

Møteprotokoll for Kommuneplanutvalg

Møtedato: 13.05.2026
Møtested: Kommunestyresalen - Tinghaugveien 18
Møtestart: kl 09:00 - 12:45

Medlemmer	Parti
Jon Sanness Andersen	AP
Pål Petter Syse	AP
Tone Evy Kalheim	FRSV
Elisabeth Daae	H
Magda Flatmo	H
Tom Mello	H
Cathrine Palm Spange	MDG
Richard Fossum	UA
Monica Hofer Hagen	V

Medlemmer forfall	Parti	Varamedlem	Parti
Karen Tone Lie	AP	Rolf Ekenes	KrF
Anders Mathisen	FrP	Runar Bekkhus	V

Merknader til protokollen

Iver Røseth (INP) møter for gruppeleder i INP, Jan Thomas Låhne

Møtende fra administrasjonen:

Kommunalsjef samfunnsutvikling Øyvind Toft
Virksomhetsleder plan, natur og landbruk Andreas Mæland
Kommuneplanlegger Tron Myrèn
Kommuneplanlegger Ingrid Ertresvåg
Utvalgssekretær May Wenche Kiste

Underskrift:

Saksliste

Sak nr

007/26

008/26

Sakstittel

Spørsmål og informasjon

Kaldnes vest - Fastsetting av interkommunalt planprogram - ny
behandling

007/26: Spørsmål og informasjon

Kommunedirektørens innstilling

Tatt til orientering

Kommuneplanutvalg 13.05.2026

Behandling:

Tenvik næringsområde, foreslått av Richard Fossum, Uavhengig
Hva er status vedr det pågående utviklingsarbeidet med næringsområdet på Tenvik?

Besvart av kommunalsjefen i møtet.
Administrasjonen er ikke kjent med nye forslag i dette området.

KOM - 007/26 Vedtak:

Tatt til orientering

008/26: Kaldnes vest - Fastsetting av interkommunalt planprogram - ny behandling

Kommunedirektørens innstilling

1. Planprogram for interkommunal områderegulering for Kaldnes vest fastsettes, med funksjonsfordeling i tråd med kommunedirektørens forslag.
2. Funksjonsfordeling for planområdet fastsettes som følger:
 - Bolig, inkludert uteoppholdsareal for boliger (MUA): 50 %
 - Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting og forretning: 10 %
 - Grønnstruktur og byrom langs sjø: 10 %
 - Grønnstruktur øvrige deler: 20 %
 - Grå infrastruktur: 10 %

Det tas inn følgende presisering knyttet til funksjonsfordelingen:

- «Dersom det oppstår etterspørsel etter næringsarealer ut over det som er avsatt i funksjonsfordelingstabellen, for eksempel ved etablering av større næringslivsaktører, hotell, utdanningsinstitusjon eller kulturinstitusjon, kan dette aksepteres på bekostning av boligandelen.»
- Krav til nærlek, områdelek og nærmiljøanlegg forutsettes dekket innenfor areal avsatt til grønnstruktur og byrom.

- Det fastsettes ikke konkrete krav til MUA eller BTA på dette plannivået. Slike vurderinger avklares i senere planfaser.

Kommuneplanutvalg 13.05.2026

Behandling:

Protokolltilførsel, foreslått av Richard Fossum, Uavhengig

Ordfører bes ta kontakt med Tønsberg kommune og Glastad Eiendom om etablering av en næringspark på Kaldnes Vest for å tiltrekke seg bedrifter som arbeider med ny verdiskaping i tråd med de føringer som ligger i gjeldende kommuneplan samfunnsdel og arealstrategi.

Forslag fra Høyres gruppe, foreslått av Magda Flatmo, Høyre

1. Samarbeidsavtalen vedtas. Kommunestyret gir samtidig ordfører myndighet til å signere avtalen.
2. Planprogram for kommunedelplan for Kaldnes vest fastsettes, med funksjonsfordeling som følger:
 - a. Bolig: 40 %
 - b. Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting og forretning (betjene behovet lokalt): 10 %
 - c. Grønnstruktur, byrom, lek langs sjø: 10 %
 - d. Grønnstruktur, byrom, lek og uteoppholdsareal for bolig på bakkeplan øvrige steder: 30 % - i tillegg kommer Ramberg friområde på 25 daa.
 - e. Grå infrastruktur (veier, parkering og mobilitet): 10 %
3. Det tas inn følgende presiseringer:
 - a. 50 % av planområdet utgjør bebygd areal. Det er ikke tatt stilling til byggehøyder og utnyttelsesgrad, men med høy tetthet legges en tett bymessig bebyggelse til grunn.
 - b. 50 % av planområdet utgjør ubebygd areal, dvs. grønnstruktur, veier, byrom etc. MUA-kravet løses innenfor ubebygd areal.
 - c. Andel av planområdet til grønnstruktur mv. dekker de krav som normalt stilles til nærlek, områdelek og nærmiljøanlegg (jf. kommuneplanens arealdel §65.2 i Tønsberg, §9.6.1 i Færder) og MUA (minste uteoppholdsareal) (jf. kommuneplanens arealdel §65.1 i Tønsberg, §9.5.1 i Færder). Eierskap, programmering og opparbeidelse av arealene vurderes i videre utredning og planer.
4. Ved både næring og bolig i samme bygg, blir respektive funksjoner vektet slik at dersom 10% av BTA (bruttoareal) er næring, så vil næringsandelen regnes som 10% av fotavtrykk.
5. Dersom det oppstår etterspørsel etter næringsarealer ut over det som er avsatt i funksjonsfordelingstabellen, for eksempel ved etablering av større næringslivsaktører, hotell, utdanningsinstitusjon eller kulturinstitusjon, kan dette aksepteres på bekostning av boligandelen.
6. Det fastsettes ikke konkrete krav til MUA eller BTA på dette plannivået. Slike vurderinger avklares i senere planfaser.
7. Det delegeres til kommunedirektøren å redigere dette inn i planprogrammet.

Forslag, foreslått av Richard Fossum, Uavhengig
Saken sendes tilbake til kommunedirektøren for videre utredning.

Votering

R. Fossums forslag falt med 8 mot 3 stemmer (UA, Krf, P. Syse (Ap)).
Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (H, V) avgitt for M. Flatmos forslag.

KOM - 008/26 Vedtak:

1. Planprogram for interkommunal områderegulering for Kaldnes vest fastsettes, med funksjonsfordeling i tråd med kommunedirektørens forslag.
2. Funksjonsfordeling for planområdet fastsettes som følger:
 - Bolig, inkludert uteoppholdsareal for boliger (MUA): 50 %
 - Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting og forretning: 10 %
 - Grønnstruktur og byrom langs sjø: 10 %
 - Grønnstruktur øvrige deler: 20 %
 - Grå infrastruktur: 10 %

Det tas inn følgende presisering knyttet til funksjonsfordelingen:

- *«Dersom det oppstår etterspørsel etter næringsarealer ut over det som er avsatt i funksjonsfordelingstabellen, for eksempel ved etablering av større næringslivsaktører, hotell, utdanningsinstitusjon eller kulturinstitusjon, kan dette aksepteres på bekostning av boligandelen.»*
- Krav til nærlek, områdelek og nærmiljøanlegg forutsettes dekket innenfor areal avsatt til grønnstruktur og byrom.
- Det fastsettes ikke konkrete krav til MUA eller BTA på dette plannivået. Slike vurderinger avklares i senere planfaser.

Protokolltilførsel fra R. Fossum, UA

Ordfører bes ta kontakt med Tønsberg kommune og Glastad Eiendom om etablering av en næringspark på Kaldnes Vest for å tiltrekke seg bedrifter som arbeider med ny verdiskaping i tråd med de føringer som ligger i gjeldende kommuneplan samfunnsdel og arealstrategi.

Formannskap 13.05.2026

Behandling:

Venstre og Høyre - Forslag, foreslått av Runar Bekkhus, Venstre

1. Samarbeidsavtalen vedtas. Kommunestyret gir samtidig ordfører myndighet til å signere avtalen.

2. Planprogram for kommunedelplan for Kaldnes vest fastsettes, med funksjonsfordeling som følger:

- a. Bolig: 40 %
- b. Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting og forretning: 10 %
- c. Grønnstruktur, byrom, lek langs sjø: 10 %
- d. Grønnstruktur, byrom, lek og uteoppholdsareal for bolig på bakkeplan øvrige steder: 30 % - i tillegg kommer Ramberg friområde på 25 daa.
- e. Grå infrastruktur (veier, parkering og mobilitet og liknende): 10 %

3. Det tas inn følgende presiseringer:

- a. 50 % av planområdet utgjør bebygd areal. Det er ikke tatt stilling til byggehøyder og utnyttelsesgrad, men med høy tetthet legges en tett bymessig bebyggelse til grunn.
- b. 50 % av planområdet utgjør ubebygd areal, dvs. grønnstruktur, veier, byrom etc. Minste uteoppholdsareal (MUA) -kravet løses innenfor ubebygd areal.
- c. Andel av planområdet til grønnstruktur mv. dekker de krav som normalt stilles til nærlek, områdelek og nærmiljøanlegg (jf. kommuneplanens arealdel §65.2 i Tønsberg, §9.6.1 i Færder) og minste uteoppholdsareal (MUA), (jf. kommuneplanens arealdel §65.1 i Tønsberg, §9.5.1 i Færder). Eierskap, programmering og opparbeidelse av arealene vurderes i videre utredning og planer.
4. Ved både næring og bolig i samme bygg, blir respektive funksjoner vektet slik at dersom 10% av bruttoareal (BTA) er næring, så vil næringsandelen regnes som 10% av fotavtrykk.
5. Dersom det oppstår etterspørsel etter næringsarealer ut over det som er avsatt i funksjonsfordelingstabellen, for eksempel ved etablering av større næringslivsaktører, hotell, utdanningsinstitusjon eller kulturinstitusjon, kan dette aksepteres på bekostning av boligandelen.
6. Det fastsettes ikke konkrete krav til minste uteoppholdsareal (MUA) eller bruttoareal (BTA) på dette plannivået. Slike vurderinger avklares i senere planfaser.
7. Det delegeres til kommunedirektøren å redigere dette inn i planprogrammet.

Kommuneplanutvalgets innstilling blir satt opp mot fellesforslaget fra Venstre og Høyre fremmet av Runar Bekkhus (V).

Forslaget fra Venstre og Høyre falt med 5 (4H,1V) mot 6.

Forslaget inkluderer også punkt 2 fra kommuneplanutvalg 22.04.26, legges inn og legges til punkt 3:

Samarbeidsavtalen vedtas. Kommunestyret gir samtidig ordfører myndighet til å signere avtalen.

Protokolltilførsel følger og er fremmet av FRSV v/Robert Ibsen Voith.

FS - 060/26 Vedtak:

1. Planprogram for interkommunal områderegulering for Kaldnes vest fastsettes, med funksjonsfordeling i tråd med kommunedirektørens forslag.

2. Funksjonsfordeling for planområdet fastsettes som følger:

- Bolig, inkludert uteoppholdsareal for boliger (MUA): 50 %

- Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting og forretning: 10 %
- Grønnstruktur og byrom langs sjø: 10 %
- Grønnstruktur øvrige deler: 20 %
- Grå infrastruktur: 10 %

Det tas inn følgende presisering knyttet til funksjonsfordelingen:

- «Dersom det oppstår etterspørsel etter næringsarealer ut over det som er avsatt i funksjonsfordelingstabellen, for eksempel ved etablering av større næringslivsaktører, hotell, utdanningsinstitusjon eller kulturinstitusjon, kan dette aksepteres på bekostning av boligandelen.»
- Krav til nærlek, områdelek og nærmiljøanlegg forutsettes dekket innenfor areal avsatt til grønnstruktur og byrom.
- Det fastsettes ikke konkrete krav til MUA eller BTA på dette plannivået. Slike vurderinger avklares i senere planfaser.

3. Samarbeidsavtalen vedtas. Kommunestyret gir samtidig ordfører myndighet til å signere avtalen.

Protokolltilførsel følger og er fremmet av FRSV v/Robert Ibsen Voith.

Ordfører bes ta kontakt med Tønsberg kommune og Glastad Eiendom om etablering av en næringspark på Kaldnes Vest for å tiltrekke seg bedrifter som arbeider med ny verdiskaping i tråd med de føringer som ligger i gjeldende kommuneplan samfunnsdel og arealstrategi.

Kommunestyret 20.05.2026

Behandling:

Areal til nærings- og teknologiutvikling, foreslått av Richard Fossum, Uavhengig
Saken sendes tilbake til kommunedirektøren for videre utredning med følgende formål:

Det gjennomføres videre forhandlinger med Tønsberg kommune og grunneierne i de to planområdene om å reservere et eget areal med henblikk på etablering av en nærings-/teknologipark beliggende i Færder kommune.

Tillegg og endring i punkt 5.6.2 Funksjonsblanding, foreslått av Runar Bekkhus, Venstre

Punkt: 5.6.2 Funksjonsblanding

1. Planprogrammet fastsettes som fremlagt med følgende tillegg/ending:

a. TABELL: Funksjonsblanding- Prosentvis fordeling av «fotavtrykket».

45%			55%	
10%	25%	10%	45%	10%
Infrastruktur	Grønn struktur	Grønn struktur	Bolig	Næring

Veier, parkering og infrastruktur.	Byrom, lek og møteplasser. Inkludert uteoppholdsplasser for boliger på bakkeplan (MUA ¹). +Ramberg friområde ²	Byrom, ferdsel og lek.	Terrasser og/eller balkonger (MUA) over bakkeplan inkluderes i boligandelen.	Offentlig/privat. Tjenesteyting, nærforretninger m.m.
Ubebygd ≈ 45%			Bebygd ≈ 55%	
¹ MUA – Minste uteoppholdsareal. ² Ramberg friområde på 25 daa kommer i tillegg.				

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

Tilleggsforslag til kommundirektørens innstilling fra FrP, foreslått av Anders Mathisen, Fremskrittspartiet

Nytt kulepunkt under pkt. 2. (erstatning for siste kulepunkt)

- 40% av planområdet utgjør ubebygd areal, 60% av planområdet utgjør bebygd areal inkludert MUA boliger oppad begrenset til 10% av arealet.

Alternativt forslag til formannskapetets innstilling, foreslått av Gunstein Sundene, Høyre

1. Samarbeidsavtalen vedtas. Kommunestyret gir samtidig ordfører myndighet til å signere avtalen.

2. Planprogram for kommundelplan for Kaldnes vest fastsettes, med funksjonsfordeling som følger:

- Bolig: 40 %
- Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting og forretning (betjene behovet lokalt): 10 %
- Grønnstruktur, byrom, lek langs sjø: 10 %
- Grønnstruktur, byrom, lek og uteoppholdsareal for bolig på bakkeplan øvrige steder: 30 % - i tillegg kommer Ramberg friområde på 25 daa.
- Grå infrastruktur (veier, parkering og mobilitet): 10 %

3. Det tas inn følgende presiseringer:

- 50 % av planområdet utgjør bebygd areal. Det er ikke tatt stilling til byggehøyder og utnyttelsesgrad, men med høy tetthet legges en tett bymessig bebyggelse til grunn.
- 50 % av planområdet utgjør ubebygd areal, dvs. grønnstruktur, veier, byrom etc. MUA-kravet løses innenfor ubebygd areal.
- Andel av planområdet til grønnstruktur mv. dekker de krav som normalt stilles til nærlek, områdelek og nærmiljøanlegg (jf. kommuneplanens arealdel §65.2 i Tønsberg, §9.6.1 i Færder) og MUA (jf. kommuneplanens arealdel §65.1 i Tønsberg, §9.5.1 i Færder). Eierskap, programmering og opparbeidelse av arealene vurderes i videre utredning og planer.

4. Ved både næring og bolig i samme bygg, blir respektive funksjoner vektet slik at dersom 10% av BTA (bruttoareal) er næring, så vil næringsandelen regnes som 10% av fotavtrykk.

5. Dersom det oppstår etterspørsel etter næringsarealer ut over det som er avsatt i funksjonsfordelingstabellen, for eksempel ved etablering av større næringslivsaktører, hotell, utdanningsinstitusjon eller kulturinstitusjon, kan dette aksepteres på bekostning av boligandelen.

6. Det fastsettes ikke konkrete krav til MUA eller BTA på dette plannivået. Slike vurderinger avklares i senere planfaser.

7. Dersom en kommune senere vedtar et avvik fra fordelingstabellen, skal dette ikke påføre den andre kommunen en forpliktelse til å kompensere for avviket.

8. Det delegeres kommunedirektøren å redigere dette inn i planprogrammet.

Tilleggsforslag fra ordfører, foreslått av Tom Mello, Høyre

1) Ved både næring og bolig i samme bygg, blir respektive funksjoner vektet slik at dersom 10% av BTA (bruttoareal) er næring, så vil næringsandelen regnes som 10% av fotavtrykk.

2) Dersom en kommune senere vedtar et avvik fra fordelingstabellen, skal dette ikke påføre den andre kommunen en forpliktelse til å kompensere for avviket.

Forslag dersom utsettelsesforslaget faller, foreslått av Richard Fossum, Uavhengig
Kommunedirektør bes høsten 2026 ta kontakt med Tønsberg kommune og grunneierne i de to planområdene om etablering av en nærings- / teknologipark for å tiltrekke seg bedrifter som arbeider med ny / høy verdiskaping i tråd med de føringer som ligger i gjeldende kommuneplan samfunnsdel og arealstrategi.

Protokolltilførsel Venstres forslag, foreslått av Runar Bekkhus, Venstre
Presisering til forslagsteksten for å unngå misforståelse:

Med MUA¹ privat på bakkeplan menes: Privat platting/terrasse eller liknende på bakkeplan tilsvarende som for privat MUA på terrasser og/eller balkonger over bakkeplan.

Morten Glenna (Frp) og Øystein Kristiansen (H) har fått sin habilitet vurdert etter forvaltningsloven § 6 første ledd: De er vurdert som inhabil, da de er grunneiere i området. KS gir sin enstemmige tilslutning til dette.

Per Hotvedt Nielsen møter for Morten Glenna (Frp) og ingen erstatter for Øystein Kristiansen
38 stemmeberettigede.

Votering:

Fossum (UA) sitt utsettelsesforslag falt med 5 (1UA,2INP, 2Ap) mot 33.

Runar Bekkhus (V) sitt forslag falt med 1(V) mot 37

Gunstein Sundene (H) forslag blir satt opp mot formannskapets innstilling. Høyres forslag falt med 11 stemmer (10H,1V) mot 27. Formannskapets innstilling vedtatt.

Anders Mathisen (Frp) sitt endringsforslag (oppad begrenset) falt med 16 (4Frp,9H,2UA,1V) mot 22

Felles tilleggsforslag fremmet av Fossum (UA) enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra ordfører Tom Mello (H) om kompensering for avvik, enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra ordfører Tom Mello (H) om spesifisering fotavtrykk, enstemmig vedtatt.

Protokolltilførsel følger.

KS - 063/26 Vedtak:

1. Planprogram for interkommunal områderegulering for Kaldnes vest fastsettes, med funksjonsfordeling i tråd med kommunedirektørens forslag.

2. Funksjonsfordeling for planområdet fastsettes som følger:

- Bolig, inkludert uteoppholdsareal for boliger (MUA): 50 %
- Næringsvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting og forretning: 10 %
- Grønnstruktur og byrom langs sjø: 10 %
- Grønnstruktur øvrige deler: 20 %
- Grå infrastruktur: 10 %

Det tas inn følgende presisering knyttet til funksjonsfordelingen:

- *«Dersom det oppstår etterspørsel etter næringsarealer ut over det som er avsatt i funksjonsfordelingstabellen, for eksempel ved etablering av større næringslivsaktører, hotell, utdanningsinstitusjon eller kulturinstitusjon, kan dette aksepteres på bekostning av boligandelen.»*
- Krav til nærlek, områdelek og nærmiljøanlegg forutsettes dekket innenfor areal avsatt til grønnstruktur og byrom.
- Det fastsettes ikke konkrete krav til MUA eller BTA på dette plannivået. Slike vurderinger avklares i senere planfaser.

3. Samarbeidsavtalen vedtas. Kommunestyret gir samtidig ordfører myndighet til å signere avtalen.

4. Kommunedirektør bes høsten 2026 ta kontakt med Tønsberg kommune og grunneierne i de to planområdene om etablering av en nærings- / teknologipark for å tiltrekke seg bedrifter som arbeider med ny / høy verdiskaping i tråd med de føringer som ligger i gjeldende kommuneplan samfunnsdel og arealstrategi.

5. Ved både næring og bolig i samme bygg, blir respektive funksjoner vektet slik at dersom 10% av BTA (bruttoareal) er næring, så vil næringsandelen regnes som 10% av fotavtrykk.

6. Dersom en kommune senere vedtar et avvik fra fordelingstabellen, skal dette ikke påføre den andre kommunen en forpliktelse til å kompensere for avviket.

Protokolltilførsel følger fra FRSV v/Robert Ibsen Voith:

Ordfører bes ta kontakt med Tønsberg kommune og Glastad Eiendom om etablering av en næringspark på Kaldnes Vest for å tiltrekke seg bedrifter som arbeider med ny verdiskaping i tråd med de føringer som ligger i gjeldende kommuneplan samfunnsdel og arealstrategi.