



Arealplan

Saksbehandler: Øyvind Stigedal
Direkte telefon:
Vår ref.: 26/111304
Deres ref.:
Dato: 16.09.2026

Detaljregulering av Maier arena - PlanID 3905 2026003 -kunngjøring av høring og offentlig ettersyn

Forslag til detaljregulering av Maier Arena, planID 3905 2026003, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Informasjon om planforslaget

Alle dokumenter i saken finner du på kommunens nettsider under innsyn og postlister:

<https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/innsyn/sok-i-postlister-saker-og-dokumenter/>

Finn saken ved å søke på saksnummer, plannavn eller planID.

Høringsuttalelser til planforslaget

Du kan komme med innspill til planarbeidet innen 28.10.2026. Uttalelser kan sendes på epost til postmottak@tonsberg.kommune.no, eller som brev til Tønsberg kommune, postboks 2410, 3104 Tønsberg. Husk å merke uttalelsen med: Detaljregulering av Maier arena, planID 3905 2026003 - merknader til offentlig ettersyn

Har du spørsmål?

Hvis du lurer på noe, kan du ta kontakt med saksbehandler Øyvind Stigedal på telefon 48 22 57 55 eller epost oyvind.stigedal@tonsberg.kommune.no. Du kan også kontakte kundemottak for Areal, bygg og landbruk på telefon 33 40 61 10 eller e-post ABL- kundemottak@tonsberg.kommune.no.

Videre behandling

Etter at høringsfristen er gått ut, skal saken ferdigbehandles og legges fram for kommunestyret til vedtak. Høringsuttalelsene vil bli referert og vurdert i saksframlegget til sluttbehandlingen. [Møteoversikt](#) og sakskart er tilgjengelig på kommunens nettside.

1. Sammendrag:

Norconsult AS har, på vegne av Tønsberg kommune ved virksomheten by- og stedsutvikling (BSU), utarbeidet forslag til detaljregulering av Maier Arena i Tønsberg messe- og idrettspark. Hensikten er å legge til rette for takoverbygg med lette yttervegger over eksisterende kunstisbane. Planområdet er om lag 20 daa og ligger på kommunal grunn. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til idrettsanlegg, og planforslaget har til hensikt å videreføre dagens arealbruk.

Takoverbygget har et areal på om lag 14 500 m². Planbestemmelsene åpner for mønehøyde inntil 21 meter og gesimshøyde inntil 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tiltaket skal gi mer stabile bruks- og driftsforhold, lenger og mer forutsigbar skøytesesong og mulighet for videreføring av dagens bruk til sommeraktiviteter.

Prosjektet som danner grunnlag for planforslaget er utarbeidet i samarbeid med Tønsberg Turn og Færder kommune og bygger på bred brukermedvirkning, med særlig fokus på breddeidrett og barn- og unge i nærområdet.

Planforslaget følger opp kommunestyrets vedtak KST 004/26 fra 25.02.2026, hvor kommunestyret ba kommunedirektøren arbeide videre med prosjektet. Kommunestyret ga i samme sak kommunedirektøren fullmakt til å administrativt førstegangsbehandle og sende reguleringsplanen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn, med mål om politisk sluttbehandling i oktober 2026. I vedtaket la kommunestyret vekt på at vilkårene for egenorganisert aktivitet skal forbli minst like gode som i dag.

Planoppstart ble kunngjort 18.04.2026, med frist for uttalelser 18.05.2026. Det kom inn 10 innspill. Uttalelsene var gjennomgående positive til tiltaket, men tok opp flere forhold som må ivaretas i planarbeidet. Dette gjaldt blant annet at arenaen fortsatt bør være tilgjengelig for gratis egenorganisert aktivitet, hensynet til eksisterende idrettstilbud og barn og unge, tilkomst og beredskap, overvann fra den store takflaten, hensynet til hovedvannledning og strømnnett, grunnforhold og kvikkleire, samt virkninger knyttet til lys, skygge, trafikk og anleggsgjennomføring. Kommunedirektøren mener hovedtemaene er fulgt opp i planmaterialet.

Planforslaget er ikke konsekvensutredet etter forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket gjelder videreutvikling av et eksisterende idrettsanlegg innenfor allerede avsatt formål og er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget gir et tilstrekkelig grunnlag for høring og offentlig ettersyn. Planforslaget ivaretar i hovedsak relevante hensyn på reguleringsplannivå, men enkelte forhold må avklares eller konkretiseres nærmere før sluttbehandling. Dette gjelder særlig hvordan anleggets utforming kan sikre åpen og tilgjengelig egenorganisert bruk, samt forhold knyttet til renovasjon og mulig vindstøy.

2. Bakgrunn for saken:

Norconsult AS har, på vegne av Tønsberg kommune ved virksomhet by- og stedsutvikling (BSU), utarbeidet forslag til detaljregulering av Maier Arena i Tønsberg messe- og idrettspark. Planen skal legge til rette for takoverbygg over eksisterende skøytebane, med tilhørende lette yttervegger, fundamentering og nødvendige tekniske installasjoner.

Kommunestyret behandlet 25.02.2026 sak KST 004/26 om videre arbeid med prosjektet. Kommunestyret ønsket prosjektet realisert og ba kommunedirektøren arbeide videre med prosjektet i samarbeid med Tønsbergs Turn og Færder kommune. Kommunestyret ga samtidig kommunedirektøren fullmakt til å administrativt førstegangsbehandle og sende reguleringsplanen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn, med mål om politisk sluttbehandling i oktober 2026. Kommunestyret la også vekt på at vilkårene for egenorganisert aktivitet skal forbli minst like gode som i dag.

Oppstartsmøte ble avholdt 13.04.2026. Planoppstart ble kunngjort 18.04.2026 med frist for uttalelser 18.05.2026. Planforslaget ble sendt inn første gang 18.06.2026. Revidert planforslag etter planadministrasjonens tilbakemeldinger ble sendt inn 24.08.2026.

3. Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag, 1. ledd, 1.-3. punktum:

"Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig på internett. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker."

Kommunestyret ga i sak KST 004/26 kommunedirektøren fullmakt til å administrativt førstegangsbehandle og sende forslaget til reguleringsplan for Maier Arena på høring.

4. Planstatus

4.1. Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert på bakkenivå. Frodeåstunnelen er regulert i reguleringsplan for Ringvei nord, planID 61235, på vertikalnivå 1, om lag 50 meter under bakkenivå ved Maier Arena.

4.3. Tilgrensende reguleringsplaner

Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner.

4.4. Pågående planarbeid

Det er ikke kjent pågående planarbeid som overlapper planområdet eller er i konflikt med tiltaket.

5. Faktagrunnlag

5.1. Beskrivelse av stedet

Planområdet ligger i Tønsberg messe- og idrettspark, om lag én kilometer nord for Tønsberg sentrum. Området inngår i et etablert idretts- og utdanningsområde. I nærheten ligger blant annet ishall, messe- og turnhall, tennisanlegg, kampsportshall, hundepark og diskolfanlegg. Omgivelsene er parkmessige og inngår i et større, mye brukt friluftsområde, som også omfatter nærnatur.

Planområdet er flatt og opparbeidet, men ligger i et terreng med naturlig fall fra Frodeåsen i vest mot Førstedammen og Andredammen i øst.

Tilgrensende arealer består hovedsakelig av interne veier, gang- og sykkelforbindelser, parkeringsarealer, andre idrettsanlegg og grønnstruktur.

5.2. Dagens bruk

Planområdet brukes i dag som idrettsanlegg med kunstisbane og tilhørende driftsarealer. Maier Arena brukes av barn, unge og voksne til organisert idrett, skoleaktivitet og egenorganisert aktivitet.

5.3. Planavgrensning

Planområdet er på ca. 20 dekar og omfatter Maier Arena med tilhørende drifts-, vei- og grøntarealer. Planavgrensningen ligger i sin helhet innenfor kommunal eiendom.

5.4. Eiendomsforhold

Planområdet ligger innenfor gbnr. 1011/6. Tønsberg kommune er hjemmelshaver.

5.5. Privatrettslige forhold

Planbeskrivelsen opplyser ikke om privatrettslige forhold som har betydning for gjennomføringen av planen. Planområdet ligger på kommunal grunn, mens hovedadkomsten skjer via Stenmalveien og den private veien Stadion.

5.6. Grunnforhold

Norconsult har utarbeidet en geoteknisk rapport datert 04.09.2025. Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Løsmassene består hovedsakelig av fyllmasser. Dybden til berg er normalt mellom 0,5 og 4 meter, men det er registrert dybder på opptil ca. 10 meter vest for arenaen.

Den geotekniske vurderingen konkluderer med at området ikke er utsatt for områdeskred, og at det ikke er behov for videre utredning av områdestabiliteten. Frodeåstunnelen går under den nordlige delen av skøytebanen, ca. 50 meter under terreng.

5.7. Teknisk infrastruktur

Området har etablert kommunalt ledningsnett for vann, avløp og overvann, med tilhørende kummer og sandfang. Overvann håndteres gjennom eksisterende overvannsnett og fordrøyningsløsninger.

Eksisterende brannvannsuttak har begrenset kapasitet. Området har etablert strømforsyning og tekniske systemer knyttet til driften av idrettsanlegget. Det finnes også kabler og annen teknisk infrastruktur i grunnen.

5.8. Naturverdier

Det er ingen kjente naturverdier innenfor planområdet, men Naturbase viser én observasjon av fuglen konglebit (nær truet) rett sør for skøytebanen, og én registrert furustokkjuke rett sørøst for planområdet. Utover dette er det ingen registrerte rødlistearter innenfor planområdet eller planens influensområde.

Planområdet inngår i et større område som ble naturtypekartlagt etter Miljødirektoratets instruks (NiN) i 2024. Det er ikke registrert naturtyper etter denne metodikken innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Planområdet grenser mot skog.

5.9. Vei og trafikk

Hovedadkomsten går fra sør via Stenmalveien og interne veier i idrettsparken. Området har forbindelser for gående og syklende, blant annet via gang- og sykkelveien langs Hortensveien. Parkering skjer på eksisterende parkeringsarealer i idrettsparken.

5.10. Friluftsliv og grønnstruktur

Planområdet inngår i et kartlagt friluftslivsområde med svært viktig verdi (Naturbase – ID FK00023173). Området inngår i et nettverk av grøntområder og ferdselsforbindelser mellom boligområder, skoler og idrettsanlegg.

5.11. Overvann og vannmiljø

Dammene øst for planområdet inngår i et viktig natur- og vannmiljø. Planområdet ligger ikke ved et kjent flomutsatt vassdrag. Overvannsnettets eksisterende fordrøyningsløsninger håndterer dagens avrenning.

6. Merknader til varsel om planoppstart

Det kom inn 10 innspill til varsel om planoppstart. Alle innspillene er referert og kommentert av plankonsulent i planbeskrivelsen. Nedenfor gjengis hovedinnholdet kort. Kommunedirektørens vurdering av temaene følger i kapittel 9.

6.1. Tønsberg-Kameratene tok opp tilkomst og beredskap og ba om at manøvreringsareal og fremkommelighet for utrykningskjøretøy sikres. De pekte også på utfordringer med vinterdrift og snøhåndtering, risiko for overvannsbelastning fra den store takflaten, redusert tilgjengelighet og funksjon for TK-hallen og mulig skyggevirksomhet. De ba om at konsekvensene for eksisterende aktivitetstilbud og barn og unge vurderes samlet.

6.2. Vestfold fylkeskommune var positiv til tiltaket og viste til at det kan bidra til økt aktivitet, inkluderende møteplasser og redusert energiforbruk. Fylkeskommunen la til grunn at skøytebanen fortsatt skal være et gratis lavterskeltilbud, og ba om at planen ivaretar både organisert idrett og egenorganisert aktivitet.

6.3. NVE viste til at planområdet delvis ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, og ba om at reell fare for område-skred avklares før offentlig ettersyn. NVE pekte også på behovet for å ivareta overvann, blant annet med tanke på mer intense nedbørshendelser.

6.4. Vestfold Vann IKS viste til at planområdet omfattes av hensynssone for hovedvannledningsanlegget. De ba om varslingsarbeid som kan påvirke ledningen, at adkomsten til Frodeåsen høydebasseng opprettholdes, og at det vurderes om adkomstveien må forsterkes for å unngå skade på hovedvannledningen.

6.5. Tønsberg Tennisklubb var positiv til prosjektet, men tok opp at endringer i sol- og skyggeforhold, lys og refleks kan påvirke tennibanene nordøst for skøytebanen. Klubben ba blant annet om sol-/skyggeanalyse og tok også opp parkering og adkomst, anleggsstøy og vibrasjoner, trafikk og anleggslogistikk samt behov for medvirkning og innsyn i relevante utredninger.

6.6. Lede as viste til eksisterende høyspenningskabler i planområdet og ba om at anleggene og nødvendig adkomst til disse ivaretas. Lede viste også til at effektbehovet må avklares, fordi dette avgjør om det er behov for ny nettstasjon eller andre tiltak i strømmettet.

6.7. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ga en standardisert uttalelse uten konkrete merknader til tiltaket, og viste blant annet til nasjonale føringer innen klima og energi, arealbruk og mobilitet, naturmangfold, ROS, klimatilpasning og overvann, massehåndtering, støy, luftkvalitet, forurensset grunn, universell utforming og barn og unges interesser.

6.8. Tønsbergs turnforening sendte en uttalelse uten merknader. Forslagsstiller har kontaktet foreningen og fått bekreftet at de ikke hadde merknader.

6.9. Stiftelsen Tønsbergmessen opplyste at de hadde lest dokumentene og støttet prosjektet.

6.10. Mattilsynet vurderte at planen ikke er i konflikt med deres fagområder og hadde ingen merknader til tiltaket.

7. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen, som beskriver planforslaget i detalj og vurderer planens virkninger og konsekvenser, ligger vedlagt saken.

8. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen er en overordnet kvalitativ analyse av risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planområdet og planlagt tiltak.

Det er gjennomført en innledende fareidentifikasjon. Følgende temaer ble vurdert som relevante og tatt videre til sårbarhetsvurdering:

Fare	Sårbarhet
Ekstremvær (overvann)	Lite til moderat sårbart
Skog- og lyngbrann	Lite sårbart
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Lite sårbart
Transport av farlig gods	Lite sårbart

Ingen av temaene er vurdert som så sårbare at de utløser behov for detaljert risikoanalyse. ROS-analysen har likevel identifisert tiltak som må følges opp i det videre planarbeidet.

Kommunedirektøren har vurdert relevante temaer fra ROS-analysen nærmere i kapittel 9.

9. Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren har i denne saken tatt stilling til om planforslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn på bakgrunn av en samlet vurdering av planforslagets virkninger og konsekvenser.

9.1 Medvirkning

Planarbeidet bygger både på formell varsling av planoppstart og på et bredere medvirkningsarbeid. Som en del av dette gjennomførte Kultur og samfunnsutvikling i 2026 en egen medvirkningsprosess med barn og unge. Til sammen deltok 71 elever fra Wang Ung skole, Træleborg skole og Byskogen skole, fordelt på 6., 8. og 9. trinn.

Medvirkningen ble gjennomført gjennom gruppesamtaler og arbeid med kart og prosessark. Elevene ga innspill om hvordan de bruker Messeområdet og Maier Arena i dag, hva de opplever som områdets kvaliteter og utfordringer, hvordan området kan utvikles, og hvordan et tak over Maier Arena kan påvirke bruken. Innspillene er samlet og oppsummert i en egen rapport om medvirkning med barn og unge. Rapporten inneholder både de enkelte gruppenes innspill og en sammenstilling av gjennomgående temaer.

Medvirkningen viser at Messeområdet har betydning for barn og unge langt utover den organiserte idretten. Elevene trekker blant annet fram skøytebanen, akebakken, skogen, Andredammen og diskgolfanlegget, og beskriver området som et sted for aktivitet, rekreasjon og sosialt samvær. Særlig de åpne og lavterskel aktivitetstilbudene går igjen i innspillene.

Synet på tak over Maier Arena er ikke entydig. Flere peker på fordeler ved mer stabile forhold og mulighet for bruk i dårlig vær, mens andre er opptatt av at arenaen fortsatt skal oppleves som et åpent uteområde. Det er også uttrykt bekymring for byggets størrelse, tap av sol og utsyn og for at organisert aktivitet kan begrense den allmenne bruken. Tilgjengelighet og fortsatt gratis bruk er gjennomgående hensyn.

Kommunedirektøren mener medvirkningen gir et godt grunnlag for å forstå hvordan barn og unge bruker og opplever området. Innspillene understreker særlig betydningen av at Maier Arena fortsatt skal være tilgjengelig for egenorganisert aktivitet og allmenn bruk, og at utformingen av overbygget må ta hensyn til områdets karakter og opplevelseskvalitet.

9.2 Barn og unges interesser

Maier Arena og Messeområdet brukes av barn og unge både til organisert idrett, egenorganisert aktivitet og sosialt opphold. Medvirkningsarbeidet viser at det særlig er viktig å opprettholde muligheten for åpen og egenorganisert bruk av området.

Takoverbygget kan gi mer stabile isforhold og en mer forutsigbar sesong. Samtidig vil overbyggingen endre arenaens karakter fra en åpen utendørs skøytebane til et overbygget anlegg. For barn og unge er det derfor viktig at denne endringen ikke fører til redusert tilgjengelighet eller dårligere vilkår for egenorganisert aktivitet.

Planbestemmelsene i planforslaget stiller krav om at det skal avsettes arealer og etableres løsninger som gjør det mulig å bruke anlegget til både organisert idrett, egenorganisert aktivitet og sommerbruk. Kommunedirektøren mener imidlertid at bestemmelsene i begrenset grad konkretiserer hvordan anlegget skal utformes for å fremstå som åpent og tilgjengelig for egenorganisert og spontan bruk. Hvordan overbygget utformes, graden av åpenhet, plassering og utforming av innganger og eventuell fysisk inndeling av anlegget vil ha stor betydning for hvordan arenaen oppfattes og brukes.

Kommunedirektøren mener derfor at dette må konkretiseres nærmere frem mot sluttbehandling. Det må vurderes om plankart, bestemmelser eller andre deler av plangrunnlaget i større grad kan sikre en utforming som understøtter åpenhet og tilgjengelighet, og som ikke gir arenaen et unødvendig lukket preg. Dette er særlig viktig sett i lys av kommunestyrets vedtak om at vilkårene for egenorganisert aktivitet skal være minst like gode som i dag.

9.3 Forholdet til overordnede planer

Planområdet er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel. Planforslaget viderefører eksisterende arealbruk og legger til rette for videreutvikling av Maier Arena innenfor samme arealformål.

Planforslaget støtter også opp under sentrale mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel. Dette gjelder særlig målene om trygge oppvekstmiljø og helsefremmende og inkluderende stedsutvikling. Videreutvikling av et eksisterende idrettsanlegg er også i tråd med strategien om mer effektiv bruk av arealer innenfor allerede bebygde områder.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i samsvar med kommuneplanen.

9.4 Formål og bruk

Planforslaget viderefører Maier Arena som idrettsanlegg og legger til rette for at anlegget fortsatt skal kunne benyttes til organisert idrett, egenorganisert aktivitet og idretts- og aktivitetsbruk utenom

skøytesesongen. Bestemmelsene åpner også for nødvendige tekniske installasjoner og støttefunksjoner knyttet til driften av idrettsanlegget.

Bruken av anlegget og avgrensningen av planformålet var et sentralt tema i oppstartsmøtet. Det ble da lagt til grunn at anlegget fortsatt skal brukes som idrettsanlegg, og at bruken i hovedsak skal være på samme nivå som i dag. Det ble ikke lagt opp til omfattende tribuneanlegg eller tilrettelegging for større arrangementer som konserter eller internasjonale mesterskap. Samtidig ble det lagt til grunn at flerbruk kan være aktuelt innenfor rammene av anlegget. Arealplanavdelingen påpekte at det kan komme ønsker om annen bruk senere, og at det derfor kan være behov for tydelige rammer for hva anlegget kan og ikke kan benyttes til. Utredningsbehovet i planarbeidet er vurdert med utgangspunkt i den forutsatte bruken.

Kommunedirektøren mener det er viktig å opprettholde denne avgrensningen. Et overbygg på om lag 14 500 m² gir fysisk mulighet for en rekke aktiviteter som ikke nødvendigvis er en del av idrettsanleggets tiltenkte funksjon. At en aktivitet fysisk kan gjennomføres under taket, innebærer ikke i seg selv at reguleringsplanen bør legge til rette for den. Planens formål og bestemmelser må ses i sammenheng med hvilke virkninger som er utredet og hvilket beslutningsgrunnlag planen bygger på.

Idrettsformålet bør samtidig ikke forstås så snevert at anlegget bare kan brukes til dagens organiserte isidretter. Egenorganisert fysisk aktivitet, skolebruk og annen idretts- og aktivitetsbruk vil naturlig kunne inngå i anleggets funksjon. Det samme gjelder sommerbruk som er forenlig med hovedformålet og som ikke vesentlig endrer anleggets karakter eller virkninger for omgivelsene. En slik fleksibilitet er også viktig for at Maier Arena fortsatt skal kunne fungere som nærmiljøanlegg og for at eksisterende sommerbruk skal kunne videreføres.

En annen situasjon oppstår dersom anlegget skal benyttes som en generell arrangementsarena, eksempelvis til større konserter, messer eller andre publikumsarrangementer med et omfang eller en intensitet som gir vesentlig andre virkninger enn det idretts- og nærmiljøbruken planen bygger på. Slike aktiviteter kan medføre andre behov knyttet til trafikk og parkering, støy, publikumsbelastning, sikkerhet og beredskap. Dette er ikke den bruken som ble lagt til grunn ved oppstart av planarbeidet, og planforslaget er heller ikke utredet som en reguleringsplan for en større arrangementsarena.

Kommunedirektøren vurderer derfor at utredningsnivået i hovedsak er tilpasset den bruken planforslaget legger opp til. Det er ikke nødvendig å utrede alle aktiviteter som rent fysisk kan finne sted i et overbygd anlegg. Dette forutsetter imidlertid at reguleringsplanen heller ikke gis en utforming som i praksis åpner for vesentlig mer intensiv eller annerledes bruk enn den som ligger til grunn for utredningene.

Kommunedirektøren vurderer at idrettsanlegg er et riktig hovedformål for Maier Arena. Bestemmelsene tydeliggjør grensen mellom den flerbruken og sommerbruken som inngår i idretts- og nærmiljøanleggets funksjon, og større arrangementer eller annen bruk som ikke er lagt til grunn for planforslaget. Dette gir forutsigbarhet om framtidig bruk og sikrer sammenheng mellom det planen tillater og det som er utredet.

9.5 Landskap og visuelle virkninger

Planforslaget åpner for et stort bygningsvolum, med et takareal på inntil 14 500 m² og mønehøyde på inntil 21 meter. Byggets størrelse og høyde gjør de visuelle virkningene til et viktig tema i vurderingen av planforslaget.

Forslagsstiller har utarbeidet illustrasjoner av anlegget fra tre standpunkter: fra krysset Trudvangveien/Stenmalveien øst for planområdet, fra Hortensveien i nord og fra Messeområdet sør for anlegget. Kommunedirektøren mener disse standpunktene er de mest relevante for å vise tiltakets nær- og fjernvirkning. På bakgrunn av områdets topografi, vegetasjon og bebyggelse vurderer

kommunedirektøren at disse standpunktene gir et egnet grunnlag for å vurdere tiltakets nær- og fjernvirkning.

Illustrasjonene har en tilstrekkelig realistisk detaljeringsgrad og gir etter kommunedirektørens vurdering et troverdig bilde av byggets skala og visuelle uttrykk. De viser også hvordan material- og overflatebruken som planbestemmelsene fastsetter, vil påvirke hvordan bygget framtrer i omgivelsene.

Sett fra krysset Trudvangveien/Stenmalveien er hallen forholdsvis lite synlig. Vegetasjonen i forgrunnen skjærer deler av bygget. Kommunedirektøren legger samtidig til grunn at hallen vil være noe mer synlig i vinterhalvåret når løvtrærne står uten blader. Dette endrer etter kommunedirektørens vurdering ikke hovedinntrykket av tiltakets virkning sett fra øst.

Fra Hortensveien vil hallen være godt synlig på vei inn mot området. Fra denne retningen vil den samtidig framtre som en del av et større eksisterende idrettsanlegg. Illustrasjonen viser et stort, men enkelt bygningsvolum med et relativt nøytralt uttrykk. Hallen bryter ikke viktige siktlinjer eller overordnede landskapsformer. Kommunedirektøren mener derfor at fjernvirkningen fra nord er akseptabel.

Sett fra Messeområdet framtrer hallen i sammenheng med eksisterende bebyggelse og aktivitet i området. Illustrasjonen tyder ikke på at hallen vil påvirke landskapet eller det bygde miljøet negativt. Kommunedirektøren mener at hallens enkle arkitektoniske uttrykk passer godt sammen med den øvrige bebyggelsen på Messeområdet.

Planbestemmelsene fastsetter byggets maksimale høyde og stiller krav til blant annet utforming og matte overflater. Disse kravene bidrar til å dempe virkningen av et stort bygningsvolum og er viktige for at det ferdige bygget skal få et uttrykk som samsvarer med illustrasjonene.

Samlet mener kommunedirektøren at illustrasjonene gir et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere tiltakets landskapsmessige og visuelle virkninger. Hallen vil være et stort og godt synlig bygningsvolum fra enkelte steder, særlig fra Hortensveien. Kommunedirektøren mener likevel at hallen ikke kommer i konflikt med viktige landskapstrekk eller siktlinjer. Plasseringen i et etablert idretts- og messeområde, sammen med kravene til utforming og overflater, gjør at hallen får en akseptabel visuell virkning.



Sett fra Trudvangveien (øst)



Sett fra parkeringsplassen inne på messeområdet (sør)



Sett fra Hortensveien (nord)

9.6 Trafikk, mobilitet og parkering

Maier Arena ligger i et etablert idrettsområde med eksisterende adkomst, parkeringsarealer og forbindelser for gående og syklende. Anlegget har en sentral beliggenhet. Store deler av Tønsberg byområde, inkludert Eik, ligger innenfor gang- eller sykkelavstand, og området har gode forbindelser til det overordnede gang- og sykkelveinettet. Stenmalveien inngår også i en viktig kollektivakse. Fra nærmeste busstopp i Stenmalveien er det ca. 300 meter gange til arenaen. Overordnede planer for gange, sykkel og kollektivtransport peker på Stenmalveien som en kollektivtrasé og legger opp til tiltak som skal bedre forholdene både for buss og myke trafikanter. Kommunedirektøren mener derfor at

Maier Arena har gode forutsetninger for at barn, unge og andre brukere kan komme til anlegget uten bil.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke vil gi vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Eksisterende parkeringsarealer videreføres, og det er allerede etablert en av- og påstigningssone som et trafiksikkerhetstiltak. Kommunedirektøren mener på denne bakgrunnen at det ikke er behov for nye tiltak knyttet til intern infrastruktur for trafikk eller parkering.

Hovedadkomsten skal fortsatt være fra sør via Stenmalveien. Stenmalveien er fylkesvei, og verken Vestfold fylkeskommune som veieier eller Statens vegvesen som statlig sektormyndighet har hatt merknader til avkjørselen ved varsel om planoppstart. Kommunedirektøren har derfor vurdert at det ikke er grunnlag for å stille krav om tiltak i selve avkjørselen som følge av planforslaget.

I dag er det en adkomst inn til området fra Hortensveien i nord, som deler samme avkjørsel som veien opp til vanntårnet i Frodeåsen. Adkomsten er ikke godkjent til bruk og er planlagt stengt. Siden sperringen kun har til hensikt å hindre uønsket innkjøring til anlegget, vurderer kommunedirektøren at den ikke vil ha vesentlig påvirkning på trafikkmønsteret i tilknytning til Messeområdet. Sperringen vil kun hindre innkjøring av biler. Gående og syklende vil fortsatt slippe igjennom.

Tønsberg tennisklubb har ved varsel om planoppstart pekt på at begrensning av biladkomsten fra nord kan føre til økt belastning på søndre adkomst. Tønsberg-kameratene har påpekt at adkomstforholdene rundt arenaen er trange, og at framkommelighet for blant annet varelevering, renovasjon, vinterdrift og utrykningskjøretøy må ivaretas. Kommunedirektøren mener at disse hensynene er relevante, men at planforslaget ikke i seg selv vil medføre en endring av dagens ordinære adkomststruktur.

Kommuneplanens arealdel stiller krav om at det i planforslag som kan gi økt transportbehov eller endret transportmønster, skal redegjøres for eksisterende og framtidig transportbehov og transportløsninger.

Ettersom den ordinære adkomstløsningen i praksis ikke endres, og planforslaget ikke forventes å gi vesentlig økt trafikk, vurderer kommunedirektøren at en slik redegjørelse ikke er nødvendig.

Kommuneplanen stiller også krav om mobilitetsutredning ved reguleringsforslag som åpner for ny eller utvidet bebyggelse med et bruksareal på mer enn 1 000 m². Takoverbygget omfattes teknisk sett av bestemmelsen, men kommunedirektøren mener at økningen i bruksareal ikke i seg selv gir behov for en egen mobilitetsutredning når utvidelsen ikke er ventet å resultere i vesentlig endret eller utvidet bruk.

Flere innspill ved planoppstart gjelder trafikk og logistikk i anleggsperioden. Planbestemmelsene stiller krav om trafikkavviklingsplan eller rigg- og logistikkplan ved rammesøknad og om anleggsplan før igangsettingstillatelse. Planene skal blant annet ivareta anleggstrafikk, massetransport, trafiksikkerhet for gående og syklende og adkomst for utrykningskjøretøy. Kommunedirektøren mener at bestemmelsene gir tilstrekkelige rammer for å ivareta trafiksikkerhet og framkommelighet i anleggsfasen.

Samlet mener kommunedirektøren at planforslaget har et tilstrekkelig grunnlag for høring og offentlig ettersyn når det gjelder trafikk, mobilitet og parkering.

9.7 Renovasjon

Dagens renovasjonsløsning i Messe- og idrettsparken består av flere beholdere og containere plassert på ulike steder i området. Planforslaget omtaler i liten grad renovasjon og viser ikke hvordan avfallshåndteringen skal løses etter gjennomføring av tiltaket.

Kommuneplanens arealdel § 40 stiller krav til renovasjonsløsninger, blant annet for arbeids- og publikumsbygninger, og til trafiksikker avhenting av avfall. Kommunedirektøren mener at videreføring av dagens situasjon uten en nærmere vurdering ikke er en tilfredsstillende løsning. Et så omfattende

tiltak bør samtidig benyttes til å sikre en mer ryddig, funksjonell og estetisk tilfredsstillende renovasjonsløsning.

Planen bør derfor sikre tilstrekkelig areal for en samlet og hensiktsmessig renovasjonsløsning. Det må også sikres nødvendig tilkomst og trafiksikkert manøvreringsareal for renovasjonskjøretøy. Den nærmere utformingen av løsningen kan avklares gjennom detaljprosjekteringen.

Før sluttbehandling bør renovasjonsløsningen konkretiseres i planmaterialet og det bør dokumenteres at løsningen er i samsvar med kommuneplanens krav.

9.8 Støy og lys

Planbeskrivelsen legger til grunn at tiltaket ikke vil gi økt støy i driftsfasen, fordi planen i hovedsak viderefører dagens aktivitet og ikke legger opp til økt bruk. Lydnivået fra isaktiviteten forventes derfor å være tilsvarende dagens situasjon. Tak og vegger kan samtidig skjerme noe av lydutbredelsen fra banen mot omgivelsene.

Kommunedirektøren mener at denne vurderingen er rimelig for den bruken som ligger til grunn for planforslaget. Takoverbygget skal utføres som en lett konstruksjon og vil ikke ha de samme lydisolerende egenskapene som en ordinær, lukket idrettshall. Som vurdert under 9.4 Formål og bruk, forutsetter støyvurderingen derfor at anlegget brukes innenfor rammene som planen bygger på. Kommunedirektøren mener på denne bakgrunnen at det ikke er behov for ytterligere støyutredninger for driftsfasen.

I oppstartsmøtet ble det også bedt om at mulig vindstøy fra takkonstruksjonen vurderes. Dette er ikke tydelig behandlet i planmaterialet. Kommunedirektøren mener at spørsmålet bør avklares nærmere før sluttbehandling, slik at det kan dokumenteres om konstruksjonen kan gi sjenerende vindindusert støy og om det eventuelt er behov for avbøtende tiltak.

Anleggsarbeidene vil i perioder kunne gi støy og vibrasjoner for omkringliggende idrettsanlegg. Tønsberg Tennisklubb har særlig pekt på dette og bedt om at anleggsarbeidene tar hensyn til aktiviteten på tennisanlegget. Planbestemmelsene krever at bygge- og anleggsarbeid følger gjeldende retningslinjer og kommunens krav til bygge- og anleggsstøy. Før igangsetting skal det dokumenteres hvordan støy, støv, vibrasjoner og lysulempere skal begrenses for nærliggende bebyggelse, idrettsanlegg og uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren mener at bestemmelsene ivaretar støy i anleggsperioden på en tilfredsstillende måte.

Takoverbygget vil samtidig endre belysningssituasjonen vesentlig. Dagens utendørs belysning knyttet til skøytebanen skal fjernes og erstattes av belysning integrert i det overdekkede anlegget. Tak og vegger vil skjerme lyskildene og redusere strølys mot omgivelsene og lysutslipp mot himmelen. Fjerning av de høye lysmastene vil også redusere anleggets visuelle virkning.

Tønsberg Tennisklubb har bedt om at eventuell gjenværende utendørs belysning ikke skaper sjenanse for tennisbanene. Planbestemmelsene krever at belysningen har retningsstyrte armaturer og avskjerming som begrenser lysutslipp, blinding og sjenerende refleks mot nærliggende tennisbaner, gangarealer, naturområder og andre nabofunksjoner.

Planbeskrivelsen vurderer også virkningen av belysningen på naturmiljøet. Den legger til grunn at belysningen skal utformes med lavest mulig nødvendige lysnivå, begrenset driftstid og armaturer som begrenser lysutslipp utenfor anleggets funksjonelle arealer. På denne bakgrunnen vurderes påvirkningen på insekter og andre lysfølsomme arter som begrenset. Kommunedirektøren mener at hensynet til naturmiljøet er tilstrekkelig fulgt opp ved at dette også er uttrykkelig ivare tatt i planbestemmelsene.

Samlet mener kommunedirektøren at planforslaget i hovedsak ivaretar hensynet til støy og lys på en tilfredsstillende måte. Overbyggingen vil gi en mer kontrollert belysningssituasjon enn dagens åpne anlegg, mens den forutsatte idrettsbruken ikke gir grunn til å forvente vesentlig økt støy. Denne vurderingen forutsetter at anlegget brukes innenfor rammene som er omtalt under 9.4 Formål og bruk. Mulig vindstøy fra takkonstruksjonen bør avklares nærmere før sluttbehandling.

9.9 Overvann og teknisk infrastruktur

Selv om tiltaket ikke øker andelen tette flater vesentlig, vil taket samle og konsentrere nedbøren på en annen måte enn dagens åpne flate. Planbeskrivelsen peker derfor på at store vannmengder ved styrtregn kan gi høyere belastning på overvannssystemet dersom vannet ikke håndteres kontrollert. Takvannet skal håndteres gjennom drenering, fordrøyning og kontrollert avledning til eksisterende overvannssystem, med nødvendig klimapåslag og sikre flomveier.

Tønsberg-Kameratene har særlig vært opptatt av dette forholdet. De peker på risikoen for endret avrenning mot TK-hallen og etterlyser dokumentasjon av kapasitet ved ekstremnedbør og løsninger som også fungerer ved snøsmelting. Kommunedirektøren mener dette er relevante problemstillinger. Det avgjørende er ikke at arealet med tette flater øker, men at avrenningen fra et stort areal samles og ledes til bestemte punkter.

Det ble etablert et nytt overvannsanlegg i området i 2019. *Anlegget ble ikke dokumentert* etter kommunens gjeldende krav da det ble etablert, men dokumentasjonen er nå innarbeidet i den kommunaltekniske planen. Kommunedirektøren vurderer dokumentasjonen som tilstrekkelig. Kommunedirektøren mener dette gir et tilfredsstillende grunnlag for reguleringsplanen. Detaljert dimensjonering av løsningene hører til den videre prosjekteringen.

Planbestemmelsene stiller omfattende krav til denne oppfølgingen. Før rammetillatelse skal det blant annet foreligge dokumentasjon som viser oppsamling av takvann, fordrøyning, tilkobling til overvannssystemet, sikre flomveier og tiltak for å unngå negativ påvirkning på nærliggende dammer og naturverdier. Før anlegget tas i bruk skal det dokumenteres at blant annet taknedløp, renner eller grøfter, fordrøyning og flomveier er etablert i samsvar med godkjente planer. Kommunedirektøren mener dermed at bestemmelsene gir tilstrekkelig sikkerhet for at overvannsløsningen dimensjoneres og etableres før tiltaket tas i bruk.

Administrasjonen har bedt om at bestemmelsene om VAO-plan tilpasses kommunens standardkrav og at VAO-planen skilles fra utomhusplanen, slik at ansvaret for godkjenning kommer tydelig fram. Dette er innarbeidet i planbestemmelsene. Det stilles krav om en detaljert VAO-plan som skal utarbeides i samsvar med kommunens VA-norm og foreligge ved søknad om rammetillatelse. Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen skal legges til grunn. De særskilte dokumentasjonskravene om overvann er samtidig samordnet med VAO-bestemmelsen for å unngå overlappende krav.

Planbeskrivelsen viser også at nærliggende dammer har naturverdier som kan påvirkes dersom avrenningsmønster eller vannkvalitet endres. Kontrollert håndtering av takvann er derfor viktig både av hensyn til flom og til vann- og naturmiljøet. Kommunedirektøren mener at krav om fordrøyning, kontrollert avledning og sikre flomveier ivaretar dette på plannivå. Den konkrete løsningen skal dokumenteres i VAO-planen.

For øvrig medfører tiltaket begrensede endringer i eksisterende teknisk infrastruktur. Planbeskrivelsen peker likevel på behov for å avklare brannvann. Eksisterende uttak i sør har begrenset kapasitet, og det kan bli nødvendig med ytterligere brannvannsuttak. Strømbehovet vil også øke, særlig som følge av nytt avfuktingsanlegg, og kapasitet og eventuelle tiltak i strømnettet må avklares med netteier i den videre prosjekteringen. Bestemmelsene krever at brannvannsdekningen dokumenteres før igangsetting, med

minimum 50 l/s fordelt på minst to uttak. Kommunedirektøren mener at disse spørsmålene kan avklares gjennom detaljprosjekteringen og ikke krever ytterligere utredning på reguleringsplannivå.

Samlet mener kommunedirektøren at overvann og teknisk infrastruktur er tilstrekkelig utredet og ivarettatt i planforslaget. Det store takarealet gjør overvann til et viktig tema, men eksisterende overvannsanlegg er dokumentert, og planbestemmelsene sikrer at den endelige løsningen skal dimensjoneres og dokumenteres før utbygging. Kravene til VAO-plan er tilpasset kommunens standardkrav, og kommunedirektøren mener dette gir et tilstrekkelig grunnlag for videre behandling av planen.

9.10 Grunnforhold og områdestabilitet

Planområdet ligger under marin grense og er vist som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er derfor gjennomført en innledende geoteknisk vurdering. Undersøkelsene viser hovedsakelig fyllmasser og generelt små dybder til berg, normalt om lag 0,5–4 meter, men med større dybder vest for arenaen. Den geotekniske vurderingen konkluderer med at planområdet ikke er utsatt for områdeskred og at det ikke er behov for videre utredning av områdestabiliteten.

Dette følger opp både kravene fra oppstartsmøtet og uttalelsen fra NVE. Ved oppstart ba kommunen om en entydig vurdering av sikkerheten mot områdeskred, og at eventuelle nødvendige sikringstiltak måtte innarbeides i plankart og bestemmelser. NVE har tilsvarende påpekt at reell naturfare må være avklart på reguleringsplannivå. Planforslaget legger ikke inn hensynssone for skredfare fordi den geotekniske vurderingen konkluderer med at området ikke er utsatt for områdeskred.

Kommunedirektøren mener på denne bakgrunnen at områdestabiliteten er tilstrekkelig avklart på reguleringsplannivå. Det er ikke grunnlag for å regulere faresone for kvikkleireskred eller stille krav om ytterligere utredning av områdestabilitet.

Den videre prosjekteringen må likevel håndtere lokal stabilitet, fundamentering, bæreevne og setninger. Planbestemmelsene krever derfor geoteknisk dokumentasjon før rammetillatelse, herunder dokumentasjon av fundamenteringsprinsipp, bæreevne og setninger. Kommunedirektøren mener dette er forhold som naturlig hører hjemme i detaljprosjekteringen og byggesaken, og at bestemmelsen gir tilstrekkelig oppfølging.

Frodeåstunnelen ligger om lag 50 meter under terreng og krysser under den nordlige delen av arenaen. Tiltak som innebærer blant annet graving, fundamentering eller vibrasjoner må derfor gjennomføres slik at tunnelen ikke påvirkes. Plankartet viser hensynssone – andre sikringssoner (H190) over tunnelen. Innenfor sonen tillater bestemmelsene ikke tiltak som kan påvirke tunnelens stabilitet eller sikkerhet. Før rammetillatelse skal fagkyndig dokumentasjon vise at tiltaket ikke påvirker tunnelen negativt.

Kommunedirektøren mener at hensynssonen og tilhørende bestemmelser gir en tydelig og tilstrekkelig oppfølging av Frodeåstunnelen. De skiller samtidig mellom det reguleringsplanen må sikre – at tiltak ikke kan gjennomføres dersom de kan skade tunnelen – og de konkrete fundamenterings- og anleggstekniske løsningene som må avklares i videre prosjektering.

Samlet mener kommunedirektøren at grunnforhold og områdestabilitet er tilstrekkelig utredet og ivarettatt i planforslaget. Den geotekniske vurderingen avklarer at området ikke er utsatt for områdeskred, og det er derfor ikke behov for faresone eller ytterligere utredning av områdestabilitet. Lokal stabilitet og fundamentering følges opp gjennom krav til geoteknisk dokumentasjon, mens Frodeåstunnelen er særskilt sikret gjennom hensynssone H190 og tilhørende bestemmelser.

9.11 Naturmangfold

Naturmangfoldloven § 7 fastsetter at prinsippene i §§ 8–12 skal legges til grunn ved offentlig myndighetsutøvelse som berører naturmangfold.

Kunnskapsgrunnlaget – § 8

Kunnskapsgrunnlaget bygger på registreringer i Naturbase. Planområdet inngår i et område som ble naturtypekartlagt etter Miljødirektoratets instruks (NiN) av Norconsult i 2024. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter innenfor planområdet.

I nærområdet er det registrert hule eiker og verdsatte dammer. De hule eikene ligger øst og nordøst for arenaen og er adskilt fra tiltaket av eksisterende bebyggelse og opparbeidede arealer. Dammene øst for arenaen berøres ikke direkte, men kan potensielt påvirkes gjennom endrede avrenningsforhold. Planen stiller derfor krav om at overvann håndteres slik at dammer, vannmiljø og registrerte naturverdier ikke påvirkes negativt.

Det er også registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i nærområdet. Et funksjonsområde for slettsnok ligger sørvest for arenaen, på motsatt side av eksisterende skøytehall. Det er videre registrert konglebit (NT) sør for banen og furustokkjuke (NT) sørøst for banen. Tiltaket innebærer ikke inngrep i de registrerte lokalitetene.

Statsforvalteren ba ved oppstart om at behovet for ytterligere naturtype- og artskartlegging ble vurdert. Kommunedirektøren viser til at området allerede er NiN-kartlagt, at tiltaket gjennomføres på en eksisterende kunstisbane og at registrerte naturverdier ikke berøres direkte. Kommunedirektøren mener derfor at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at det ikke er behov for ytterligere kartlegging.

Føre-var-prinsippet – § 9

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og det er ikke avdekket risiko for vesentlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Kommunedirektøren mener derfor at føre-var-prinsippet ikke får vesentlig betydning for saken.

Samlet belastning – § 10

Tiltaket skjer innenfor et eksisterende og opparbeidet idrettsanlegg og medfører ikke nye inngrep i registrerte naturverdier. Mulige indirekte virkninger er særlig knyttet til overvann og belysning. Planen stiller krav til kontrollert overvannshåndtering og til at belysningen skal begrense lysutslipp mot nærliggende naturområder. Overbyggingen vil samtidig skjerme mer av belysningen enn dagens åpne anlegg. Kommunedirektøren mener at tiltaket ikke vil medføre en vesentlig økning i den samlede belastningen på naturmangfoldet.

Kostnader og miljøforsvarlige løsninger – §§ 11 og 12

Planen stiller krav til blant annet overvannshåndtering og tiltak mot partikkelavrenning og forurensning. Tiltakshaver må bekoste nødvendige tiltak. Kommunedirektøren legger også vekt på at tiltaket er lokalisert til en eksisterende kunstisbane og dermed ikke krever nedbygging av nye naturarealer. Prinsippene i §§ 11 og 12 vurderes som ivaretatt.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren mener at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at planforslaget har liten konflikt med registrerte naturverdier. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 vurderes som ivaretatt.

9.12 Risiko og sårbarhet

Kommunedirektøren vurderer at ekstremnedbør og overvann er det mest sentrale sårbarhetstemaet i ROS-analysen. Det store takarealet vil samle og konsentrere nedbøren, og ved kraftig nedbør kan

utilstrekkelig kapasitet gi oppstuvning, lokal oversvømmelse og uønskede flomveier. Dette er fulgt opp i planforslaget og er nærmere vurdert under kapittel 9.9 *Overvann og teknisk infrastruktur*.

For skog- og lynnbrann vurderer analysen sårbarheten som liten. Mulig varmepåvirkning på takkonstruksjonen og tekniske installasjoner skal håndteres gjennom videre prosjektering, blant annet gjennom materialvalg, avstand til vegetasjon og brannforebyggende tiltak. I anleggsfasen forutsettes nødvendig beredskap i perioder med høy skogbrannfare. Kommunedirektøren mener dette i hovedsak er forhold som hører hjemme i prosjektering og gjennomføring og ikke krever ytterligere regulering i planen.

ROS-analysen har også vurdert risiko knyttet til ammoniakk i kjøleanlegget. Ammoniakken er begrenset til kuldeanlegget i teknisk bygg/fyrhus utenfor planområdet og føres ikke i rørsystemene under isflatene. Takoverbygget medfører ingen endring av ammoniakkanlegget eller de ammoniakkførende komponentene. Analysen vurderer derfor planområdet som lite sårbart for ammoniakkutslipp. Kommunedirektøren mener at dette avklarer spørsmålet på reguleringsplannivå og at det ikke er behov for særskilte bestemmelser om ammoniakk.

Det transporteres farlig gods langs fylkesvei 325. En hendelse kan medføre behov for avsperring, evakuering eller midlertidig driftsstans, men analysen vurderer sårbarheten som liten på grunn av avstanden til transportkorridorene og fordi tiltaket ikke etablerer funksjoner som er særlig sårbare for slike hendelser. Kommunedirektøren mener at dette ikke krever særskilt oppfølging i reguleringsplanen.

ROS-analysen har i tillegg identifisert enkelte forhold som skal håndteres gjennom videre prosjektering og anleggsfasen. Taket skal dimensjoneres for gjeldende vindlaster, eksisterende VA- og kraftanlegg og grunnvannsborebrønner skal ivaretas, og sikkerheten for myke trafikanter skal inngå i SHA-vurderingene (sikkerhet, helse og ansvar) for anleggsfasen. Trafikk og sikker ferdsel er nærmere vurdert under Trafikk, mobilitet og parkering, mens grunnforhold og eksisterende infrastruktur er behandlet under de respektive temaene foran.

ROS-analysen forutsetter også at framkommelighet for utrykningskjøretøy og tilgang på slokkevann ivaretas etter gjeldende krav. Krav til slokkevann er fulgt opp i planbestemmelsene og er omtalt under Overvann og teknisk infrastruktur.

Kommunedirektøren mener at ROS-analysen identifiserer relevante risiko- og sårbarhetsforhold ved gjennomføring av planen. De forholdene som krever oppfølging på reguleringsplannivå er ivaretatt i planforslaget eller vurdert under de aktuelle temaene foran. Øvrige forhold følges opp gjennom detaljprosjektering, byggesak og anleggsfase. Kommunedirektøren vurderer derfor samfunnssikkerheten som tilstrekkelig ivaretatt for at planforslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

9.13 Energi og klima

Et viktig formål med takoverbygget er å gi mer stabile driftsforhold for kunstisbanen og redusere energibruken knyttet til vær- og temperaturpåvirkning. Samtidig vil effektbehovet øke som følge av blant annet avfukting og andre tekniske installasjoner. Nettkapasitet og eventuelle tiltak i strømforsyningen må avklares med netteier i den videre prosjekteringen.

Takoverbygget vil samtidig medføre klimagassutslipp fra materialbruk og anleggsarbeider. Som det også ble lagt til grunn ved den tidligere politiske behandlingen av prosjektet, må eventuelle besparelser i driftsfasen ses i sammenheng med utslippene som følger av selve byggingen. Planmaterialet inneholder ikke beregninger som viser dette forholdet. Kommunedirektøren mener derfor at det foreliggende kunnskapsgrunnlaget ikke gir grunnlag for å konkludere med at prosjektet samlet sett vil gi reduserte klimagassutslipp.

Kommunedirektøren mener likevel at tiltaket har positive egenskaper i et energi- og arealperspektiv. Et eksisterende idrettsanlegg videreutvikles uten at det tas i bruk nye arealer. De konkrete tekniske løsningene for energiforsyning og energibruk må i hovedsak avklares gjennom videre prosjektering.

9.14 Friluftsliv og grønnstruktur

Planområdet inngår i et kartlagt og verdsatt friluftslivsområde med svært viktig verdi. Området er del av et større sammenhengende nærfriluftsområde der idrettsanlegg, gang- og sykkelforbindelser og grøntområder samlet fungerer som arena for daglig fysisk aktivitet og rekreasjon. Verdien er særlig knyttet til tilgjengelighet, sammenhengende ferdselsmuligheter og et åpent og trygt aktivitets- og rekreasjonsmiljø.

Takoverbygget etableres over den eksisterende skøytebanen og innebærer ikke at nye arealer tas i bruk til idrettsformål. Tiltaket medfører heller ikke direkte inngrep i grøntområdene eller de viktigste ferdselsforbindelsene gjennom området. Mer stabile forhold for skøyteaktivitet kan samtidig styrke områdets funksjon som aktivitets- og rekreasjonsområde gjennom vintersesongen.

Det store bygningsvolumet vil endre opplevelsen av dagens åpne skøytebane og deler av Messeområdet. Kommunedirektøren viser til vurderingen under landskap og visuelle virkninger. Kommunedirektøren mener at planforslaget ikke endrer områdets hovedstruktur eller funksjon som idretts-, aktivitets- og rekreasjonsområde og vurderer at planen ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for friluftslivsinteressene.

9.15 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller andre kjente kulturminneverdier innenfor planområdet. Vestfold fylkeskommune hadde ingen merknader til kulturminner eller kulturmiljø ved varsel om oppstart.

Tiltaket gjennomføres innenfor et eksisterende og opparbeidet idrettsanlegg. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke medfører vesentlige konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø, og at temaet er tilstrekkelig avklart på reguleringsplannivå.

10. Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål utgjør en global handlingsplan for å utrydde fattigdom, redusere ulikhet og stanse klimaendringer. Målene bygger på tre grunnpilarer for bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Klima og miljø

Takoverbygget kan redusere energibehovet knyttet til isdriften ved å skjerme banen mot vær- og temperaturpåvirkning. Samtidig vil bygging og materialbruk medføre klimagassutslipp. Den samlede klimaeffekten vil derfor avhenge av forholdet mellom utslippene fra byggingen og besparelsene i driftsfasen. Tiltaket videreutvikler et eksisterende idrettsanlegg uten å ta i bruk nye arealer.

Økonomi

Tiltaket bygger videre på eksisterende anlegg og infrastruktur og kan gi mer stabile driftsforhold og en mer forutsigbar skøytesesong. Dette kan bidra til bedre utnyttelse av kommunens eksisterende idrettsanlegg.

Sosiale forhold

Takoverbygget kan gi mer stabile forhold for fysisk aktivitet og bidra til at Maier Arena opprettholdes og

videreutvikles som møteplass og aktivitetsarena for barn, unge og voksne. Særlig viktig er det at mulighetene for egenorganisert og lavterskel aktivitet opprettholdes. Tiltaket kan dermed bidra til bærekraftsmålene om god helse og livskvalitet og bærekraftige byer og lokalsamfunn.

11. Konsekvenser for barn og unge

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget samlet sett kan få positive konsekvenser for barn og unge, forutsatt at mulighetene for egenorganisert aktivitet og aktiviteter med lav terskel for deltakelse opprettholdes minst på dagens nivå. Barn og unges interesser er nærmere vurdert i kapittel 9.2.

12. Økonomiske konsekvenser

Reguleringsplanen medfører ikke at kommunen overtar nye arealer eller forpliktelser. Eventuelle kostnader knyttet til gjennomføring av tiltaket og drift av anlegget behandles i egne saker og er ikke en del av plansaken.

13. Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget gir et tilstrekkelig kunnskaps- og beslutningsgrunnlag, og at relevante hensyn er tilstrekkelig utredet og ivaretatt på reguleringsnivå til at planforslaget kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget sendes derfor på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 16.09.2026 – 28.10.2026.

Frem mot sluttbehandling bør det arbeides videre med å sikre at anleggets utforming understøtter åpen og tilgjengelig egenorganisert bruk. Det bør særlig vurderes hvordan dette kan konkretiseres gjennom plankart, bestemmelser eller øvrig plangrunnlag. I tillegg bør forhold knyttet til renovasjon og mulig vindstøy avklares nærmere.

Tønsberg kommune, 16.09.2026

Jan R. Eide
konstituert kommunalsjef

Elisabet Finne
virksomhetsleder

Saksbehandler:
Øyvind Stigedal
arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

Planbeskrivelse
Planbestemmelser
Alle uttalelser samlet
Risiko- og sårbarhetsanalyse
Sol- og Skyggeanalyse
Plankart
Kart med eierform