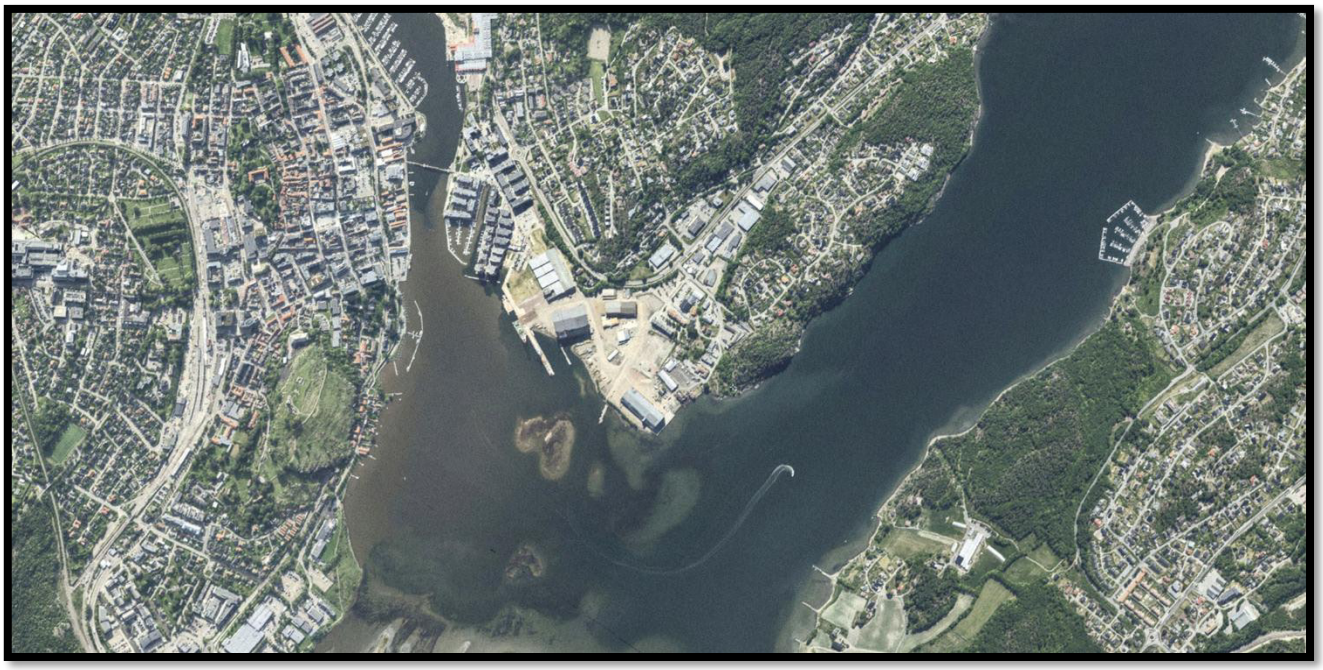
Interkommunalt planprogram for

Kaldnes vest



TØNSBERG KOMMUNE

FÆRDER KOMMUNE

Høringsperiode: 6.11.25 – 31.12.25

Fastsatt i Tønsberg kommunestyre:

PlanID Tønsberg: 3905 2025012

Fastsatt i Færder kommunestyre:

PlanID Færder: 3911 99005

Sammendrag

Kaldnes vest ligger nord på Nøtterøy, på grensen mellom Færder og Tønsberg kommune. Området er et av de største sentrumsnære transformasjonsområdene i Vestfold med et samlet areal på 199 dekar, og har blant annet tidligere industriarealer, eksisterende næringsvirksomhet, boliger, grøntområder på Rambergåsen og sjøfront.

Største grunneier har i lengre tid jobbet for at et lukket og avviklet industriområde skal utvikles til en ny bydel. Den nye bydelen vil bidra til å redusere presset på ubebygde arealer i kommunene slik at hensyn til blant annet natur, landbruk og kulturhistorie kan fremmes, samtidig som bydelen vil skape god byutvikling med boliger, besøksattraktivitet og arbeidsplassutvikling. Av sentrale mål for fremtidens bydel ønsker grunneier å bygge med fremtidsrettede løsninger for bo, besøk og bedrift og gi tilgang til over en kilometers sjøfront med sammenhengende kyststi og promenade, gjennomgående grønn- og blåstruktur med variasjon av møteplasser og fremtidsrettede mobilitetsløsninger.

Med bakgrunn i initiativet fra grunneiere har Tønsberg og Færder kommune siden 2021 hatt et felles plansamarbeid for utviklingen av Kaldnes vest. Som del av dette arbeidet er det utarbeidet en felles strategi- og prinsipplan (SPP) som legger mål og føringer for utviklingen av området. SPP har mål om *å sammen skape et attraktivt og fremtidsrettet sted å jobbe, besøke, bo og leve, på en klima- og miljøvennlig måte.* Utvikling av Kaldnes vest skal bidra til å styrke en bærekraftig arealutvikling i begge kommuner. Kaldnes vest skal bli en klimavennlig, grønn og trygg bydel med et mangfold av funksjoner, inkludert bolig, næring, et godt mobilitetsnettverk, lokalsenter og offentlig tilgjengelig sjøfront. En bærekraftig omstilling skal være førende for utviklingen av området, jf. kap. 4.

SPP vedlegges dette planprogrammet, og er førende for planarbeidet. SPP inneholder høye ambisjoner for byutvikling, mange målsettinger og flere strategier for å oppnå disse målene. Omgjort til tematikk som passer plan- og byggesaksbehandling, er det gjort en vurdering av hvilke temaer som må konsekvensutredes og hva som kan beskrives og vurderes i rapport og planbeskrivelse, jf. kap. 6.

Med bakgrunn i SPP er det utarbeidet et felles planprogram for området som omfatter arealer i både Færder og Tønsberg kommuner. Kommunene skal gjennomføre egne planprosesser for sine arealer. Tønsberg kommune skal utarbeide en områdeplan, mens Færder kommune skal utarbeide en kommunedelplan.

Et godt samarbeid mellom private utviklere og kommunene er viktig for å nå ønskede målsettinger for Kaldnes vest. Kommunene og de private har ulike ressurser og muligheter, og må bidra etter evne for å utvikle området.

Formålet med et felles planprogram er å sikre en helhetlig utvikling av området og definere rammer for videre planlegging i kommunene, med utgangspunkt i føringer i SPP. Selv om kommunene skal gjennomføre separate planprosesser er det viktig at helheten i utviklingen av området ivaretas. Samtidig er ikke planene målet i seg selv, men prosessen og gjennomføringen av transformasjonen. Der planprosessene kan gi økt kompleksitet, må involverte aktører alltid søke etter forenklinger som kan nå målene raskere og smidigere.

Planprogrammet gir en oversikt over hvilke temaer som skal konsekvensutredes og øvrige temaer som skal beskrives som del av planarbeidet. Planprogrammet definerer hvilke temaer som må utredes for hele planområdet, og for hvert delområde. Utbygging av Kaldnes vest skal foregå over en lang periode. For å tilrettelegge for en trinnvis utvikling av området er det gjort en prioritering av hvilke temaer som er premissgivende og bør utredes eller beskrives først jf, kap. 6.3.

Forslag til planprogram var på høring og offentlig ettersyn i perioden 6.11.25 – 31.12.25.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret i Tønsberg kommune og i Færder kommune.

Innhold

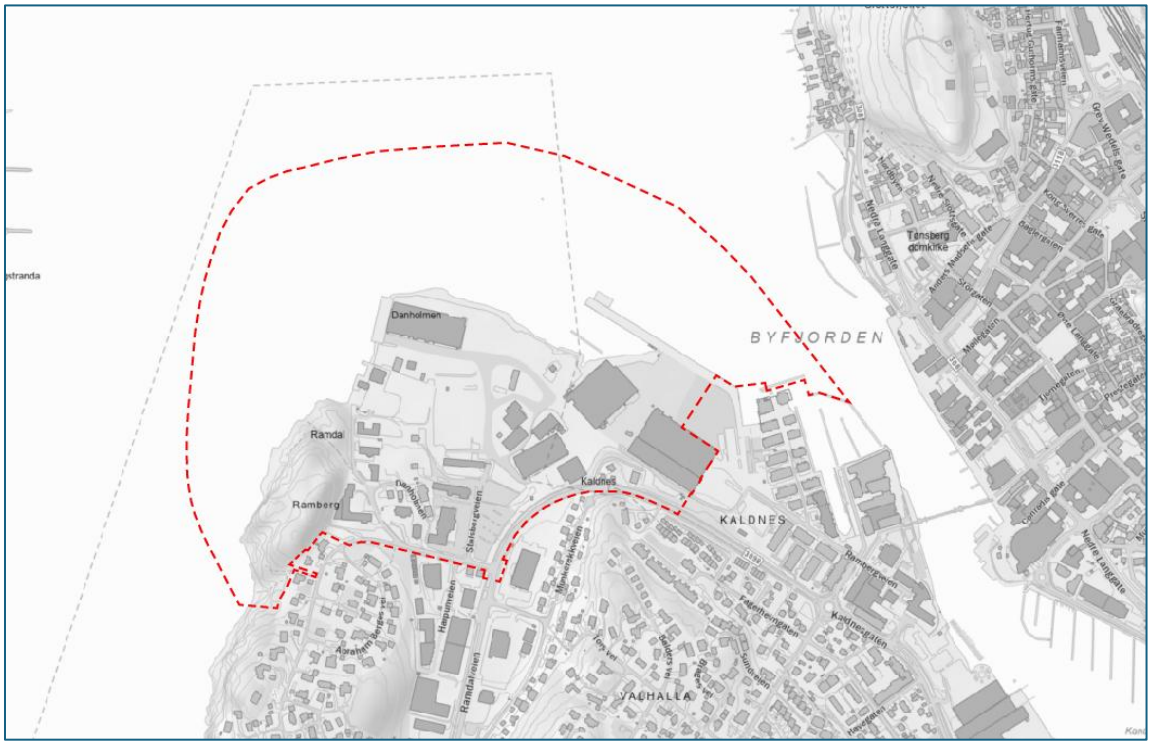
Sammendrag 2
1.1 Innledning 6
1.2 KALDNES VEST - Felles strategi- og prinsipplan (SPP) for kommunene Tønsberg og Færder (2024) 7
1.3 Formålet med planarbeidet 7
1.4 Organisering og plannivå 8
1.5 Krav om konsekvensutredning (KU) 9
1.6 Planprogram 9
2. Beskrivelse av planområdet 10
2.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet 10
2.2 Eiendommer 12
2.3 Dagens arealbruk 13
2.4 By- og landskapsbilde 13
2.5 Mobilitet og samferdsel 14
2.6 Blågrønn struktur, friluftsliv og rekreasjon 15
2.7 Naturverdier 15
2.8 Grunnforhold 16
2.9 Støy og forurensning 18
3. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer 19
3.1 Lover og forskrifter 20
3.2 Statlige forventninger, retningslinjer og føringer til kommunal planlegging 21
3.3 Regionale planer 21
3.4 Kommunale føringer 22
3.5 Gjeldende reguleringsplaner 22
4. Planenes innhold og hovedformål 23
4.1 Mål og hovedinnhold 23
4.2 Plannivå 24

5. Planprosess og metode 26
5.1 Organisering av arbeidet med det interkommunale planprogrammet 26
5.2 Framdrift 26
5.3 Medvirkning 27
5.3.1 Aktørenes roller 27
5.4 Metodikk 28
5.4.1 Metodikk for KU 28
5.4.2 Metodikk for beskrivelse 28
5.5 Nullalternativet 29
5.5.1 Dagens situasjon 29
5.5.2 Reguleringsplaner 29
5.5.3 Kommuneplanens arealdel 30
5.6 Hovedalternativet 30
5.6.1 Bærekraftig omstilling av Kaldnes vest 30
5.6.2 Funksjonsblanding 32
5.6.3 Trinnvis utvikling 33
5.7 Influensområdet 33
6. Temaer som skal konsekvensutredes eller beskrives 34
6.1 Temaer som skal konsekvensutredes 34
6.2 Temaer som skal beskrives / øvrige tema som skal behandles 37
6.3 Prioriteringer og avhengigheter mellom utredningene 39
6.3.1 Fase 0 ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
6.3.2 Fase 1 39
6.3.3 Fase 2 40
6.3.4 Utredningsoppgaver oppsummert i tabell 40
6.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) 41
Referanser 43

1.1 Innledning

Dette interkommunale planprogrammet dekker arealer i Tønsberg og Færder kommune, og er det første steget fra SPP inn i plan- og bygningsloven (pbl). Planprogrammet definerer utredningsoppgaver og aktuelle prioriteringer, og gjør planlegging etter pbl. fleksibel nok til at planarbeid kan startes opp i Færder eller Tønsberg kommune, hhv. kommunedelplan og områderegulering.

Planprogrammet sikrer at disse planene blir laget i tråd med de gode prinsippene og strategiene fra SPP, at medvirkning blir organisert og gjennomført, og at utredninger blir laget til et passende nivå. Noen utredningsoppgaver skal dekke hele planområdet, mens andre kan gjøres i forbindelse med det konkrete planforslaget for deler av planområdet. Alle utredninger må ses i lys av det plannivået som foreslås.



Figur 1 – Planavgrensning

1.2 KALDNES VEST - Felles strategi- og prinsipplan (SPP) for kommunene Tønsberg og Færder (2024)

SPP er et resultat av et treårs tett samarbeid mellom Tønsberg og Færder kommuner, fylkeskommunen og grunneiere. Gjennom prosessen har det blitt gjennomført møter med politikere, fagdager, befaringer i og utenfor området for å modne og forstå hvordan Kaldnes vest kan bli i framtiden.

Formålet med SPP har vært å:

- Forankre en samlet visjon for området
- Bidra til en bærekraftig transformasjon
- Etablere et strategisk grep på områdeutviklingen
- Forene kommunene og grunneierne i området

SPP er ikke juridisk bindende, men er en politisk vedtatt plan, vedtatt enstemmig i begge kommunestyrer september 2024. Kommunenes visjon for Kaldnes vest er *å skape et attraktivt og fremtidsrettet sted å jobbe, besøke, bo og leve, på en klima- og miljøvennlig måte.* SPP definerer følgende mål for området:

- Bidra til å styrke Tønsberg og Færder som regionalt tyngdepunkt, og attraktivt område for næringslivet
- Bygge opp om Tønsberg som sentrum og regionsenter i et felles bo- og arbeidsmarked.
- Skape flere arbeidsplasser, positiv vekst og innovative næringsmuligheter
- Et mangfoldig og sosialt inkluderende bærekraftig område med møteplasser for alle
- Stedsutvikling på lag med naturen som styrker økologisk bærekraft og biologisk mangfold
- Et område hvor vi kan bo, jobbe og ha fritid på en klima- og miljøvennlig måte

1.3 Formålet med planarbeidet

I samarbeid med grunneiere har Færder og Tønsberg kommuner mål om *å sammen skape et attraktivt og fremtidsrettet sted å jobbe, besøke, bo og leve, på en klima- og miljøvennlig måte.* Transformasjonen av Kaldnes vest skal bidra til å styrke en bærekraftig arealutvikling i begge kommuner. Kaldnes vest skal bli en klimavennlig, grønn og trygg bydel med et mangfold av funksjoner, inkludert bolig, næring, et godt mobilitetsnettverk, lokalsenter og offentlig tilgjengelig sjøfront. En bærekraftig omstilling skal være førende for utviklingen av området.

SPP definerer overordnede og helhetlige grep og strategier for utvikling av området, og er et viktig grunnlag for videre planarbeid i begge kommuner. Et viktig formål med utarbeiding av et felles planprogram er derfor å forankre føringer og prinsipper som er definert i planen og sikre at disse ivaretas i planarbeidet etter plan- og bygningsloven. Her skal grepene omgjøres til konkrete tiltak- og utbyggingsplaner. Selv om kommunene skal gjennomføre separate planprosesser skal helheten i utviklingen av området vektlegges. Formålet med planarbeidet er:

- Å sikre at felles SPP forankres i et formelt planprogram etter plan- og bygningsloven
- Gi oversikt over hvilke temaer som skal utredes og definere krav til de ulike fagutredningene
- Beskrive føringer for rekkefølge i utviklingen av området

1.4 Organisering og plannivå

Ca. 1/4 av planområdet ligger i Tønsberg kommune og 3/4 i Færder kommune. Kommunene skal utarbeide hver sin plan for området der plannivået må tilpasses stedegne forhold og behov. Det er gjort en vurdering av hva som er hensiktsmessig plannivå for Tønsberg og Færder kommuner med konklusjon om at kommunene kan og bør ha ulike plannivå.

Kommunene har ulik arealfordeling og ulik grad av planlegging av området. Tønsberg kommune, som i flere år har drevet med planlegging, regulering og utvikling på Kaldnes, har en mindre andel av planområdet enn Færder kommune, som har eksisterende næringsvirksomhet og et stort utviklingspotensial av Kaldnes vest. I tillegg vil reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder påvirke utviklingen av Færder kommune og Kaldnes vest.

Med bakgrunn i forskjellig arealstørrelse og ulik historikk og modenhet er det vurdert som hensiktsmessig at kommunene har ulike plannivåer: I Tønsberg kommune skal det utarbeides en områdeplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-2, og i Færder kommune skal det utarbeides en kommunedelplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-1.

Se nærmere omtale av plannivåene i kapittel 4.2.

1.5 Krav om konsekvensutredning (KU)

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Det er gjort en separat vurdering for hver av kommunene med bakgrunn i ulikt plannivå, med konklusjon om at begge plannivåene skal konsekvensutredes.

Færder kommune (kommunedelplan): Kommunedelplaner skal alltid konsekvensutredes, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6, første ledd, bokstav a.

Tønsberg kommune (områderegulering): Jf. § 6 i forskrift om konsekvensutredninger skal områdeplaner konsekvensutredes når planen setter rammer for tiltak i vedlegg I og vedlegg II. Tiltaket er vurdert å falle inn under punkt 10, bokstav b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg* og bokstav e) i. *Bygging av veier.* Videre er tiltaket omfattet av punkt 11, bokstav j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*

1.6 Planprogram

Planprogram for utvikling av Kaldnes vest er lovpålagt, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6, og gir rammene for arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. Dette interkommunale planprogrammet bygger på, og er i praksis, en videreføring av SPP (2024).

Planprogrammet gjelder hele planområdet Kaldnes vest, og skal være grunnlaget for arealplanlegging. Intensjonen er å starte opp en kommunedelplan i Færder kommune og en områderegulering i Tønsberg kommune. Som følge av ulike plantyper, med ulik politisk forankring og framdrift, vil ikke dette planprogrammet fastsette planprosess med frister og deltakelse eller opplegget for medvirkning på et like detaljert nivå som det som er vanlig i andre planprogram, jf. pbl. § 4-1.

Som følge av at Kaldnes vest er et omfattende transformasjonsprosjekt som skal pågå over en lang periode, må flere utredninger gjennomføres på et overordnet nivå på dette planstadiet. Utredningsbehovene for ulike fagtemaer er derfor skissert på et nivå som tar høyde for fremtidig utvikling eller endrede lokale forhold. Dette er viktig for å sikre at føringer i planprogrammet fortsatt er relevante på det tidspunktet utredningene skal gjennomføres.

På detaljreguleringsstadiet vil flere av temaene utredes på et høyere detaljnivå. Planprogrammet skiller også på tema som skal konsekvensutredes i henhold til kjent

metodikk, og hvilke temaer som kan redegjøres for i egne notater eller i planbeskrivelsen.

En viktig funksjon med planprogrammet er å fastsette hvilke temaer som bør utredes eller kartlegges tidlig, og hvilke temaer som bør utredes når en har kommet lengre i definering av plangrep eller tiltak.

Planprogrammet skal på høring i minimum seks uker. I høringsperioden ønskes det i hovedsak innspill om overgangen fra SPP til planprogram, prosess og metodikk, utredningsoppgaver og plannivå. Gjennomføring av et plangrep hører inn under utarbeidelse av planforslag, eksempelvis som en områderegulering eller detaljregulering.

Det varsles ikke oppstart av planarbeid ved høring og offentlig ettersyn av dette planprogrammet.

Roller, med plikter, ansvar og forventninger til ulike aktører er ikke særskilt utdypet i planprogrammet, men det er forventninger til at aktører fra kommunen, fylkeskommunen og de private grunneierne bidrar aktivt sammen for å oppnå målsettingene i SPP og for å drive utviklingen framover. Dette gjelder også få å oppnå nødvendige og fornuftige nivåer på utredningsoppgaver og å sikre at forslag til prioriteringer av oppgaver ikke hindrer videreutvikling, jf. kap. 6.3.

Etter fastsatt planprogram kan hver kommune starte opp sine planprosesser.

2. Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Kaldnes vest ligger nord på Nøtterøy, på grensen mellom Færder og Tønsberg kommuner. Hoveddelen av området er et tidligere industriområde samt andre arealer for næring, bolig og friområde, og er et av de største sentrumsnære transformasjonsområdene i Vestfold. Området har bilveiforbindelse til fastlandet via Kanalbrua, og gangforbindelse til Tønsberg sentrum via gangbru over kanalen.

Like øst for Kaldnes vest ligger Kaldnes Brygge, som er et område bestående av leilighetsbygg og arbeidsplasser innen blandet næring- og tjenesteyting. Området sør for planområdet består av boligfelter med rekkehus, eneboliger samt grønnstruktur. Langs Ramdalveien ligger det næringsvirksomhet og offentlig og privat tjenesteyting. Teieskogen er et større skogsområde som benyttes som friluftslivs- og rekreasjonsområde for beboere på Nøtterøy.



Figur 2 – oversiktskart som viser hvor Kaldnes vest ligger

Planområdet har et samlet areal på 501 dekar. 168 daa ligger i Tønsberg kommune og 333 dekar ligger i Færder kommune. Ca. 180 dekar av området består av næringsarealer og noe bolig. Planavgrensningen inkluderer areal i sjø, der avgrensningen i vest er satt av hensyn til ålegrassamfunn i området.



Figur 3 – Flyfoto av planområdet

2.2 Eiendommer

Kaldnes vest – Tønsberg:

Munkerekkveien gnr./bnr./snr. 1003/210, 1003/211/1, 1003/211/2, 1003/211/3, 1003/211/4,

Kaldnesgaten (vegeiendom) 1003/29

Kaldnes vest 1003/301

Sjøarealer 1003/371

Kaldnes vest – Færder:

129/39, 129/411

Gnr/bnr. 129/4, 129/30, 129/36, 129/37, 129/388, 129/396, 129/417, 129/449, 129/490, 129/495, 129/496, 129/497, 129/498, 129/500, 129/501, 129/507, 129/526.

129/226 vei (Stalsbergveien).

153/1 vei (Ramdalveien).

2.3 Dagens arealbruk

Planområdet består i dag av industribebyggelse, blandet næring og tjenesteyting. Industriaktiviteten på området er avviklet, men store deler av bebyggelsen fra tidligere industri, inkludert haller og lagerbygg, står fortsatt. Mellom bebyggelsen er det vei- og parkeringsarealer. Ved Munkerekkveien i øst ligger det noen privatboliger. Langs Stalsbergveien og Danholmen, som krysser den vestlige delen av området i Færder kommune, er det blandet næringsvirksomhet, samt legesenter, treningssenter m.m. I dette området ligger også enkelte privatboliger. Området grenser mot Byfjorden i nord og Vestfjorden i vest. På det tidligere industriområdet er det etablert en dypvannskai med kran. Vest for dypvannskaien ligger en mindre småbåtkai. Helt i sydvest ligger grøntområdet Rambergodden, en skogkledd kolle med strandlinje og badeplass.

Etter hvert som industrivirksomheten er faset ut, har Kaldnes blitt tatt i bruk til midlertidige aktiviteter. De siste årene har Slottsfjellfestivalen blitt arrangert på området, og området har også blitt brukt til aktiviteter som sommerskateskole og jubileumsforestilling for Extend danseskole.



Figur 4 – Kaldnes vest sett fra Hotell Klubben. Kilde: Kaldnes Vest AS

2.4 By- og landskapsbilde

Kaldnes vest ligger på nordenden av Nøtterøy, like sør for Byfjorden. Området tilhører landskapsregionen «*Skagerrakkysten*», og utgjør en del av underregionen Ytre Oslofjord.

Planområdet er stort sett flatt, med unntak av Rambergodden i vest som ligger på en høyde. Fra Kaldnes har man god sikt til Tønsberg sentrum, Domkirken, Nordbyen og Slottsfjellet. Fra området ser man også over til hovedgården på Jarlsberg. Tønsberg Middelalderbyen, som omfatter både Nordbyen, Slottsfjellet og Domkirken, er et kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, mens Jarlsberg hovedgård et utvalgt kulturmiljø med regional og nasjonal verneverdi. Begge er viktige landemerker i regionen.

Planområdet preges i hovedsak av større industrihaller med store, åpne flater mellom bebyggelsen. I sør er det næringsbygg med innslag av trehusbebyggelse. Dette området har en mer organisk struktur med innslag av grønt.

Bebyggelsesstrukturen rundt planområdet består av boliger og næringsbygg. Kaldnesgaten og Ramdalveien skiller Kaldnes vest fra boligområdet Valhalla i sør. I sørvest ligger nabolaget Ramdal. Områdene består begge av eneboliger og rekkehusbebyggelse med grøntområder og skog mellom bebyggelsen. Mens disse områdene har en mer rural karakter, er Kaldnes Brygge i øst et urbant område med høy tetthet med leilighets- og kontorbygg, restauranter m.m.

2.5 Mobilitet og samferdsel

Kaldnes vest ligger nord for fylkesvei Kaldnesgaten/Ramdalveien. Området har adkomst fra Rambergveien i øst og fra Stalsbergveien i vest. Som følge av at industrivirksomheten er lagt ned, har trafikken til og fra området blitt redusert de senere år.

Kanalbrua er i dag den eneste bilveiforbindelsen til og fra Færder, og mellom Tønsberg sentrum og Kaldnes vest. Reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse mellom Tønsberg og Nøtterøy ble vedtatt i 2023. Fastlandsforbindelsen skal avlaste Tønsberg sentrum og bynære områder for biltrafikk, og være en trafikksikker og pålitelig forbindelse til og fra Færder. Forbindelsen medfører at trafikk Ramdal/Kaldnes får en alternativ trasé til fastlandet uten bruk av Kanalbrua. Ved gjennomføring av ny fastlandsforbindelse vil Kaldnes vest forholde seg til to hovedatkomster, fra Tønsberg sentrum/ Kanalbrua og fra ny bru. En ny fastlandsforbindelse vil derfor medføre endringer i lokale trafikkmønstre og få følger for trafikkavviklingen i og i nærheten av Kaldnes vest.

Planområdet er i dag i liten grad tilrettelagt for myke trafikanter. Det er ingen gang- og sykkelveier innenfor området. Mellom brygga i Tønsberg sentrum og Kaldnes Brygge går det en gangbru. Bussholdeplassen Ramdal nord ligger sør for planområdet og bussholdeplassen Kaldnes ligger øst for området. Den vedtatte Bypakke Tønsbergregionen inneholder også planer og tiltak for gange, sykkel og kollektiv, blant annet skal det avsettes midler til ny krysning av kanalen.

2.6 Blågrønn struktur, friluftsliv og rekreasjon

Sjøfronten i nord og vest har vært koblet til næringsvirksomhet, og det er få grønne eller naturpregede områder i planområdet. Området er lite brukt til friluftsliv og rekreasjon. Unntaket er *Rambergodden* som ligger sørvest i området og benyttes til rekreasjonsbruk. Rambergodden er kartlagt og verdsatt som et viktig friluftslivsområde (B-verdi) i friluftslivkartlegging for Nøtterøy kommune (2016) og avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel. På sørsiden av Rambergodden ligger *Ramberg badeplass* som er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde (A-verdi). Det går en skiltet sti til badeplassen fra Stalsbergveien. Bruksfrekvensen for begge friluftslivsområdene er vurdert å være middels. Planområdet grenser også til flere kartlagte friluftslivsområder.

2.7 Naturverdier

Innenfor planområdet er det registrert flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Blant disse er det registrert ulike fuglearter (ærfugl, fiskemåke, gråmåke, musvåk m.fl.), villeple og nordflaggermus. Det er også gjort flere registreringer av nær truede fuglearter og den nær truede plantearten nikkesmelle i området. På Rambergodden i vest finner man den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark. Sør i området er det registrert en hul eik som også er en utvalgt naturtype.

I fjordområdet er det kartlagt ålegrassamfunn samt lokalt viktige bløtbunnsområder i strandsonen. Kartleggingen er ikke av nyere dato og er noe unøyaktige, og med kjente endringer i Oslofjorden kan forholdene også lokalt være endret. Det vil derfor være nødvendig med ytterligere naturkartlegginger i senere planarbeid. Svennerbassenget som dekker hele fjordområdet er en nasjonal laksefjord.

Nord for planområdet, innerst i Byfjorden, ligger Ilene naturreservat som er et viktig våtmarksområde av særlig betydning for fugleliv og vannfugl på trekk.



Figur 5 – Naturtyper, arter og verneområder i og rundt planområdet. Kilde: Naturbase

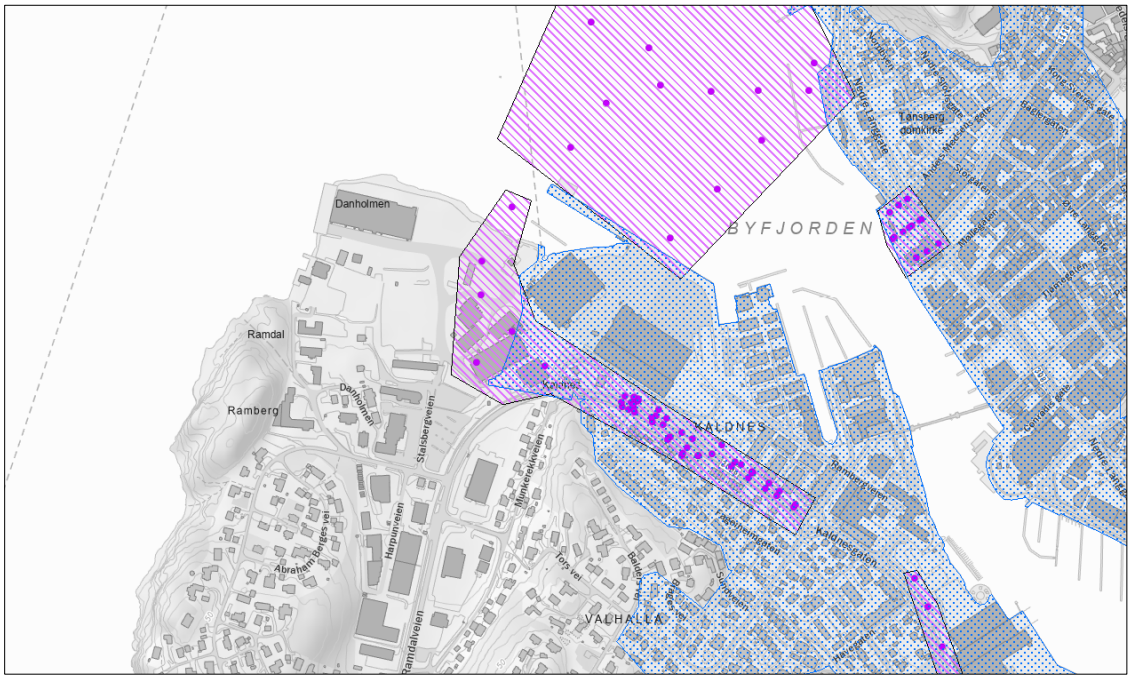
2.8 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Ifølge NGUs løsmassekart består landområdene i planområdet av løsmassetypene marin strandavsetning (mørkeblå felt), hav-, fjord- og strandavsetning (lyseblå felt) og fyllmasser (grå felt).

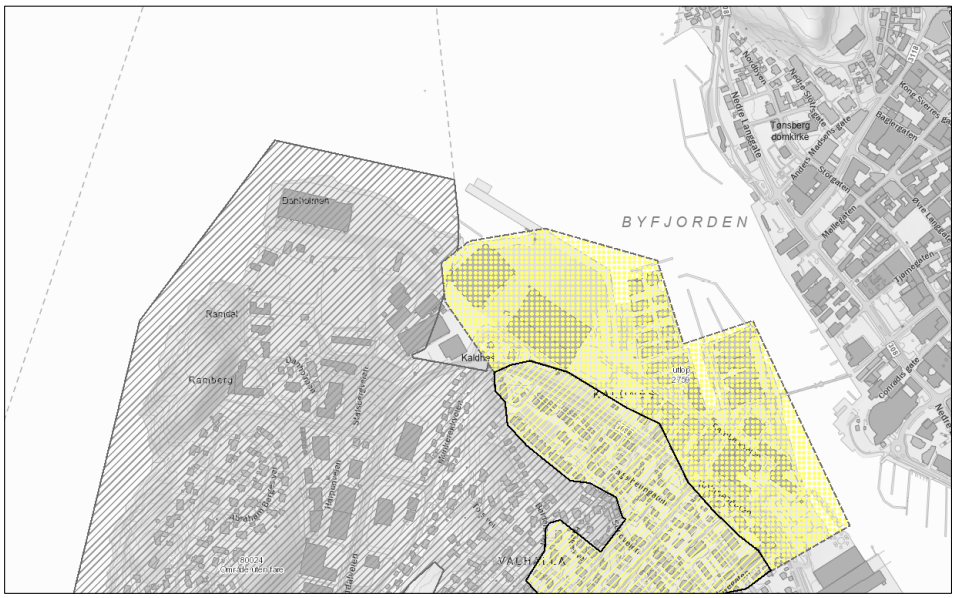


Figur 6 – Løsmassesammensetning i planområdet. Kilde: NGUs løsmassekart

NVE sitt temakart viser at store deler av planområdet ligger innenfor aktomshetsområde for kvikkleireskred, og det er tidligere registrert kvikkleire i området, se figur 7. Figur 8 viser soner kartlagt som løsneområde og utløpsområde for kvikkleireskred med faregrad.



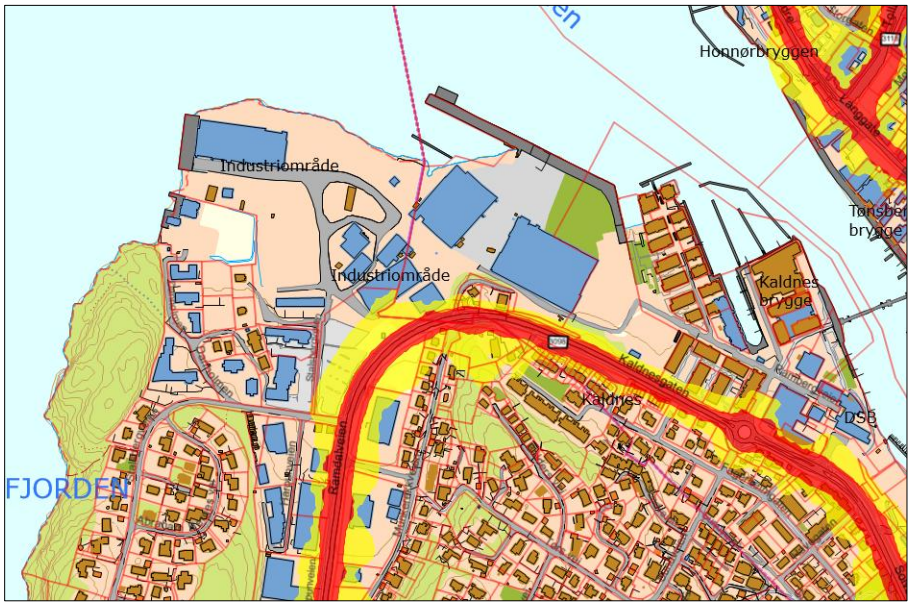
Figur 7 – Registrerte kvikkleirepunkt og aktsomhetsområde for kvikkleire. Kilde: NVEs temakart for kvikkleire



Figur 8 – Kvikkleiresone med faregrad. Kilde: NVEs temakart for kvikkleire

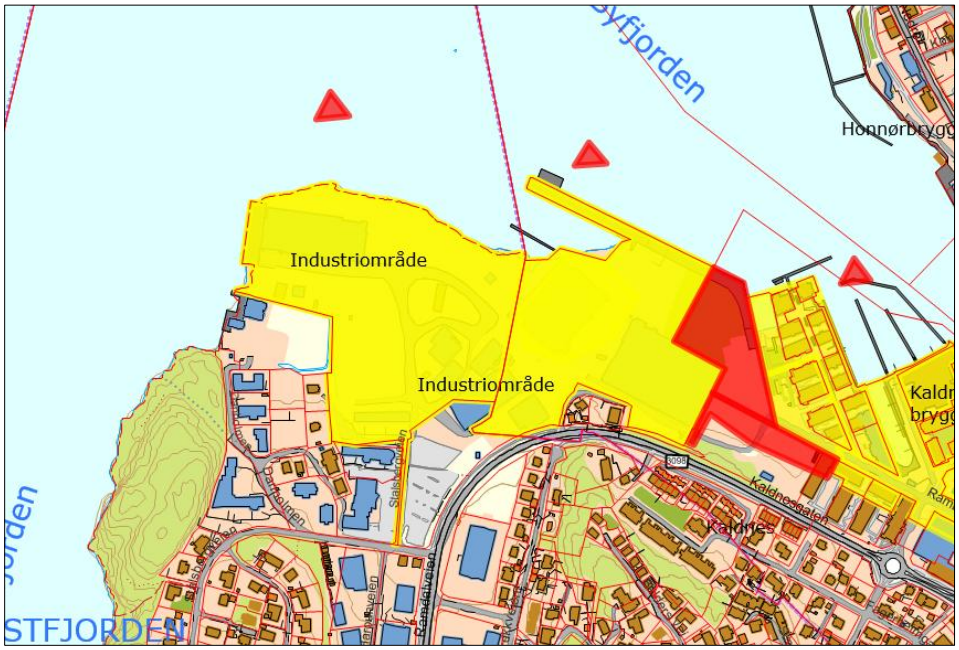
2.9 Støy og forurensning

Trafikk fra Kaldnesgaten er den primære støykilden i området, der arealer nærmest veien ligger i gul støysone (55-65 dBA), se figur 9. Det er ikke registrert andre støykilder i offentlige kartdatabaser, men tidligere industriaktivitet har trolig skapt en del støy i området. Den nye fastlandsforbindelse fra Færder kan medføre endringer i støy- og trafikkforholdene i området.



Figur 9 - Utsnitt fra kommunens kartdatabase viser støy fra veg i området. Kilde: Kommunenes temakart for støy

Som følge av tidligere industrivirksomhet er det registrert forurenset grunn i planområdet, se figur 10. Gule områder er kartlagt av Miljødirektoratet som arealer med *akseptabel forurensning med dagens bruk*, mens røde områder viser områder registrert med *ikke akseptabel forurensning*. Kaldnes vest AS som eier størstedelen av arealet i Tønsberg kommune, har undersøkt grunnforholdene med tanke på forurensning og gass. Tønsberg kommune vurderer at rapporten viser med tilstrekkelig grad av sannsynlighet at tomten er egnet for transformasjon, og at de tiltakene som eventuelt er nødvendige for å kunne transformere med tanke på grunnforhold, er gjennomførbare. Kunnskapen fra denne rapporten vil bli lagt til grunn ved videre planarbeid for området.



Figur 10 - Forurenset grunn i området. Kilde: Kommunenes temakart for forurenset grunn

Planområdet grenser til vannforekomstene «*Kanalen*» og «*Byfjorden*» som begge er kategorisert med dårlig kjemisk tilstand. «*Kanalen*» er registrert med dårlig økologisk potensial, og «*Byfjorden*» med dårlig økologisk tilstand.

3. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

I dette kapittelet beskrives overordnede planer, retningslinjer og føringer som vurderes som relevante for planarbeidet. Dette inkluderer statlige og regionale planer som gjelder for begge kommuner, samt kommunale føringer som er aktuelle for den enkelte kommune.

3.1 Lover og forskrifter

Planforslaget utarbeides iht. bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger (KU). KU-forskriften skal bidra til å redegjøre for konsekvensene som en plan eller et tiltak kan få for miljø og samfunn. Under følger en redegjørelse for andre lover og forskrifter som gir rammer for planarbeidet.

Klimaloven

Loven skal fremme gjennomføring av Norges klimamål som ledd i omstilling til et lavutslippssamfunn i Norge i 2050. Norges klimamål for 2030 er at klimagassutslippene i 2030 reduseres med minst 55 % fra utslippsnivået i referanseåret 1990, og med 90-95 % i 2050.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

Naturmangfoldloven fastsetter en generell plikt om at enhver skal opptre varsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skader på naturmangfoldet. Loven fastsetter krav og mål for ivaretakelse av naturtyper og arter. Loven omhandler prinsipper for offentlig beslutningstaking som skal legges til grunn for all arealplanlegging. Beslutninger skal bygge på kunnskap om naturmangfold (kunnskapsgrunnlaget). Planforslaget innebærer inngrep i ubebygde areal og berører naturmangfoldet. Planen skal vurderes i henhold til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Lov om kulturminner (kulturminneloven)

Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)

Formålet med vannforskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene. Færder og Tønsberg er del av Horten-Larvik vannområde, og har vannområdekoordinator som følger opp vannforvaltningsplan og tiltak.

Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)

Forurensningsloven har som formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, redusere mengde avfall og fremme en bedre avfallshåndtering.

3.2 Statlige forventninger, retningslinjer og føringer til kommunal planlegging

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 (2023)

Regjeringen forventer at FNs bærekraftsmål legges til grunn for planleggingen, og at jordvernet ivaretas. Nasjonalt er det utfordringer med å nå målene om reduserte klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikhet. Dette er målsettinger SPP og interkommunalt planprogram for Kaldnes vest skal belyse og bidra til å oppnå.

Andre relevante statlige føringer, eller nyere som avløser disse:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Nasjonal tiltaksplan for trafikksikkerhet på vei
- Veileder for universell utforming
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
- Handlingsplan for sirkulær økonomi (2024)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen (1995)

3.3 Regionale planer

Vestfold fylkeskommune har flere regionale planer som er relevante for planarbeidet for Kaldnes vest. Vestfold fylkeskommune har i vedtatt regional planstrategi for Vestfold 2024-2028, *Vestfoldplanen* FT-177/24 datert 18.12.24, vedtatt å videreføre, revidere, slå sammen eller erstatte planer. Informasjon om dette står i parentes og kan leses på Vestfold fylkeskommune sine nettsider. Under følger en ikke-utdypende liste over regionale planer:

- Regional transportplan (ny; regional plan for mobilitet)
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA, revideres),
- Regional plan for kystsonen i Vestfold (revideres),
- Regional strategi for kultur, reiseliv og opplevelser (ny, sammenslått med andre planer),
- Regional strategi for forskning, innovasjon og næring (videreføres),

- Regional plan for klima og energi (revideres)

3.4 Kommunale føringer

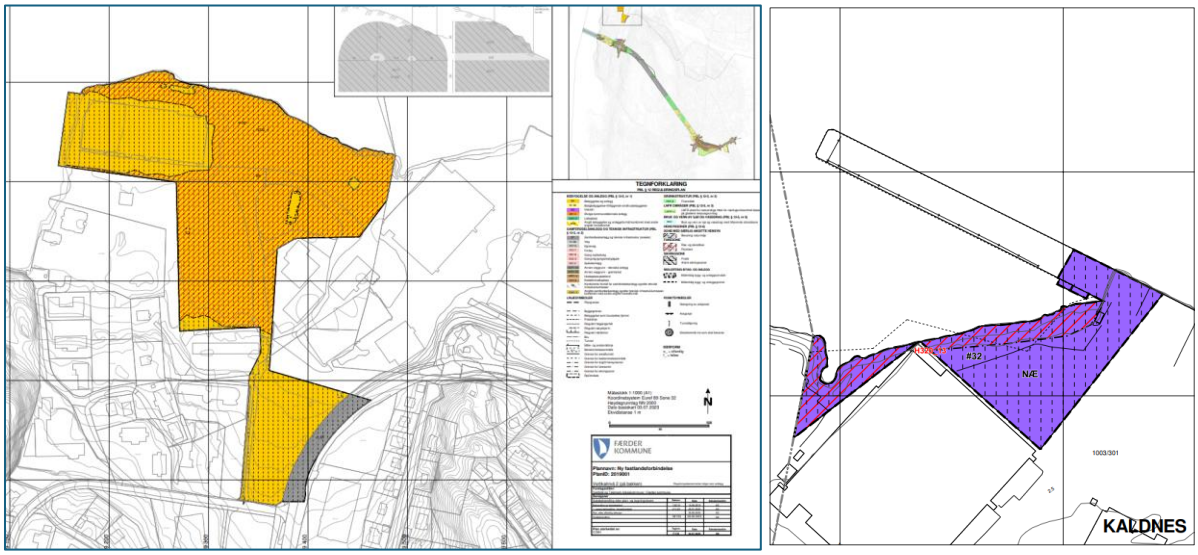
Kommuneplanen er det overordnede styringsdokumentet i kommunene. Kommuneplanens samfunnsdel beskriver utfordringer og mål for samfunnet som helhet, mens kommuneplanens arealdel avsetter arealer til utvikling eller vern. Dette er politiske prosesser, der føringer oppdateres gjennom rullering av planene. Utviklingen av Kaldnes vest skal bygge på oppdatert kunnskap om kommunenes vedtatte planer, og følge opp disse på relevant plannivå.

I Tønsberg vil mulighetsstudien *«Kanalen som byrom»* gi føringer for utviklingen langs kanalen, og kommunens boligplan, og mobilitetsplan for Tønsberg sentrum vil også være relevante for planarbeidet. I Færder er kommunens boligsosiale plan, kulturminneplan og klima- og energiplan relevante planer.

3.5 Gjeldende reguleringsplaner

Detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder, vedtatt 06.09.2023

Størsteparten av planområdet er uregulert, men den nordlige delen er omfattet av detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder. Planen skal tilrettelegge for etablering av veg og bru knyttet til ny fastlandsforbindelse mellom Tønsberg og Færder. Deler av planområdet som ligger i Færder kommune er avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde. Areal i Tønsberg kommune er regulert til næringsbebyggelse og bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde. Av bestemmelsene fremgår det at midlertidige bygge- og anleggsområder i anleggsperioden kan nyttes til riggplass, knuseverk, anleggsvei, massedeponi, lagring av materialer, utstyr o.l., interimsveger for å legge om trafikken (kjøreveg og gang-/sykkelveg) og andre tiltak knyttet til bygging av ny fastlandsforbindelse. Deler av området er omfattet av faresone for flomfare (H320).



Figur 11 - Utsnitt fra plankart for ny fastlandsforbindelse fra Færder. Til venstre: Arealer regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde i Færder kommune. Til høyre: Arealer regulert til næringsbebyggelse og bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde i Tønsberg.

Bebyggelsesplan for gnr./bnr. 129/500, vedtatt 03.10.2001 (Nøtterøy kommune)

Planen regulerer arealer til byggeområder (industri, lager og kontorer) og fellesområder (adkomst).

Reguleringsplan for industriområde Kaldnes, vedtatt 23.01.1986 (Nøtterøy kommune)

Planen omfatter arealer regulert til byggeområde industri og friområde.

Planområdet grenser til følgende planer:

- Reguleringsplan for Kaldnes, Gnr. 1002 bnr. 79, vedtatt 12.12.2001
  Planen omfatter arealer regulert til byggeområder, offentlige trafikkområder, friområder, spesialområder og kombinerte formål.
- G/S Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten, vedtatt 07.12.1994
  Planen regulerer arealer til trafikkområde (kjørevei, gang/sykkelvei og busslommer).

4. Planenes innhold og hovedformål

4.1 Mål og hovedinnhold

SPP beskriver de strategiene og prinsippene som skal følges ved videre arealplanlegging, og er et vedlegg til planprogrammet.

Færder og Tønsberg kommuner har som mål for Kaldnes vest om *å sammen skape et attraktivt og fremtidsrettet sted å jobbe, besøke, bo og leve, på en klima- og miljøvennlig måte.* Kaldnes vest skal utvikles til et attraktivt område som skal styrke en bærekraftig arealutvikling i begge kommunene. En bærekraftig omstilling er førende for utviklingen av området.

Følgende overordnede mål er definert for Kaldnes vest:

- Bidra til å styrke Tønsberg og Færder som et regionalt tyngdepunkt og et attraktivt område for næringslivet.
- Bygge opp om Tønsberg som sentrum og regionsenter i et felles bo- og arbeidsmarked.
- Skape flere arbeidsplasser, positiv vekst og innovative næringsmuligheter.
- Et mangfoldig og sosialt inkluderende bærekraftig område med møteplasser for alle.
- Stedsutvikling på lag med naturen som styrker økologisk bærekraft og biologisk mangfold.
- Et område hvor vi kan bo, jobbe og ha fritid på en klima- og miljøvennlig måte.

Disse målene skal oppnås gjennom følgende strategier:

- Åpne et avstengt industriområde, utvikle blågrønne strukturer og tilgjengeliggjøre en lang, bynær kystlinje.
- Tilrettelegge attraktive næringsarealer som fremmer innovasjon og ny identitet.
- Redusere transportbehov og fremme grønn mobilitet.
- Skape attraktive gater, byrom, tilbud og aktiviteter både for innbyggere og besøkende.
- Skape gode koblinger mellom grønne områder.
- Skape gode nabolag som møter framtidens boligbehov.
- Legge bærekraftige og sirkulære løsninger til grunn for stedsutviklingen.
- Bruke midlertidige tiltak i påvente av utvikling, og som bidrar til stedsskapning.
- Legge til rette for bred samhandling og medvirkning for å skape et sted for alle.

Målene fra SPP skal legges til grunn og følges opp i utredningene for de ulike fagtema.

4.2 Plannivå

Det er gjort en vurdering av hva som er hensiktsmessig plannivå for de to kommunene og konkludert med at Færder kommune skal utarbeide en kommunedelplan og Tønsberg kommune en områdeplan. Begge planene er del av kommunal planlegging, jf del IV i pbl.

En kommunedelplan er en overordnet plan som dekker større geografiske områder innenfor en kommune, jf. pbl § 11-5. Den gir retningslinjer og rammer for arealbruk, utvikling og vern, og fungerer som et strategisk verktøy for langsiktig planlegging. Kommunedelplanen gir nødvendige føringer for videre regulering gjennom område- eller detaljregulering.

Områderegulering er en mer detaljert plan som dekker mindre områder og gir konkrete bestemmelser for arealbruk og utbygging, jf. pbl § 12-2. Områderegulering kan fastsette hvordan arealene innenfor planen kan utnyttes, inkludert byggehøyder, utnyttelsesgrad og andre spesifikke krav. I motsetning til en kommunedelplan kan en områdeplan gi direkte grunnlag for byggesøknader.

De to plannivåene gir fordeler for kommunene:

For Tønsberg kommune gir en områderegulering en mer detaljert styring av arealbruk og utforming. Dette vil skape tydeligere rammer for utbyggere, og samtidig åpne for fleksibilitet i å tilpasse det til lokale behov og samarbeid mellom Tønsberg og Færder kommune. En områdeplan kan gi raskere beslutningsprosesser, men dette avhenger av hvor konkret planen er. En områdeplan kan gi spesifikke løsninger for trafikkavvikling, infrastruktur og grøntareal.

For Færder kommune er kommunedelplan et mer hensiktsmessig plannivå. Arealstørrelsen krever en overordnet styring og et langsiktig perspektiv. Reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse kan ha innvirkning på utviklingen av arealet i Færder kommune. En kommunedelplan legger til rette for langsiktige løsninger og bærekraftig utvikling. Dette gir også større fleksibilitet i forhold til fremtidige endringer. Prosessen med å utarbeide en kommunedelplan kan involvere en bredere medvirkning fra ulike interessenter, noe som kan bidra til større åpenhet og forutsigbarhet i planleggingen. Ved å bruke en kommunedelplan kan man unngå å bruke unødvendig tid og ressurser på en for høy grad av detaljering.

5. Planprosess og metode

5.1 Organisering av arbeidet med det interkommunale planprogrammet

Prosjekteiere: Tønsberg og Færder kommune.

Prosjektleder: Tønsberg kommune.

Administrativ styringsgruppe: Kommunalsjef for plan, eiendom og teknikk i Tønsberg kommune og kommunalsjef for teknikk og miljø i Færder kommune.

Interkommunalarbeidsgruppe: Planleggere i Tønsberg og Færder kommune.

Politisk referansegruppe: Kommuneplanutvalgene i begge kommuner.

Arbeidet med det interkommunale planprogrammet startet opp desember 2024 og går over i saksframlegg og politiske råd og utvalg august/september 2025. Saksframlegg til politisk behandling i Færder og Tønsberg kommune redegjør for planprosessen. Kommunene samarbeidet med grunneierne og fylkeskommunen om overgangen fra strategi- og prinsipplanen til interkommunalt planprogram, og landet på et overordnet hovedalternativ i planprogrammet.

Norconsult Norge AS har bistått i arbeidet med planprogrammet, og har laget oppsett og hjulpet med å sammenfatte hvilke utredningsoppgaver som ligger i SPP, med forslag til beskrivelser.

5.2 Framdrift

Planprogrammet var til førstegangsbehandling i oktober 2025, og lagt ut på høring i perioden 6.11.25 – 31.12.25. Det kom 11 innspill til planprogrammet.

Plannivåene i kommunene tilsier ulik framdrift, med ulik detaljering. Framdrift på kommunal planlegging avhenger av budsjettmidler og politiske vilje til å igangsette en kommunedelplan og en områderegulering. Det er viktig å holde en viss kontinuitet i arbeidet, og samtidig vurdere hvilke midlertidige tiltak som kan bidra til områdemodning, ref. SPP kap. 11 om trinnvis utvikling.

5.3 Medvirkning

I SPP ble det gjennomført medvirkning som hadde stor nytte for arbeidet. SPP ble vedtatt høsten 2024, og det er viktig at prinsipper og strategier fra SPP blir fastsatt i dette planprogrammet, som premiss for videre arealplanlegging.

Medvirkning i kommunedelplan og områderegulering vil være på ulikt nivå, og det blir viktig at kommunene og grunneiere legger opp til medvirkning som er tilpasset plannivået og som gir deltakerne god forståelse for hvordan deres bakgrunn, kunnskap og motivasjon best kan belyses i det videre planarbeidet.

5.3.1 Aktørenes roller

For å oppnå ønsket utvikling av Kaldnes vest, er det viktig at kommunene og private utviklere samarbeider godt. Kommunene bør fungere som tilretteleggere og pådrivere for bærekraftig utvikling, samtidig som de sikrer nødvendig politisk styring. Private utviklere på sin side kan bidra med ressurser og innovasjon.

Kommunenes rolle er å skape klare rammer og retningslinjer, samt sørge for at utviklingen skjer i tråd med bærekraftige prinsipper. De bør også være fleksible og kunne tilpasse samarbeidet etter hvert som prosjektene utvikler seg. Private utviklere må følge de rammene som planprogrammet setter, men de har også frihet til å søke kreative og nye løsninger.

Et godt samarbeid mellom kommunene og private utviklere, der begge parter tar ansvar og bidrar med sin ekspertise og kapasitet, er avgjørende for å nå de ønskede målsettingene for Kaldnes vest.

5.3.1.1 Samarbeidsavtalen

Avtalens formål er å avklar prosessene for gjensidig informasjon, samarbeid og avklaringer av eventuelle interessemotsetninger mellom kommunene. Selv om kommunene går videre etter fastsatt planprogram, med separate planprosesser, er intensjonen å fortsette et godt samarbeid for å bidra til å realisere prinsipp- og strategiplanens intensjon for utvikling av hele området. Samarbeidsavtalen sikrer en kontinuitet fra planprogram til ferdig byggetrinn, sikrer at eventuelle uenigheter løses opp i og at kommunene møtes og orienterer hverandre om planer og tiltak.

Samarbeidsavtalen fremlegges samtidig med saksframlegg og det interkommunale planprogrammet, og behandles i samme møte både i Færder og i Tønsberg.

5.4 Metodikk

5.4.1 Metodikk for KU

Hensikten med en konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av og når det fattes vedtak om planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

Konsekvensutredningen skal belyse sannsynlige virkninger av planen med hensyn på miljø og samfunn. Det skal også redegjøres for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte skader og ulemper, og for utredningsbehov i senere planfaser. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Der hvor slik kunnskap ikke foreligger om viktige forhold skal det i nødvendig grad innhentes ny kunnskap.

Jf. konsekvensutredningsforskriften § 17 skal «*konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen, og være relevant for de beslutninger som skal tas*». Flere av temaene som skal utredes gjennom planarbeidet er omfattet av Miljødirektoratets håndbok for konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941). Metodikken i håndboken er spesielt tilpasset konsekvensutredninger på regulerings- og tiltaksnivå. Håndbok M-1941 kan også brukes i forbindelse med mer overordnede planer (som kommunedelplan), der detaljgraden på kunnskapsinnhenting og kartlegging må tilpasses det aktuelle plannivået. For enkelte av temaene som er omfattet av håndboken og som skal konsekvensutredes gjennom dette planarbeidet, vil utredningene måtte gjøres på et mer overordnet nivå. Generelt vil langsiktighet og helhet stå sentralt i vurderingene.

I konsekvensutredning av temaer som ikke er omfattet av håndbok M-1941 skal det benyttes annen relevant metodikk.

5.4.2 Metodikk for beskrivelse

I tillegg til konsekvensutredningene skal det utarbeides og dokumenteres for en rekke andre fagtemaer som er beslutningsrelevante for planarbeidet. Enkelte av temaene vil ha egne fagrapporter eller notater, mens andre tema vil omtales i planbeskrivelsen. Dette avhenger av detaljeringsnivået i planforslagene.

Generell framgangsmåte for vurdering av virkninger og konsekvenser av planforslaget er følgende punkter.

- Redegjøre for hva rapporten/notatet eller beskrivelsen skal oppnå/målsettingen for arbeidet.
- Informasjonsinnhenting og beskrivelse/vurdering av dagens situasjon.
- Beskrivelse, beregning og vurdering av planens virkninger.
- Beskrivelse av tiltak eller anbefalinger som kan bidra til å oppnå overordnede mål for utviklingen av området og for det konkrete fagområdet.
- Beskrivelse av tiltak som kan redusere eventuell negativ virkning av tiltaket (skadereduserende tiltak og eventuelt kompenserende tiltak).

Framstillingen varierer avhengig av hva som er hensiktsmessig for det enkelte tema og vil også kunne variere for ulike delområder.

5.5 Nullalternativet

Et tiltak skal konsekvensutredes med dagens situasjon og forventet utvikling i området som referansesituasjon og sammenligningsgrunnlag. Dette kalles nullalternativet. Nullalternativet inkluderer vedtatte reguleringsplaner som er yngre enn fem år gamle. Nullalternativet skal beskrive den sannsynlige utviklingen av området dersom planen eller tiltaket ikke blir gjennomført, og skal brukes som sammenlikningsgrunnlag for å vurdere hvilken konsekvens planene vil ha.

5.5.1 Dagens situasjon

Nullalternativet tar utgangspunkt i dagens situasjon og eksisterende arealbruk på området. Kaldnes vest består i dag av industribebyggelse, blandet næring og tjenesteyting. Industriaktiviteten på området er avviklet, men store deler av bebyggelsen fra tidligere industri, inkludert haller og lagerbygg, står fortsatt på området. Mellom bebyggelsen er det vei- og parkeringsarealer. Næringsvirksomheten er konsentrert i den vestlige delen av området i Færder kommune. Området grenser mot Byfjorden i nord og Vestfjorden i vest. Det er en småbåtkai og en dypvannskai med kran ved fjorden. I sørvest ligger Ramberg friområde som benyttes til friluftsliv, bading og rekreasjon.

5.5.2 Reguleringsplaner

Deler av planområdet er omfattet av detaljreguleringsplanen «Ny fastlandsforbindelse fra Færder», som ble vedtatt i 2023 og legger til grunn trafikksikker forbindelse mellom Tønsberg og Færder. Industrivirksomheten på Kaldnes vest er lagt ned, noe som har redusert trafikken. Reguleringsplanen beskriver dagens trafikksituasjon og forventede trafikkendringer med utbygging av ny fastlandsforbindelse, inkludert en ny rundkjøring ved tunnelutløpet. Trafikken over Kanalbrua forventes å minske med tiltaket. Området i

Færder kommune er også omfattet av reguleringsplan «Industriområde Kaldnes» fra 1986, men denne planen er ikke aktuell og ikke inkludert i nullalternativet.

5.5.3 Kommuneplanens arealdel

Både Tønsberg og Færder kommune har i kommuneplanens arealdel stilt krav om felles planlegging for utvikling av Kaldnes vest. Unntak fra plankravene gjelder tiltak som skal legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år. Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg med krav om felles planlegging i kommuneplanens arealdel for Færder kommune og Tønsberg kommune. I Færder er området også omfattet av bestemmelsesområde for sentrum, der Kaldnes vest og Ramdal ligger innenfor bestemmelsesområde #2. I områder avsatt til sentrumsformål legges det opp til en høy arealutnyttelse, og for disse områdene gjelder egne krav blant annet for uteoppholdsareal, lekeareal, støy og parkering.

Ifølge Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger M-1941 skal kommuneplanens arealdel ikke inngå i nullalternativet. Utviklingen av Kaldnes vest skal foregå over en lang periode, noe som innebærer at føringer i gjeldende kommuneplaner kan endres ved rullering. Nullalternativet tar derfor kun for seg dagens situasjon og reguleringsplaner som er vedtatt i løpet av de siste fem år.

5.6 Hovedalternativet

Konsekvensutredningene tar utgangspunkt i ett hovedalternativ som er beskrevet under. Hovedalternativet skal sammenlignes med nullalternativet, som er forventet utvikling dersom nye planforslag ikke gjennomføres. For de fagtemaene der det er flere relevante og realistiske utviklingsretninger eller veivalg blir valgmulighetene beskrevet, utredet og drøftet.

5.6.1 Bærekraftig omstilling av Kaldnes vest

Kaldnes vest skal utvikles til *et attraktivt og fremtidsrettet sted å jobbe, besøke, bo og leve, på en klima- og miljøvennlig måte.* Effektiv arealbruk, redusert transport- og energibehov og sirkularitet er viktige prinsipper for utviklingen. Området skal utvikles med en bymessig tetthet med etablering av boliger, næring, forretning, offentlig- og privat tjenesteyting og nødvendig infrastruktur. Området skal tilrettelegges med blågrønn struktur inkludert kystpromenade, offentlige rom, møteplasser og uteoppholdsarealet tilknyttet boligbebyggelsen. Områdets kulturminner og kulturmiljøer, særlig knyttet til industrihistorien og Kaldnes Mekaniske Verksted, skal formidles og brukes som referanser i utviklingen av området for å styrke stedsidentiteten. Utformingen av området skal støtte opp om grønne mobilitetsformer,

med god tilrettelegging for gange, sykkel, kollektiv og delemobilitet. Prinsippet om nærhetsbyen skal ligge til grunn der viktig målpunkt skal kunne nås innen korte avstander.

Boligutviklingen på Kaldnes vest skal bidra til å møte kommunenes behov og tilpasses forventet demografisk utvikling i årene som kommer. Kaldnes vest skal bli et mangfoldig og sosialt inkluderende område. For å oppnå dette skal det sikres variasjon i boligstørrelser som møter ulike behov og målgrupper, og som muliggjør intern flytting gjennom endrede livsfaser. Det skal tilrettelegges for varierte boformer med vekt på fellesskapsløsninger og deling, og åpnes opp for etablering av innovative og bærekraftige bolig- og områdekonsepter. Gjennom deltagelse, medvirkning i utviklingen av området, og ved etablering fellesfunksjoner og møteplasser skal planen bidra til å styrke fellesskap, sosial kapital og motvirke ensomhet blant beboere. Kommunene skal ta en aktiv del for å oppnå ønsket variasjon i området.

På Kaldnes vest skal det tilrettelegges for etablering av næring og arbeidsplasser som skal bidra til å styrke Tønsberg og Færder som et regionalt tyngdepunkt med attraktive, bynære etableringsarealer. Det skal tilrettelegges for positiv vekst og innovasjon. Nærings- og arbeidsplassutviklingen skal hensynta og tilpasses lokale forhold. Utviklingen skal støtte opp om næringsmuligheter identifisert gjennom næringsanalysen som er utarbeidet for området. Det skal etableres et lokalsenter for å dekke hverdagens behov i området.

For at Kaldnes vest skal bli et attraktivt område både å bo og arbeide i skal det tilrettelegges for attraktive grøntområder og møteplasser. Et sentralt grep er etablering av en kystpromenade langs sjøfronten som skal sikre allmennheten tilgang til sjøen og kanalen. Gjennom ivaretagelse og opparbeiding av blågrønn struktur skal natur- og artsmangfoldet i området økes. Uterom og møteplasser skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for sosialt samspill og fellesskap.

Mål om netto null utslipp av klimagasser eller bedre skal være førende for utbyggingen og utviklingen av området. For å oppnå dette vil både overordnet arealbruk og funksjonsdeling, samferdselsinfrastruktur, mobilitetsløsninger, boligutforming, energiløsninger, deleløsninger, avfallsordninger og materialvalg spille inn. Prinsippene om sirkulærøkonomi for bruk av ressurser, materialer og energi skal legges til grunn med vekt på gjenbruk og gjenvinning. Det skal tas klima- og miljøvennlige valg både i utbyggingsfasen og i driften av området.

Et viktig tiltak for å redusere utslipp og oppnå en bærekraftig transformasjon er å tilrettelegge for grønne mobilitetsformer og minimere privatbilbruk på området. Det skal sikres korte avstander til viktige målpunkt i hverdagen og utforming av området skal gjøre det enkelt for beboere og besøkende og ta bærekraftige valg. Prinsippet om

nærhetsbyen (10-minutters byen) skal være førende. Det skal sikres attraktive gang- og sykkelforbindelser og området skal stenges for gjennomkjøring av biltransport. Det skal etableres mobilitetspunkt for kollektivtrafikk og deleløsninger.

5.6.2 Funksjonsblanding

Kaldnes vest skal bli et attraktivt sted å både jobbe, besøke, bo og leve i. Det er derfor viktig å sikre variasjon i arealbruken. Området skal utvikles med en høy tetthet som skal bidra til en bærekraftig utvikling.

Basert på mål om å styrke næringsutvikling i kommunene skal det etableres egnede næringsarealer i tillegg til arealer for kombinerte formål (f.eks. bolig, forretning og tjenesteyting). Handel som betjener lokale behov kan etableres i tråd med regionale og kommunale føringer, men skal ikke konkurrere med Tønsberg sentrum eller Teie.

For en bærekraftig omstilling av Kaldnes vest, er tabellen under et viktig utgangspunkt for videre planlegging. Prosentene angir andel av det totale planområdet, ikke utnyttelsesgrad (BYA/BRA). Der det planlegges for blandet formål fordeles det prosentvis etter andelen av de ulike funksjonene. Intensjonen er å ha utstrakt funksjonsblanding i hele området, men fordelingen mellom planområdene (Tønsberg og Færder) må allikevel tilpasses og avklares mellom kommunene i planprosessene.

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 %	

Utnyttelsesgrad og byggehøyder er ikke angitt på dette stadiet i prosjektet og må vurderes i senere detaljeringsfaser. Området skal utvikles med en bymessig tetthet, der fysisk utforming og samspill mellom bebyggelse og utearealer skal bidra til bokvalitet og trivsel. Dette er premisser som må legges til grunn når byggehøyder og utnyttelsesgrad skal defineres. Utbyggingen skal ivareta føringene i *prinsipplan for mobilitet, prinsipplan*

for blågrønnstruktur og *prinsipplan for møteplasser*. Prinsipplanene viser viktige kvaliteter som skal sikres i begge kommuner. For å kunne oppnå en trinnvis utvikling må sentral samferdselsinfrastruktur som hovedveier, kollektivakser og mobilitetspunkt planlegges på et tidlig stadium.

5.6.3 Trinnvis utvikling

Kaldnes vest er et stort område som skal bygges ut i flere etapper. En trinnvis utvikling skal ikke gå på bekostning av kvaliteten i noen av delområdene, og det er derfor viktig å definere hvilken infrastruktur og hvilke funksjoner som må være på plass for å muliggjøre en trinnvis transformasjon av området. Uavhengig av hvilket område som planlegges og utvikles først sikrer planprogrammet en fordeling av blågrønn struktur og møteplasser i henhold til SPP. Blågrønne løsninger for det enkelte utbyggingsfelt, og møteplasser og byrom, som skal integreres i bebyggelsesstrukturen må defineres i arealplaner.

Kaldnes vest – Færder utgjør størstedelen av planområdet og omfatter tidligere industriarealer i Færder kommune, samt eksisterende næring og tjenesteyting avgrenset av Stalsbergveien i syd, sjøfronten i nord og vest og kommunegrense mot øst.. Store deler av området er avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde i reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder.

Kaldnes vest – Tønsberg utgjør østlig del av planområdet og omfatter tidligere industriarealer i Tønsberg kommune. Området er avgrenset av Kaldnesgaten i sør, sjøfronten i nord og kommunegrense mot vest.

Det er i hovedalternativet ikke tatt stilling til utbyggingsrekkefølge og hvorvidt et av delområdene skal utvikles først eller om en samtidig utvikling av flere delområder er hensiktsmessig. Dette blir viktig å definere i det videre planarbeidet hvor konsekvenser av ulike alternativer og veivalg for utbyggingsrekkefølge skal kartlegges. Grunneiers modenhet og interesser vil også ha betydning for gjennomføring av delområder, og må vurderes for gjennomføringsevne.

5.7 Influensområdet

Konsekvensutredningene tar utgangspunkt i virkninger innenfor planens influensområde. Konsekvenser knyttet til arealbeslag er avgrenset til selve planområdet, mens influensområdet omfatter den geografiske utstrekningen av planens virkninger, og er ikke begrenset til tiltakenes fysiske fotavtrykk. Størrelsen på influensområdet vil variere for ulike fagtemaer og må defineres i de ulike fagutredningene.

6. Temaer som skal konsekvensutredes eller beskrives

Det er gjort en vurdering av hvilke temaer som skal konsekvensutredes eller beskrives samlet for hele planområdet (interkommunalt), og hvilke temaer som skal konsekvensutredes eller beskrives for hver kommune.

Målsettinger og prinsipper fra SPP vil være sentrale for alle utredningsoppgavene og skal legges til grunn i vurderingene. SPP viser viktige kvaliteter som skal sikres i begge kommuner på tvers av delområdene, og en vurdering av hvordan disse kan ivaretas vil være sentral i utredningsarbeidet.

Delkapittel 6.1. gjør rede for utredningsbehovet for konsekvensutredninger, mens delkapittel 6.2. redegjør for hva som skal beskrives eller leveres i rapportform i planforslag. I delkapittel 6.3. beskrives et forslag til hvordan utredningsoppgavene kan sorteres i en prioritet, og har brukt faser som en rettesnor for arbeidet. Dette er veiledende, fasene kan gå over i hverandre, og det presiseres at utredningsoppgavene må foreligge på et akseptabelt detaljeringsnivå for det aktuelle planforslaget som er til behandling, enten om det er mer overordnede utredninger til en kommunedelplan eller mer konkrete og detaljerte utredninger i detaljreguleringer.

6.1 Temaer som skal konsekvensutredes

Følgende temaer skal konsekvensutredes:

Tema	Beskrivelse av utredningsbehov
Naturmangfold og økosystemtjenester	Naturverdier i plan- og influensområdet skal kartlegges, beskrives og verdisettes. Påvirkning og konsekvenser fra utbyggingen på naturtyper, arter og landskapsøkologiske sammenhenger på land og i sjø skal kartlegges. Effekter av arealbeslag, fragmentering av leveområder, forurensning og økt aktivitet er aktuelle tema. Det skal redegjøres for de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven §§ 8-12. Tiltak som sikrer eller forbedrer lokalt naturmangfold skal identifiseres. Aktuelle skadereduserende tiltak skal vurderes. Utredningen skal gjennomføres i henhold til gjeldende metodikk i Miljødirektoratets veileder M-1941 eller annen anerkjent metodikk.

Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminner, kulturmiljøer og bevaringsverdige bygninger i plan- og influensområdet skal beskrives, kartfestes og verdisettes. Påvirkning og konsekvenser av planlagt utbygging på kulturminner og kulturmiljøer i nærområdet, inkludert Tønsberg Middelalderby, Jarlsberg og Nordbyen skal kartlegges. Bevaring av Danholmen 7 og 9 som lokalt og regionalt kulturminne skal vurderes. Tiltak og strategier for å ivareta og formidle områdets historiske betydning og bidra til lokal stedsidentitet bør identifiseres. Utredningen skal gjennomføres i henhold til gjeldende metodikk i Miljødirektoratets veileder M-1941 eller annen anerkjent metodikk.
Landskap	Det skal gis en beskrivelse av landskapsverdier i plan- og influensområdet. Påvirkning og konsekvenser fra planlagt utbygging på landskapet gjennom nær- og fjernvirkning skal kartlegges. Forholdet til kanalen, Tønsberg Middelalderby inkludert Slottsfjellet og andre kjente landemerker, samt påvirkning på viktige siktlinjer er tema som skal vurderes. (Utredningen skal belyse hvordan viktige og historiske siktlinjer i området kan bevares eller forbedres. Videre hvordan nye møteplasser kan integreres for å formidle landskapsrom, kulturobjekter og natur, samt hvordan sjøfronten kan bli en del av landskapsrommet gjennom utvikling av promenader og parker.) Utredningen skal gjennomføres i henhold til gjeldende metodikk i Miljødirektoratets veileder M-1941 eller annen anerkjent metodikk.
Forurensning	Støy: Utredningen skal belyse dagens støysituasjon innenfor området. Det skal gjøres en vurdering av antatt samlet støybelastning i fremtidig situasjon. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for vurderingene. Luftforurensning: Det skal gjøres en kartlegging av luftkvalitet i området. Det skal gjøres en vurdering av antatte virkninger for luftkvalitet i fremtidig situasjon. Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012, skal legges til grunn for vurderingene. Utredningene skal gjennomføres i henhold til gjeldende metodikk i Miljødirektoratets veileder M-1941 eller annen anerkjent metodikk.
Vannmiljø	Utredningen skal skaffe kunnskap om miljøtilstand og forventede endringer i vannmiljø i området som følge av planlagt utbygging. Påvirkning på lokale vannforekomster, inkludert avrenning og utslipp fra utbyggingen er relevante tema. Virkningene av tiltaket på vannmiljøet skal vurderes opp mot miljømålene i vannforskriften og Regional vannforvaltningsplan for Vestfold og Telemark. Behov for avbøtende tiltak skal vurderes.

	Utredningen skal gjennomføres i henhold til gjeldende metodikk i Miljødirektoratets veileder M-1941 eller annen anerkjent metodikk.
Friluftsliv	Det skal gjøres en kartlegging av hvilke friluftslivsverdier, bruk og interesser som finnes i og rundt planområdet i dag. Påvirkning og konsekvenser av planlagt utbygging på friluftsliv i området skal vurderes, der visuelle virkninger, støy, arealbeslag og barrierevirkninger er aktuelle tema. Utredningen skal avklare hvordan eksisterende friluftslivsverdier kan ivaretas på best mulig måte, og behov for avbøtende tiltak skal vurderes. Utredningen skal gjennomføres i henhold til gjeldende metodikk i Miljødirektoratets veileder M-1941 eller annen anerkjent metodikk.
Mobilitet og nullvekstmålet	Det skal redegjøres for virkninger for mobilitet i plan- og influensområdet med utgangspunkt i skisserte løsninger i *Prinsipplan mobilitet* fra SPP. Analysen skal vurdere tiltak for å redusere bilbruk og fremme grønn mobilitet i tråd med målene for området. Dette inkluderer vurdering av parkeringspolitikk, kollektivtilbud, delingsløsninger og fysisk tilrettelegging, særlig for gående og syklende. Effekten av å stenge området for gjennomkjøring for biltransport skal vurderes. Det skal utarbeides anbefalinger for fremtidsrettede mobilitetsløsninger i området. Dette inkluderer: • Forslag til konsept og prinsipputforming av mobilitetspunkt • Anbefalt kapasitetsbehov og bredder for gang- og sykkel-veinett og kollektivakse i planområdet • Forslag til hvordan gang- og sykkelveier kan integreres med kollektivtransportnettverket. • Tilrettelegging for delingsmobilitet Mobilitetsbehov tilknyttet ny bebyggelse skal kartlegges. Det skal redegjøres for forventet reisefordeling på ulike transportformer (gange, sykkel, kollektiv, privatbil), trafikkmengder og trafikkavvikling. Det skal gjøres en vurdering av kapasitet og tilstand på eksisterende samferdselsinfrastruktur, samt behov for nye investeringer. Det skal vurderes hvordan kommunikasjon inn og ut av området, inkludert varelogistikk og levering samt koblinger til byen og andre viktige målpunkt skal ivaretas. Sjøtrafikk og ferdsel på sjøen skal utredes som del av planarbeidet. Havneanlegg, kai og havnevirksomhet skal inkluderes som del av samferdselsinfrastrukturen i vurderingene. Utredningen skal gjennomføres med anerkjent metodikk.
Energibruk- og løsninger	Det skal gjøres en vurdering av energibehov tilknyttet utbyggingen og redegjøres for aktuelle energiløsninger og ambisjoner. Det skal gjennomføres en analyse av potensialet til designløsninger som passivhus, nullutslippsbygg

	og plusshus. Muligheter for ombruk, gjenbruk og gjenvinning av materialer og bruk av klima- og miljøvennlige byggematerialer skal kartlegges. Tiltak skal vurderes opp mot lokale, regionale og nasjonale klimamål. Utredningen skal gjennomføres med anerkjent metodikk.

Figur 12 - Utredningsoppgaver konsekvensutredning

6.2 Temaer som skal beskrives / øvrige tema som skal behandles

I tillegg til konsekvensutredningene er det noen andre fagtemaer som er beslutningsrelevante for planarbeidet. Disse temaene skal beskrives i eget notat/rapport eller i planbeskrivelsen.

Tema	Vurderinger
Forurenset grunn	Basert tidligere aktivitet er det mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet. Opprydding av forurenset grunn er som oftest dekket av forurensningsforskriften kapittel 2, og håndteres i forbindelse med / samtidig med byggesaken. For å avklare behovet må det innhentes mer informasjon om forurensningssituasjonen.
Massehåndtering	Det skal legges til rette for en forsvarlig og ressurseffektiv håndtering av jord- og steinmasser fra utbyggingen. Muligheter for gjenbruk av overskuddsmassene skal vurderes. Overordnede prinsipper for håndtering av masser fra området skal beskrives.
Områdestabilitet	Planområdet ligger under marin grense. Det er registrert kvikkleire i planområdet, og store deler av området er omfattet av farekart- og aktsomhetskart for kvikkleire. Det skal gjøres en vurdering av områdestabilitet i området, i henhold til krav i NVEs veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred, 1/2019.
Folkehelse og nærmiljø	Det skal gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser planlagt utbygging kan ha for folkehelsen til beboere i plan- og influensområdet. Dagens helsetilstand skal beskrives, inkludert påvirkningsfaktorer på befolkningen i området og fremtidige beboere. Viktige tema er luft, vann og støyforurensning, trafikk til og fra området, sosiale, kommersielle og kulturelle tilbud som etableres, visuelle forhold mm. Helsefremmende faktorer for utviklingen av området skal identifiseres.
Sosial infrastruktur	Det skal gjøres en kartlegging av eksisterende tilbud, og fremtidig behov for sosial infrastruktur (type, omfang og lokalisering) i planområdet skal vurderes. Analysen må ses i sammenheng med planlagt områdeutnyttelse (fordeling

	bolig/næring) og antatt/ønsket demografi i området. Det må avklares hvorvidt sosiale funksjoner i området skal dekke behov utover Kaldnes vest. I vurdering av lokalisering skal reduksjon av transportbehov og nærhet vektlegges. Muligheter for sambruk av fasiliteter mellom ulike offentlige tjenester og funksjoner skal identifiseres.
Barn og unges oppvekstsvilkår	Konsekvenser av utbyggingen for barn og unges oppvekstsvilkår skal vurderes med en beskrivelse av både positive og negative virkninger. Det skal undersøkes om planlagt utbygging påvirker områder som er mye brukt til lek og opphold, kan føre til redusert tilgang til friområder, omdisponering av områder, endret tilgang til gang- og sykkelveier, snarveier etc. Viktige tiltak i området for å imøtekomme fremtidige behov og sikre gode oppvekstsvilkår for barn og unge skal identifiseres.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Det skal vurderes hvordan bebyggelsen i området kan utvikles for å skape attraktive omgivelser for de som bor og ferdes i området. Overordnede arkitektoniske og estetiske prinsipper for bebyggelsen i området skal defineres. Følgende tema skal ivaretas: • Utnyttelse og høyder • Material- og fargebruk • Sol- og skyggeforhold • Utforming og bruk av førsteetasje og overganger til tilgrensende byrom • Bybildet fra kanalen • Tilpasninger til bebyggelse i nærmiljøet • Integrering og tilpassing til kulturminner, kulturmiljøer og industrihistorie
Funksjonsblanding	Prinsipper og tabell for funksjonsdeling fra SPP legges til grunn, og det skal redegjøres for hvilke konsekvenser foreslått funksjonsdeling vil få for plan- og influensområdet. Beskrivelsen skal se på hvordan arealer i planområdet kan utnyttes effektivt og med høy kvalitet**.**. Tabell for funksjonsdeling angir overordnet fordeling av arealer på ulike funksjoner i planområdet, og delområder, og konsekvenser av ulike alternativer for fordeling av arealformål skal belyses. Dette inkluderer en vurdering av hvilket omfang og fordeling mellom næring, offentlig/privat tjenesteyting og forretning som er hensiktsmessig. Videre skal fordeling mellom grønnstruktur, offentlige rom og uteoppholdsarealer tilknyttet boliger undersøkes. Potensialet for sambruk av fasiliteter og funksjoner internt på området skal kartlegges.
Blågrønn struktur	Virkninger av utbyggingsplanene for blågrønn struktur, klimatilpasning og overvannshåndtering i området skal vurderes. Overordnede grep i *Prinsipplan for blågrønnstruktur* skal legges til grunn i vurderingen.

	Tiltak for etablering av en sammenhengende grønnstruktur fra Kaldnes brygge til Ramberg og løsninger for å integrere blågrønn struktur i det enkelte utbyggingsfelt skal beskrives. Videre skal løsninger for klimatilpasning og lokal overvannshåndtering gjennom åpne, naturbaserte løsninger skisseres.

Figur 13 - Utredningsoppgaver beskrivelser

6.3 Prioriteringer og avhengigheter mellom utredningene

Utviklingen av Kaldnes vest skal foregå over en lang periode. For å tilrettelegge for en trinnvis utvikling vil det være noen tema som det er viktig å beskrive eller konsekvensutrede tidlig i prosessen, da de vil være premissgivende for videre planarbeid.

Utredninger som er premissgivende for det videre planarbeidet, skal bidra til å avklare hvilke rammer, hensyn og muligheter som må ligge til grunn for utviklingen av planområdet. Dette innebærer at enkelte utredninger må, på et overordnet nivå, gjennomføres tidlig i prosessen, slik at funnene derfra kan styre og avgrense det videre arbeidet.

Samtidig må alle utredninger – både de som gjøres tidlig og de som gjennomføres senere – ta utgangspunkt i et komplett og helhetlig planforslag. Et komplett planforslag gir et felles grunnlag for vurderinger på tvers av fag, og sikrer at utredningene belyser alle relevante temaer innenfor samme rammer.

6.3.2 Fase 1

Fase 1 omhandler oppstarten og utarbeidingen av planforslag for kommunedelplan eller områderegulering.

Det er tre temaer som skal undersøkes først, og som skal legge rammer for planforslag: områdestabilitet, mobilitet og nullvekstmål, og blågrønn struktur. Dette skal beskrives/konsekvensutredes på et overordnet nivå for hele planområdet på tvers, for å sikre helhetlige grep.

6.3.3 Fase 2

Fase 2 går mer i detaljer etter hvert som planforslaget blir utarbeidet.

Fase 2 omhandler 14 ulike tema, som til sammen vil sikre at planlegging favner bredt og påser at konsekvensene for miljø og samfunn er tilstrekkelig beskrevet/utredet før det gis byggetillatelser.

Temaene er *forurenset grunn, funksjonsblandinger, energibruk og energiløsninger, landskap, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold og økosystemtjenester, folkehelse og nærmiljø, barn og unges oppvekstsvilkår, sosial infrastruktur, vannmiljø og arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet og massehåndtering.* Blant disse er det vurdert at *landskap, arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet*, og *funksjonsblandinger* er tema som bør utredes og beskrives helhetlig for planområdet, på tvers av kommunegrensene.

Færder kommune skal utarbeide en kommunedelplan hvor utredningene må tilpasses et overordnet plannivå. Arealer i Færder utgjør mer enn tre fjerdedeler av planområdet. Området har både bebygde arealer med næringsvirksomhet, tjenesteyting og tidligere industriarealer samt grønnstruktur med Rambergodden i vest. Sammenlignet med arealene i Tønsberg kommune representerer dagens situasjon en mer sammensatt og variert arealbruk. For Tønsberg kommune, som skal utarbeide en områdeplan, vil krav til detaljeringsnivå i enkelte av utredningene være høyere for å ha tilstrekkelig grunnlag til å utarbeide konkrete bestemmelser for arealbruk, byggehøyder, utnyttelsesgrad m.m.

Som nevnt i kap. 5.3.1 må kommunene aktivt samarbeide med private grunneiere i utforming av planinitiativer da kommunene ikke er grunneier innenfor planområdet Kaldnes vest.

6.3.4 Utredningsoppgaver oppsummert i tabell

Nr	Tema iht 6.1 og 6.2	Nivå på utredning	Område
		Fase 1	
1	Områdestabilitet	Beskrivelse	Hele planområdet
2	Mobilitet og nullvekstmål	KU	Hele planområdet
3	Blågrønn struktur	Beskrivelse	Hele planområdet
		Fase 2	
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 oppvekstsvilkår	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

Figur 14 - Utredningsoppgaver oppsummert

6.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Plan- og bygningsloven § 4-3, stiller krav om en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analysen er kvalitativ, baseres på tilgjengelig informasjon og gjennomføres i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sine veiledere.

ROS-analysen skal identifisere, beskrive og vurdere reell fare i forhold til fastsatte sikkerhetskrav og dekke arealet som planene omfatter.

Arbeidsmetodikk for ROS-analysen omfatter følgende trinn:

- Fareidentifikasjon – kartlegging av mulige uønskede hendelser.
- Identifikasjon av objekter, virksomheter eller aktiviteter som representerer en fare innenfor planområdet eller dets nærhet.
- Utarbeide liste over et representativt og beslutningsrelevant utvalg av uønskede hendelser som underlegges en mer detaljert analyse.
- Gjennomføring av analyse av sårbarhet og risiko.
- Evaluering av risiko og identifikasjon av behov for risikoreduserende tiltak.

For planarbeidet med transformasjon av Kaldnes vest skal analysen blant annet omtale temaer som naturfarer (flom, skred, stormflo, bølger, havnivåstigning mv.), brann- og eksplosjonsfare, klimaendringer, grunnforhold og områdestabilitet, kraftforsyning, forurensning, tilsiktede handlinger, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, slukkevann

for brannvesenet mv. Aktuelle faretemaer må kartlegges nærmere senere i planarbeidet.

NVE sitt temakart viser at store deler av planområdet ligger innenfor faresone for kvikkleire. Det er kartlagt to utløsningsområder der ett er registrert med lav faregrad og risikoklasse 4, mens ett er registrert som uten fare og risikoklasse 0. Videre er det kartlagt et utløpsområde med lav faregrad og risikoklasse 4. Statens vegvesen har gjennomført undersøkelser øst i området, hvor det ble gjort funn av kvikkleire.

Deler av planområdet i nord i Tønsberg kommune er i reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder vist med faresone for flom. Deler av området i sørvest (Ramberg friområde) og i nordøst er berørt av faresone for ras og skred i kommuneplanens arealdel. I Byfjorden nord for planområdet er et felt i sjøen markert med faresone for grunnforurensning.

Temaer som omhandler samfunnssikkerhet og naturfarer, redegjøres for i ROS-analysen. Områdestabilitet og grunnforurensing omtales i egne rapporter.

ROS-analysen skal utarbeides for hvert planområde.

Referanser

Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter AS (2021) Kanalen som byrom, mulighetsstudie. Tilgjengelig fra: *Kanalen som byrom - Tønsberg kommune*

Bypakke Tønsbergregionen (2019) Interkommunal kommunedelplan for gange-, sykkel og kollektivtransport. Tilgjengelig fra: *Interkommunal kommunedelplan for gange-, sykkel og kollektivtransport*

Færder kommune (2018) Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030. Tilgjengelig fra: *Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 | Færder kommune*

Færder kommune (2023) Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Tilgjengelig fra: *Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Færder kommune*

Færder kommune (2020) Klima- og energiplan. Tilgjengelig fra: *Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 | Færder kommune*

Færder kommune (2024) Klima- og energiplan. Handlingsplan 2024-2028. Tilgjengelig fra: *Klima- og energiplan for Færder kommune 2024-2028*

Færder kommune (2024) Boligsosial plan 2024-2027. Tilgjengelig fra: *Boligsosial plan 2024–2027 - Færder kommune*

Færder kommune (2022) Leve hele livet 2022-2024. Tilgjengelig fra: *Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 | Færder kommune*

Færder kommune (2020) Kulturminneplan. Tilgjengelig fra: *Kulturminneplan*

Klima- og miljødepartementet (2021) Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv. Tilgjengelig fra: *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*

Miljødirektoratet (2025) Temakart fra Naturbase. Tilgjengelig fra: *Temakart fra Naturbase*

NGU - Norges geologiske undersøkelse (2025) Løsmassekart. Tilgjengelig fra: *Løsmassekart*

NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat (2025) Temakart kvikkleire. Tilgjengelig fra: *Temakart kvikkleire*

Tønsberg og Færder kommuner (2024) KALDNES VEST Felles strategi- og prinsipplan for kommunene Tønsberg og Færder. Tilgjengelig fra: *KALDNES VEST Felles strategi- og prinsipplan for kommunene Tønsberg og Færder*

Tønsberg kommune (2023) Boligplan 2023-2033. Tilgjengelig fra: *Boligplan 2023-2033*

Tønsberg kommune (2021) Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2023. Tilgjengelig fra: *Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2023*

Tønsberg kommune (2024) Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Tilgjengelig fra: *Kommuneplanens arealdel 2023-2035*

Tønsberg kommune (2023) Boligplan for Tønsberg 2023-2033. Tilgjengelig fra: *Boligplan for Tønsberg 2023-2033*

Tønsberg kommune (2023) Barnehage-skolestrukturplan 2023-2035. Tilgjengelig fra: *Barnehage-skolestrukturplan 2023-2035*

Tønsberg kommune (2021) Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum – virkemidler og tiltak for bærekraftige mobilitetsløsninger. Tilgjengelig fra: *Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum – virkemidler og tiltak for bærekraftige mobilitetsløsninger*

Vestfold fylkeskommune (2014) Regional plan for kystsonen i Vestfold. Vedtatt av fylkestinget 06.11.2014. Tilgjengelig fra: *Vestfold fylkeskommune – Regional plan for kystsonen i Vestfold*

Vestfold fylkeskommune (2019) Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA. Tilgjengelig fra: *Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA*

Vista Analyse (2022) Næringsanalyse Kaldnes vest. Rapport 2022/28. For Færder kommune og Tønsberg kommune. Tilgjengelig fra: *Næringsanalyse Kaldnes vest*

Figurliste

Figur 1 – Planavgrensning 6
Figur 2 – oversiktskart som viser hvor Kaldnes vest ligger 11
Figur 3 – Flyfoto av planområdet 12
Figur 4 – Kaldnes vest sett fra Hotell Klubben. Kilde: Kaldnes Vest AS 13
Figur 5 – Naturtyper, arter og verneområder i og rundt planområdet. Kilde: Naturbase 16
Figur 6 – Løsmassesammensetning i planområdet. Kilde: NGUs løsmassekart 17
Figur 7 – Registrerte kvikkleirepunkt og aktsomhetsområde for kvikkleire. Kilde: NVEs temakart for kvikkleire 17
Figur 8 – Kvikkleiresone med faregrad. Kilde: NVEs temakart for kvikkleire 18
Figur 9 - Utsnitt fra kommunens kartdatabase viser støy fra veg i området. Kilde: Kommunenes temakart for støy 18
Figur 10 - Forurenset grunn i området. Kilde: Kommunenes temakart for forurenset grunn 19
Figur 11 - Utsnitt fra plankart for ny fastlandsforbindelse fra Færder. Til venstre: Arealer regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde i Færder kommune. Til høyre: Arealer

regulert til næringsbebyggelse og bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde i Tønsberg. 23
Figur 14 - Utredningsoppgaver konsekvensutredning 37
Figur 15 - Utredningsoppgaver beskrivelser 39
Figur 16 - Utredningsoppgaver oppsummert 41