

KALDNES VEST

Felles strategi- og prinsipplan for kommunene Tønsberg og Færder



August 2024



FORORD



Foto: Tron Myrén

Helt nord på Nøtterøy, på grensen mellom kommunene Færder og Tønsberg, ligger det tidligere industriområdet Kaldnes vest. Industrivirksomheten er hovedsakelig avviket, der hoveddelen av området er uten verdiskaping. Med et samlet areal på 174 dekar er dette et av de største, sentrumsnære transformasjonsområdene i Vestfold.

De to kommunene vedtok i 2021 å utvikle en felles strategi- og prinsipplan. Sammen med grunneierne og fylkeskommunen, har kommunene jobbet med felles ambisjoner for transformasjon av området til et attraktivt, bærekraftig og fremtidsrettet sted å jobbe, bo og besøke. Målet er å etablere omforente og godt stedstilpassede felles overordnede føringer, før de formelle planprosessene etter plan- og bygningsloven starter.

Prioritering av Kaldnes vest som transformasjonsområde, beliggende i direkte tilknytning til Tønsberg sentrum, er i tråd med føringer i overordnede planer. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk og kommunenes arealstrategier har mål om å stanse tap av naturmangfold, redusere klimagassutslipp, og gjenbruke og fortette allerede utbygde arealer fremfor å bygge ut mer natur. Lokalisering av utbyggingsområder påvirker behovet for transport og infrastruktur, og muligheter for bærekraftig arealbruk og mobilitet.

I vedtatt kommuneplan for Færder er arealformålet for Kaldnes vest endret fra industri/næring til bebyggelse og anlegg, i tillegg til et grøntområde lengst vest, og med krav om felles planlegging. Tilsvarende endring av arealformål er gjort i Tønsberg sitt forslag til kommuneplan.

Et felles fremtids- og målbilde og forståelse av mulighetsrommet, legger grunnlag for et

engasjement blant aktørene som kan ha en rolle i transformasjonen av Kaldnes vest. Utover grunneiere/utviklere og kommunene, er f.eks. dette næringsaktører, innbyggere, frivilligheten, fylkeskommunen, mfl.

Forslaget til strategi- og prinsipplan har blitt politisk behandlet i begge kommunene, før det var på innspillsrunde i perioden 20.april til 26.mai 2024 (10.juni for regionale myndigheter i planforum).

Arbeidet med strategi- og prinsipplanen er utviklet i en prosjektgruppe der følgende har bidratt: Færder kommune, Tønsberg kommune, Vestfold fylkeskommune, grunneierrepresentanter og Insam AS.

INNHOOLD

1. Transformasjon av Kaldnes vest	3
2. Visjon og mål	4
3. Bærekraftig omstilling	5
4. Nærings- og arbeidsplassutvikling	6
5. Boligutvikling	9
6. Mobilitet og koblinger	12
7. Kulturmiljø, kulturminner og landskap	15
8. Blågrønne strukturer og møteplasser	17
9. Sosial infrastruktur	20
10. Funksjoner	21
11. Trinnvis utvikling	22
12. Kommunens roller og virkemidler	23
13. Kommunikasjon og medvirkning	24
14. Planbehov og veien videre	25
15. Referanser	26

1. TRANSFORMASJON AV KALDNES VEST

Den utbygde delen av Kaldnes vest er på 174 dekar. $\frac{3}{4}$ av området ligger i Færder og $\frac{1}{4}$ i Tønsberg. Til sammenligning er Tjuvholmen, Aker Brygge og Vestbanen i Oslo 160 dekar.

Kommunene og grunneiere har samarbeidet om felles ambisjoner for en effektiv areal-utvikling som skal bidra til bærekraftig omstilling og et fremtidsrettet sted å jobbe, bo og besøke.

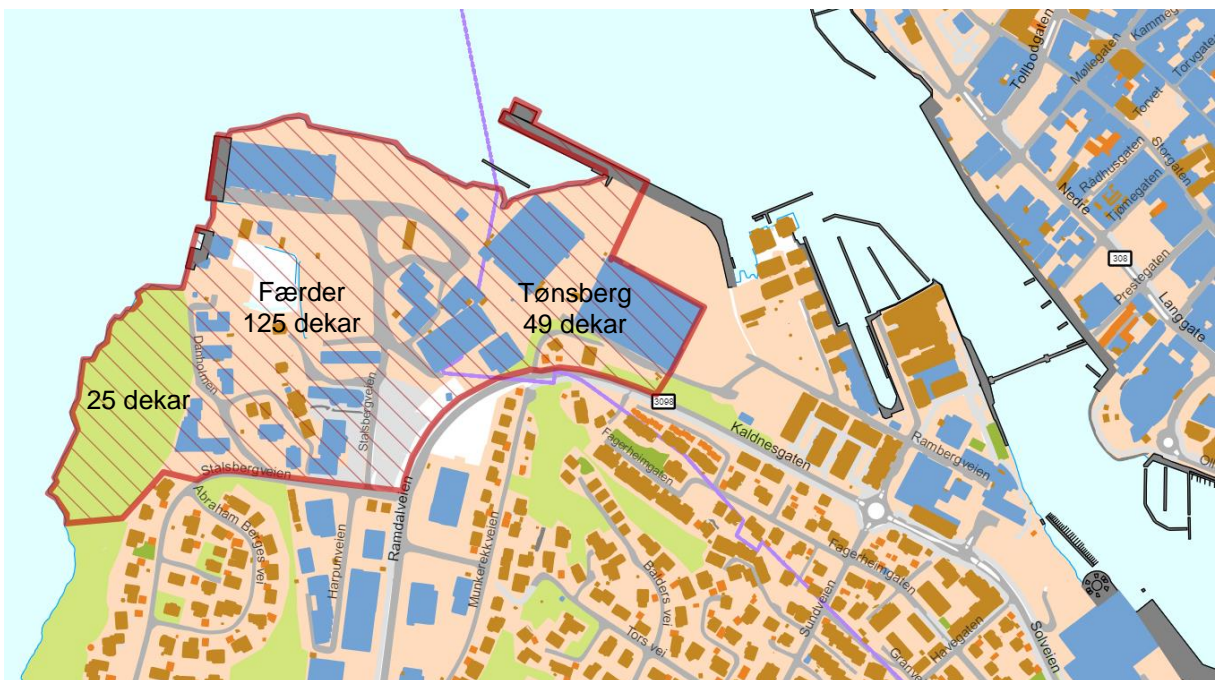
God dialog og strategiske prosesser legger grunnlag for å skape overskridende løsninger, felles eierskap og gjensidig tillit. Samtidig er åpenhet om ulike interesser viktig for å

optimalisere mulighetene for en vellykket transformasjon.

Strategi- og prinsippplanens formål er å:

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

For å kunne innfri ambisjonene og forventningene i denne strategi- og prinsippplanen, er det nødvendig med en sterk kommunal deltakelse.



Figur 1: Planavgrensning

Deltema i figuren under vurderes som sentrale i transformasjonen. Visjon og mål og bærekraftig omstilling er gjennomgående, som øvrige tema skal bygge opp om.

Prinsippplaner er utviklet for *mobilitet, blågrønnstruktur og møteplasser*, og er styrende for videre prosess. Temaene utdypes i de neste kapitlene.

VISJON OG MÅL						
BÆREKRAFTIG OMSTILLING						
Nærings- og arbeidsplass-utvikling	Bolig-utvikling	Mobilitet og koblinger	Kulturmiljø, kultur-minner og landskap	Blågrønn-struktur	Sosial infrastruktur	Funksjoner
Trinnvis utvikling		Kommunens roller og virkemidler		Kommunikasjon og medvirkning		Planbehov og veien videre

2. VISJON OG MÅL



Visjon

Færder og Tønsberg skal sammen skape et attraktivt og fremtidsrettet sted å jobbe, besøke, bo og leve, på en klima- og miljøvennlig måte.

Mål:

- 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.

Dette gjør vi ved å:

- 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 stedsbygging.
- Legge til rette for bred samhandling og medvirkning for å skape et sted for alle.

3. BÆREKRAFTIG OMSTILLING



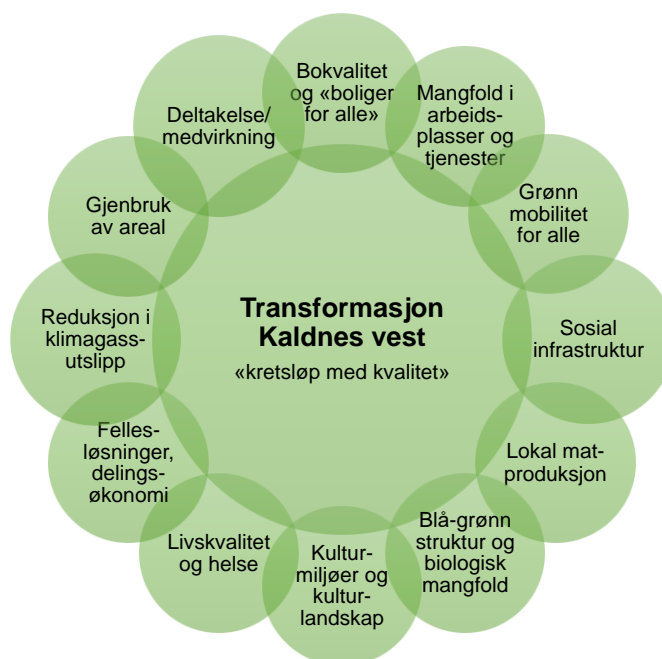
Transformasjon av Kaldnes vest skal fremme bærekraftig omstilling ved å:

- Skape et attraktivt, bærekraftig og fremtidsrettet sted å jobbe, bo og besøke, med møteplasser for alle.
- Utvikle et område med mål om netto null utslipp av klimagasser eller bedre i et livsløpsperspektiv (direkte og indirekte utslipp).
- Legge til grunn prinsippene om sirkulærøkonomi for hvordan ressurser, materialer og energi forvaltes og brukes under utvikling og drift av området.
- Etablere ulike typer deleløsninger, som muliggjør en bærekraftig livsstil med lavt klimafotavtrykk.
- Transformere og fortette et allerede utbygd område, og samtidig øke natur- og artsmangfoldet.
- Prioritere utvikling på areal som forebygger tap av natur og matjord, og avlaster utbyggingspresset på urørte arealer andre steder i kommunene.

Strategier:

- Utvikle nærhetsbyen (10-minuttersbyen) som muliggjør en kortreist (enkler) hverdag, et lavt klimafotavtrykk for den enkelte, og som er sosialt rettferdig. Et levende byområde der hverdagens behov kan løses innenfor korte avstander er samtidig avgjørende for byliv, nabolik, sosialt liv og folkehelse.

- Utgangspunkt i bred måloppnåelse og sikring av total kvalitet (vinn-vinn) som bidrar til bærekraftig omstilling (jf. Figur 2). F.eks. kan høy kvalitet på fysiske omgivelser og arenaer for sosialt samspill, redusere transportbehov i forbindelse med rekreasjon og aktiviteter.
- Høy utnyttelse av sentrumsnært areal som optimaliserer arealreserven.
- Åpne prosesser gjennom alle faser som setter fremtidige beboere og brukere i sentrum. Legge til rette for deltakelse/ medvirkning/ samskaping som styrker sosial rettferdighet og områdets kvalitet.
- Bygge områdeutviklingen på, og sikre beslutninger om, helhetlige strategiske konsepter som er økologisk og sosialt bærekraftige, og etter prinsipper for sirkulære systemer og verdikjeder. Samtidig sikre at konseptene har et realistisk fundament for gjennomføring (økonomisk, juridisk, etc.).



Figur 2: Realisere flere mål (vinn-vinn) samtidig. Basert på Wang mfl., 2016.

4. NÆRINGS- OG ARBEIDSPLOSSUTVIKLING



Hva transformasjonen skal løse og bidra til:

- Legge til rette for etablering av næring, og bidra til å skape flere arbeidsplasser.
- Gi positiv vekst og innovative næringsmuligheter.
- Styrke Tønsberg og Færder som et regionalt tyngdepunkt med attraktive, bynære etableringsarealer.

Strategier:

- Sikre egnet og tilstrekkelig areal til næring, offentlig/privat tjenesteyting og forretning (betjene behovet lokalt). Se tabell i kapittel 10.
- Skape økt antall arbeidsplasser gjennom en utvikling av området som tiltrekker folk, og som gjør det attraktivt for næringsvirksomheter å etablere seg.
- Tilrettelegge for innovasjon i næringslivet gjennom etableringer, utvikling og synergier.
- Satse på næringer utpekt som egnet på området.
- Opprettholde dypvannskaia for mulige behov i fremtiden, samtidig som det tilrettelegges for urban utvikling av tilstøtende areal.
- Utnytte områdets potensial for midlertidig bruk for eksisterende og nye bedrifter.
- Kommunene tar en aktiv rolle som pådriver og katalysator for å fremme

bærekraftig næringsutvikling på Kaldnes vest.

Bred tilnærming i vurdering av arbeidsplassetablering

Nye arbeidsplasser kan i utgangspunktet være innenfor flere typer næring. F.eks. industri, håndverks- og lagervirksomhet, IT, finans og forsikring, forretninger, fritids- og turistformål, kultur, offentlig/privat tjenesteyting (helse og omsorg, undervisning, faglige tjenester), etc.

Under gis en bred vurdering av egnede arbeidsplassetableringer på Kaldnes vest.

Dagens situasjon

Kaldnes Mekaniske Verksted A/S, etablert i 1899, var i nesten 100 år den største bedriften i området med flere hundre arbeidsplasser. Den offshorebasert industrivirksomhet som fortsatte på området er hovedsakelig avvirket. Industrihallene og uteområdene gir begrenset markedsgrunnlag for videre bruk. Utfasingen av arealkrevende industri åpner samtidig for transformasjon med høy konsentrasjon av arbeidsplasser.

Arealene mellom det tidligere industriområdet og Ramberg friområde benyttes i dag til blandet næring og tjenesteyting. Det foreligger ikke konkrete planer for videre utvikling.

Mulighetsrommet på Kaldnes vest

Kommunene har gjennomført en næringsanalyse (Vista Analyse, 2022), som har vært et premiss for arbeidet med strategi- og prinsippplanen.

Det er ikke mulig med arbeidsplassetablering i hele området. Basert på innspillene fra næringsanalysen og egne vurderinger, er følgende vurdert som utfordringer og muligheter på Kaldnes vest:

Hva er krevende å få til på Kaldnes vest?

Industri:

- Ingen drivere i dag som tiltrekker eller kan gi synergi i form av næringsssamarbeid med andre aktører.
- Dypvannskaia sitt potensial i næringsutvikling er i sterk konkurranse med andre havner i regionen og landet. En ny kai er svært kostbart å etablere, som gjør dagens kai aktuelt å opprettholde som en ressurs for fremtiden.

- Industri-/havnevirksomhet er arealkrevende. Kaldnes vest har verken tilgjengelig areal eller adkomster som understøtter videreføring og muligheten for vekst i havnetrafikken.
- Det er minimale muligheter for ytterligere utvidelse av dypvannskai og andre bryggefunksjoner på Kaldnes vest, da store deler av sjøområdene har store naturverdier.
- Få naturgitte fordeler for industri. Havnen er liten og grunn, og innseilingen er ikke del av hovedledsystemet. Integrasjon bane og sjø er begrenset. Ny fastlandsforbindelse er en forutsetning for områdets attraktivitet for nye industrivirksomheter.
- Ny industri krever stor strømkapasitet og grønn kraft, i et allerede presset marked.
- Den høye bostedsattraktiviteten i kommunene kan forringes. Områdets

beliggenhet tett inntil boligområder og Tønsberg sentrum, kan påvirke omgivelsene negativt med støy og utslipp.

- Industrivirksomhet kan stenge Kaldnes vest og sjøfronten for kommunenes innbyggere.

Varehandel:

- En utvikling for handel med plass- og arealkrevende varer vil bidra til ytterligere spredning av disse vareslagene, økt trafikkbelastning, og anbefales ikke. Tilbudet er etablert andre steder (f.eks. Kilen, Korten og Stensarmen).
- Detaljhandel skal begrenses til å dekke behovet lokalt/ i et lokalsenter.
- Strøkgatehandel anbefales ikke, fordi det vil svekke handelstilbud i Tønsberg sentrum og Teie.



Oversiktsbilde Kaldnes vest med dypvannskai. Foto: Kaldnes Vest AS

Hva er mulighetene på Kaldnes vest?

Lokalsenter:

Et mindre lokalt handels- og servicetilbud som dekker hverdagens behov i området er nødvendig for å redusere transportbehov, aktivisere fellesrom og oppnå høyere andel gange- og sykkelreiser.

Tilbudet skal ikke konkurrere med bysentrum.

Helserelatert tjenesteyting:

Tilbud av helsetjenester forventes å øke i omfang, særlig som følge av vekst i eldre befolkningsgrupper. Kaldnes vest kan være godt egnet lokalisering, også i kombinasjon

med opplevelsestilbud. Dette kan legge grunnlag for å etablere helsetjenester som en vekstnæring i kommunene. F.eks.:

- Utvikle helsenæringsklynge der privat og offentlig tjenesteyting samordnes.
- Helserelevante tjenester kombineres med utvikling av tilrettelagte boliger, f.eks. tilpasset eldre. Korte avstander, sosiale arenaer og et variert tilbud av tjenester og nærmiljøfunksjoner, kan både være helsefremmende og redusere reisebehov for ansatte og brukerne av tjenestene.
- Innenfor et helsesegment kan tjenester som lege, fysikalsk behandling, fotpleie, apotek,

etc. etableres. Funksjoner som treningscenter, bassengtrening/-terapi kan supplere helserelaterte tjenester, og gi synergi med et opplevelsestilbud.

- Kombinert med helseklyngen kan utdanningsinstitusjoner, som mindre private/offentlige enheter/satellitter, gi synergi med områdets innhold. F.eks. videregående skole.

Service- og håndverkstjenesteyting (håndverk):

Service- og håndverkstjenester rettet mot hytte-/ boligmarkedet kan være aktuell næring å utvikle i klynge på Kaldnes vest. I tråd med strategisk næringsplan for kommunene er det en fordel å arbeide for utvikling av tematiske klynger innen tjenesteyting og service. Markedsmessig er det ugunstig dersom det oppstår konkurranse mellom ulike delområder, som vil svekke alle.

Etablering av delingskontor i området kan gi fleksibilitet i arbeidshverdagen, færre reiser, og et sosialt og helsefremmende arbeidsmiljø.

At home economy og utleie:

Husholdningsrettet etterspørsel etter tjenester øker med tettheten. Økt bruk av hjemmekontor åpner for flere gjestedøgn på hyttekontor. For Kaldnes vest gir det potensial for nye former for ferieboliger som ligner på en bolig innholds- og lokaliseringmessig. Det kan gi økt overnattingstilbud til turisme, og grunnlag for lokale tjenester for service og drift av boliger til utleie. Samtidig gir det mer intensiv arealbruk.

Delingsøkonomi og gründervirksomhet:

Lokal næringsutvikling som bygger opp om en kretsløpsøkonomisk tilnærming og delingsøkonomi, har potensial for vekst. Det gjelder også for å skape og betjene det lokale markedet. F.eks.:

- Tilrettelegge for mobilitet som en tjeneste, f.eks., bil- og sykkeldeling. Det kan bidra til å endre den individualiserte bilkulturen og redusere klimafotavtrykket.
- Tjenester for deling, ombruk og reparasjon av f.eks. elektronikk, tekstiler, møbler, verktøy og sports-/friluftsutstyr.
- Verdiskaping og sysselsetting gjennom økt ombruk og gjenvinning av brukte materialer i byggeprosesser. F.eks. etablere midlertidig markeds plass for brukte byggematerialer.
- Bygge opp om sirkulære matsystem gjennom lokal matproduksjon og tilrettelegging for omsetning av lokalmat.

- Midlertidig gründervirksomhet kan lede til nye ideer, produkter og tjenester, og evt. integreres permanent i transformasjonen.

Kunnskaps- og maritimnæring:

Områdets tilknytning til sjø gjør maritime næringsaktiviteter aktuelt, f.eks. prototyp utvikling, design- og utviklingsarbeidsplasser, showroom og båt plasser/ marina.

Både kunnskaps- og maritimnæringer kan ha spesifikke plassbehov, som vil forutsette utvikling av arealeffektive konsepter/ løsninger. Enkelte aktører er i dag representert på området gjennom midlertidig bruk. En bevisst tilnærming kan gi kunnskap om tilrettelegging for fremtidige produkter rettet mot markedet.

Opplevelsesnæringer/reiseliv:

- Opplevelsesindustrien er i vekst og feriegjester søker i økende grad tilrettelagte opplevelser. Kaldnes vest er en svært god lokalisering for ulike tilbud til glede for innbyggerne og besøkende hele året. Lokale kortreiste opplevelser, kan også øke bruk av eksisterende tilbud i kommunene. F.eks.:
- Videreutvikle bystranda med sjøbad, stupetårn, flytende eller landfaste badstuer, etc.
- Utleietjenester rettet mot friluftsliv, sport og rekreasjon, som sykkel, kajakk, båt, padlebrett, etc. Ulik bruk kan testes og optimaliseres gjennom midlertidige tiltak, som f.eks. skating, klatring, padel tennis, sandvolleyball.
- Kulturtilbud som supplerer det etablerte tilbudet. F.eks. videreføre Slottsfjellfestivalen i transformasjonen.
- Varierte overnattingstilbud, der en strategisk plassering kan aktivisere enkeltområder.

Kommunens rolle for lykkes med næringsvekst

Erfaringer viser at kommunene må ta utgangspunkt i egne geografiske og næringsmessige muligheter og utfordringer. Næringsutviklingsarbeidet må integreres i kommunens arbeid for gode lokalsamfunn. (Vista Analyse 2022).

Det krever at kommunene tar en aktiv rolle og bred innfallsvinkel på tvers av kommunale sektorer, som hhv. rammesetter, katalysator og partner for å fremme bærekraftig næringsutvikling på Kaldnes vest.

En utvikling mot nye næringsklynger krever en aktiv innsats og dialog med aktørene i næringen for å få dette til å bli vellykket.

5. BOLIGUTVIKLING



Hva boligutvikling skal løse og bidra til:

- Et fremtidsrettet og mangfoldig boligtilbud i området, som samtidig supplerer kommunenes boligtyper.
- Et sosialt inkluderende område med gode bomiljøer, naboskap og kvaliteter som sikrer ulike behov og livsfaser, og fremmer god folkehelse.
- Mer effektiv kommunal omsorgsservice, bl.a. gjennom boliger med livsløpsstandard og deleløsninger, som samtidig frigjør eneboliger for større husholdninger.
- Ny næring gjennom økt befolkning og god tilgang på kompetanse.

Strategier:

- Utnytte områdets bostedsattraktivitet med nærhet til sjø og by, og sette høye krav til kvalitet i bebyggelse og fellesarealer.
- Utvikle en variasjon i boligstørrelser som møter ulike behov og målgrupper, og som muliggjør intern flytting gjennom endrede livsfaser.
- Sikre en andel av boligene med en høyere grad av deling av fellesfunksjoner og nabofelleskap
- Sikre drifts- og organisasjonsmodeller for sambruk av fellesarealer.

- Tilrettelegge for deltakelse/medvirkning som styrker sosialt mangfold, helhetlig nabolagsutvikling og områdets kvalitet.
- Identifisere pilotprosjekter for utvikling og gjennomføring av innovative område- og boligkonsepter.
- En utnyttelse som gir økonomi til å fordele kostnader til felles infrastruktur på flere. Byrom, grønnstruktur, etc. er avgjørende for områdets attraktivitet for egnet næringsetablering.
- Samarbeid om markedsføring som kan gi økt attraktivitet for bærekraftige boligkonsepter (påvirke etterspørselssiden).
- Sikre at kommunene vurderer hele bredden av aktuelle virkemidler for å fremme innovative boligkonsepter.

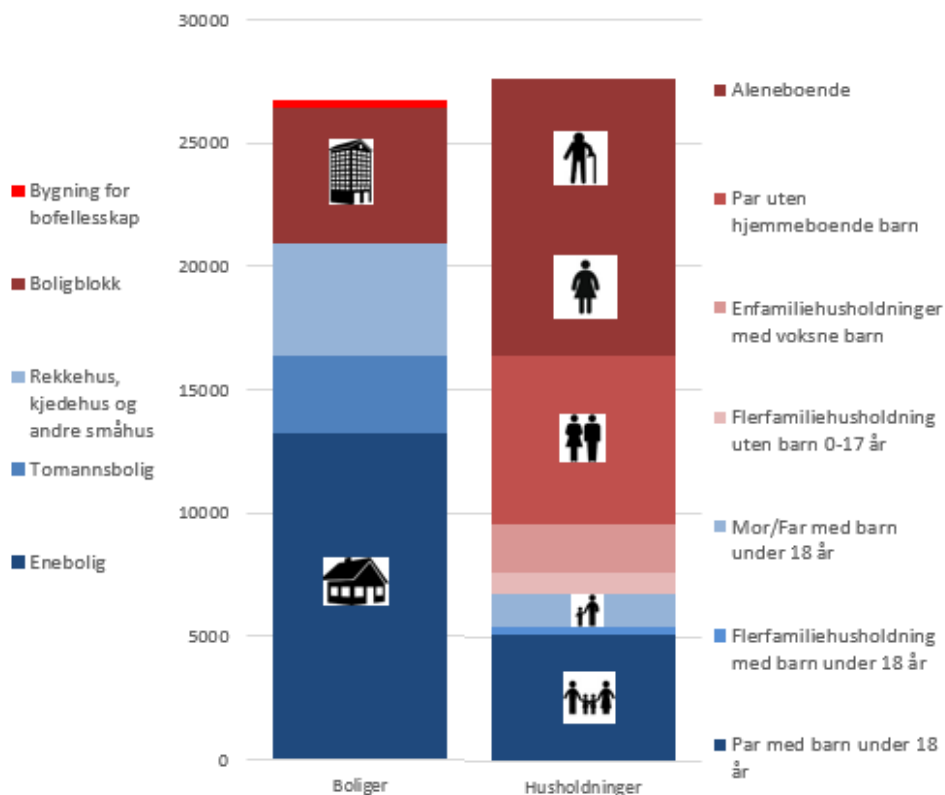


Vindmøllebakken, Stavanger. Beboerne eier mindre boenheter, men har tilgang til et bredere utvalg av utstyr og areal gjennom deling. Foto: Helen & Hard

Boligbehov og boligbebyggelse i kommunene

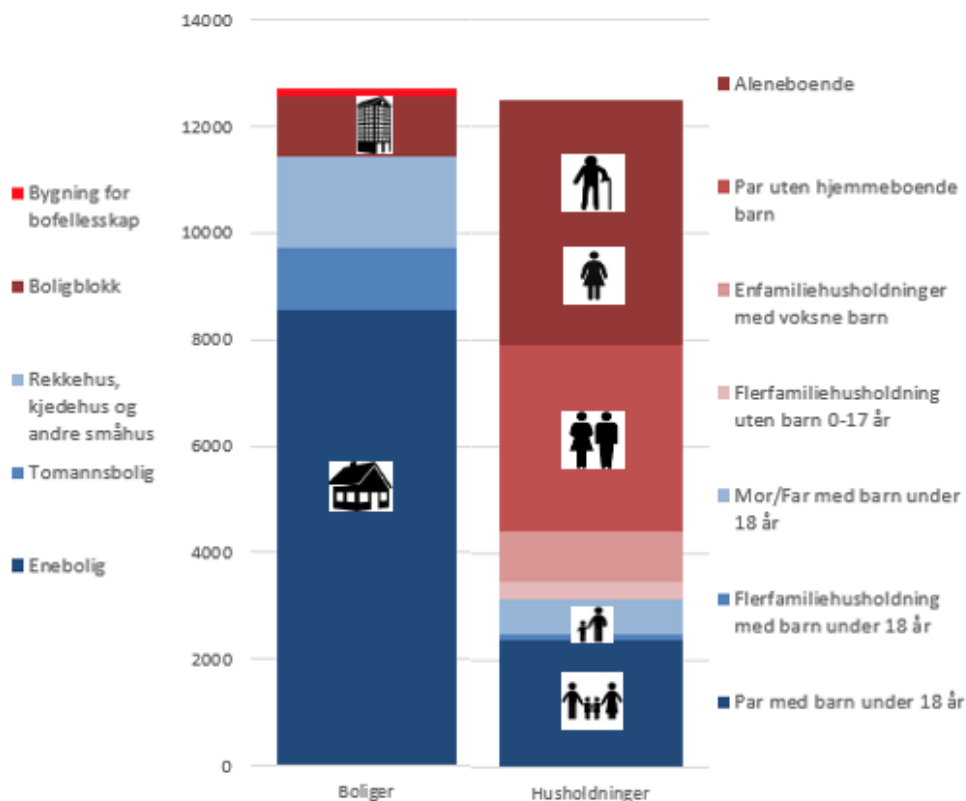
Andelen små husholdninger er i begge kommunene høy, og forventes å øke ytterligere i årene fremover med sterkest vekst i eldre befolkningsgrupper. Begge kommunene er i ubalanse i forholdet mellom husholdnings- og boligtyper. F.eks. er andelen eneboliger og leiligheter hhv. 67 og 8 prosent i Færder, og hhv. 47 og 19 prosent i Tønsberg (2022). Se figur 3 og 4 som viser boligsammensetning og husholdningstyper i kommunene.

Tønsberg kommune



Figur 3: Boligsammensetning og husholdningstyper i Tønsberg kommune.

Færder kommune



Figur 4: Boligsammensetning og husholdningstyper i Færder kommune.

Etablering av sentralt beliggende boliger med livsløpsstandard nært et generelt tilbud, kan bidra til rotasjon i eneboligmarkedet.

De betydelige demografiske endringer i årene framover, gjør at kommunene må tenke nytt for å møte de utfordringene som kommer.

Sosiale boformer og nabolag

En sosial boform beskriver en arkitektur som tilrettelegger for samarbeid og fellesskap, og måten beboere interagerer etter at bygningen er oppført. (Oslo kommune, 2021).

Innovativ sambruk av arealer kan gi bedre arealutnyttelse gjennom døgnet, redusere individuelt forbruk, og et mangfold av møteplasser for beboere på tvers av generasjoner og grupper. Det kan bidra til å bygge sosial kapital, motvirke ensomhet, og tiltrekke beboere som ellers ikke ville valgt å bosette seg i området.

Felles funksjoner kan f.eks. være hobbyrom, dyrkingsarealer og arealer til lek, barnebursdag og fellesmiddag, etc. Å dele på arealer og funksjoner kan bidra til å møte toppene av boligbehov i enkelte livsfaser uten å måtte flytte.

Utstyr som er dyrt å anskaffe, som krever plass og som heller ikke benyttes hele tiden, kan også deles som f.eks. verktøy og sportsutstyr. Sambruk av fellesarealer og utstyr vil kreve bærekraftige drifts- og organisasjonsmodeller.

Sosiale boformer kan for enkelte gi et tilbud av rimeligere boliger, forutsatt at delingsløsninger reduserer den private boenhetens størrelse.

Boligmodeller

I utviklingen av området kan ulike utbyggings- og kjøpsmodeller supplere ordinære boliger, og bidra til et større sosialt mangfold. Gjennom ulike modeller som f.eks. leie-til-eie, bostart og deleie kan etableringsutfordringer i boligmarkedet reduseres.

Private etableringsmodeller kan kombineres med kommunal tilvising av leiligheter og kommunale boliger. Strategisk samarbeid mellom utviklere, kommunene og Husbanken er relevant.

Pilotering, innovasjon og deltakelse i utvikling av boliger og bomiljø

Det er potensial for å utforske mulighetsrommet for boligutvikling som gir økt livskvalitet og reduksjon i klimagassutslipp. Boliginnovasjon kan f.eks. innebære andre boformer, utvikling av planløsninger som imøtekommer endrede behov over tid, nye

samarbeids-, finansierings- og forretningsmodeller, etc.

Økt involvering av innbyggere og interessenter i utviklingen av boliger og nabolag, kan tilføre kunnskap om behov og prioriteringer. Gode involveringsprosesser er ressurskrevende. Samtidig kan det sikre bedre tilpasning til markedet, bidra til sosial tilhørighet og eierskap, og mer forutsigbar planprosess.

Kommunalt engasjement

Realiseringen av et bolig mangfold krever et sterkt engasjement fra kommunene. Hele bredden av aktuelle virkemidler må vurderes for å sikre innovative prosesser og boligkonsepter.

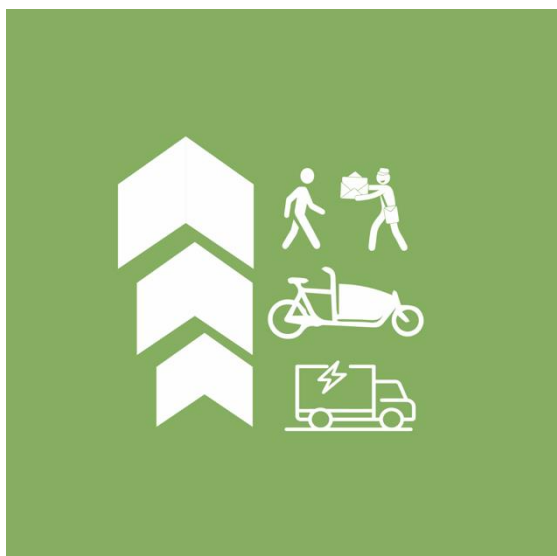


Island Brygge, København. Skalaen og de romlige sammenhengene bidrar til naboskap og sosiale møter.
Foto: Vandkunsten



Carpe Diem demenslandsby i Bærum. Det innovative boligkonseptet gir gode rammer for trygt og verdig liv.
Foto: Bærum kommune

6. MOBILITET OG KOBLINGER



Hva mobilitet og koblinger skal løse og bidra til:

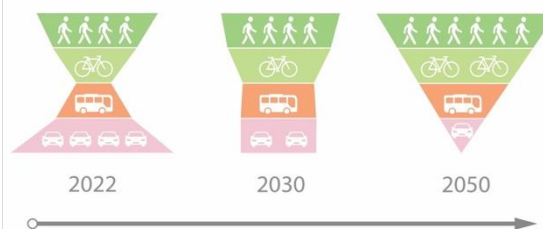
- Oppnå mål om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten (jf. vedtak om nullvekst i Færder og Tønsberg kommuner).
- Redusere beboeres, ansattes og besøkenes transportbehov.
- En høy andel gange og sykkelreiser til/fra området, og bruk av kollektivtransport og delingsløsninger fremfor privatbil.
- Optimalisere varelogistikk og -levering som reduserer biltrafikk til/fra og internt på området.
- Gi beboere, besøkende og bedrifter effektive, trafikksikre og attraktive mobilitetsløsninger.
- Robuste mobilitetsløsninger som tilpasses og utvikles over tid, i takt med en trinnvis utvikling og nye rammevilkår

Strategier:

- Styrke nærhetsbyen (kortreist hverdag) gjennom høy arealutnyttelse tett på Tønsberg sentrum, og med lokalt tilbud for beboere, besøkende og bedrifter.
- Høy kvalitet på fysisk utforming for gange og sykling, og sømløs overgang til kollektivtransport.
- Etablere attraktive koblinger til og gjennom området som prioriterer gange

og sykkel, og som gjør områdets målpunkter tilgjengelig for alle.

- Hvert utbyggingsfelt etablerer en bebyggelsesstruktur som bidrar til at gater, smett og smug, byrom og grønne lunger danner et helhetlig nettverk av sammenhengende og attraktive gangforbindelser.
- Området stenges for gjennomkjøring for biltransport. Interne gater og byrom skal forbeholdes gående, syklende, og servicekjøretøy som opererer på myke trafikanters premisser.
- Utvikle identitetsskapende mobilitetspunkt der fremkomstmidler som deles med andre står tilgjengelige og kan tas i bruk når som helst etter behov.
- Redusere privatbilens rolle og samtidig øke bærekraftige mobilitetsformers konkurransekraft gjennom:
 - Sikre sammenhengende sykkeltrasé mellom Kaldnes vest og Tønsberg sentrum.
 - Ny og forbedret kobling for gående og syklende over kanalen fra havnefronten. Vurder ferge.
 - Integrering av gode, helhetlige og bærekraftige mobilitetstjenester (bildeling, sykkeldeling, varelevering, etc.) i utbyggingsprosjektene, og som er forutsigbare over tid.
 - Etablering av parkering for privatbiler på begrenset antall steder i områdets randsone.
 - Det skal være lavere terskel for å benytte gange, sykkel og kollektivtransport enn personbil.
 - En gjennomsnittlig maksnorm for parkering som trappes ned over tid.



Figur 5: Behov for p-plass reduseres gjennom utbyggingstrinnene.

- Midlertidig p-anlegg kan etableres på bakkeplan på tomter som bygges ut i senere trinn. P-dekning for boliger og virksomheter i området skal reduseres over tid. Behov for tilgang på p-plass forventes endret over tid, som følge av individuelle erfaringer og i takt med effekten av mobilitetstiltakene for å begrense bilbruken.
- Fysisk utforming, eierskap og rettighetsforhold til p-plasser etableres slik at bruken av p-arealene og omdisponering til annen bruk, gis fleksibilitet over tid.
- P-plasser selges ikke, men leies for å sikre fleksibilitet for reduksjon av maksnormen.
- En tydelig ansvars plassering som sikrer behovet for utvikling, skalering og tilpasning av elementer i mobilitetsløsningene gjennom utbyggingstrinn og i drift. Løpende optimalisering av mobilitetstilbudet gjennom utbyggingstrinnene basert på erfaringsinnhenting og læring.
- Utnytte ny fastlandsforbindelse ved å legge bilavhengige funksjoner så nært til denne og hovedvei som mulig.
- Et helhetlig konsept for bærekraftig mobilitet utvikles koordinert med videre planprosess.

Prinsippplan mobilitet (Figur 6)

Prinsippplanen viser de overordnede grep som skal ivaretas i videre planlegging.



Trygg skolevei. Foto: Knut Opeide



Islands Brygge, bilfritt område. Foto: Vandkunsten

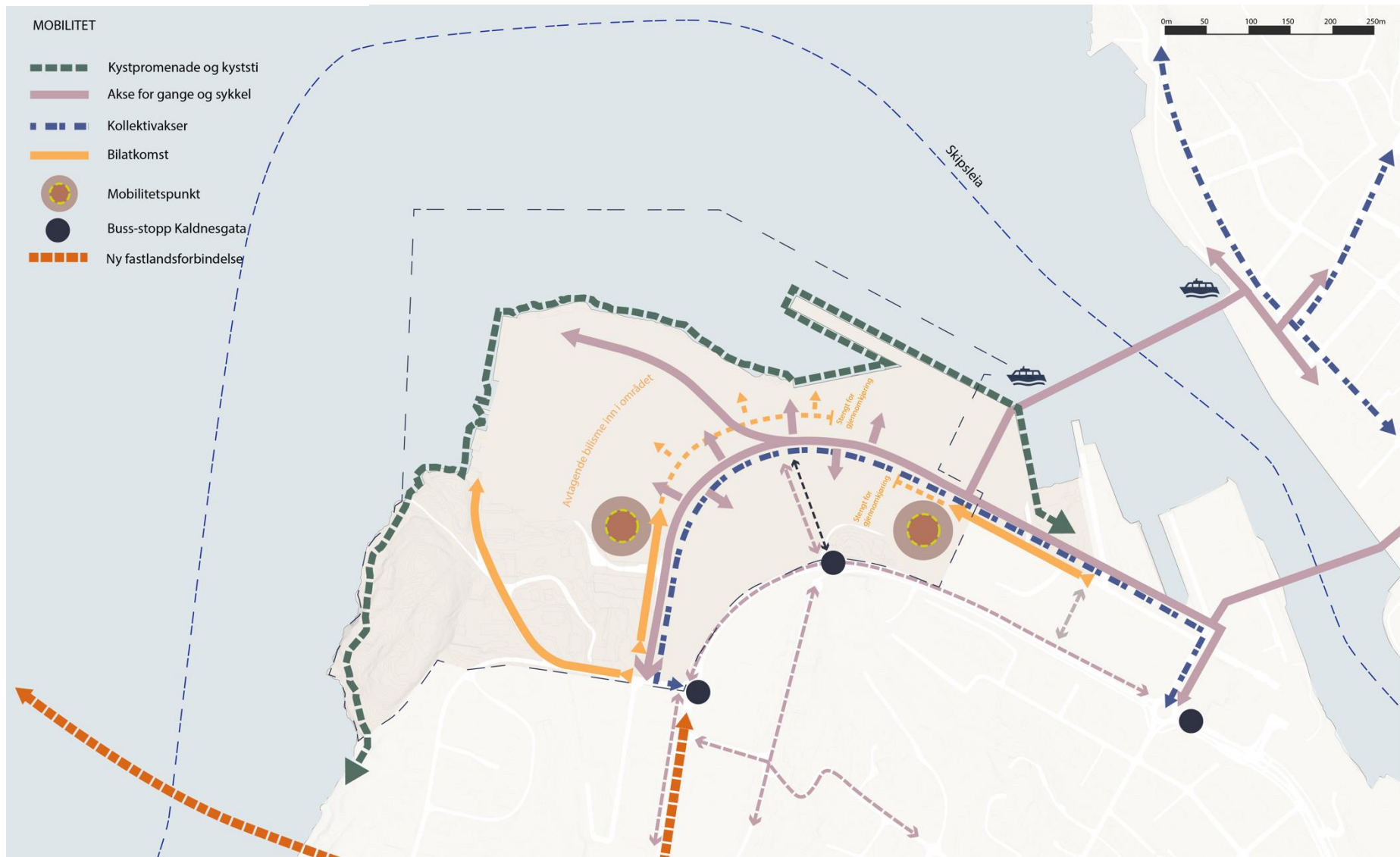


Mobilitetspunkt Tønsberg. Foto: JAJA Architects



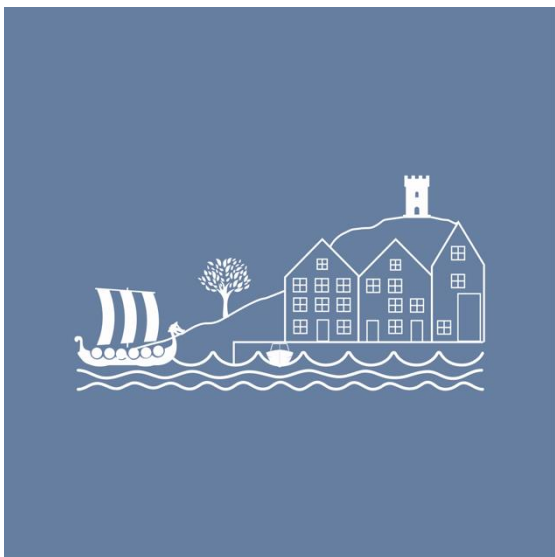
Siste ledd, «last mile», varelevering. Foto DHL

MOBILITET



Figur 6: Prinsipplan Mobilitet, Kaldnes vest

7. KULTURMILJØ, KULTURMINNER OG LANDSKAP



Hva kulturmiljø, kulturminner, landskap, møteplasser og torg skal løse og bidra til:

- Sikre viktige og historiske siktlinjer som gir opplevelse av landskapsrommet.
- Formidle området historiske betydning og bidra til stedsidentitet.
- Fremme trivsel og gode møtepunkter.
- Aktivisering av området som helhet og i delområder.
- Inngå i området oppholds- og aktivitetsarealer.
- Gi variasjon i tilbud, innhold og identitet.

Strategier:

- Møteplassers form, funksjon og plassering i landskapet bidrar til identitet og variasjon på møteplassnivå, og gjennom området som helhet.
- Møteplasser brukes aktivt for å formidle opplevelse av landskapsrom, kulturobjekter eller natur.
- Arbeide bevisst med å formidle industrihistorien og aktiviteten fra Kaldnes Mekaniske Verksted.
- Benytte objekter og referanser fra industrihistorien i offentlig rom.
- Et sted hvor sjøfronten er del av landskapsrommet.
- Sentralt grøntområde.

- Navngi gater, plasser, og bygg med utgangspunkt i historien.
- Reetablere historisk stedlig vegetasjon.
- Benytte bebyggelse for å ramme inn særskilte objekt (f.eks. Domkirken og Slottsfjelltårnet).
- Utrede bevaring av Danholmen 7 og 9 som lokalt og regionalt kulturminne.

Se prinsipplan Blågrønnstruktur og prinsipplan Møteplasser (Figur 7 og 8).



Siktlinje fra Kaldnes vest mot Domkirken.
Foto: Kaldnes Vest AS



Fra Kaldnes vest mot Domkirken og Slottsfjells-tårnet. Foto: Vestfold og Telemark fylkeskommune

Kulturmiljø og kulturminner

Kaldnes industriområde har ingen verneverdige bygningsstrukturer, og er vurdert til liten til middels kunnskapsverdi og liten opplevelses- og bruksverdi (Dive-analyse, Tønsberg kommune, 2013).

På Danholmen 7 og 9, vest i planområdet, står to SEFRAK-registrerte bygg fra den opprinnelige gården Ravndal (Ramdal). Danholmen 7 er oppført på 1700 tallet (tredje kvartal) og Danholmen 9 i 1877-85. Registreringen er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men gir en antydning om at bygninger kan ha verneverdi som følge av byggeåret.



Danholmen 7 (rød, meldepliktig) og 9 (gul).

I 1877 kjøpte hvalfangstpioner og skipsreder Svend Foyn gården. Han oppførte huset, Danholmen 9, som ble hans hjem og bosted de siste 17 årene av livet. (Nøtterøy historielag).

Abraham Berge, statsminister og fylkesmann, var knyttet til Nøtterøy fra 1908, da han kjøpte Svend Foyns hus på Ramdal. Han innrettet amts/fylkeskontor i den vesle sidefløyen (senere Ravndal Restaurant og Gjestgiveri).

Danholmen 9 kan være viktig som lokalt og regionalt kulturminne. Temaet avklares videre i planfasen.

Siktlinjer

Viktige siktlinjer til landskap, enkeltbygg og objekter er av betydning å ivareta (Tønsberg sentrum, Brygga, Slottsfjell, Jarlsberg, Smørberg, Sven Foyns vindpil).



Kaldnes mekaniske verksted i 1947.

Foto: Widerøe/Vestfoldmuseene



Danholmen 7

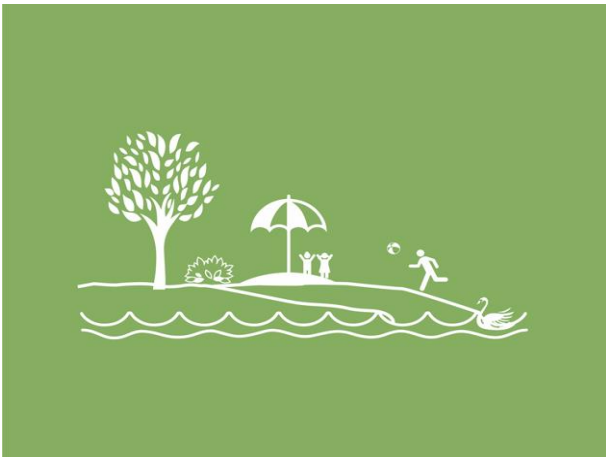


Danholmen 9. Til høyre er Danholmen 7.



Danholmen 9

8. BLÅGRØNNE STRUKTURER OG MØTEPLASSER



Hva den blågrønne strukturen skal løse og bidra til:

- Sikre allmennhetens tilgang til sjøen og sjøfronten langs hele kystlinjen.
- Sikre en sammenhengende grønnstruktur åpen for alle gjennom Kaldnes vest, mellom Kaldnes brygge og Ramberg.
- Økt lokalt naturmangfold, og styrking av landskapsøkologiske sammenhenger på tvers av land og sjø.
- Gjennom bruk av grønnstruktur skal gode overganger skapes mellom sjø og land både for naturmangfoldet og for allmennhetens tilgang og opplevelse av trygghet.
- Sikre møteplasser, blå og grønne oppholdskvaliteter, sosialisering og aktiviteter.
- Sikre klimatilpasning og lokal overvannshåndtering.

Strategier:

- Sikre tilstrekkelig areal til grønnstruktur, offentlige rom og utearealer for boliger på bakkeplan. (Se tabell i kapittel 10.)
- Blågrønnstruktur skal være et sterkt styrende element for området identitet, som målpunkt, og bidra til biologisk mangfold og økologisk vekst.
- Etablere et nettverk av møteplasser med variasjon i størrelse, utforming og innhold, og som åpner for allsidig aktivitet, økt sosialisering, trygghet og opplevelser for alle.
- Lokalklimavurderinger skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og byrom.

- Overvann skal håndteres åpent, naturbasert og lokalt.
- Parkdrag som inngår i områdets løsning for overvannshåndtering, inkludert bekkeåpning.
- Sikre en grønn kobling til Teieskogen og etablere en kystpromenade/kyststi.
- Overgangen mellom offentlig, felles og privat uteareal skal gis særlig oppmerksomhet for å unngå opplevelse av privatisering.
- Ramberg friområde skal sikres som friområde, og inngå i en helhetlig grønnstruktur på Kaldnes vest.
- Reetablere biologisk mangfold i sjø og strandsonen.
- Beholde kystkonturen og ikke tillate fyllinger eller andre større inngrep i sjø.

Prinsippplan blågrønn struktur (Figur 7)

Prinsippplanen viser de overordnede grep som skal ivaretas i videre planlegging. Blågrønne løsninger integrert i det enkelte utbyggingsfelt kommer i tillegg.

Prinsippplan møteplasser (Figur 8)

Prinsippplanen viser overordnede møteplasser av høy kvalitet for å aktivisere området og allmennhetens bruk og tilgang til Kaldnes vest og sjøfronten. Møteplasser og byrom som del av bebyggelsesstrukturen kommer i tillegg.



Hovinbekken. Foto: Bjørbekk & Lindheim



Bragenes elvepark. Foto: Drammen kommune

BLÅGRØNNSTRUKTUR



Figur 7: Prinsipplan Blågrønnstruktur, Kaldnes vest

MØTEPLASSER



Figur 8: Prinsipplan Møteplasser, Kaldnes vest

9. SOSIAL INFRASTRUKTUR



Hva sosial infrastruktur skal løse og bidra til:

- Utvikle sosiale og attraktive boligområder ved å etablere kommunale funksjoner og service tilpasset behovene på tvers av kommunene.
- Effektiv lokalisering og arealutnyttelse av kommunale funksjoner/bygg/anlegg som bidrar til enkel hverdagslogistikk, redusert mobilitetsbehov og klimagassutslipp.

Strategier:

- Avsette tilstrekkelig areal til sosial infrastruktur som barnehage, skole, helse- og omsorgstilbud, kultur, organisert og uorganisert lek og aktivitet.
- Vurdere mulighetene for etablering av en studieinstitusjon og/ eller forskningsinstitusjon i planområdet.
- Funksjoner i folks hverdagsliv, og som brukes av mange, lokaliseres slik at de fungerer i samspill med områdets offentlige rom og grønne mobilitetstilbud.
- Tilrettelegge for areal- og energieffektive offentlige bygg og anlegg gjennom bl.a. sambruk og mer intensiv bruk, og med klimavennlig materialbruk.
- Nye offentlige byggeprosjekter vurderes som forbildeprosjekter for å vise mulighetene for miljø- og klimavennlige

bygg og anlegg, og bidra til kunnskaps- og kompetanseutvikling.

- Kommunene må delta aktivt og ha god dialog med grunneierne for å sikre arealer til sosial infrastruktur i et langsiktig perspektiv.



Foto: Asker kommune

Fremtidig utvikling

Hvilken sosial infrastruktur som trengs i utvikling av Kaldnes vest er avhengig av:

- Arealformål og områdeutnyttelsen.
- Antatt/ønsket demografi i området.
- Hvorvidt sosiale funksjoner skal dekke behov utover Kaldnes vest.

F.eks. har barnehagekapasiteten i Tønsberg sentrum underdekning. I Færder er det vedtatt å finne en egnet plassering av en ny barnehage innenfor et område som dekker Kaldnes vest og Ramberg.

Velfungerende sosial infrastruktur er også en viktig ressurs i markedsføring av Kaldnes vest som et attraktivt bosted. Konkretisering av behov og avsetting av areal til sosial infrastruktur ivaretas gjennom planarbeidet.

10.FUNKSJONER



Hva funksjoner skal løse og bidra til

- Bærekraftig og intensiv arealbruk for å oppnå ønskede strategier.
- Sikre variasjon i arealbruk som gjør Kaldnes vest attraktiv for beboere, besøkende og bedrifter, og som styrker en bærekraftig utvikling av kommunene.
- Utnytte nærhet til Tønsberg sentrum for urbane kvaliteter, nærhet til fjorden som boligkvalitet, og eventuell ny fastlandsforbindelse for større næringsetablering.
- Sikre at alle hverdagsbehov kan dekkes i gangavstand innenfor området.

Strategier:

- Gi fleksibilitet i videre planlegging som kan tilpasses samfunnsutviklingen.
- Underordnes hovedstruktur blågrønn, koblinger og målpunkt.
- Prinsippet om nærhetsbyen legges til grunn der viktige funksjoner i hverdagen nås til fots innen optimal avstand.
- Varierte områder og bygg skal sikre et mangfold av funksjoner og tilbud, og bidra til korte avstander.
- Høy andel funksjonsmiks og urban karakter mot Tønsberg sentrum og lokalsenter/ mobilitetspunkt.
- Sikre attraktive punkter for besøksrettet aktivitet/næring.
- Tabellen under viser forslag til fordeling av arealet på ulike funksjoner.

Prinsipper

Lokalisering og kombinasjoner av formål innenfor områdenivå, delområdenivå og bygningsnivå avklares i etterfølgende planer.

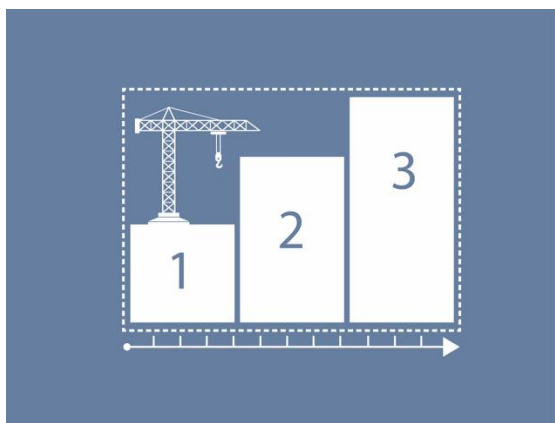
Følgende legges til grunn:

- Handel som betjener behovet lokalt kan etableres i tråd med regionale og kommunale føringer, men skal ikke konkurrere med Tønsberg sentrum.
- Basert på mål om å styrke næringsutvikling i kommunene, sikres egne næringsarealer i tillegg til arealer for kombinerte formål (f.eks. bolig, forretning og tjenesteyting).

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 (betjene behovet lokalt)	35 %	60 % av planområdet utgjør bebygget areal. Det er ikke tatt stilling til byggehøyder og utnyttelsesgrad.
Bolig	25 %	

Tabell: Fordeling av arealet på ulike funksjoner.

11. TRINNVIS UTVIKLING



Utviklingsretninger

Den trinnvise utviklingen av Kaldnes vest må tilpasses markedet på en realistisk måte. Transformasjonen kan starte fra flere retninger, som gjør midlertidig tiltak aktuelt.

Samtidig utvikling av delområder, kan bidra til å sikre fornuftig og rettferdig fordeling av kostnader og verdier knyttet til gjennomføring av felles infrastruktur.

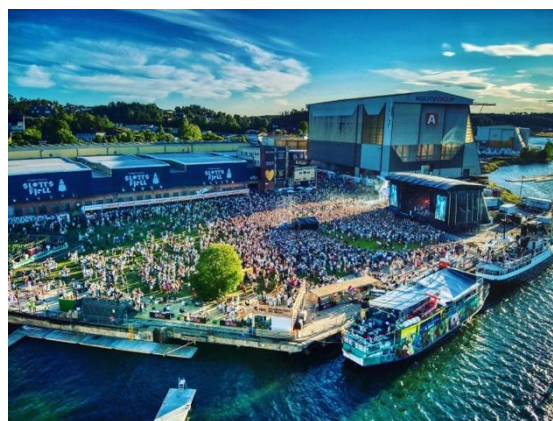
I vedtatt reguleringsplan for fastlandsforbindelsen er hoveddelen av den tidligere industritomten i Færder avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde. Området i sørvest med flere grunneiere (utenom hovedgrunneier Kaldnes Vest AS), har egen tilgang fra Stalsbergveien og kan utvikles uavhengig av realisering av fastlandsforbindelsen.

Midlertidig aktivitet og områdemodning

Omstilling til et bærekraftig samfunn krever nytenkning, evne og vilje til å tørre å jobbe med det ukjente. Midlertidige tiltak kan gi liv til ellers underutnyttede områder, tiltrekke seg folk og investeringer, og teste ut nye konsepter før permanente løsninger etableres. Det kan øke forståelsen for hva Kaldnes vest er, hva området kan bli, og tiltrekke seg aktører som kan bidra i transformasjonsprosessen.

Eksempler på midlertidig bruk som kan være aktuelt på Kaldnes vest: Arrangementer og festivaler, midlertidige kontorplasser, midlertidige spisesteder, kunst og kultur, lager og logistikk, produksjon/verksted og gründervirksomhet.

Midlertidige produksjonslokaler gir muligheter for å eksperimentere med nye produksjonsprosesser, redusere oppstartskostnader og tilpasse seg raskt skiftende markedsbehov. De kan også være



Slottsfjellfestivalen. Foto: Kaldnes Vest AS

med på å revitalisere områder ved å utnytte ledige rom og gi dem ny funksjon og liv

Eksempler på gjennomførte tiltak rettet mot allmennheten er Slottsfjellfestivalen i 2022 og 2023, sommerskateskolen og jubileumsforestilling til Extend danseskole.

Arenaer for samarbeid og samskaping

Medvirkningsprosesser som går parallelt og koordinert med det formelle plan- og utviklingsarbeidet, vil gi verdier i arbeidet med sosial bærekraft. Samtidig kan det bidra til områdemodning og positiv omdømmebygging.

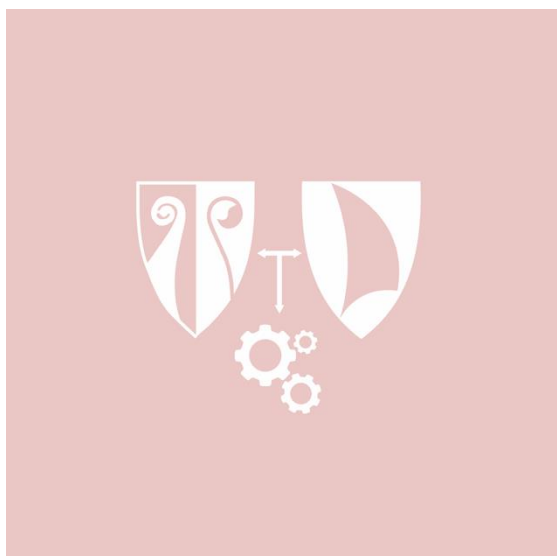
For at dette skal kunne skje må det etableres arenaer for samskaping og samarbeid på tvers av private, offentlige og ideelle aktører, både organisatoriske og fysiske. Å få til områdemodning gjennom midlertidig bruk, krever ressurser fra både det offentlige og det private.

Et eget program og organisering for midlertidig aktivitet og områdemodning bør etableres.



Skateskole (2021). Foto: Kaldnes Vest AS

12.KOMMUNENS ROLLER OG VIRKEMIDLER



Koordinert samspill mellom kommunenes virkemidler

Kommunene har et helhetlig ansvar for samfunnsutviklingen. Styrket gjennomføring av transformasjonen av Kaldnes vest krever et bevisst forhold til at:

- Område- og prosjektutvikling er komplekse prosesser som krever en strukturert tilnærming. Transformasjonen bygges på en helhetlig tilnærming basert på fasevis utvikling. Fokus bør være på *hva* som skal utvikles (innhold/ide/konsept), og *hvordan* dette skal gjennomføres (organisering, finansiering, medvirkning, etc.).
- Kommunen som *forvaltningsmyndighet* sikrer *rammer* for transformasjonen av området gjennom formelle planer og vedtak. Herunder forutsigbarhetsvedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og samtidig synliggjør kommunens forventninger til kvaliteter.
- Forutsigbarhetsvedtaket kan utvikles til å gi føringer som fremmer f.eks. sosiale boformer, grønn mobilitet/logistikk, naturkvaliteter og klimahensyn. Det bør legges opp til parallelle plan- og utbyggingsavtaleprosesser som sikrer realisme i gjennomføring.
- Kommunen som *samfunnsutvikler og økonomisk aktør* har i tillegg et spekter av virkemidler for å fremme ønsket utvikling, f.eks.:
 - Samordning internt mellom kommunale enheter om felles mål slik at virkemidlene utnyttes optimalt.

- Kommunale investeringer i formålsbygg.
- Dialog med statlige finanserings- og stimuleringskilder, som f.eks. Husbanken.
- Utløse virkemidler eller bidrag fra andre aktører i ulike samarbeidskonstellasjoner, f.eks. Vestfold kollektivtransport.
- Utvikle samarbeidsmodeller for ulike faser av transformasjonen, inkludert medvirkning og deltakelse.

Kommunenes strategi for utvikling av Kaldnes vest bør bygge på et koordinert samspill mellom kommunens ulike roller og virkemidler, og på den måten øke sin transformasjonskapasitet (handlingskapasitet)³.

Fylkeskommunen er også en sentral aktør for å kunne lykkes med og muliggjøre endring av Kaldnes vest, som her anbefalt.

Fylkeskommunen er en viktig samarbeidspart og pådriver for klimavennlige- og bærekraftige løsninger, og som et regionalt viktig utviklingsområde er Kaldnes Vest relevant å følge opp innen et bredt spekter av fylkeskommunens fagområder og med ulike virkemidler.

Proaktiv rolle

Transformasjon av Kaldnes vest er kompleks, og skal skje over lang tid der stadig ny kunnskap utvikles. Bærekraftig omstilling som premiss, vil kreve transformative prosesser og en styrings- og utviklingsprosess som er mer samarbeidsdrevet. Det forutsetter tilpassede samarbeidsmodeller, samtidig som nødvendig politisk styring må sikres.

Kommunene må avklare sine roller og ansvar i et samarbeid med grunneierne og utbyggerne i området. Det anbefales derfor en løpende utvikling av organiseringen, som tilpasses faser og konkrete prosjekter.

Kommunene bør ta rollen som proaktiv katalysator for bærekraftig transformasjon av Kaldnes vest, og videreutvikle sin transformasjonskapasitet.

Pilotarena

Potensialet for pilotprosjekter er betydelig, f.eks. utforske mer sosiale og bærekraftige boliger/boformer, løsninger for grønn mobilitet, og nye muligheter for bærekraftig næringsutvikling og forretningsmodeller.

Pilotprosjekter kan bidra til kunnskapsutvikling og læring, og samtidig synliggjøre potensial og muligheter for både utbyggingsaktører, framtidige næringsaktører og beboere.

³ Transformasjonskapasitet betegner kommuneorganisasjonens samlede evne (handlingskapasitet) for omstilling (transformasjon) gjennom f.eks. egnet kompetanse, strukturer, prosesser og samarbeidsmodeller (Wolfram, 2019).

13.KOMMUNIKASJON OG MEDVIRKNING



Forankring av strategi- og prinsiplanen

Transparens og eierskap til strategi- og prinsiplanen må sikres. Det gjelder særlig hos kommunenes administrasjon og politiske beslutningstakere, fylkeskommunen, innbyggere og næringsliv.

Følgende er gjennomført/gjennomføres i forbindelse med strategi- og prinsiplanen:

- Vedtak om felles plansamarbeid om utvikling av Kaldnes vest ble enstemmig vedtatt 10.03.2021, henholdsvis av kommunestyret i Tønsberg kommune og kommuneplanutvalget i Færder kommune.
- Prosjektbeskrivelsen for plansamarbeidet om utvikling av Kaldnes vest, ble vedtatt i begge kommunene november 2021.
- Møte og befaring på Kaldnes vest med hovedutvalg for klima, areal og plan (HKAP) i fylkeskommunen, 6. april 2002
- Næringsanalysen (Vista Analyse, 2022) ble presentert for folkevalgte i Færder kommune 8 juni og Tønsberg kommune 16 juni 2022.
- Næringsanalysen er offentliggjort på kommunenes hjemmeside.
- Studietur 5-6 september 2022 for folkevalgte i begge kommunene. Besøk til Fjordbyen Lierstranda, Fredrikstad (Værste), Moss (Verket) og Horten (Indre havneby).
- Felles fagdag/workshop for folkevalgte i begge kommunene 6 februar 2023.

- Førstegangs vedtak i kommunenes planutvalg mars 2024.
- Innspillfase med medvirkningsaktiviteter vår 2024.
- Endelig vedtak i kommunenes kommunestyre september 2024.

Strategi for medvirkning

I neste fase utvikles en strategi for medvirkning med arenaer for samhandling/samskaping. Godt tilrettelagt medvirkning til rett tid reduserer konfliktpotensialet, og kan bidra til tidsbesparelse i planarbeidet og gjennomføring ved at flere aktører drar i samme retning.

Utvikling av konsepter/tiltak på Kaldnes vest som integrerer ambisjonene i Strategi- og prinsiplanen, vil kreve stor grad av utvikling, innovasjon, samarbeid og samskaping med aktører utover kommuneorganisasjonene og grunneierne. Behovet for at transformasjonen bidrar til bærekraftig omstilling til lavutslippssamfunnet, og at den er sosialt rettferdig og økonomisk bærekraftig, gjør det mer komplekst å fasilitere prosesser.

Styrket samarbeid med ulike aktører kan bidra til bedre problemforståelse, flere ideer og mer informerte valg ved at aktører med forskjellige erfaringer, kunnskaper og virkemidler utfordrer hverandre. Det kan lede til at nye løsninger utvikles i fellesskap (samskaping) og bidra til å oppnå kommunenes mål.

14.PLANBEHOV OG VEIEN VIDERE



Felles planprogram

Strategi- og prinsipplan forankres i et interkommunalt planprogram i neste fase. Planprogrammet vil legge grunnlag for separate planprosesser i kommunene.

Vurdering av plantype i kommunene

Endelig beslutning om plantype tilpasses stedegne forhold og behov i den enkelte kommune, og avklares i planprogrammet.

Tønsberg kommune sin andel ($\frac{1}{4}$) av Kaldnes vest har pr. i dag en grunneier (Kaldnes Vest AS), og ligger i direkte forlengelse av Kaldnes Brygge.

Færder kommune sin andel ($\frac{3}{4}$) har flere grunneiere, eksisterende bebyggelse og virksomheter. Deler av området er avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde i

reguleringsplan for fastlandsforbindelsen. Området forøvrig kan utvikles tidligere.

Figur 9 illustrerer ulike veier fra Strategi- og prinsipplanen til konkrete byggeprosjekter basert på planformene etter plan- og bygningsloven.

Kommunedelplan er egnet for å avklare hovedtrekkene i arealdisponeringen. Områderegulering gir fleksibilitet til ulik detaljeringsgrad avhengig av behovet, mens detaljregulering kan være aktuelt dersom planprogrammet er tilstrekkelig detaljert.

Kvalitetsprogram

Et kvalitetsprogram kan bidra til å sikre kvaliteter og at utviklingen skjer i tråd med strategi- og prinsipplanen. Det kan bidra til å avklare forventningene til felles infrastruktur, rekkefølgekrav og ansvar for å bekoste og gjennomføre tiltakene.

Gjennomføringsstrategi

Transformasjonen av Kaldnes vest vil kreve komplekse, kapitalkrevende og langsiktige prosesser. En utfordring blir å omforme målene/strategiene til bærekraftige område-konsepser og enkeltprosjekter, som også bidrar til å oppfylle kommunens mål og behov.

Prosessene er tidkrevende der mange aktører blir involvert, og hvor det også skal sikres demokratisk styring og legitimitet. Ansvar for å sikre gode bærekraftige helhetsløsninger kan bli fragmentert. Ambisjonene krever at kommunen operasjonaliserer sin samlede kapasitet som samfunnsaktør, og tar en aktiv rolle i transformasjonen (jf. kap.12).



Figur 9: Ulike veier til byggeprosjekt/tiltak. (Basert på lov om planlegging og byggesaksbehandling av 2008)

15.REFERANSER

Nøtterøy historielag, lastet ned november

2023:

<https://www.notteroyhistorielag.no/svend-foyn-og-notteroy/>

<https://www.notteroyhistorielag.no/veinavgiverne-arenfeldt-og-berge/>

Oslo kommune (2021). Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap. Plan- og bygningsetaten i Oslo, januar 2021.

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

Wang, L., Westskog, H., Selvig, E., Mygland, R., & Amundsen, H. (2016). Kortreist kvalitet. Hva betyr omstilling til et lavutslippssamfunn for kommunesektoren? (KS FoU-prosjekt nr. 154025. 162s.). Oslo.

Wolfram, M., & Frantzeskaki, N. (2016). Cities and systemic change for sustainability: Prevailing epistemologies and an emerging research agenda. *Sustainability*, 8(2), 144.

ZEN (2022). Nullutslippsnabolag i smarte byer. Definisjon vurderingskriterier og nøkkelindikatorer. Versjon 3.0. ZEN REPORT No. 38 – 2022. SINTEF / NTNU.