

Planprogram for Kaldnes vest

Kommuneplanutvalget

22.4.2026

Tron Myrén
kommuneplanlegger





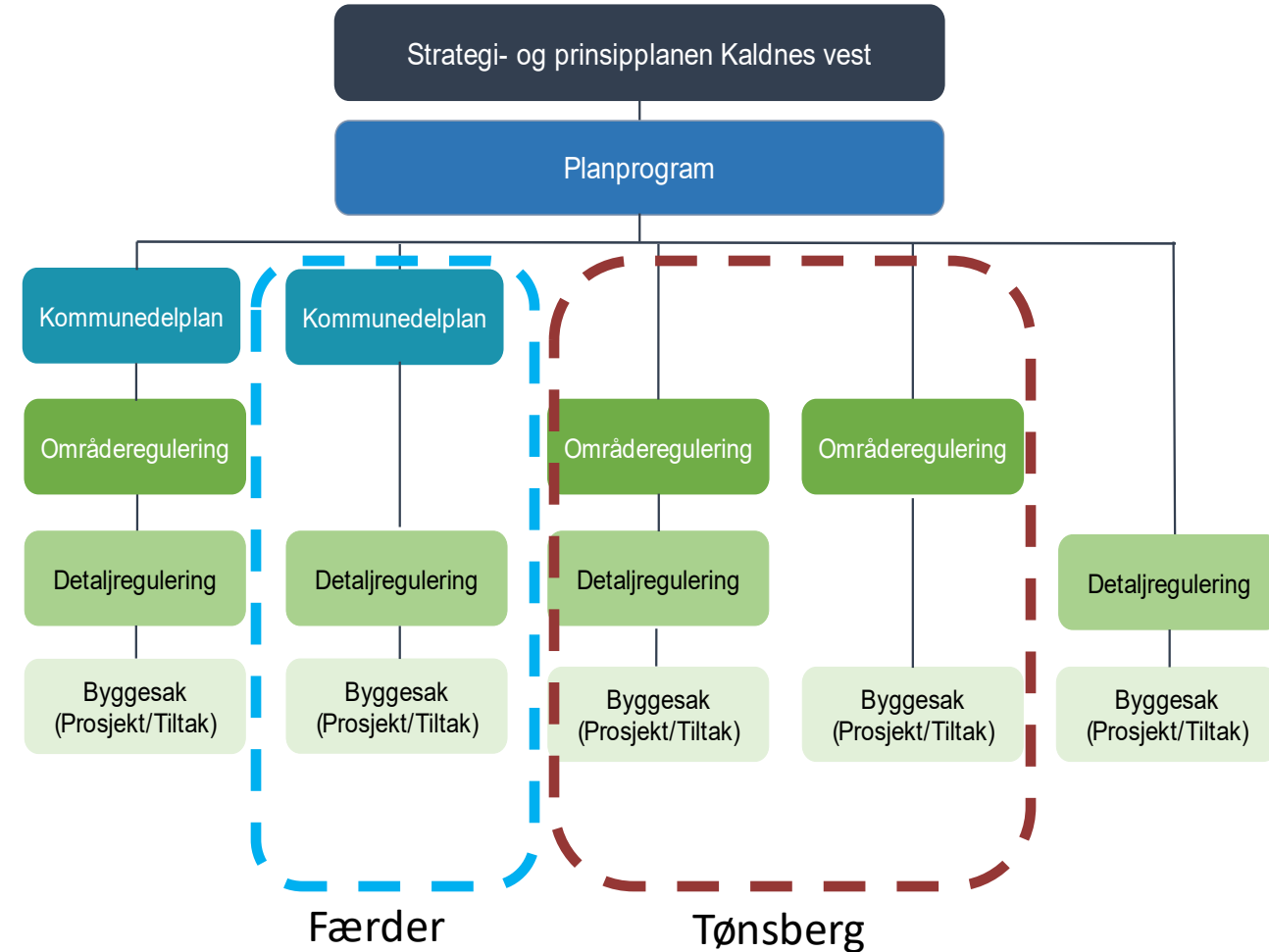
Kort om plansystemet

Arealdelen

Vekting av ulike hensyn og behov, demokratisk

Både kommunedelplan og områderegulering

- Gi føringer for plan- og byggesaksprosesser
- Oppnå målene fra strategi- og prinsippplanen
- Sette rammer for andre prosesser



Høringsforslaget

- Arbeidsplan eller beskrivelse av hvordan planer skal gjennomføres.
 - Språklig vanskelig å kombinere et lett og luftig klarspråk, mot et formelt arbeidsverktøy etter plan- og bygningsloven.
 - Juridisk bindende for framtidige arealplaner.
 - Gir forventninger om utredningskrav, metodikk og prosess.
 - Interkommunalt og følger opp nasjonale forventninger til samarbeid.

Høringsforslaget fort.

- Krevende å få ambisjoner fra Strategi- og prinsipplanen (SPP) tilpasset et interkommunalt planprogram på ulike framtidige plannivåer, uten konkrete plangrep som alternativer.
- Utredningsalternativet:
 - Arbeidsgruppa med grunneiere og fylkeskommunen samarbeidet om overgangen fra SPP til interkommunalt planprogram, og landet på et overordnet hovedalternativ (Bærekraftig utvikling av Kaldnes vest). Dette skulle sammenliknes med 0-alternativet, altså dagens plansituasjon.
- Fra samarbeidsgruppe med fylkeskommunen og grunneiere, til formelle høringsparter i løpet av arbeidet med planprogrammet.
- Funksjonsblandingstabellen fra SPP videreføres i høringsforslaget.
- Utredninger – både KU og beskrivelser/rapporter, som er nødvendige for videre planlegging.

Innspillene

Det kom 11 uttalelser/innspill til høringsforslaget. Alle uttalelsene vedlegges, samt en oppsummering og vurdering, med forslag til endringer.

I hovedsak omhandler det:

- Språklige forenklinger eller avklaringer.
- Utredninger som fanger opp intensjoner og føringer på en god måte, og en vurdering av hva som er nødvendig.
- Presisere ambisjoner om arbeidsplassetableringer, samtidig justere funksjonsblandingstabellen til et mer realistisk målbart verktøy.

Funksjonsblandingstabellen

Hensikten med funksjonsblandingen:

- Bidra til et område der hverdagsfunksjoner kan nås til fots, og der bolig- og næringsformål balanseres på en måte som skaper liv, aktivitet og et attraktivt bymiljø.
- Gi fleksibilitet i videre planlegging og sikre egnet og tilstrekkelig areal til næring, offentlig/privat tjenesteyting og forretning tiltenkt lokalt behov.
- Tillegg til mulighet for å kombinere formål.
 - Lokalisering og kombinasjoner av formål innenfor områdenivå, delområdenivå og bygningsnivå avklares i etterfølgende arealplaner.

Etter høringen har kommunedirektørene foreslått flere endringer i tabellen.

- Tydeliggjøre hva som er den faktiske intensjonen bak tabellen og funksjonsblandingen
- Endringer basert på høringsinnspill

Funksjonsblandingstabellen

I høringsutkastet så funksjonsblandingstabellen slik ut:

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

Tabellen kunne tolkes på flere måter:

- Bebygget areal
- Bruksareal
- mm.

Bakgrunnen for presiseringene og endringene er i hovedsak innspill som er kommet i høringsperioden til planprogrammet.

Funksjonsblandingstabellen – tilbakemelding:

- Flere, blant annet Tønsberg og Færder næringsforening og Vestfold fylkeskommune, var i høringsuttalelsene skeptiske til den høye andelen næring i tabellen.
- Tilbakemelding på at det er viktig å sikre sjøfronten/strandsonen for allmennheten.

Funksjonsblandingstabellen (175 daa) - Forslag

| Arealbruk | Andel av planområdet | Andel av planområdet | Kommentar |
|--|----------------------|----------------------|---|
| Grønnstruktur langs sjø | 10 % | 17,5 daa | 40 % av planområdet utgjør ubebygde areal, det vil si grønnstruktur, veier, offentlige rom. |
| Grønnstruktur øvrige steder. I tillegg kommer Ramdal friområde på ca. 25 daa | 20 % | 35 daa | |
| Grå infrastruktur (veier, parkering og mobilitet) | 10 % | 17,5 daa | |
| Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting, forretning (betjene behovet lokalt) | 20 % | 35 daa | 60 % av området utgjør bebygde areal. Det er ikke tatt stilling til byggehøyder og utnyttelse i planprogrammet. |
| Bolig, inkludert uteoppholdsareal for boliger | 40 % | 70 daa | |

Funksjonsblandingstabellen (175 daa) - Alternativet

| Arealbruk | Andel av planområdet | Andel av planområdet | Kommentar |
|--|----------------------|----------------------|---|
| Grønnstruktur langs sjø | 10 % | 17,5 daa | 40 % av planområdet utgjør ubebygde areal, det vil si grønnstruktur, veier, offentlige rom. |
| Grønnstruktur øvrige steder. I tillegg kommer Ramdal friområde på ca. 25 daa | 20 % | 26 daa | |
| Grå infrastruktur (veier, parkering og mobilitet) | 10 % | 17,5 daa | |
| Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting, forretning (betjene behovet lokalt) | 15 % | 26,25 daa | 60 % av området utgjør bebygde areal. Det er ikke tatt stilling til byggehøyder og utnyttelse i planprogrammet. |
| Bolig, inkludert uteoppholdsareal for boliger | 45 % | 78,75 daa | |

Funksjonsblandingstabellen – Bolig:

- Endre boligandelen (fra 25 %) til 40 %
- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal regnes som del av boligarealet (Var før under grønnstruktur).
- MUA er kompensert gjennom en økt boligandel fra 25 til 40 %, som er «tatt» fra næring.

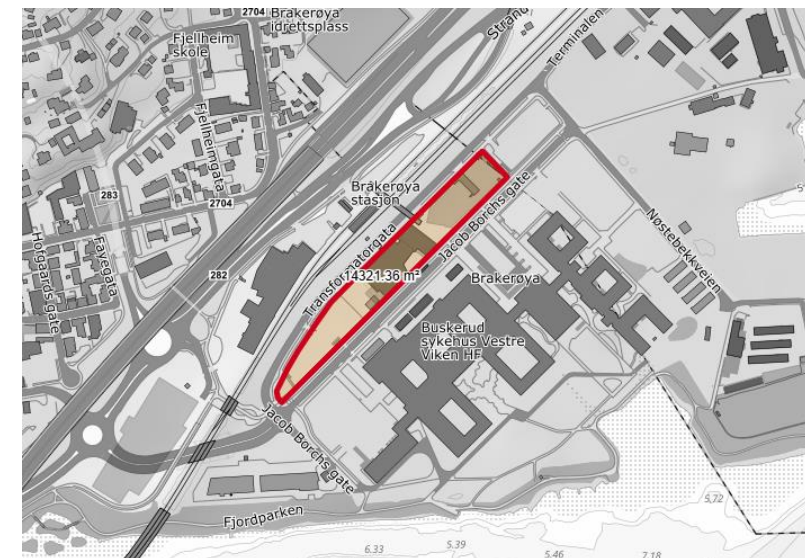
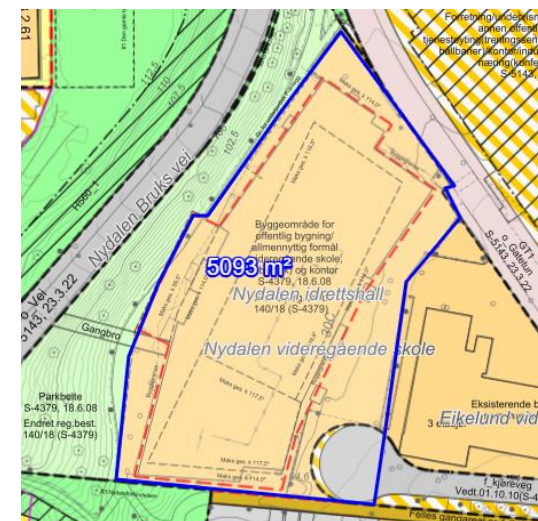
Funksjonsblandingstabellen – Næring:

- 20 % (endret fra 35 %) av det totale planområdet avsettes til næringsformål.
- De 35 daa kan dermed bestå av både rene næringsarealer og næringsandeler innenfor blandede formål.
- Defineres som næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting og forretning.
- Fortsatt høy ambisjon for arbeidsplasser, men viser nå andelen av det faktiske planområdet.
- Næringsandelen beregnes dermed ut fra hvor stor andel av det kombinerte formålet som avsettes til næring.
 - Hvis et eiendom består av et bygg på 6 etasjer med en grunnflate på 2000 m², hvor 4 av de fylles med næring. Dette utgjør da 60 % av de 2000 m². Dvs 1200m² næring i funksjonstabellen, mens 800m² til bolig.

35 daa næring – hva får man plass til:



- 14,5 daa tilsvarende **Drammen helsepark**, med plass til ca 2500 arbeidsplasser.
- 5 daa **Nydalen vgs** med 900 elever og idrettshall
- 5,5 daa **Drammensbadet** innendørs
- 5,5 daa **Meny Skallestad**, inkl. parkering (2,5 daa uten).
- Totalt: 30,5 daa

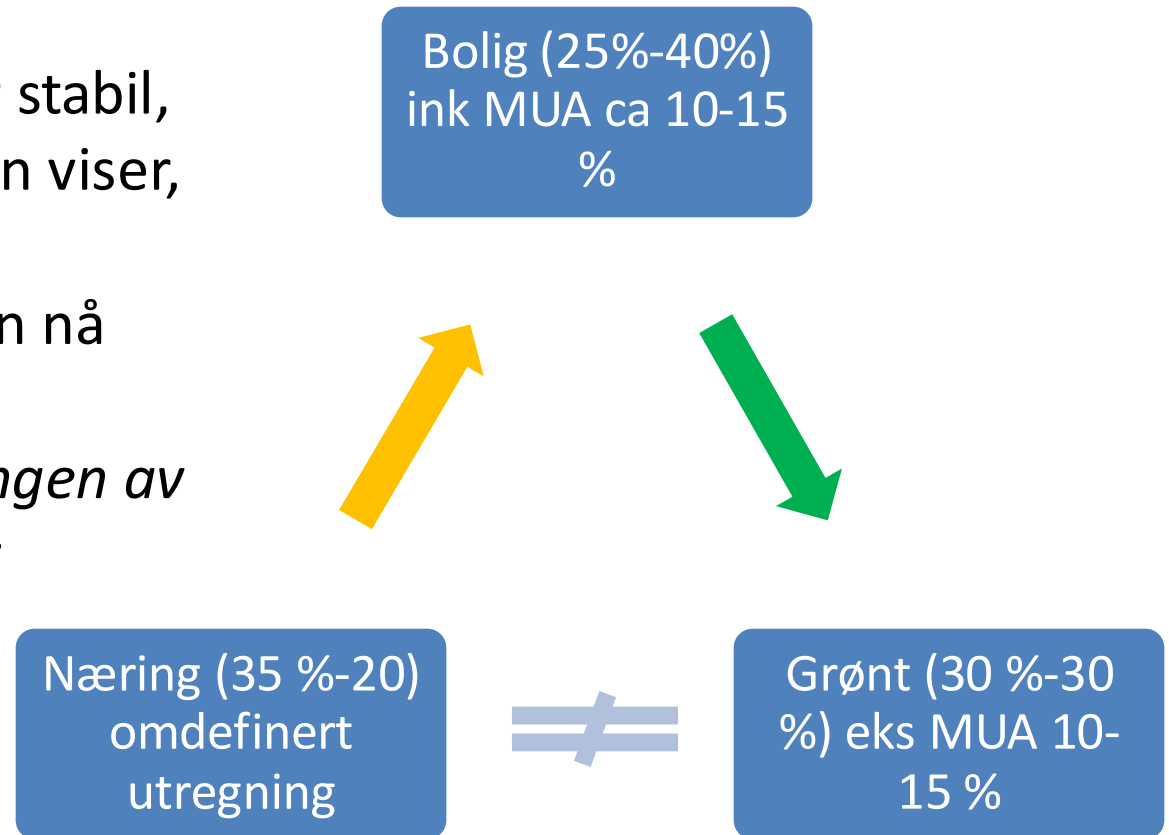


Funksjonsblandingstabellen – Grønnstruktur:

- I høringsforslaget var grønnstruktur, offentlige rom og uteoppholdsareal for boliger på bakkeplan, lagt inn under samme funksjon og skulle utgjøre 30 % av området.
- Sikret en andel grønnstruktur langs sjø, uten å bli for detaljert (10 %)
- Foreslår nå å tydeliggjøre og presisere at grønnstruktur er en egen funksjon som skal planlegges på 30 % av planområdet.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal regnes som del av boligarealet. Dette regnes normalt ved definert m² per boenhet.
- Grønnstruktur: friområder og parker (offentlig rom).
- Områdelek legges inn i grønnstruktur
- Gatetun eller torg, er en del av samferdselsformålet (offentlige rom).

Er boligandelen redusert?

- Ikke et rett-fram-svar:
- Grønnstrukturen er noe styrket
- Næringsandelen er noe redusert eller stabil, og ikke tilsvarende det prosentandelen viser, pga en annen beregningsmåte.
- Boligandelen er kompensert for at den nå inneholder MUA.
 - *Men den er svekket, fordi utregningen av næring har blitt tydeligere og mer konkret.*



| Arealbruk | Eksi-sterende | Forslag plan-program | GEs 2500 boliger | Mulig tilnærming A | Mulig tilnærming B | Kommentar |
|---|---------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Grønnstruktur langs sjø | | 17,5 (10%) | 17,5 (10%) | 17,5 daa (10%) | 17,5 daa (10%) | 40/50/45/50 % av planområdet inkludert felles MUA utgjør ubebyggt areal , det vil si grønnstruktur, veier, offentlige rom. |
| Grønnstruktur øvrige steder. | 52,5 (30%) | 35 (20%) (eks MUA) | 40 (20%) inkludert MUA og all lek | 35 daa (20%) | 26,25 daa (15%) | |
| Grå infrastruktur (veier, parkering og mobilitet) | 17,5 (10%) | 17,5 (10%) | 17,5 (10%) | 17,5 daa (10%) | 17,5 daa (10%) | |
| <i>Felles MUA:</i> | | | (ca 14%) | (ca 10%) | (ca 10%) | |
| <i>7 m2:</i> | | | | | | |
| | | | (Ca 20%) | (ca 14%) | (ca 14%) | |
| Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting, forretning | 61,25 (35%) | 35 (20%) | 17,5 (10%) | 17,5 daa (10%) | 26,25 daa (15%) | 60/50/55/50 av området utgjør bebyggt areal. Det er ikke tatt stilling til byggehøyder og utnyttelse i planprogrammet. |
| Bolig | 43,75 (25%) | 70 (40%) (inkludert MUA) | 70 (40%) 273 400 m2 BTA | 87,5 daa (50%) (inkludert MUA) | 87,5 daa (50%) (inkludert MUA) | |
| <i>Måltall boliger for beregning av MUA</i> | | | <i>3400 boliger</i> | <i>2500 boliger</i> | <i>2500 boliger</i> | |

Delområder i Færder kommune

Foreslår å redusere til ett planområde i Færder kommune.

- Prosesser og videre arbeid har vist at denne inndelingen nødvendigvis ikke er den «riktige» inndelingen.
- Det er uhensiktsmessig med to adskilte planprosesser innad i kommunen.
- Legger opp til én kommunedelplanprosess i Færder.



Konsekvensutredningstemaer (endringer i rødt)

| Tema | Beskrivelse |
|-------------------------------------|---|
| Naturmangfold og økosystemtjenester | Kartlegging og vurdering av naturverdier på land og i sjø. Vurdering av arealbeslag, fragmentering, forurensning og økt aktivitet. |
| Kulturminner og kulturmiljø | Kartlegging, verdisetting og vurdering av påvirkning på kulturminner og kulturmiljøer, inkludert Tønsberg Middelalderby, Jarlsberg og Nordbyen. Bevaring av Danholmen 7 og 9 som lokalt kulturminne skal vurderes. Tiltak for å styrke lokal stedsidentitet og formidling av historisk betydning. |
| Landskap | Beskrivelse av landskapsverdier og vurdering av visuelle konsekvenser. Fokus på siktlinjer mot Slottsfjellet, kanalen og andre landemerker. Vurdering av hvordan sjøfronten og nye møteplasser kan integreres i landskapsrommet. |
| Forurensning | Kartlegging av dagens og fremtidig støy- og luftforurensning. |
| Vannmiljø | Vurdering av miljøtilstand og påvirkning på vannforekomster, inkludert avrenning og utslipp fra utbyggingen. Virkningene skal vurderes opp mot miljømål i vannforskrift og regional vannforvaltningsplan. Det må vurderes behov for avbøtende tiltak. |
| Friluftsliv | Kartlegging av friluftsverdier og bruk, særlig Ramberg friområde. Vurdering av konsekvenser for tilgjengelighet, visuelle kvaliteter, støy og barrierevirkninger. Tiltak for å ivareta og forbedre friluftslivstilbudet. |
| Mobilitet og nullvekstmålet | Analyse av mobilitetsløsninger og tiltak for grønn transport. Fokus på gange, sykkel, kollektiv og delingsløsninger. Vurdering av stenging for gjennomkjøring, etablering av mobilitetspunkt og trafikkfordeling. +sjøtrafikk, havneanlegg, kai |
| Energibruk- og løsninger | Vurdering av energibehov og bærekraftige løsninger som passivhus, nullutslippsbygg og plusshus. Vurdere muligheter for ombruk, gjenbruk, bruk av miljøvennlige materialer. Tiltak skal vurderes opp mot klimamål. |

Temaer som skal beskrives (endringer i rødt)

| Tema | Beskrivelse |
|--|---|
| Forurenset grunn | Mistanke om forurensning etter tidligere industri. |
| Massehåndtering | Legges til rette for forsvarlig og ressurseffektiv håndtering av jord- og steinmasser. Muligheter for gjenbruk av overskuddsmasser skal vurderes. |
| Områdestabilitet | Hele planområdet ligger under marin grense og det er registrert kvikkleire. Store deler omfattes av fare- og aktsomhetskart. Områdestabiliteten må vurderes. |
| Folkehelse og nærmiljø | Det skal vurderes hvordan planlagt utbygging påvirker folkehelsen til dagens og fremtidige beboere. Temaer som luft- og støyforurensning, trafikk, sosiale og kulturelle tilbud, samt visuelle forhold skal inngå. Helsefremmende faktorer skal identifiseres. |
| Sosial infrastruktur | Kartlegging av eksisterende og fremtidig behov for sosial infrastruktur. Vurdering av lokalisering, sambruk og om tilbudene skal dekke behov utover Kaldnes vest. |
| Barn og unges oppvekstvilkår | Det skal vurderes hvordan utbyggingen påvirker barns tilgang til friområder, lekeplasser og trygge ferdselsårer. |
| Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet | Det skal defineres overordnede prinsipper for arkitektur og estetikk. Dette inkluderer byggehøyder, material- og fargebruk, sol/skyggeforhold, utforming av førsteetasjer, bybildet fra kanalen og tilpasning til kulturmiljø og industrihistorie. |
| Fordeling og antall enheter/ størrelse bolig og næring | Det skal kartlegges boligbehov basert på befolkningsframskrivninger og husholdningstyper. Vurdering av boligtyper, størrelser og nye boformer med fellesskapsløsninger. Behov for næringsarealer og integrering med boligområder skal også vurderes. |
| Funksjonsblanding | Det skal redegjøres for konsekvenser av foreslått funksjonsblanding. Effektiv arealbruk, kvalitet og potensial for sambruk skal vurderes. |
| Blågrønn struktur | Det skal vurderes hvordan utbyggingen påvirker blågrønn struktur, klimatilpasning og overvannshåndtering. Overordnede føringer fra prinsipplan for blågrønnstruktur skal legges til grunn. Det skal beskrives løsninger for sammenhengende grøntstruktur fra Kaldnes brygge til Ramberg og naturbaserte overvannsløsninger. |

Rekkefølge på utredningstemaer og område (høringsforslaget)

| Nr | Tema iht 6.1 og 6.2 | Nivå på utredning | Område |
|---------------|--|-------------------------|------------------|
| <i>Fase 0</i> | | | |
| 1 | Forurenset grunn | Beskrivelse/rapport | Hvert delområde |
| 2 | Områdestabilitet | Beskrivelse/rapport | Hele planområdet |
| <i>Fase 1</i> | | | |
| 3 | Fordeling og antall enheter/ størrelse bolig og næring | Beskrivelse/kartlegging | Hele planområdet |
| 4 | Funksjonsblanding | Beskrivelse | Hele planområdet |
| 5 | Mobilitet og nullvekstmål | KU | Hele planområdet |
| 6 | Energibruk- og energisparing | | Hele planområdet |
| <i>Fase 2</i> | | | |
| 7 | Landskap | | Hele planområdet |
| 8 | Friluftsliv | | Hele planområdet |
| 9 | Blågrønn struktur | | Hele planområdet |
| 10 | Kulturminner og kulturmiljø | | Hele planområdet |
| 11 | Forurensning (støy og luftforurensning) | | Hele planområdet |
| 12 | Naturmangfold og naturverdier | | Hele planområdet |
| 13 | Folkehelse og næringsmiddeltrygghet | | Hele planområdet |
| 14 | Barn og unges oppvekstvilkår | Beskrivelse | Hvert delområde |
| 15 | Sosial infrastruktur | Beskrivelse | Hele planområdet |
| 16 | Vannmiljø | KU iht. M-1941 | Hvert planområde |
| 17 | Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet | Beskrivelse | Hele planområdet |
| 18 | Massehåndtering | Beskrivelse | Hvert planområde |

Høringsforslaget – fase 0

Lite hensiktsmessig

Det må varsles oppstart først, så kan planarbeidet starte

Fase 0 er derfor fjernet

Rekkefølge på utredningstemaer og område (endringer i rødt)

| Nr | Tema iht 6.1 og 6.2 | Nivå på utredning | Område |
|---------------|--|------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Fase 1</i> | | | |
| 1 | Områdestabilitet (flyttet en plass opp) | Beskrivelse/ rapport | Hele planområdet |
| 2 | Mobilitet og nullvekstmål (fra 5. til 2.) | KU | Hele planområdet |
| 3 | Blågrønn struktur (9. til 3. og inn i fase 1) | Beskrivelse | Hele planområdet |
| <i>Fase 2</i> | | | |
| 4 | Forurenset grunn (fra 1. til 4.) | Beskrivelse | Relevant delområde |
| 3 | Fordeling og antall enheter/ størrelse bolig og næring | Beskrivelse/kartlegging | Hele planområdet |
| 5 | Funksjonsblanding (4. til 5.) | 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 (fra 10. til 9.) | KU iht. M-1941 | Relevant delområde |
| 10 | Forurensning (støy og luft) (fra 11. til 10.) | KU iht. M-1941 | Relevant delområde |
| 11 | Naturmangfold og økosystemtjenester (fra 12. til 11.) | KU iht. M-1941 | Relevant delområde |
| 12 | Folkehelse og nærmiljø (fra 13. til 12.) | Beskrivelse | Relevant delområde |
| 13 | Barn og unges oppvekstvilkår (fra 14. til 13) | Beskrivelse | Relevant delområde |
| 14 | Sosial infrastruktur (fra 15. til 14.) | Beskrivelse | Relevant delområde |
| 15 | Vannmiljø (fra 16. til 15.) | KU iht. M-1941 | Hvert planområde |
| 16 | Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet (fra 17. til 16). | Beskrivelse | Hele planområdet |
| 17 | Massehåndtering | Beskrivelse | Relevant delområde |

Premissgivende
for
de utredninger
som kommer
lengre
ned

Utfordringer og muligheter

Juni 2025

Utfordringer og risiko:

- Funksjonsblanding
- Sosial infrastruktur
- Mobilitet og samferdsel utenfor planområdet
- Handel

Samarbeidsavtale:

- Forpliktelser til videre samarbeid og involvering
- Hvordan avklare eventuelle uenigheter mellom kommunene
- Beskriver hvordan prosessene skal foregå mellom kommunene
- Legges frem samtidig med vedtak av planprogrammet

Mars 2026

Utfordringer og risiko:

- Funksjonsblanding – presisert og mer målbart
- Sosial infrastruktur løses kommunevis
- Mobilitet løftes opp som et viktig premissgivende utredning interkommunalt
- Handel/forretning er kun for å betjene lokalt behov
- **Utredninger:** redegjøre for virkningene planen kan få på et overordnet nivå
- Innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas.

Samarbeidsavtalen

Formålet med samarbeidsavtalen er å legge til rette for å etablere en felles arbeidsform og forpliktende prosess for planlegging, utvikling og gjennomføring av tiltak på Kaldnes vest, samt å sikre god og gjensidig informasjon og medvirkning mellom kommunene.

Samarbeidsavtalen sikrer

- en kontinuitet fra planprogram til ferdig byggetrinn,
- at eventuelle uenigheter løses opp i og
- at kommunene møtes og orienterer hverandre om planer og tiltak.

«Prosessavtale»

Samarbeidsavtale mellom Færder kommune og Tønsberg kommune

Utvikling av Kaldnes vest basert på Strategi- og prinsipplan og
Interkommunalt planprogram



Figur 1 - planområdet Kaldnes vest. Kommunegrense vist med stiplede grå strek

Forslag fra Venstre

ENDRINGSFORSLAG TIL:

Punkt: 5.6.2 Funksjonsblanding

1. Fordelingen i funksjonsblandingsenstabellen er veiledende, hensikten er å vise grunnleggende fordeling mellom bebygd og ubebygd areal.
2. Videre planlegging skal sikre minst 268 000 m² BTA til bolig innenfor hele planområdet.
3. Henvisning til kartforskriften, TEK og grad av utnytting tas ut av planprogrammet. Disse detaljene avklares i videre utredning og planlegging.
4. TABELL: Funksjonsblanding- Prosentvis fordeling av «fotavtrykket».

- Ved både næring og bolig i samme bygg, blir respektive funksjoner vektet slik at dersom 10% av BTA er næring, så vil næringsandelen regnes som 10% av fotavtrykk. Fordelingen blir med dette uavhengig av antall etasjer

| | | | |
|-------------------------|---|-------------------|--------|
| 10% | 40% | 40% | 10% |
| Veier- og infrastruktur | Grønn struktur- Felles nærmiljø og områdelek inkludert MUA 10% legges langs sjø. | BYA | Næring |
| Ubebygd ≈ 50% | | Byggeformål ≈ 50% | |

5. Tabellen i punkt 4 gjøres gjeldende i Færder og Tønsberg, og kan ikke endres uten gjensidig aksept i respektive kommunestyrer.
6. Tillegg/endring innlemmes i endelig dokument.

Forslag fra Venstre

ENDRINGSFORSLAG TIL:

Punkt: 5.6.2 Funksjonsblanding

1. Fordelingen i funksjonsblandingsenstabellen er veiledende, hensikten er å vise grunnleggende fordeling mellom bebygd og ubebygd areal.
 - Å gjøre den mer veiledende vil kunne gi mer uforutsigbarhet. Den sikrer spesielt grønnstruktur og næringsandelen.
2. Videre planlegging skal sikre minst 268 000 m² (273 400 m²) BTA til bolig innenfor hele planområdet.
 - Konsekvensene av en slik tallfesting er ikke gjort og konsekvensene er ikke utredet. Vurdert som noe man gjør på første og neste plannivå. Forutsetter at dette vil kreve en ny høring.
3. Henvisning til kartforskriften, TEK og grad av utnytting tas ut av planprogrammet. Disse detaljene avklares i videre utredning og planlegging.
 - Det er ikke hensikt å gå i detalj nå. MUA-krav osv er ikke vurdert i denne fasen, og avklares i neste plannivå, samtidig må man ha noen knagger å henge det på.
 - Begrepene BTA, er også en slik henvisning.

Forslag fra Venstre

ENDRINGSFORSLAG TIL:

Punkt: 5.6.2 Funksjonsblanding

4. TABELL: Funksjonsblanding- Prosentvis fordeling av «fotavtrykket».
- Ved både næring og bolig i samme bygg, blir respektive funksjoner vektet slik at dersom 10% av BTA er næring, så vil næringsandelen regnes som 10% av fotavtrykk. Fordelingen blir med dette uavhengig av antall etasjer.
 - Dette er den nye definisjonen som er lagt til grunn i beregningen i forslaget

| | | | |
|-------------------------|---|-------------------|--------|
| 10% | 40% | 40% | 10% |
| Veier- og infrastruktur | Grønn struktur- Felles nærmiljø og områdelek inkludert MUA 10% legges langs sjø. | BYA | Næring |
| Ubebygde ≈ 50% | | Byggeformål ≈ 50% | |

- Det er tidligere gjort en forklaring på hvorfor MUA er flyttet ut av grønnstruktur og til bolig. Det er viktig å skille mellom grønnstruktur (som offentlig rom) og MUA (felles uteoppholdsareal, som ikke trenger å være offentlig rom. Det er bedre øke boligandelen for å kompensere for MUA. Det vil gi en bedre forutsigbarhet på størrelse og omfang av grønnstruktur.
5. Tabellen i punkt 4 gjøres gjeldende i Færder og Tønsberg, og kan ikke endres uten gjensidig aksept i respektive kommunestyre.
- Litt uklart i forhold til punkt 1, der den skal være veiledende.