



HORTEN
KOMMUNE

Vår ref. 21/18757
18/3891 - 102 / FE-143, PlanID-
90007, PlanNavn-
Kommunedelplan for Skoppum,
PlanType-21

Saksbehandler:
Michelsen, Arild

Utvalg	Dato	Saksnummer
Formannskapet	08.06.2021	063/21
Kommunestyret	17.06.2021	077/21

Kommunedelplan Skoppum - ny andre gangs behandling

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
18.05.2021	1165152	1 Plankart revidert 24022021
18.05.2021	1165153	2 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer revidert 24022021 (13)
09.05.2021	1165154	3 Konsekvensutredning av enkeltområder (2477659)
18.05.2021	1165155	4 Konsekvensutredning BN7 (1)
18.05.2021	1165156	5 Konsekvensutredning BN23 (2)
18.05.2021	1165878	6 Høringsuttalelser til BN7 og BN23
10.05.2021	1165879	7 Innsigelse til BN6 fra fylkeskommunen
10.05.2021	1165880	8 Innsigelse til BN6 fra Statsforvalteren

Administrasjonens forslag

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 avsettes områdene BN6 og BN7 til byggeområde for næringsbebyggelse i kommunedelplan Skoppum. Arealbruksformålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) videreføres for område BN23.

Følgende endringer / suppleringer innarbeides i de utfyllende bestemmelsene:

1. For område BN7 stilles det krav til at framtidig bebyggelse skal ha maksimal byggehøyde på 80 moh, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader.
2. I område BN6 kan det, i tillegg til kontor-, industri- og håndverksvirksomhet, etableres bensinstasjon (i samsvar med opprinnelig planforslag som lå til grunn for behandling i sak KOM-015/21).
3. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene BN6 og BN7 skal det etableres en

tilfredsstillende buffersone (10 m) mot dyrka mark.

17.06.2021 Kommunestyret

KOM-077/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 avsettes områdene BN6 og BN7 til byggeområde for næringsbebyggelse i kommunedelplan Skoppum. Arealbruksformålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) videreføres for område BN23.

Følgende endringer / suppleringer innarbeides i de utfyllende bestemmelsene:

1. For område BN7 stilles det krav til at framtidig bebyggelse skal ha maksimal byggehøyde på 80 moh, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader.
2. I område BN6 kan det, i tillegg til kontor-, industri- og håndverksvirksomhet, etableres bensinstasjon (i samsvar med opprinnelig planforslag som lå til grunn for behandling i sak KOM-015/21).
3. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene BN6 og BN7 skal det etableres en tilfredsstillende buffersone (10 m) mot dyrka mark.

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 11 -15 avsettes område BN7 til byggeområde for næringsbebyggelse i kommunedelplanen Skoppum. Arealformålet landbruks-, natur og friluftsområde (LNF) videreføres for område BN23. Område BN6 ses på i forbindelse med den vedtatte reguleringen i kommuneplanens arealdel knyttet til næringsområder.

Følgende endringer/suppleringer innarbeides i de utfyllende bestemmelsene:

1. For område BN7 stilles det krav til at fremtidig bebyggelse skal ha maksimal byggehøyde på 80 moh, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader.

Møtebehandling:

KOmmunedelplan Skoppum :, foreslått av Henriksen, Alf, R

1. BN6 avsettes til jordbruksformål (LNF-område).
2. BN7 avsettes til handel, bolig, service og tjenesteyting
3. BN23 avsettes som LNF-område.

Nytt tilleggspunkt fra H, foreslått av Hauenschild, Stian, H

H fremmer administrasjonens opprinnelige forslag, med ett nytt punkt 4:

Administrasjonen går i dialog med Tønsberg kommune med mål om å sikre ny adkomstvei fra BN7 til

BN6 utenom Jernbanelinjes planlagte busstrase.

Erstatter innstillingen, foreslått av Figved, Svein Erik, MDG

1. Området BN6 beholder arealbruksformålet landbruk, natur og friluft (LNF). Området endres ikke til byggeområde for næring.
2. Området BN7 beholder arealbruksformålet landbruk, natur og friluft (LNF). Området endres ikke til byggeområde for næring.

Forslag fra Arbeiderpartiet, foreslått av Belaska. Eirik, AP

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 11 -15 avsettes område BN7 til byggeområde for næringsbebyggelse i kommunedelplanen Skoppum. Arealformålet landbruks,- natur og friluftsområde (LNF) videreføres for område BN23. Område BN6 ses på i forbindelse med den vedtatte reguleringen i kommuneplanens arealdel knyttet til næringsområder.

Følgende endringer/suppleringer innarbeides i de utfyllende bestemmelsene:

1. For område BN7 stilles det krav til at fremtidig bebyggelse skal ha maksimal byggehøyde på 80 moh, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader.
2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det etableres en tilfredsstillende buffersone (10m) mot dyrka mark.

Tilleggsforslag fra FrP, H og KrF, foreslått av Svendsrud, Bjørn-Kristian, FRP

Administrasjonen går i dialog med statsforvalteren og fylkeskommunen for å finne omforente løsninger som ivaretar innsigelsesmyndighetenes bekymringer vedrørende BN23. Dialogens hensikt er å på sikt omregulere hele eller deler av BN23 til næringsformål. Administrasjonen fremmer en egen tilleggs sak for BN23 til politisk behandling etter at dialogen har munnet ut i et resultat.

Ter administrasjonens punkt 2, foreslått av Andreassen, Henriette Sørbøe, SP

Området BN6 forblir landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)

Hauenschild trakk sitt forslag.

Votering:

Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

Belaskas forslag BN7 vedtatt 34 mot 7 stemmer (MDG, SV og R)

Belaskas forslag BN6 vedtatt 29 mot 13 stemmer (KRF, H og FRP)

Belaskas forslag BN23 vedtatt 29 mot 13 stemmer (KRF, H og FRP)

Figveds forslag BN6 falt 31 mot 10 stemmer (MDG, R, SV, SP og V)

Figveds forslag BN7 falt 37 mot 4 stemmer (MDG, SV)

08.06.2021 Formannskapet

FOR-063/21 Vedtak:

Møtebehandling:

Votering:

Ingen votering av forslagene, oversendes kommunestyret uten realitetsbehandling.

SAKSOPPLYSNINGER

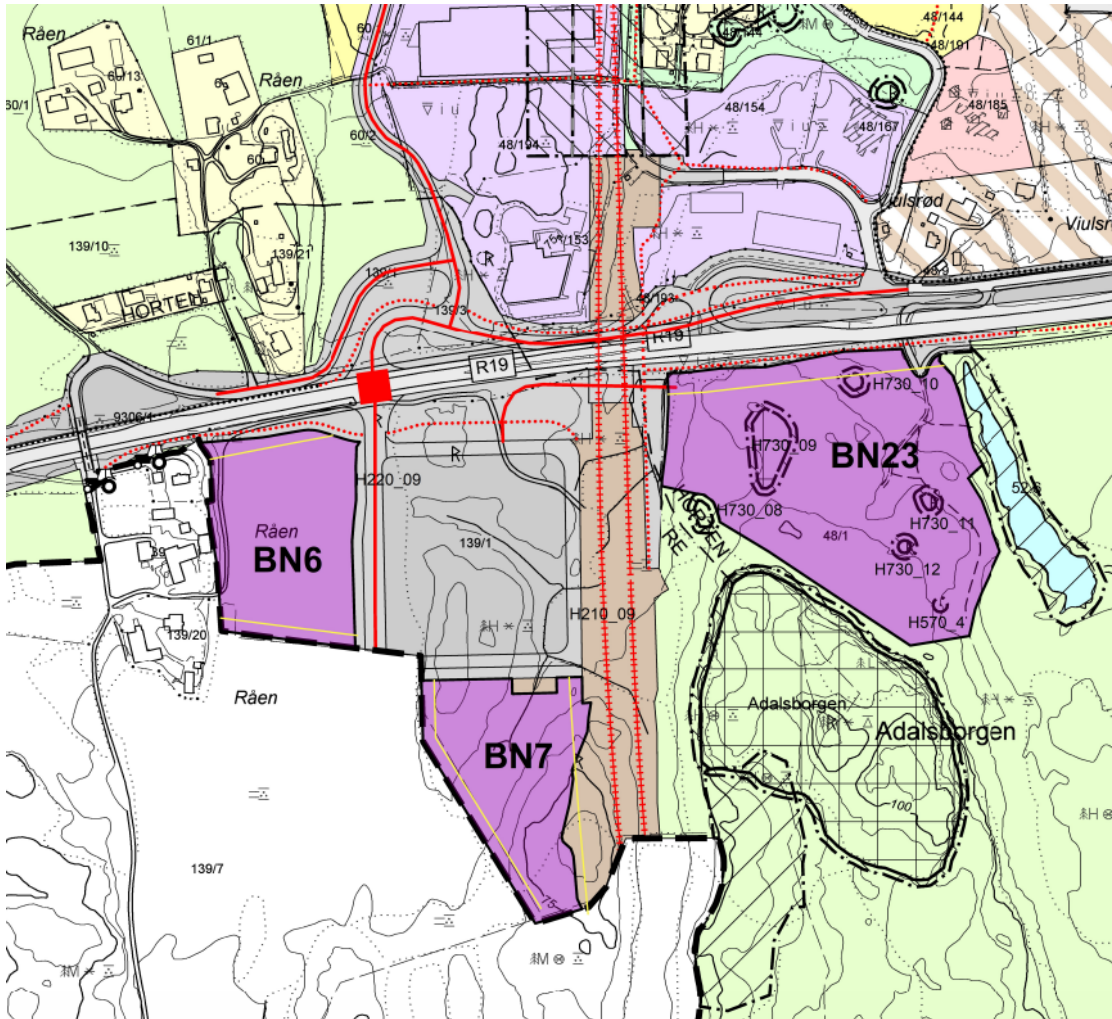
Bakgrunn (hvorfor kommer saken opp)

Med unntak av to forslag til nye næringsområder (BN7 og BN23) ble Kommunedelplan for Skoppum vedtatt av kommunestyret i sak KOM-015/21. I samme sak ble arealbruksformålet for område BN6 endret tilbake fra «næringsbebyggelse» til «LNF-formål».

Næringsområdene BN7 og BN23 har vært på høring / offentlig ettersyn i perioden 5. mars – 23. april. Kommunestyret skal i denne saken ta stilling til framtidig arealbruk for disse to områdene. I tillegg har kommunestyret (KOM-015/21) forutsatt at BN6 skal vurderes på nytt dersom BN23 ikke kan benyttes til næringsbebyggelse. Kommunestyret har videre bedt om at områdene BN6, BN7 og BN23 vurderes samlet opp mot hverandre, ut fra positive og negative konsekvenser ved de tre områdene.

Faktiske forhold (hva har skjedd i saken)

Kartutsnittet nedenfor viser lokalisering av aktuelle områder for næringsbebyggelse i tilknytning til nye Horten stasjon. Gule linjer indikerer byggegrenser mot riksveg og jernbane, samt buffersoner mot dyrka mark.



Kommunestyrets forslag til næringsområde «øst for ny Horten stasjon/nord for Adalsborgen» er gitt betegnelsen BN23 i høringsdokumentene. Etter kommunestyrets behandling har administrasjonen konsekvensutredet området på lik linje med de andre utbyggingsalternativene som har vært vurdert i planprosessen. I utredningen er adkomst til BN23 skissert under det søndre bruspannet på jernbanebrua og videre mot innfartsparkeringen vest for jernbanen.

Det har kommet inn totalt 16 uttalelser i høringsperioden. Fylkeskommunen, Statsforvalteren og Bane NOR fremmer innsigelse til område BN23, og fylkeskommunen fremmer en betinget innsigelse til område BN7. Statsforvalteren og fylkeskommunen opprettholder sine innsigelser til næringsbebyggelse i område BN6.

Høringsuttalelser

Vestfold og Telemark fylkeskommune – administrativ uttalelse(05.04.2021)

VTFK deler kommunens oppfatning av behovet for nye områder til næringsutvikling. I henhold til nasjonale og regionale føringer bør slike arealer primært avsettes i og nær sentrum og ved øvrige kollektivknutepunkter. Den nye jernbanestasjonen på Skoppum er definitivt et slikt sted. Situasjonen i Horten med betydelig arealknapphet og potensielle arealbrukskonflikter tilsier høy utnyttelse på områder som åpnes for utbygging. For Skoppum må det forstås som (i hovedsak) kontorformål.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, DSB (08.03.2021)

DSB orienterer om at det er Statsforvalteren som har det overordnede ansvaret for å følge opp

samfunnssikkerhet i planer.

Lede AS (17.03.2021)

Lede AS har elanlegg i planområdet (vist på kartskisse), og dersom det blir behov for å flytte på noen av disse må det bekostes av utbygger. Skal det graves nær eksisterende kabler, må disse påvises på forhånd av Geomatikk.

Direktoratet for mineralforvaltning (20.04.2021)

Direktoratet har ingen merknader til høring av næringsarealene BN7 og BN23.

Horten Næringsforum (20.04.2021)

Med sterke jordverninteresser, sårbare fortidsminner i området og sterke interesser for rekreasjon og friluftsliv viser Horten Næringsforum til at en utvikling av nye næringsarealer i retning vest for stasjonen vil gi best adgang til sammenhengende nye næringsarealer. Det vises videre til at mye av tilgjengelig areal vest for stasjonen teknisk sett ligger på yttersiden av kommunegrensen, mot Tønsberg kommune. Et godt og tett samarbeid mellom Horten og Tønsberg kommuner kan styrke utviklingen av knutepunktet, da et slikt samarbeid vil kunne gi økt tilgang til næringsareal og dermed dempe noe av det kortsiktige utbyggingspresset i området som nå finner sted.

Oppsummert mener Horten Næringsforum at det er viktig at ha med seg at Skoppum blir et viktig knutepunkt for vår kommune. Her skal det komme en flott togstasjon, og plass til viktige areal for næring og bolig. Det er viktig å skape en sterkere akse som binder sammen Horten – Skoppum. Det vil være viktig med en fremtidsrettet og bærekraftig transportutvikling, både kollektivt og privat som naturlig vil knytte Horten – Skoppum enda tettere. Når det gjelder utvikling av areal oppfordrer Horten Næringsforum til å tenke på interkommunalt samarbeid, og vurdere hvilke områder som raskest kan stilles til disposisjon for næringsformål – uten at det kommer i konflikt med andre viktige interesser. Som næringsforening er de opptatt av at kommunen tenker tilrettelegging av næringsarealer i hele kommunen.

Skoppum Vel (22.04.2021)

Skoppum Vel viser i sin uttalelse til at den nye stasjonen har et stort potensiale, og kan med sin beliggenhet utvikles til et fantastisk regionalt knutepunkt. Det vises til arealutviklingen bør følge Regjeringens veileder for helhetlig knutepunktutvikling som blant annet anbefaler at handel og service lokaliseres innen en radius på 300 meter fra kollektivknutepunkt, og at boliger helst bør lokaliseres innen en avstand på 500 meter. Tilrettelegging av ulike tilbud ved kollektivknutepunktet vil bidra til en forenkling av hverdagen, slik at kollektive transportmidler blir et foretrukket valg. Området vil dermed gjøres attraktivt for reisende så vel som Skoppum beboere. Mye av handelen vil da kunne foregå lokalt, og derfor minske handelslekkasje. Dette vil også være svært gunstig sett fra et miljøperspektiv som betinger at de viktigste tjenester og service finnes lokalisert i umiddelbar nærhet. Det vises også til mulighetsstudien til Snøhetta underbygger at dersom et miljøvennlig fokus skal tas på alvor må de mest essensielle tilbud, tjenester og service finnes på stedet, og anbefalte avstander hensyntas.

Skoppum Idrettslag (23.04.2021) viser til høringsuttalelsen fra Skoppum Vel og støtter konklusjonen i denne.

Høringsuttalelser til BN7 (16,2 daa)

Vestfold og Telemark fylkeskommune, Hovedutvalg for klima, areal og plan (06.05.2021)

VTFK fremmer **betinget innsigelse** til BN7 grunnet konflikt med automatisk fredet kulturminne med nasjonal verdi. Innsigelsen trekkes dersom det i planbestemmelsene innarbeides krav til:

- a. Maksimal byggehøyde 80 moh
- b. Sedumtak

c. Nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader

I saksframlegget er det beskrevet at BN7 ligger knappe 100 meter fra avgrensningen til bygdeborgen (Adalsborgen), og i det historiske landskaps-rommet som omgir denne. BN7 ligger likevel noe lavere i terrenget enn bygdeborgen, og fylkesrådmannen mener derfor at landskapsrommet kan la seg bevare på en akseptabel måte om det settes krav til maksimum byggehøyde på kote 80 moh. Dette er 10 meter høyere enn bygdeborgens laveste punkt, men fra store deler av borgen vil det likevel være utsikt over nye bygg. Dersom nye bygg oppføres med sedumtak og nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon i fasader, vil byggene på en så god måte som mulig tilpasses landskapsrommet.

Vestfold og Telemark fylkeskommune – administrativ uttalelse (05.04.2021)

Den administrative uttalelsen inneholder stort sett de samme forholdene som framgår av saken til hovedutvalget.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)

Området er avskoget og preget av anleggsvirksomhet i forbindelse med jernbaneutbyggingen. En omdisponering til byggeområde for næringsvirksomhet medfører dermed beskjedne tap for så vel landbruk som naturmangfold. Det ligger imidlertid an til at den vestre grensen av næringsområdet vil støte mot jordbruksareal. Statsforvalteren anbefaler at det i planbestemmelsene til kommunedelplanen tas inn et krav om å avsette en hensiktsmessig buffersone mot dyrka mark ved påfølgende reguleringsplanlegging.

Bane NOR (07.04.2021)

På grunn av nærhet til jernbanen mener Bane NOR at det kan bli komplisert å sprengne bort kollen, ikke minst på grunn av nærliggende energibrønner som er sensitive for endringer i grunnen. Ved senere reguleringsplan må det forventes at Bane NOR stiller omfattende krav til dokumentasjon og gjennomføring for å ivareta jernbanespor og tilhørende tekniske anlegg.

Planen vurderer ikke adkomst til BN7, og dette må løses planmessig. Det kan ikke påregnes at adkomst kan legges via felt SPA i reguleringsplan for nytt dobbeltspor.

Avhengig av detaljering og endelig løsninger påpeker Bane NOR at løsningene for BN7 ikke er detaljert nok i denne planfasen. For de forhold Bane NOR ikke har innsigelse til i denne planen oppfatter de at deres innsigelsesrett er i behold hvis det foreslås reguleringsplaner i samsvar med kommunedelplanen der viktige hensyn ikke detaljeres tilstrekkelig, eller er i strid med nasjonale jernbaneinteresser.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE (28.04.2021)

Område BN7 ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Pbl. setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. I forbindelse med utarbeidelse og oppfølging av kommunedelplanen må kommunen også bruke ny kunnskap om fareområder og endringer i klima slik at planen ivaretar dette med hensynssoner og bestemmelser.

Tønsberg kommune (06.05.2021)

Område BN7 grenser direkte til landbruksområder i Tønsberg kommune, og uttalelsen dreier seg om landbruksfaglige forhold og mulige konsekvenser for arealer i nabokommunen. Tønsberg kommune anbefaler at det i kommunedelplanen settes krav som sikrer at a) avrenningshastigheten mot Tønsberg kommune ikke øker som følge av utbyggingen, b) jord og grunnvann i Tønsberg kommune ikke blir forurenset ved brann eller andre uhell c) det etableres en tilstrekkelig buffersone (minimum 10 meter) mot Tønsberg kommune.

Siren Natland Apeness og Jan-Einar Apeness (21.04.2021)

Apeness mener at det i tillegg til formålene «kontor, industri og håndverksvirksomhet» bør åpnes for «handel, service og offentlig/privat tjenesteyting» i område BN7. Etter deres mening vil dette gi store

fordeler både for lokalbefolkningen og kommunen som helhet. Med bedre adkomst og parkeringsforhold ved den nye jernbanestasjonen vil enda flere enn i dag bruke stasjonen. Hvis de da får muligheten til å gjøre sine innkjøp på vei fra toget til bilen vil sikkert mange benytte seg av dette. Dersom det etableres en bensinstasjon vil dette kunne bli et naturlig første stoppested for trafikkerende som kommer med ferga fra Moss. Skal du videre sydover på E18 anses Foksrød i Sandefjord som neste naturlige stoppested. Slike tilbud vil økeattraktiviteten for Skoppum som bosted, og i sum vil dette kunne gi økte skatteinntekter for kommunen. Innspillet vil bidra til at området rundt den nye stasjonen blir et levende knutepunkt.

DNT Horten (21.04.2021)

DNT Horten har ingen kommentar til BN7 da de ikke har opplysninger om at dette området noen gang har vært benyttet til tur eller friluftsområde.

Horten Næringsforum (20.04.2021)

Utvikling av BN7 fremstår som det området som raskest og lettest kan stilles til disposisjon for næringsformål.

Skoppum Vel (22.04.2021)

Skoppum Vel mener at eventuelle behov for framtidig næringsutvikling må løses ved å fortette eksisterende områder som allerede er regulert for næring, og fraråder på det sterkeste omdisponering av område BN7 til næringsbebyggelse. For å sikre en positiv og fremtidsrettet utvikling, i samsvar med anbefalinger om helhetlig knutepunktutvikling, må området disponeres til / forbeholdes «handel, bolig, service og tjenesteyting».

Høringsuttalelser til BN23 (41,6 daa)

Vestfold og Telemark fylkeskommune, Hovedutvalg for klima, areal og plan (06.05.2021)

VTFK fremmer **innsigelse** til område BN23 grunnet konflikt med automatisk fredede kulturminner med nasjonal verdi. I saksframlegget er det beskrevet at BN23 ligger nærmest i kant med avgrensningen til bygdeborgen (Adalsborgen), og i det historiske landskapsrommet som omgir borgen. Realisering av næringsbygg på dette arealet vil ha en svært skjemmende virkning på kulturminnet og kulturmiljøet. Tiltak vil også være i direkte konflikt med 9500 år gamle spor etter bosetning og bruk av området. Fylkesrådmannen mener derfor at BN23 må tas ut av planen, og at arealformålet LNF videreføres.

Vestfold og Telemark fylkeskommune – administrativ uttalelse (05.04.2021)

Den administrative uttalelsen inneholder stort sett de samme forholdene som framgår av saken til hovedutvalget.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)

Med henvisning til mangelfull konsekvensutredning sammenholdt med stort potensiale for rikt naturmangfold fremmer Statsforvalterens miljøvernnavdeling **innsigelse** til forslaget om utbygging til næringsformål innenfor hele område BN23. Det vises til KU-forskriften § 17 som sier følgende: «Konsekvensutredning skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes.» Dersom kommunen ønsker å vurdere området videre må det gjennomføres en kartlegging av området i samsvar med Miljødirektoratets metode Natur i Norge (NiN). Det påpekes også at en eventuell utbygging uten tilfredsstillende konsekvensutredning risikerer å komme i strid med naturmangfoldloven § 4 (forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer).

Andre forhold som Statsforvalteren påpeker ved dette området er at det er uheldig å omdisponere skog på mark med høy bonitet, med henvisning til skogens evne til å binde og lagre karbondioksid. Omdisponering til næringsformål (harde flater) vil også medføre en vesentlig høyere avrenningsintensitet for overflatevann, som vil bidra til kraftigere flommer i bekker nedstrøms

området, med økt bekkeløpserosjon og partikkeltransport som resultat med mindre det iverksettes effektive fordrøynings tiltak. Omdisponering til byggeformål vil være et visst tap for kommunens befolkning i et folkehelseperspektiv, da området i dag bærer preg av stor bruk til fotturer og naturopplevelser.

Bane NOR (07.04.2021)

Bane NOR fremmer **innsigelse** til forslag om adkomstvei til område BN23. Skissert adkomstvei er i konflikt med parkeringsplassen og trafikkforplassen for ny jernbanestasjon. Bane NOR mener at adkomstveien er mangelfullt utredet, og de er uenige i løsningen som er i strid med nasjonale jernbaneinteresser.

Næringsområde BN23 får adkomst via parkeringsplass SPA. Bane NORs planer for trafikkflyt på parkeringsplassen er basert på enveisprinsippet, slik at adkomst til BN23 blandes med buss, drosje, gangtrafikk m.m. Motstrøms trafikk vil kunne gi forsinkelser for busser. Trafikktopper på foreslått adkomstvei til BN23 vil også være sammenfallende med bruk av gang- og sykkelvei, og det antas at adkomsten kan komme i konflikt med gangveien i felt SGS. For Bane NOR er det også uklart om det blir mulig å føre adkomstveien til BN23 under ny jernbanebro og gang- og sykkelbro. Kapasiteten på fordrøyningsbassenget som Bane NOR skal etablere på parkeringsplassen må opprettholdes, eller kommunen må finne en løsning som ivaretar behovet.

Avhengig av detaljering og endelig løsninger påpeker Bane NOR at løsningene for BN23 ikke er detaljert nok i denne planfasen. For de forhold Bane NOR ikke har innsigelse til i denne planen oppfatter de at deres innsigelsesrett er i behold hvis det foreslås reguleringsplaner i samsvar med kommunedelplanen der viktige hensyn ikke detaljeres tilstrekkelig, eller er i strid med nasjonale jernbaneinteresser.

Statens vegvesen, SVV (18.03.2021)

Næringsområde BN23 har en noe kronglete adkomst fra riksvegen, og SVV viser til at de tidligere har påpekt at det ikke er aktuelt å tillate ny adkomst fra riksvegen. Adkomsten må derfor krysse en planlagt gang- og sykkelveg fra rundkjøringen, og ved utarbeiding av kryssingspunktet må det legges spesielt vekt på sikkerhet med god frisikt.

SVV aksepterer en byggegrense på 30 meter fra riksvegen. Byggegrensen skal gjelde for alle tiltak som er nødvendige for utbygging av området, også nødvendig atkomstveg.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE (28.04.2021)

BN23 ligger nær en dam som er registrert som viktig naturtype. I tillegg er det markert sone for aktsomhet for flom i tilknytning til dammen. Pbl. setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. I forbindelse med utarbeidelse og oppfølging av kommunedelplanen må kommunen også bruke ny kunnskap om fareområder og endringer i klima slik at planen ivaretar dette med hensynssoner og bestemmelser.

DNT Horten (21.04.2021)

DNT Horten ønsker ikke at næringsområde BN23 realiseres. Det vises til at Skoppum i dag har et presset friluftsområde grunnet jernbaneutbygging, med nødvendige hindringer som disse arbeidene medfører. Det er derfor viktig å sikre befolkningens turområder for fremtiden. Turområdet sør for Skoppum med Adalsborgen er et viktig turområde som DNT ønsker å bevare. Det bes også om at naturmangfoldet i området hensyntas.

Den eneste tilgangen i dag fra Skoppum til Adalsborgen og nærliggende turområder er via tilrettelagt kulvert under riksveg 19. Etablering av næringsområdet vil ikke gi denne muligheten. DNT viser til at deres erfaring er at friluftslivets interesser (sikre gjennomganger eller tilkomst for turgåere) ikke blir tilfredsstillende ivaretatt når områder tilrettelegges for næringsbebyggelse.

Horten Næringsforum (20.04.2021)

Dersom området vil få vesentlige begrensninger knyttet til arealutnyttelse påpeker Horten

næringsforum at nytten av å legge til rette for næringsbebyggelse i BN23 vil være av mindre verdi enn å la området være til almen nytte og glede. Ved å la området forbli til rekreasjon og friluftsmål kan en slik arealutnyttelse styrke Skoppum stasjon som både en attraktiv rekreasjon og friluftsområde for tilreisende – og for lokal befolkning. Nærområdet til BN23 med Borgåsen og andre kulturminner kan derfor representere myke verdier som kan understøtte utviklingen av en spennende, vennlig og hyggelig knutepunkt funksjon. Disse verdiene er ofte lett å glemme i et kortsiktig perspektiv når knapphet på arealer er det som har høyest fokus og prioritet.

Skoppum Vel (22.04.2021)

Skoppum Vel mener at eventuelle behov for framtidig næringsutvikling må løses ved å fortette eksisterende områder som allerede er regulert for næring, og fraråder på det sterkeste omdisponering av område BN23 til næringsbebyggelse. For å sikre en positiv og fremtidsrettet utvikling, i samsvar med anbefalinger om helhetlig knutepunktutvikling, må området disponeres til / forbeholdes «handel, bolig, service og tjenesteyting». Området må videre disponeres på en slik måte at adgangen til LNF-området og Adalsborgen sikres.

Bent og John-Arne Lærum (23.04.2021)

Grunneier (og framtidig grunneier) mener området bør reguleres til næring og handelsområde da det ligger inntil den nye stasjonen. Grunneierne mener området passer perfekt for Biltema, med kort avstand til E18 og en beliggenhet som kan trekke folk fra Undrumsdal, Revetal og Holmestrand som ellers hadde reist til Tønsberg. Området bør også tilrettelegges for bensinstasjon. Det påpekes at adkomstvei fra stasjonsrundkjøringen og inn til området må reguleres nå mens jernbanen er under utbygging, før det er for sent å få krysset den. Videre må det reguleres et parkbelte med turvei i øst langs Augedal dam, slik at turstiene fra kulverten under Rv 19 og opp til Adalsborgen opprettholdes. Det må også reguleres en turvei i syd, slik at det blir enkel adkomst fra parkeringen på stasjonen og opp til Adalsborgen for turgåere som trenger parkering.

Skoppum idrettslag (23.04.2021)

Idrettslaget understreker viktigheten av at adkomsten for turveiene til og rundt Adalsborgen sikres. Områdene rundt Adalsborgen og friluftsområder i nærheten av idrettsanlegget på Skoppum benyttes mye både til organisert og uorganisert trening og friluftsliv. Med alle de nye områdene som søkes bygget ut i ny kommunedelplan blir mulighetene for trening og friluftsliv redusert. Utbygging av boliger i områdene B1 og B3 vil føre til at «skogfølelsen» av å gå på tur i disse områdene reduseres, i tillegg til at områdene i seg selv også benyttes til aktivitet for voksne og barn, spesielt i tilknytning til Fresbee-golf anlegget i det som er definert som område B3. Tilsvarende vil en stor utbygging i område BN23 redusere mulighetene for friluftsliv i tilknytning til Adalsborgen.

Høringsuttalelser til BN6 (17,8 daa)

Vestfold og Telemark fylkeskommune (05.04.2021)

VTFK opprettholder **innsigelsen** til område BN6.

Innsigelsen er vurdert i saksframlegget til kommunestyrets møte den 18. februar (KOM-015/21):

“Fylkeskommunen

Næringsområdet ligger på dyrka mark og er dermed i konflikt med en nasjonal og regional viktig interesse. Innsigelsen rettes ut fra føringer i Nasjonal jordvernstrategi, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Plan- og bygningsloven § 3-1 b) og retningslinje R9 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Administrasjonens merknader:

Av kapittel 1.4 i RPBA går det fram at den regionale planen kan brukes som grunnlag for å fremme innsigelse til kommunale arealplaner. Adgangen til å fremme innsigelse skal imidlertid bare benyttes i viktige konfliktsaker, og innsigelsesspørsmålet skal i følge RPBA bero på en helhetlig vurdering av hvordan det aktuelle planarbeidet ivaretar de ulike samfunnsinteressene som blir berørt. I denne saken har fylkeskommunen kun lagt til grunn at næringsområde BN6 innebærer omdisponering av dyrka mark og at forslaget derfor er i strid med retningslinje R9. En vurdering av næringsområdets lokalisering i forhold til RPBA's samfunns mål om å sikre attraktive lokaliseringalternativer for næringsliv er derimot utelatt. Formålet med RPBA er, i tillegg til å ta vare på viktige arealverdier, å legge til rette for vekst og utvikling. Dette kommer til uttrykk i retningslinje R5 «Lokalisering av næringsvirksomhet». Ved rullering av kommuneplanens arealdel forventer fylkeskommunen blant annet at kommunene «gjennom en næringsoffensiv holdning sikrer at det finnes et balansert tilbud av byggeklare næringsarealer og attraktive næringslokaler i byene og tettstedene til å møte en løpende etterspørsel i markedet». Av kapittel 5.2 i planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Skoppum går det fram at tilgangen til ledige næringsstomter er begrenset, og dette er utgangspunktet for at det er foreslått tre nye næringsområder i planforslaget. Administrasjonen mener derfor at næringsperspektivet ikke er tilfredsstillende belyst i fylkeskommunens uttalelse. Det bemerkes også at det i kapittel 2.8 i RPBA går fram at «Det forventes at regional og kommunal planlegging støtter opp om (InterCity-)satsingen gjennom høy arealutnyttelse rundt stasjonsområdene».

Administrasjonen har i brev datert 08.10.2020 bedt fylkeskommunen om en nærmere begrunnelse for innsigelsen. Tilbakemelding på henvendelsen er ikke registrert.”

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)

Statsforvalteren opprettholder **innsigelsen** til område BN6.

Innsigelsen er vurdert i saksframlegget til kommunestyrets møte den 18. februar (KOM-015/21):

“Fylkesmannen v/landbruksdirektøren (FM)

Foreslått omdisponering er i strid med jordloven § 9 og Stortingets jordvernstrategi. Det vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», og FM kan ikke se at fortetningspotensialet er tilstrekkelig analysert og utnyttet som grunnlag for foreslått omdisponering av jordbruksarealet. FM mener heller ikke at samfunnsnyttens forsvarer omdisponeringen. I avveiningen mellom sentral beliggenhet og nasjonale jordvern hensyn fremmer FM innsigelse til næringsområde BN6.

Administrasjonens merknader:

Målet med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det går også fram av retningslinjene at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, og at potensialet for fortetting og transformasjon bør være kartlagt ved forslag om omdisponering av verdifull dyrka jord. Kommunene skal legge retningslinjene og vedtatte regionale planer til grunn for arbeidet med egne planer.

I kapittel 5.2 i planbeskrivelsen er det gjort rede for status på eksisterende næringsområder i tilknytning til knutepunktet nye Horten stasjon. Etter administrasjonens vurdering bør denne kartleggingen, som viser at tilgangen på ledige næringsstomter er begrenset, være tilfredsstillende dokumentasjon for å legge ut nye arealer ved trafikknutepunktet til næringsformål. Knutepunktutvikling og sikring av arealer til næringsvirksomhet er sentrale

satsingsområder i kommunens arealstrategi. Det vises også til at RPBA, hvor blant annet sikring av attraktive lokaliseringalternativer for næringsliv og tilrettelegging for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen er sentrale punkter, skal legges til grunn for kommunens planer.”

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven

Vurderinger

Knutepunktutvikling av arealene rundt nye Horten stasjon, med tilrettelegging av bolig- og næringsarealer som støtter opp under InterCity-satsingen, har vært en viktig målsetning for arbeidet med kommunedelplanen. Etter administrasjonens oppfatning utgjør lokalisering av ny jernbanestasjon et viktig premiss for videre utvikling i området. Både statlige og regionale føringer gir forventninger om at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, og det oppfordres til utvikling av trafikkknutepunktene. Sikring av attraktive og fleksible næringsarealer er et uttalt mål i kommuneplanens samfunnsdel.

Nye Horten stasjon er lokalisert i et område hvor det er knyttet viktige arealbruksinteresser til nærliggende områder. Dette gjelder både landbruksinteresser, kulturminneinteresser, friluft- og rekreasjonsinteresser og naturmangfold. Konfliktpotensialet er stort, og ønsket om nye byggeområder ved kollektivknutepunktet må vurderes opp mot bevaringshensynene. Høringsuttalelsene viser arealkonfliktene tydelig, og ikke minst gjelder dette innsigelsene som er fremmet. Oversikten nedenfor oppsummerer de viktigste arealkonfliktene som knyttes til områdene BN6, BN7 og BN23.

	BN6	BN7	BN23
Områdets størrelse:	17,8 daa	16,2 daa	41,6 daa
Innsigelser:	1. Konflikt med jordverninteresser av nasjonal og regional verdi	1. «Betinget» innsigelse begrunnet med fredet kulturminne med nasjonal verdi	1. Konflikt med automatisk fredede kulturminner med nasjonal verdi 2. Skissert adkomstvei er i strid med nasjonale jernbaneinteresser 3. Mangelfullt utredet i forhold til naturmangfold
Aktuelle begrensninger ved realisering av næringsområdet:	<ul style="list-style-type: none"> · 30 m byggegrense fra Rv 19 · 10 m buffersone mot dyrka mark i syd 	<ul style="list-style-type: none"> · Utfordrende terrengarbeider pga. nærhet til jernbane · 30 m byggegrense mot jernbane · 10 m buffersone mot dyrka mark (i Tønsberg) · Adkomst er uavklart · Området ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for marin leire 	<ul style="list-style-type: none"> · 30 m byggegrense fra Rv 19. · Gjelder også adkomstvei · Ny adkomst fra Rv 19 tillates ikke · Uavklart om adkomstvei kan føres under ny jernbanebro · Aktsomhetssone for flom i tilknytning til dam øst for området
Andre forhold som er framhevet i høringsuttalelsene:		<ul style="list-style-type: none"> · Området er avskoget og bærer preg av anleggsvirksomhet (jernbane) 	<ul style="list-style-type: none"> · Området har stort potensiale for rikt naturmangfold · Skog på mark med høy bonitet · Viktig tur- og rekreasjonsområde som benyttes mye

Det er minst arealkonflikter knyttet område BN7, og innsigelsen fra fylkeskommunen frafaller dersom konkrete krav til framtidig bebyggelse tas inn i planbestemmelsene. Innenfor den maksimale byggehøyden som fylkeskommunen forutsetter kan det være mulig å oppføre bygg med opptil 5 etasjer (forutsatt at terrenget tas ned til ca 60 moh). Området er knapt 17 dekar og forutsetninger om buffersone mot dyrka mark begrenser arealet som kan utnyttes til næringsbebyggelse noe. Det er knyttet usikkerhet til etablering av adkomst og framtidige terrengbehandling, noe som må avklares i en påfølgende reguleringsprosess.

Område BN23 er i konflikt med både kulturminner og jernbaneinteresser. Da området i tillegg har stort potensiale for naturmangfold (ikke kartlagt) og vurderes som et viktig friluft- og rekreasjonsområde vil en omdisponering til næringsformål få negative konsekvenser for flere viktige arealbrukshensyn. Konfliktnivået kan muligens dempes noe ved å redusere størrelsen på arealet. Administrasjonen er imidlertid enig i vurderingen fra Horten næringsforum hvor det påpekes at dersom området får vesentlige begrensninger knyttet til utnyttelse vil nytten av å legge til rette for næringsbebyggelse være av mindre verdi enn å la området være til almen nytte og glede. I høringsuttalelsene blir det pekt på betydelige utfordringer i forhold til adkomst, og dette må løses dersom området skal kunne realiseres til utbyggingsformål.

Når det gjelder område BN6 vil en tilrettelegging for næringsbebyggelse være i konflikt med jordverninteresser (dyrka mark). Området ligger lett tilgjengelig ved riksveg 19 hvor etablert rundkjøring legger til rette for gode adkomstforhold. Byggegrense mot riksveien og buffersone mot landbruk i sør må hensyntas ved en videre planlegging av området.

I flere av høringsuttalelsene, og spesielt i uttalelsen fra Skoppum Vel, trekkes det fram at de aktuelle utbyggingsområdene ved stasjonen ikke må disponeres til «næringsbebyggelse», men til «handel, bolig, service og tjenesteyting». I kommunedelplanen er det avsatt to områder (BKB3 og BKB4) nord for Rv 19 som kan utvikles til «bolig, forretning, kontor og tjenesteyting». Området ligger lett tilgjengelig ved framtidig gang- og sykkelveibro til jernbanestasjonen og hovedveien, og har således svært god tilgjengelighet for alle typer trafikanter. Lokaliseringen er tidligere i planarbeidet vurdert som gunstig for at reisende med kollektivtrafikk kan gjennomføre enkle hverdagsreiser. Daglige gjøremål kan utføres på vei mellom trafikknutepunktet og boligen. Kommuneplanen legger i tillegg til rette for at det kan etableres forretninger i område BKB7. Tilrettelegging for handel og tjenesteyting utover det som allerede er avklart i planen kan etter administrasjonens vurdering være uheldig for sentrumshandelen. Det vises i den forbindelse til at det i kommuneplanens arealdel er forutsatt at handelsvirksomhet hovedsakelig skal etableres i sentrumsområder (ref. kommunedelplan for Horten sentrum), samt at fylkeskommunen i sin uttalelse påpeker at nye utbyggingsområder ved Horten stasjon hovedsakelig bør tilrettelegges for «kontorformål».

Økonomiske konsekvenser

Planarbeidet gjennomføres innenfor vedtatt budsjett. På kort sikt vil ikke planen ha vesentlige økonomiske konsekvenser. Økt nærings- og bostedsattraktivitet med muligheter for flere innbyggere kan gi økte skatteinntekter.

Miljø- og folkehelsekonsekvenser

Tilrettelegging for knutepunktutvikling og et konsentrert utbyggingsmønster med korte avstander er bra for miljø og folkehelse.

Konklusjoner/anbefaling

Omdisponering av område BN23 til næringsbebyggelse er konfliktfylt i forhold til flere viktige arealbruksinteresser. Da det i tillegg vil være svært utfordrende å få etablert en tilfredsstillende adkomst til området anbefaler kommunedirektøren at innsigelsene og motforestillingene som har

kommet inn i høringsperioden tas til følge, og at området videreføres som LNF-område.

Område BN7 er mindre konfliktfylt og kan utvikles til næringsbebyggelse uten store negative konsekvenser knyttet til Adalsborgen. Kommunedirektøren anbefaler at området avsettes til næringsbebyggelse i kommunedelplanen, og at føringene som framgår av fylkeskommunens betingede innsigelse innarbeides i de utfyllende bestemmelsene. Vilkårene for at fylkeskommunen kan frafalle innsigelsen anses med dette som oppfylt.

I plandokumentene (planbeskrivelsen kapittel 5.2) er det gjort rede for at tilgangen på ledige næringstomter i tilknytning til nye Horten stasjon er begrenset. Administrasjonen er kjent med at flere aktører er interessert i å etablere seg på allerede regulerte næringstomter nord for riksvegen, og det forventes at etterspørselen vil øke ytterligere etter hvert som ny jernbane ferdigstilles. I den forbindelse vil administrasjonen bemerke at område BN7 er relativt lite, samt at det er knyttet noe usikkerhet til adkomstforhold og terrengbehandling ved videre detaljplanlegging / realisering av BN7.

Horten kommunes arealstrategi legger opp til at det blant annet skal satses på knutepunktutvikling og sikring av arealer til næringsvirksomhet. Område BN6 har en unik beliggenhet ved jernbanestasjonen og riksvegen, og lokaliseringen vurderes å være svært attraktiv for næringsetablering. Etter administrasjonens oppfatning bør mulighetene for knutepunkt-/næringsutvikling prioriteres foran jordvern hensyn når det gjelder dette konkrete arealet. Det vises til Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) hvor det framgår at sikring av attraktive lokaliseringalternativer for næringsliv og tilrettelegging for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen skal legges til grunn for kommunens planer. Det legges også til grunn at omdisponering av dyrka mark kan forsvares ut fra hensynet til utvikling av et kompakt utbyggingsmønster. Kommunedirektøren anbefaler at område BN6 avsettes til næringsbebyggelse i kommunedelplanen.