøkskarakter (tilpasning)

Takoverbygget blir visuelt synlig primært fra nord, ved Hortensveien, i et område som allerede domineres av store idrettshaller. Tiltaket bryter ikke med området strøkskarakter og tilpasser seg eksisterende høye bygg, med begrenset visuell påvirkning for de nærmeste omgivelsene. Det eksisterende lysanlegget, med høye lysmaster, fjernes som en del av oppføringen og vil være med på å begrense det visuelle totalbilde, både ved mastenes nåværende høye karakter og dempe lysforurensningen betraktelig. Terrengforholdene og høydebassenget i vest reduserer den landskapsmessige eksponeringen ytterligere.

i) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid. Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer? Hvis ja, beskriv kort.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til idrettsanlegg. Tiltaket – etablering av tak over eksisterende isflate – vurderes å være i tråd med denne arealbruken, da det innebærer en videreutvikling og kvalitetsforbedring av eksisterende idrettsanlegg uten endring av formålet.

Innsynsløsningen til Tønsberg kommune viser ingen detaljreguleringsplaner eller områdeplaner som overlapper med for planområdet i dag på bakkenivå. Frodeåstunellen er regulert i plan Ringvei nord planid. 61235. Planen er på vertikalnivå 1, ca. 50 meter under bakkenivå til Maier Arena.

Det er ikke kjent pågående planarbeid som overlapper eller kommer i konflikt med tiltaket. Planinitiativet antas ikke å være i konflikt med overordnede planer.



Figur 7: Kommuneplanens arealdel med omriss av planområdet.

j) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, herunder statlige og regionale interesser

Tiltaket berører hovedsakelig interessene knyttet til idrettsaktivitet, energieffektiv drift, folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår, og universell utforming. Statlige og regionale interesser påvirkes positivt gjennom styrking av idrettsanlegg og samsvar med nasjonale forventninger om tilrettelegging for idrett og frivillighet.

k) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det foreligger en innledende geoteknisk vurdering (datert 04.09.2025) for tiltaket, som oppsummerer tidligere og nyere grunnundersøkelser. Undersøkelsene viser at grunnen i hovedsak består av fyllmasser, og at dybden til berg varierer mellom ca. 0,5 og 4 meter på størstedelen av tomten. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, men de dokumenterte små dybdene til berg gjør at tomten ikke vurderes som utsatt for områdeskred, og det vurderes heller ikke som nødvendig med ytterligere utredning av områdestabilitet.

Som følger av at utendørs isflate vil bli innendørs anlegg, følger det med nye krav til brannkonsept. Brannsikkerhet og brannkonsept utarbeides av ansvarlig prosjekterende iht. TEK. Høyde og plassering vurderes ikke å medføre risiko for nabobebyggelse.

Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone for varsling av aktiviteter som kan skade eller påvirke Vestfold Vanns hovedvannledning. Vestfold Vann IKS vil bli varslet dersom det skal gjennomføres tiltak som kan påvirke hovedvannledningen.

Statensvegvesen vil bli varslet dersom sprengnings- eller gravearbeider kan negativt påvirke berg og tunnel under planområdet.

Det vil utarbeides egen ROS analyse til planforslaget

l) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planarbeidet vil varsles til Tønsberg kommune, fylkeskommunen, Statsforvalteren, NVE, berørte idrettsorganisasjoner, naboer og eventuelle rettighetshavere.

m) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Prosjektet har allerede involvert barn og unge som bruker skøytebanen. Ytterligere medvirkning sikres gjennom formell høringsprosess, og parallelt med utarbeidelse av planforslaget. Naboer kan gi innspill via Altinn som del av nabovarselet. Prosjektet vil også bygge videre på tidligere medvirkningsprosesser knyttet til andre idrettstiltak i området.

n) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget gjelder detaljregulering for eksisterende idrettsanlegg, med formål å tilrettelegge for tak over anlegget. Tiltaksområdet er ca. 20 daa og er i kommuneplanens arealdel avsatt til idrettsanlegg. Eksisterende bebyggelse har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 14 400 m².

Tiltaket omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger § 6, jf. vedlegg I, da det ikke gjelder tiltakstyper som alltid skal konsekvensutredes. Planforslaget faller heller ikke inn under vedlegg I nr. 24, som gjelder næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal (BRA) over 15 000 m², ettersom tiltaket ligger klart under denne terskelen. Det legges heller ikke til rette for ny arealbruk.

Planforslaget omfattes av forskriftens § 8, jf. vedlegg II pkt. 11 j (bygg til allmennyttige formål), og er dermed vurderingspliktig. Det er foretatt en vurdering etter kriteriene i § 10. Tiltaket innebærer en videreutvikling av eksisterende idrettsanlegg innenfor allerede avsatt formål, uten vesentlig endring av bruk eller funksjon. Det vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, herunder naturmangfold, landskap, kulturminner, friluftsliv, trafikk eller støy.

På denne bakgrunn konkluderes det med at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.