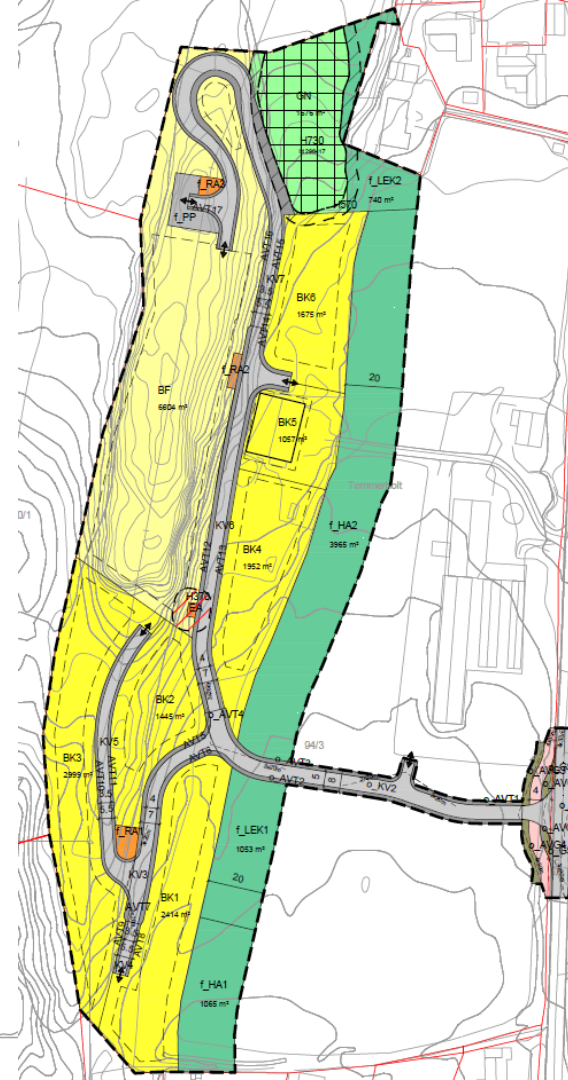


Tømmerholt gård

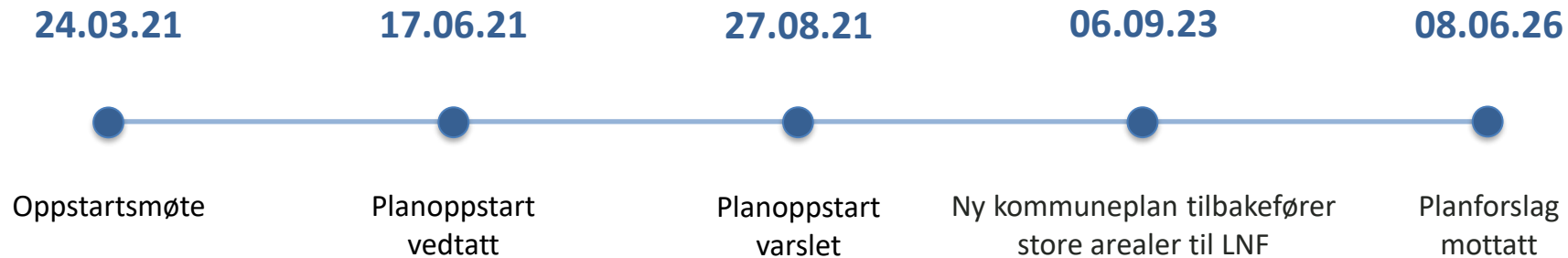
1. gangsbehandling av detaljregulering nr. 2020006

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 21.10.2026





Fremdrift



Uttalelser til planoppstart

(Før store deler av planområdet ble tilbakeført til LNF i kommuneplanens arealdel)

Det kom inn 16 merknader til varsel om planoppstart:

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Vestfold og Telemark fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Statens vegvesen
- Lede
- Vesar
- Miljørettet helsevern
- Naturvernforbundet i Tønsberg og Færder
- Tømmerholt og Omegn Velforening
- Sameiet Tømmerholtåsen vest
- Naboer i Vestheimveien
- Gunnhild Bærø
- John Thyberg
- Geir Tore Gravdal og Grete Mørken
- Carl Ove og Bodil Christensen



Uttalelser til planoppstart

Naturmangfold

Statsforvalteren påpeker at lågurtbøkeskogen må sikres i plankart og bestemmelser, og anbefaler en hensynssone med tilstrekkelig buffersoner. Naturvernforbundet viser til at lågurtbøkeskogen er en sårbar naturtype som må ivaretas.

Jordvern

Statsforvalteren ber kommunen vurdere å unngå nedbygging av dyrka og dyrkbar jord. Fylkeskommunen anmoder kommunen sterkt om å vurdere å ikke omdisponere dyrka mark.

Friluftsliv og barn

Statsforvalteren viser til at deler av planområdet er et svært viktig friluftslivsområde. Velforeningen anmoder om stier til lysløypa. Miljørettet helsevern ber om at det settes av tilstrekkelig store lekearealer med god kvalitet.

Landskap

Fylkeskommunen ber om god landskapstilpasning. Naturvernforbundet mener at utbygging på kollen vil påvirke landskapet negativt, og at slik utbygging burde unngås.

Trafikk og adkomst

Fylkeskommunen stiller krav om én adkomst, opparbeidelse av gang- og sykkelvei og grundige vurderinger av trafiksikkerheten. Statens vegvesen forutsetter tilfredsstillende løsninger for myke trafikanter og minner om at antall avkjørsler bør begrenses.

Overvann

NVE viser til at utbygging gir raskere avrenning og større mengder overvann, og at sikkerhet mot naturfare må ivaretas i planen.

Kommunedirektørens viktigste vurderinger

Overordnet plan

Lekearealer og deler av uteoppholdsarealene er lagt på LNF-areal. Planforslaget oppfyller heller ikke kravene til buffersone, gang- og sykkelvei og parkering. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget inneholder flere vesentlige avvik fra kommuneplanens arealdel.

Naturmangfold

Planforslaget legger opp til utbygging på arealet der lågurtbøkeskogen var registrert. Den reviderte naturmangfoldrapporten viser at naturtypen kan reetableres dersom området ikke bygges ned, og anbefaler at arealet holdes ubebygd.

Jordvern og adkomst

Leke- og uteoppholdsarealer er lagt på LNF-arealer, og nødvendig buffersone mangler. Ny adkomst og avstikker vil gi unødig beslaglegging og oppdeling av jordbruksarealene. Eksisterende adkomst ivaretar jordvern hensynet best. Matjordplan er ikke i samsvar med veileder og ikke sikret.

Trafikksikkerhet

Det er ikke stilt rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelvei ned til Snipetorp. Strekningen langs Tenvikveien benyttes som skolevei. Det er heller ikke sikret at eksisterende avkjørsel stenges, slik at planområdet bare får én adkomst.

Landskap

Bebyggelsen på kollen vil ligge høyt og eksponert og bryte den eksisterende silhuetten av kollen. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget vil gi betydelige fjernvirkninger og store negative konsekvenser for landskapsbildet.

Plandokumenter

Det er uoverensstemmelser mellom plandokumentene om blant annet antall boenheter, byggehøyder og forhold som ikke er juridisk sikret. Dette gjør det vanskelig å fastslå hvilke løsninger planforslaget faktisk legger til rette for.

Lågurtbøkeskogen

- Naturtypen var kjent under hele planprosessen.
- Bevaring ble påpekt av kommunen i oppstartsmøtet, og av Statsforvalteren og Naturvernforbundet ved varsel om oppstart.
- Begge naturmangfoldrapportene anbefaler at naturtypen ivaretas.
- Aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6.
- Bør vurderes ut fra registrerte naturverdier og faglige vurderinger.
- Naturmangfoldrapporten anbefaler at området reguleres til grøntområde slik at lokaliteten kan reetablere seg.

05.06.2022



22.08.2023

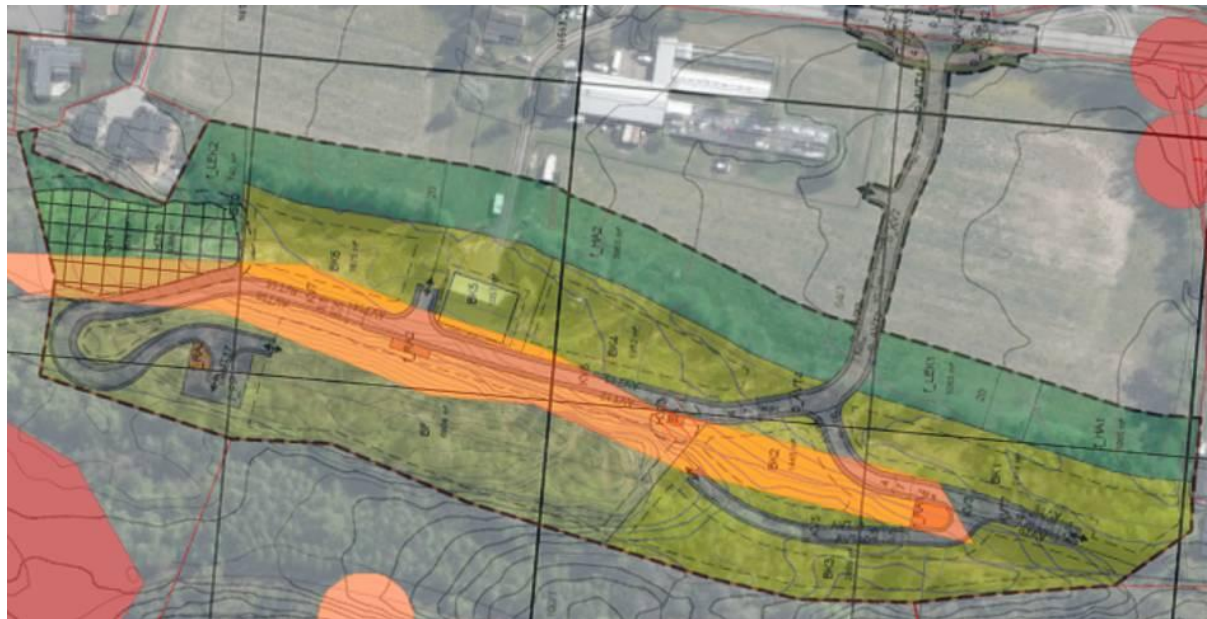


19.05.2025



Lågurtbøkeskogen

- Naturtypen var kjent under hele planprosessen.
- Bevaring ble påpekt av kommunen i oppstartsmøtet, og av Statsforvalteren og Naturvernforbundet ved varsel om oppstart.
- Begge naturmangfoldrapportene anbefaler at naturtypen ivaretas.
- Aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6.
- Bør vurderes ut fra registrerte naturverdier og faglige vurderinger.
- Naturmangfoldrapporten anbefaler at området reguleres til grøntområde slik at lokaliteten kan reetablere seg.



Forslagsstillers brev 14. oktober 2026

Ny varsling

Kommunen valgte etter en fornyet vurdering å ikke opprettholde anmodningen om ny varsling. Kommunen mente fortsatt at ny varsling ville vært hensiktsmessig, men valgte av hensyn til fremdrift og forslagsstillers ønske å ta planforslaget videre uten ny varsling.

Uoverensstemmelser

Dokumentene oppgir ulike boligantall (nærmere / i underkant av 40, 44 og ca. 45) og byggehøyder (bestemmelsene åpner for høyere bygg enn det som er illustrert), og enkelte tiltak er ikke sikret (stenging av avkjørsel og matjordplan).

Adkomst og trygg ferdse

Kommunedirektøren kan ikke se at økt bruk av eksisterende vei vil ha større negative konsekvenser for landbruksdriften enn etablering av en ny vei over jordet. Det må innarbeides rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei fra avkjøringen og frem til Snipetorp.

Tilstrekkelige lekearealer

Det stemmer ikke at det i saksfremlegget står at planforslaget har tilstrekkelige lekearealer innenfor planområdet. Det er tilstrekkelig areal innenfor boligformålet til å oppfylle kravene til MUA (selv om det åpnes for at inntil 50 % av MUA kan tillates innenfor LNF).

Lågurtbøskogen

Etter at brevet ble mottatt har kommunen fått bekreftet fra Lede at nettselskapet ikke stod bak hoveddelen av hogsten i den nordlige delen av planområdet.

Beslutningsmuligheter

Kommunedirektøren påpeker at dersom planforslaget sendes på høring, vil nødvendige endringer og oppfølging av innsigelser bli kommunens ansvar. Dette kan forlenge planprosessen vesentlig og medføre betydelig ressursbruk og økonomiske kostnader for kommunen.

Samlet vurdering

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at forslag til detaljregulering nr. 2020006 Tømmerholt gård avslås og ikke sendes på høring eller legges ut til offentlig ettersyn.

