

Status næringsarealer i Vestfold



**Fagnotat til
kunnskapsgrunnlag for
revisjon av RPBA**

Innhold

1. Status næringsarealer i Vestfold.....	3
Innledning om kildegrunnlag og metode	3
2. Status regionale næringsområder	5
Innledning.....	5
Strategisk viktige områder for næringsutviklingen i Vestfold	6
De 11 regionale næringsområdene	6
Hanekleiva, Holmestrand kommune	8
Bentsrud, Holmestrand kommune og Tønsberg kommune	9
Kopstad, Horten kommune	10
Barkåker, Tønsberg kommune	11
Åskollen, Tønsberg kommune	12
Rygg, Tønsberg kommune	13
Borgeskogen, Sandefjord kommune	14
Torp Øst, Sandefjord kommune	15
Fokserød-Kullerød, Sandefjord kommune	17
Ringdalskogen, Larvik kommune	18
Klova, Larvik kommune	19
3. Potensialet for næringsutvikling i byene.....	20
Innledning.....	20
Byregnskap for Vestfoldbyene	20
Eksisterende arbeidsplasslokalisering i Vestfold	21
Vedlegg	24

Notatet er delt i tre temaer for å svare opp tre punkter i vedtatt planprogram:

1. Status næringsarealer i Vestfold
2. Status regionale næringsområder
3. Potensialet for næringsutvikling i byene

1. Status næringsarealer i Vestfold

Innledning om kildegrunnlag og metode

Avgrensningen av næringsarealer er hentet fra fylkeskommunens arealregnskap. Det bruker arealformål som en måte å dele inn fylket. Ulike arealformålskoder fra kommuneplan og reguleringsplan slås sammen og grupperes til arealformålsgrupper. Arealformålsgruppene næringsvirksomhet, turistformål og kombinerte formål er brukt for å beskrive næringsarealer i Vestfold. Detaljert informasjon om hvilke arealformålskoder fra kommuneplan og reguleringsplan som brukes, vises i vedlegg. Der kommuneplan overlapper med reguleringsplan, har arealformål fra reguleringsplan forrang. Det ene unntaket er hvis kommuneplan har arealstatus 2 og reguleringsplan er eldre enn 2008. I noen tilfeller medfører dette en mulig feilkilde, eksempelvis der en eldre reguleringsplan kan være overstyrt av endret arealformål i en nyere kommuneplan, men hvor dette ikke fremkommer av arealregnskapet fordi den eldre reguleringsplanene ikke er opphevet, og kommuneplanformålet ikke har arealstatus 2.

I arealregnskapet hentes også informasjon om arealdekke og hvordan det fordeler seg i fylket. Fylket deles inn i ulike økosystem eller arealtyper som kan sammenlignes med informasjon om arealformål fra plandata. Data for arealdekke er hentet fra grunnkart for arealanalyse, og er lastet ned fra GeoNorge. Grunnkartet er utviklet i samarbeid mellom NIBIO, SSB, Kartverket og Miljødirektoratet, og er ment som et felles datagrunnlag for ulike typer arealanalyser. Dataene som ligger til grunn for arealregnskapet som brukes er lastet ned i august 2025.

Et begrep som brukes i rapporten er planreserve. Det beskriver områdene avsatt til et utbyggingsformål i kommuneplan eller reguleringsplan, men som ikke er bygget ut enda. Områder som i dag er registrert som natur i datagrunnlaget, men avsatt til utbyggingsformål i kommunens plandata. Det beregnes ikke en planreserve for alle utbyggingsformål. Planreserve beregnes for arealformålsgruppene bolig- eller sentrumsformål, fritidsbebyggelse, tjenesteyting, handel, næringsvirksomhet, råstoffutvinning, kombinerte formål og samferdsel.

For samferdsel er det kun arealformålskodene som gir veg og parkering som en planreserve beregnes for. Det beregnes ikke en planreserve for turistformål, idrettsanlegg, andre formål og forsvaret. Effekten av at det ikke beregnes planreserve for alle utbyggingsformål kan være at noen næringsområder får en relativt lav planreserve sammenlignet med beregningen for andelen grønt i samme næringsområde.

Det er viktig å merke seg at planreserven ikke omfatter arealer som er bebygget i dag. Følgelig gir ikke planreserven informasjon om arealer med et fortetnings-/transformasjonspotensial.

Tabellene nedenfor inkluderer kun næringsvirksomhet, turistformål og kombinerte formål. I en tidligere utgave, som ble delt med kommunalt ansatte i en forberedende runde, var flere formål med. Gjennomgangen med kommunene viste at formålet tjenesteyting i all hovedsak er et formål brukt for

offentlige formål, slikt som skoler og barnehager. Handel er i RPBA behandlet som eget, særskilt formål og data presenteres der. Det samme gjelder råstoffutvinning. Potensialet for økt næringsutvikling i byene er omtalt i fagnotatets del 3.

Avsatt utbyggingsformål	Færder	Holmestrand	Horten	Larvik	Sandefjord	Tønsberg	Vestfold	Andel
05 Turistformål	287	197	117	1 590	37	37	2 265	7,6
06 Næringsvirksomhet	731	2 849	915	3 834	4 344	4 208	16 881	56,4
08 Kombinerte formål	588	811	964	3 225	3 152	2 030	10 770	36,0
Sum	1 606	3 857	1 996	8 649	7 533	6 275	29 916	100,0
Registrert som bebygd								
05 Turistformål	287	197	117	1 590	37	37	2 265	10,9
06 Næringsvirksomhet	505	1 835	795	2 637	3 333	2 772	11 877	57,2
08 Kombinerte formål	442	625	683	1 531	1 736	1 613	6 630	31,9
Sum	1 234	2 657	1 595	5 758	5 106	4 422	20 772	100,0
Planreserve (hele og deler av arealformålsgruppene som antas å fremdeles ha et utbyggingspotensiale)								
	Færder	Holmestrand	Horten	Larvik	Sandefjord	Tønsberg	Vestfold	Andel
05 Turistformål	0	0	0	0	0	0	0	0,0
06 Næringsvirksomhet	226	1 014	120	1 197	1 011	1 436	5 004	54,9
08 Kombinerte formål	145	186	281	1 663	1 416	417	4 108	45,1
Sum	371	1 200	401	2 860	2 427	1 853	9 112	100,0
Prosent pr kommune	4	13	4	31	27	20		

Planreserve fordelt på arealtype								
	Færder	Holmestrand	Horten	Larvik	Sandefjord	Tønsberg	Vestfold	Andel
Skog	261	861	340	2 494	1 814	1 428	7 198	79,0
Åpen fastmark	38	185	48	145	385	237	1 038	11,4
Fulldyrka jord	58	137	12	158	188	180	733	8,0
Hav	10	1	0	36	16	0	63	0,7
Myr	0	8	0	23	8	0	39	0,4
Ferskvann	5	2	1	2	15	5	30	0,3
Overflatedyrka jord	0	6	0	2	2	3	13	0,1
Innmarksbeite	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	372	1 200	401	2 860	2 428	1 853	9 114	
Andel pr kommune	4	13	4	31	27	20	100	

Det er ikke gjort konkrete vurderinger av markedsmessige forhold, om det er områder som ikke lenger anses aktuelle/interessante for næringslivet. Faggruppen som har utført dette oppdraget, legger til grunn de arealer som etter politiske vedtak i kommunene er avsatt til ulike formål. Dessuten vil ulike aktører i næringsliv i dag og framover kunne gjøre andre vurderinger.

Faggruppen er kjent med at det i planreserven inngår områder som nok med liten sannsynlighet vil bli tatt i bruk for utbygging. Det kan skyldes utfordringer med framtidig tilførselsvei, eller der området har andre verdier som vil bli vektlagt tyngre i en framtidig arealplanrevidering. Det finnes områder av en slik størrelse at de reelt påvirker tallene i tabellen, men materialet er kun basert på det som faktisk er avsatt og ikke registrert som tatt i bruk. På motsatt side kan det være områder som i en analyse basert på kartdata ikke fanges opp som del av planreserven fordi det på satellittfoto er registrert bebyggelse som kanskje kun er midlertidig.

Slik disse tallene er framkommet, er det en planreserve på 9.100 dekar. Altså områder avsatt til næring eller kombinerte formål i kommuneplanenes arealdel, men ikke registrert som tatt i bruk. Det er et betydelig areal, 7 ganger dagens regulerte områder på Borgeskogen. Hele 79 % av arealreserven ligger på skog. Selv om kun 8 prosent av planreserven ligger på areal klassifisert som fulldyrka jord, utgjør dette likevel godt over 700 dekar. Eller godt halve Borgeskogen. Endringer over tid i nasjonal og regional politikk gjør områder på dyrket, dyrkbart og myr vanskeligere tilgjengelig for utbygging.

2. Status regionale næringsområder

Innledning

I gjeldende RPBA, vedtatt av fylkestinget 26.09.2019, er det presentert 11 regionale næringsområder. Områdene er i dette fagnotatet presentert i geografisk rekkefølge fra nord til sør, uten noen form for prioritering. Da Klova ikke er inkludert i Larvik kommunes arealplankart, er det ikke funnet grunnlag for å kartfeste det i oversikten her.



Det legges ikke opp til å gjøre endringer i de regionale næringsområdene eller avsette nye områder til næring gjennom revisjonen av RPBA. Bakgrunnen for dette er forklart i planprogrammet for revisjonen, men går kort ut på at dette ville medført behov for å gjennomføre konsekvensutredning for nye områder med metodikk tilsvarende som på kommuneplannivå.

Strategisk viktige områder for næringsutviklingen i Vestfold

I tillegg til disse 11 næringsområdene, er det i gjeldende RPBA presentert 3 strategisk viktige områder for næringsutviklingen i Vestfold (side 52 – 53):

«I tillegg til byene er områdene Campus Vestfold (Horten), Torp flyplass (Sandefjord) og Larvik Havn (Larvik) av strategisk betydning for framtidig næringsutvikling i Vestfold, og krever særlige arealmessige grep. Som viktige motorer i næringsutviklingen er det viktig at disse områdene ikke bygges ned eller avgrenses på en slik måte at det hindrer eventuell viktig utvidelse. Disse tre områdene har strategisk viktige funksjoner overfor næringsliv og befolkning i hele Vestfold. Regionale myndigheter vil ha en særlig interesse i arealsaker som kan berøre disse hensynene.

Universitetet i Sørøst-Norge (USN) vil styrkes gjennom utviklingen av tilgrensende næringspark. Det pågår samarbeid mellom kommunen, fylkeskommunen og USN om utviklingen på og rundt Campus, og det arbeides med sikte på ny veiforbindelse som skaper bedre kobling til nye Skoppum stasjon. Stasjonen blir et viktig element i en utvikling som støtter opp om en næringsutvikling tett koplet til Campus Vestfold.

Effekten av Torp flyplass vil forsterkes med utvikling av kommunikasjon og næringsarealer i nærheten som må ses og utvikles samlet. Stasjonslokaliseringen vest for rullebanen vil danne utgangspunkt for framtidig utvikling i området. Det er viktig at flyplassen sikres rom for utvikling av den flyplassrelaterte virksomheten. Tilsvarende må områdene Larvik Havn og Ringdalskogen gis anledning til å realisere mest mulig av det potensialet som følge av aktiviteten over havna. Tilgjengelighet mellom Larvik Havn, jernbanen og E 18 vil være vesentlig».

Det bemerkes at teksten ovenfor er sitat fra RPBA vedtatt i 2019. Siden den gang er planen om ny veiforbindelse til en framtidig forsknings- og næringspark nordover fra Campus forlatt.

De 11 regionale næringsområdene

For å kunne tallfeste informasjon om de regionale næringsområdene må det gjøres en eksakt avgrensning av områdene. Datasettet fra arealregnskapet ble brukt for å avgrense områdene, ved at areal med arealformålsgruppe næringsvirksomhet og kombinert ble brukt for å definere den eksakte avgrensningen for de regionale næringsområdene. Se vedlegg for eksakt beskrivelse av hvilke arealformålskoder fra kommuneplan og reguleringsplan som disse arealformålsgruppene består av. Andre formål er ikke tatt med, og er ikke en del av tallene i tabellene i dette kapittelet.

De regionale næringsområdene er undersøkt med to ulike metoder og datagrunnlag. Først er områdene undersøkt ut fra arealregnskapet og kommunenes plandata. Undersøkelsen får frem en beregnet planreserve, hvor mye av områdene som er regulert og hvor mye som ikke er omfattet av en reguleringsplan. Så er områdene undersøkt ut fra datasettet Grå arealer som gir en mer detaljert beskrivelse av hvordan områdene er registrert utnyttet.

Da arealregnskapet ikke beregner planreserve for alle utbyggingsformål, og ikke tar hensyn til grønne arealer (buskas, plener og trær) innenfor bebygd areal, blir beregnet planreserve lavere enn andel grønt innenfor et område.

Næringsområde	Daa avsatt i KPA	Daa planreserve	Daa regulert	%-andel regulert	Daa uregulert	Kvm (daa) bebygd
Hanekleiva	787	298	573	73	214	81 960 (82)
Bentsrud	655	252	598	91	57	51 060 (51)

Kopstad	407	0 ¹	407	100	0	0
Barkåker	398	127	390	98	8	60 440 (60)
Åskollen	293	55	293	100	0	38 060 (38)
Rygg	456	61	456	100	0	19 510 (20)
Borgeskogen	1 573	360	1 297	82	276	250 990 (251)
Torp Øst	1 524	1116	0	0	1 524	5 300 (5,3)
Fokserød-Kullerød	996	150	653	66	343	144 330 (144)
Ringdalskogen	1 426	881	720	50	706	86 950(87)
Klova	0	0	0	-	0	0
Totalt	8 515	3 302	5 387	63	3 128	738 590 (738)

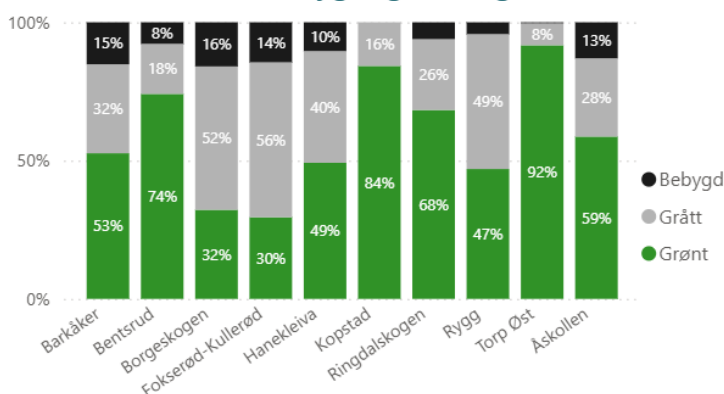
Innenfor hvert næringsområde er andel og antall dekar bebygd, grått og grønt beregnet. Grunnlaget stammer fra to datasett: arealregnskapet og "Kart over grå arealer". Sistnevnte er produsert i samarbeid mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

- Bebygd: Registrert bebyggelse innenfor næringsområdet. Datakilde: Kart over grå arealer.
- Grått: Arealer registrert som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, permanente overflater og tilhørende arealer. Datakilde: Kart over grå arealer.
- Grønt: Alle områder innenfor avgrensningen av de regionale områdene som ikke dekkes av datasettet med grå arealer + den andel grønt som er registrert innenfor de grå arealene. Det kan være små områder med grønt i en bebygd struktur, for eksempel treklynger, plener og buskas. Arealene er imidlertid ikke nødvendigvis «grønne» naturarealer, men de er ikke registrert som *bebygd* eller som *grått* areal. Datakilde: Kart over grå arealer og arealregnskapet.

Dekar bebygd, grått & grønt

Næringsområde	Bebygd	Grått	Alt grønt
Barkåker	60,44	128,16	209,85
Bentsrud	51,06	118,66	485,85
Borgeskogen	250,99	814,95	506,53
Fokserød-Kullerød	144,33	558,27	294,19
Hanekleiva	81,96	317,95	387,28
Kopstad	0,02	64,14	342,53
Ringdalskogen	86,95	365,55	974,56
Rygg	19,51	222,36	214,14
Torp Øst	5,30	121,28	1 397,57
Åskollen	38,06	82,78	171,69
Totalt	738,59	2 794,11	4 984,18

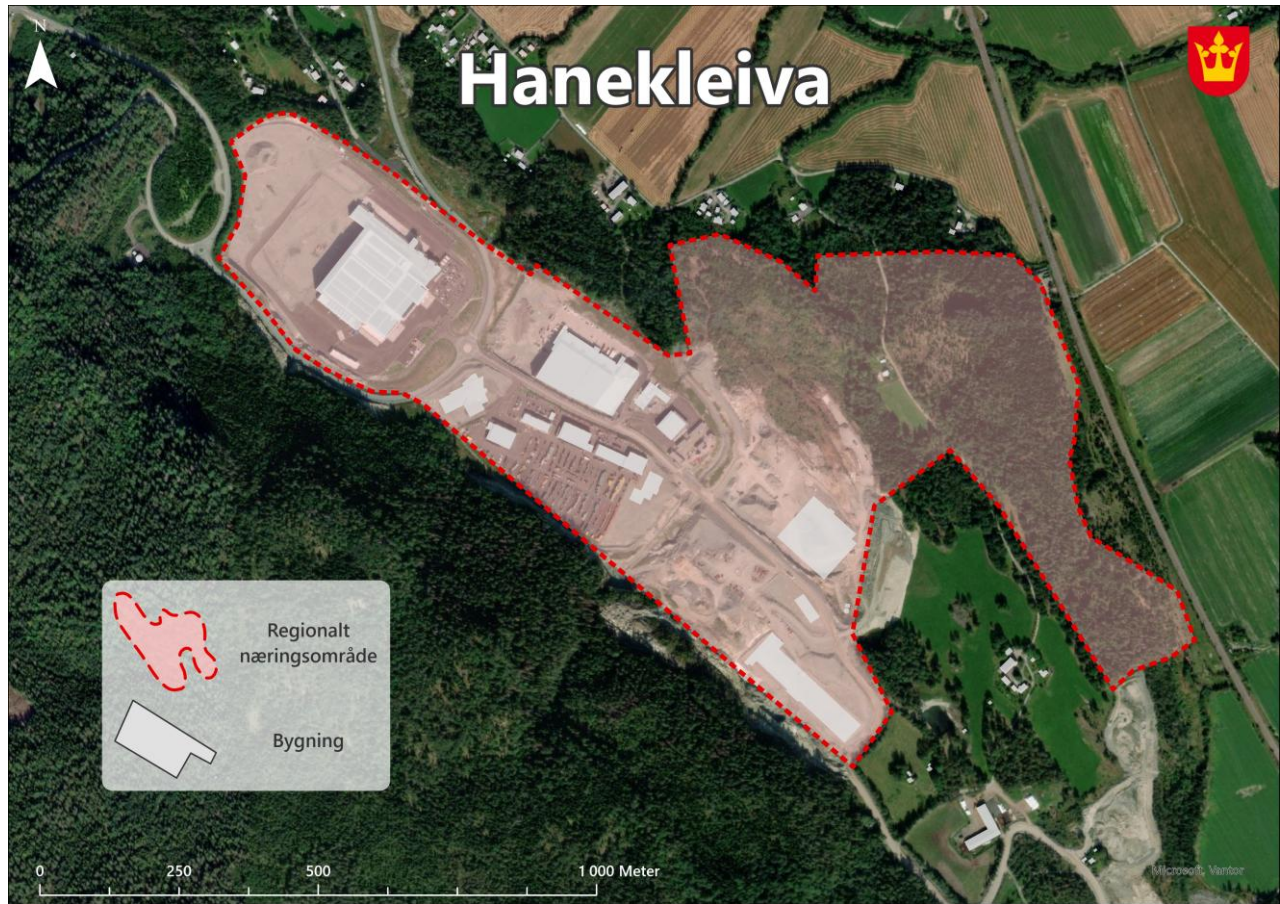
Andel bebygd, grått & grønt



I dette kunnskapsgrunnlaget har vi ikke gått inn i fortetningspotensialet på de regionale næringsområdene, ettersom disse i stor grad består av privateide tomter hvor eier selv må initiere dette. Potensialet for fortetting vil også være påvirket av reguleringsplanene som foreligger, og som potensielt kan sette begrensninger på bebygd areal (BYA), høyder, mv. Som vist i tabellen og figurene over, og som det fremgår av satellittbildene av områdene under, består større deler av de regionale næringsområdene av grå arealer. Dette indikerer at det kan være potensial for fortetting på tomter eller utvidelser hos eksisterende bedrifter innad på områdene. At næringsliv og bedrifter ser ut til å ha plass til å vokse innenfor eksisterende areal, anses som positivt.

¹ I arealregnskapet beregnes det ikke planreserve for de planformål som hovedsakelig er benyttet i reguleringsplanene for Kopstad godsterminal, følgelig fremkommer det lav planreserve på området.

Hanekleiva, Holmestrand kommune



787 dekar avsatt i KPA, 298 dekar beregnet planreserve, 573 dekar regulert, 214 dekar uregulert, andel regulert 73 %. 81.960 kvm. bebygd.

I gjeldende RPBA, vedtatt av fylkestinget 26.09.2019, er området omtalt slik på side 53:

«Pukkverksdrift i Hanekleiva skal hensyntas ved en framtidig utvikling av næringsområdet. Det er behov for å utrede mulige regionale næringsområder i nordfylket».

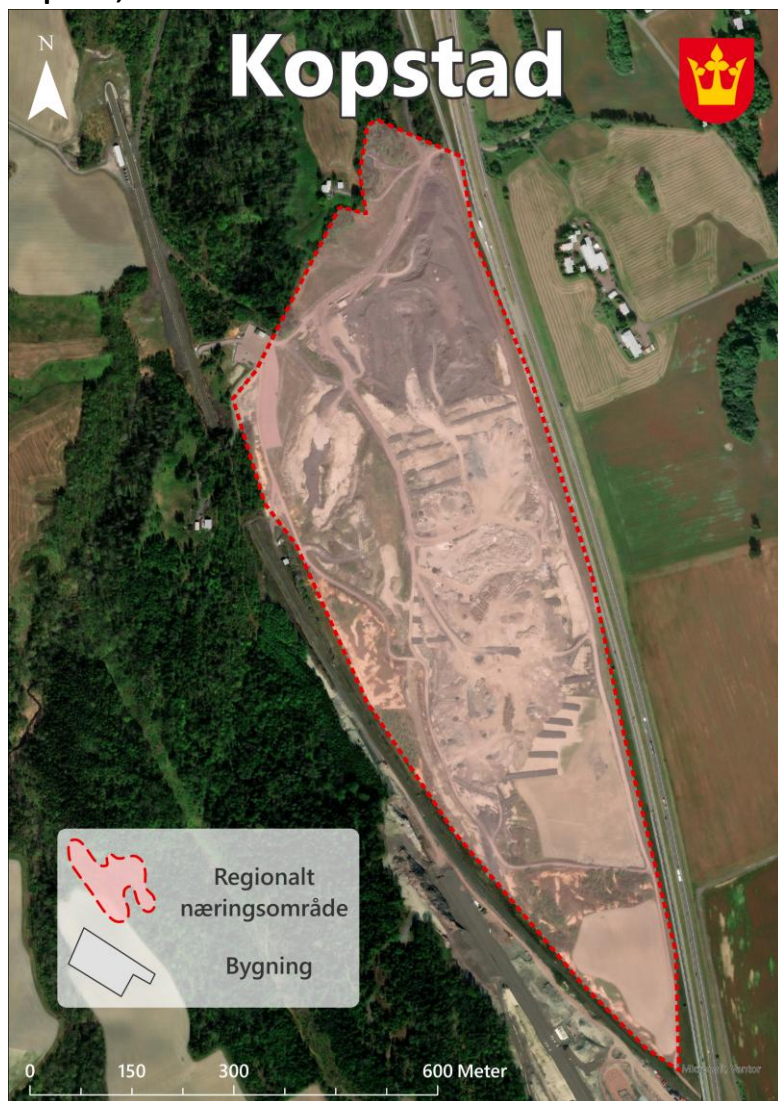
Bentsrud, Holmestrand kommune og Tønsberg kommune



655 avsatt i KPA, 252 daa beregnet planreserve, 598 dekar regulert, 57 dekar uregulert, andel regulert 91 %. 51.060 kvm. bebyggt.

Området som er inkludert i tabellen og vist på satellittfotoet inkluderer de opprinnelige arealene i Holmestrand og de nyere arealene i Tønsberg kommune. Faggruppen som har utarbeidet dette notatet er klar over at det er ulike eiendomsutviklere på de to områdene, men har for flere av de regionale områdene sett arealer på begge sider av E18 som ett funksjonelt regionalt næringsområde (det gjelder også for Ringdalskogen i Larvik).

Kopstad, Horten kommune



407 dekar avsatt i KPA, 2 dekar beregnet planreserve, 407 dekar regulert, 0 dekar uregulert, andel regulert 100 %, 0 kvm. bebygd.

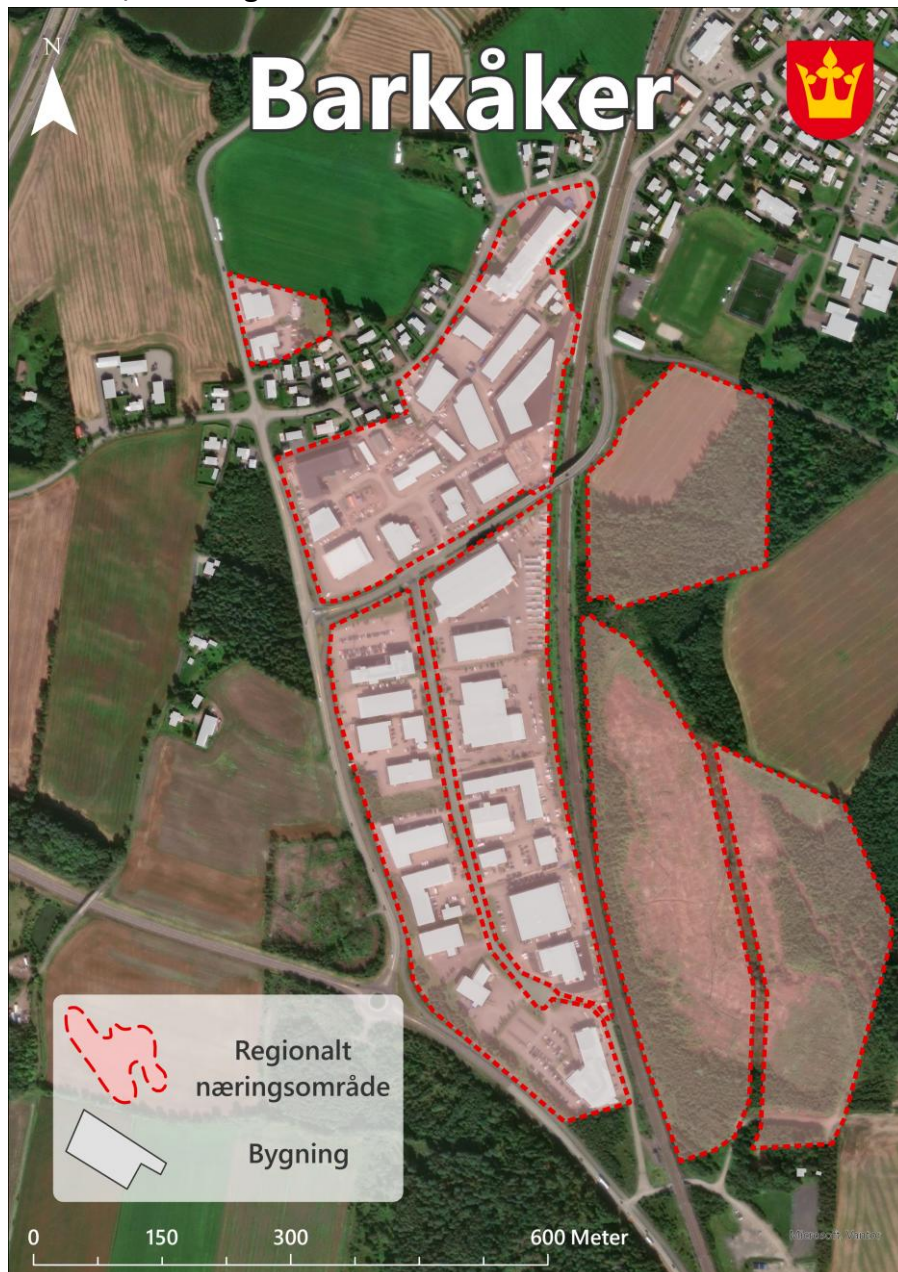
I gjeldende RPBA, vedtatt av fylkestinget 26.09.2019, er området omtalt slik på side 54:

«I tillegg inkluderes to regionalt viktige næringsområder som forutsettes utviklet og disponert til spesielle virksomheter.

«I forbindelse med utbygging av dobbeltsporet jernbane gjennom Vestfold, forutsettes det at det legges til rette for en terminalstruktur som gir best mulig transportbetingelser for transportører og vareiere. God tilrettelegging for intermodalitet (overgang mellom ulike transportformer) er en forutsetning. Arealet på Kopstad er tidligere godtatt til utbygging for å legge til rette for slik intermodalitet i Vestfold, og forutsettes utviklet i tråd med dette».

Arealet utvikles med en midlertidig veiløsning. Foreløpig er det kun av- og påkjøringsmulighet mellom området og E18 i sørgående løp. Varig løsning er regulert, og det jobbes aktivt med finansiering. En ønsket løsning med toplanskryss på E18 forutsetter statlig finansiering og vil være et tema i kommende nasjonal transportplan (NTP).

Framtidig sportilknytning mellom næringsområdet og Vestfoldbanen er i ferd med å komme på plass nordfra. Sporvekslingen er på plass, og så snart den nye togtraseen er tatt i bruk, vil det bli lagt skinner inn på området. Det er også ønske om tilgang fra sør, men dette ligger fortsatt ikke inne.



293 dekar avsatt i KPA og regulert, 127 dekar beregnet planreserve, 0 dekar uregulert, andel regulert 100 %. 60.440 kvm. bebygd.

Ved ferdigstilling av dette dokumentet var reguleringsplan for en del av området, med forslag om formålsendring, under avsluttende politisk behandling. Gitt vedtak i tråd med planforslaget, vil det regionale næringsområdet bli redusert med ca. 50 dekar.



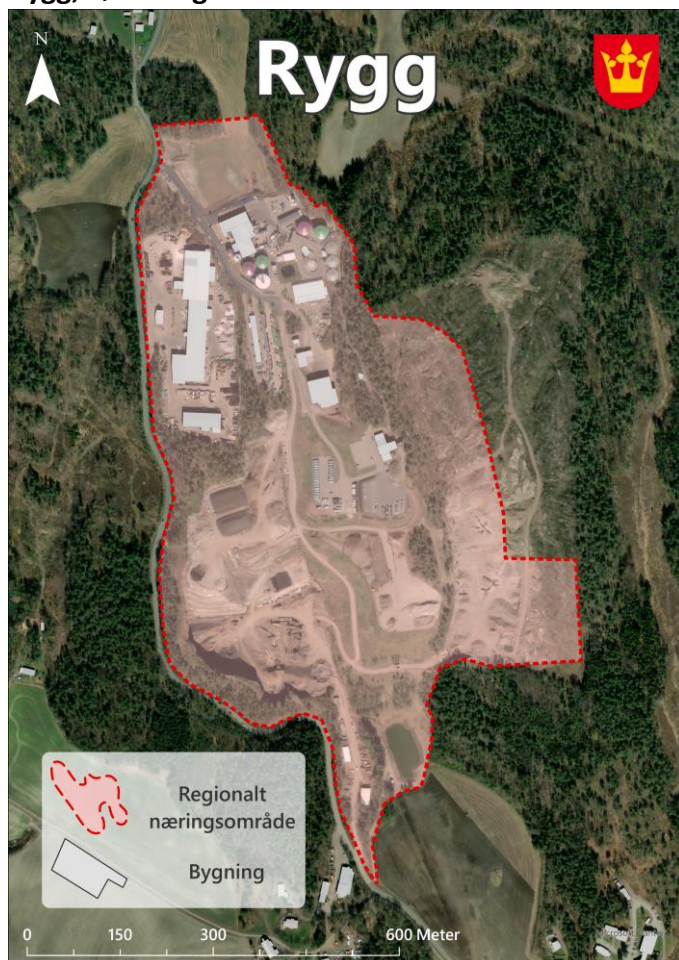
398 dekar avsatt i KPA, 55 dekar beregnet planreserve, 390 dekar regulert, 8 dekar uregulert, andel regulert 98 %. 38.060 kvm. bebygd.

I gjeldende RPBA, vedtatt av fylkestinget 26.09.2019, er området omtalt slik på side 53:

«Omdisponering til næringsformål skal tilgodese eksisterende virksomheters behov eller annen næringsmiddelindustri med overveiende fordeler av lokaliseringen»

For tre andre regionale næringsområder er næringsarealer på begge sider av E18 inkludert, både i satellittfoto og tabell. Også på Ås ligger det et utviklet næringsområde rett over på motsatt side av E18. Dette er ikke inkludert som del av det regionale næringsområde. Dette skyldes at det regionale område er eksplisitt reservert virksomheter innen næringsmiddelindustri. Ås Kontorsenter på motsatt side av E18 er regulert som andre næringsformål og består av kontorsenter.

Rygg, Tønsberg kommune



456 dekar avsatt i KPA, 61 dekar beregnet planreserve, 456 dekar regulert, 0 dekar uregulert, andel regulert 100 %. 19.510 kvm. bebygd.

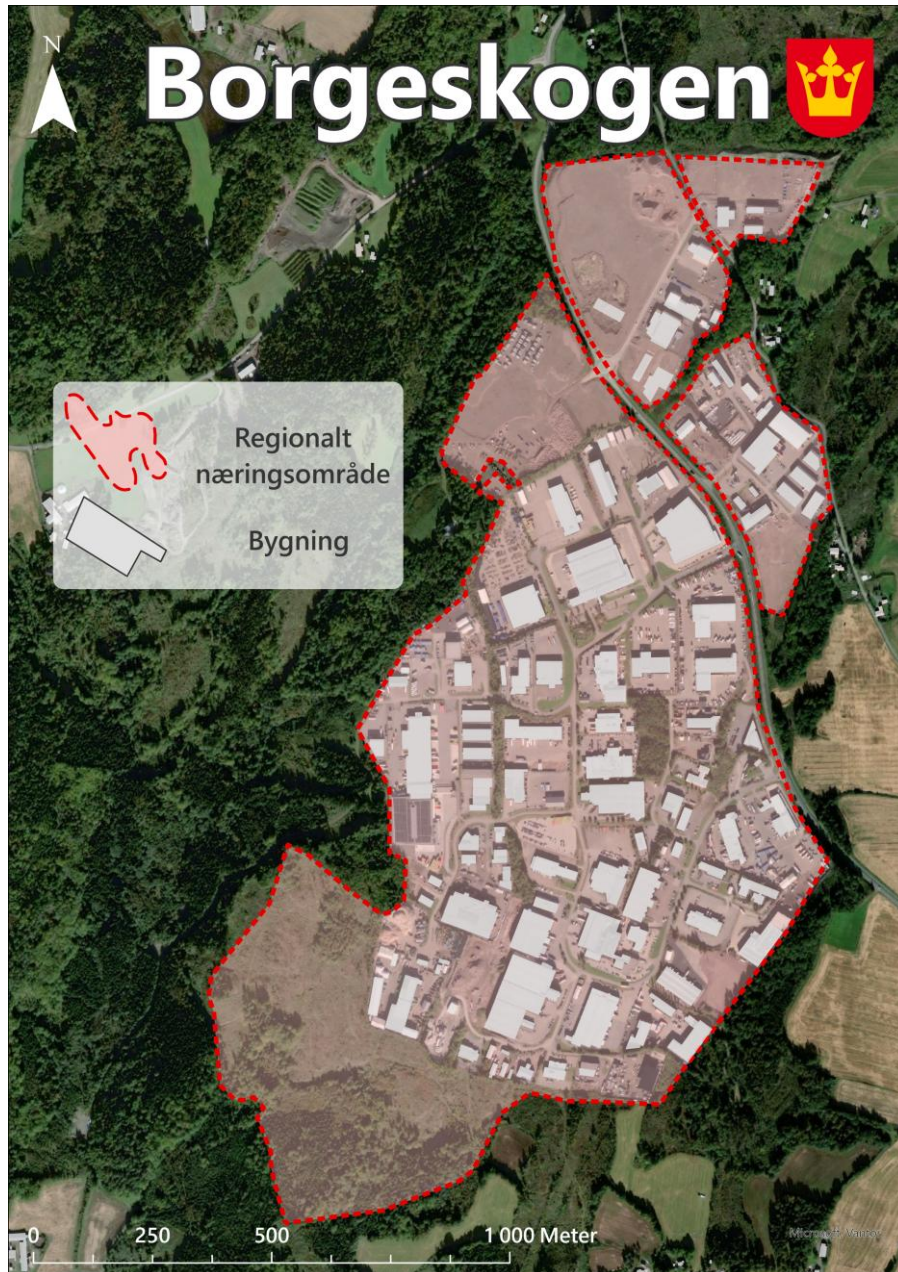
I gjeldende RPBA, vedtatt av fylkestinget 26.09.2019, er området omtalt slik på side 54:

«I tillegg inkluderes to regionalt viktige næringsområder som forutsettes utviklet og disponert til spesielle virksomheter.

Det er viktig å legge til rette for at framtidig virksomhet knyttet til bio-økonomi og sirkulær økonomi finner gode vilkår for etablering/utvidelse i Vestfold. På Rygg er det allerede et godt utgangspunkt for slik ekspansjon. Mulig utvidelse av eksisterende område skal derfor tilgodeses aktører innen avfallshåndtering, resirkulering, energivirksomheter og lignende».

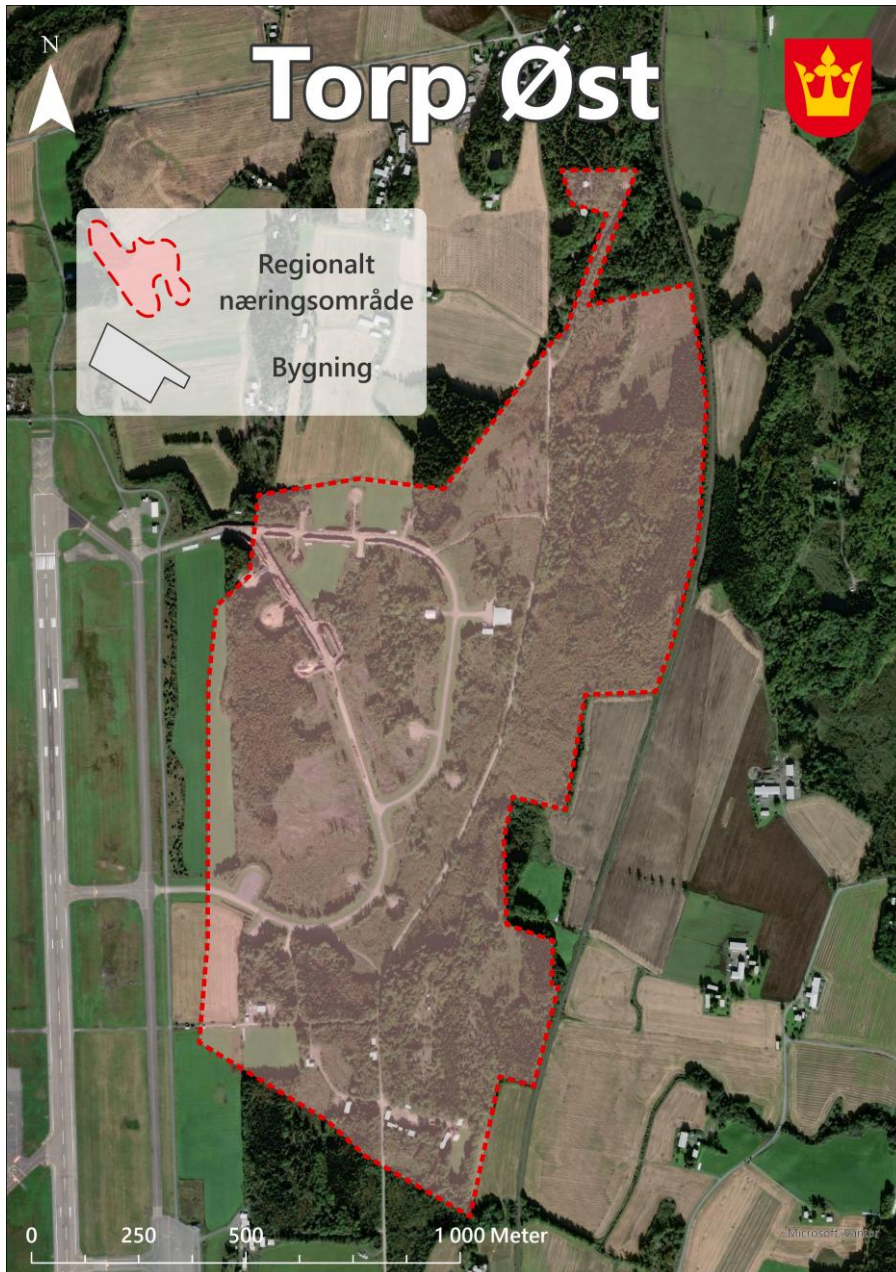
Siva, Norges forskningsråd, Innovasjon Norge og fylkeskommunene har sammen med KS inngått en forpliktende samarbeidsavtale om målrettede samfunnsoppdrag for mer helhetlig og samordnet bruk av regionale og nasjonale ressurser for å stimulere grønn næringsutvikling. Med støtte i det regionale partnerskapet har fylkeskommunens hovedutvalg for næring, klima og miljø pekt ut Rygg Miljøpark til Vestfolds første industrielle symbiose, bla. med vekt på effektiv matproduksjon basert på de sirkulære ressursene, og finansiert igangsettingen av et eget prosjekt.

Området har særskilte fortrinn i omstillingen mot sirkulær økonomi for byggeråstoffer, gjennom eksisterende infrastruktur og næring, ikke minst at deponi og råstoffuttak er lokalisert innenfor samme område. Dette gir korte transportavstander, reduserer klimabelastning og legger til rette for mer effektiv og sirkulær massehåndtering. Området har gode forutsetninger for samspill mellom massehåndtering og annen eksisterende næringsvirksomhet, der overskuddsmasser kan inngå i lokale, symbiotiske systemer.



1.573 dekar avsatt i KPA, 360 dekar beregnet planreserve, 1.297 dekar regulert, 276 dekar uregulert, andel regulert 82 %. 250.990 kvm. bebygd.

Borgeskogen er Vestfolds første regionale næringsområde, og ble allerede i 1991 utpekt sammen med Kronlia i Holmestrand og Linnestad i daværende Ramnes kommune. Dette skjedde i et samarbeid mellom fylkeskommunen, kommunene, NHO og LO og la grunnlaget for en praksis med å peke ut områder av særlig regional betydning.



1.524 dekar avsatt i KPA, 1.116 dekar beregnet planreserve, 0 dekar regulert, 1.524 dekar uregulert.
5.300 kvm. bebygd.

I gjeldende RPBA, vedtatt av fylkestinget 26.09.2019, er området omtalt slik på side 53:

«Må vurderes i en større sammenheng, jf. strategisk viktige områder for næringsutvikling».

«Effekten av Torp flyplass vil forsterkes med utvikling av kommunikasjon og næringsarealer i nærheten som må ses og utvikles samlet. Stasjonslokaliseringen vest for rullebanen vil danne utgangspunkt for framtidig utvikling i området. Det er viktig at flyplassen sikres rom for utvikling av den flyplassrelaterte virksomheten».

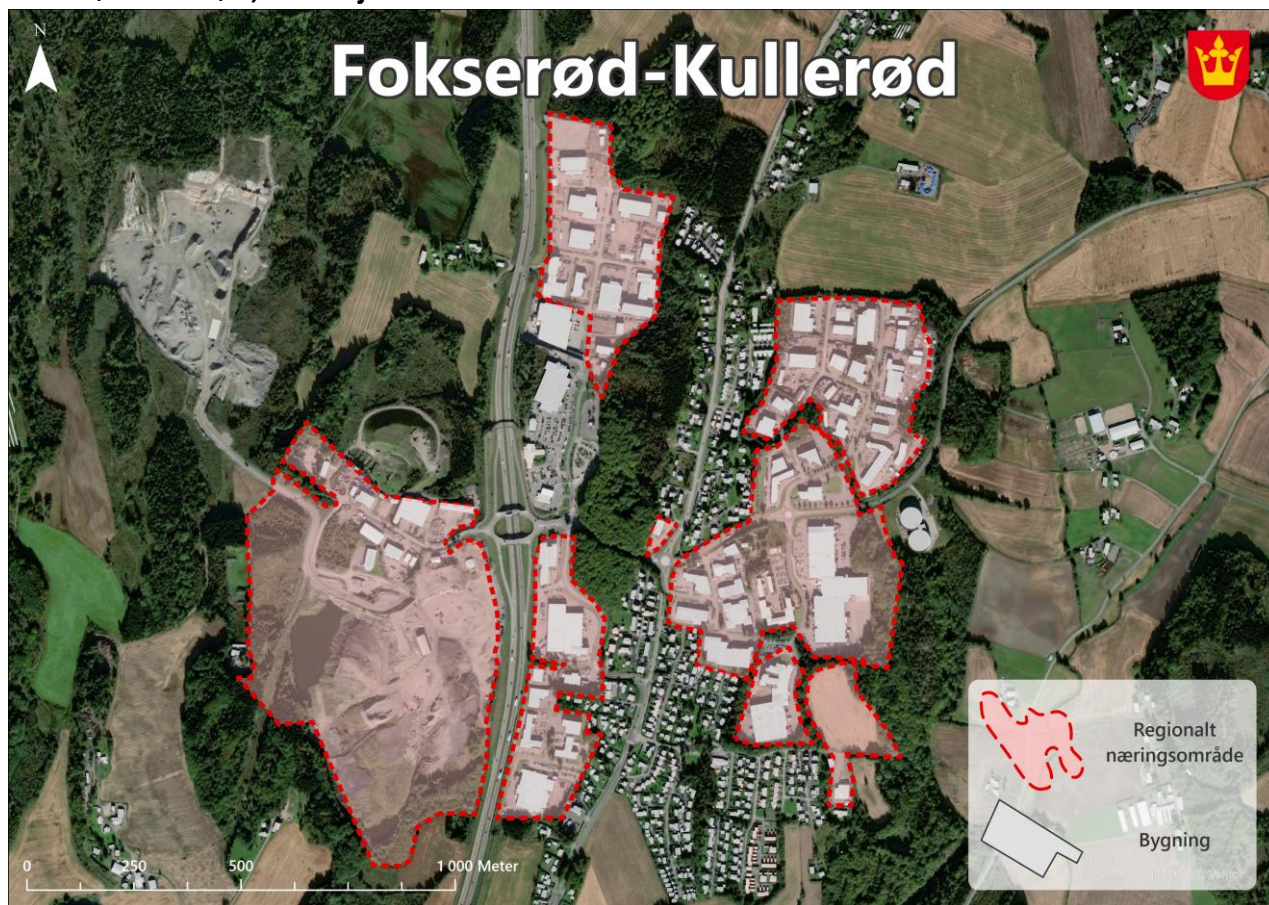
Daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet traff endelig vedtak i innsigelsessak om bla. Torp Øst (brev 16.06.20):

- *Næringsområde Torp øst N19 avsettes til landbruks-, natur- og friluftsområde. Område N18 avsettes til kombinert formål lager, industri, håndverksvirksomhet, og flyplass, Følgende tillegg innarbeides i bestemmelsene § 2.7.6:*
 - *Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for området, jf. pkt. 5.3.3.b) kan det åpnes for kontorvirksomhet og offentlig/privat tjenesteyting innenfor område N18 dersom det legges til rette for god kollektivløsning med direkte tilknytning til ny jernbanestasjon på vestsiden av flyplassen. Dyrka mark langs flyplassen videreføres og reguleres til landbruksformål.*

I bildet ovenfor er kun N18 inkludert, som følge av statsrådets vedtak ble N19 tilbakeført til LNF.

I Torp Øst Rapport 13.03.25, utarbeidet LINK Arkitektur og Multiconsult på oppdrag av Sandefjord kommune, er området beskrevet slik:

«Torp Øst er en tidligere militær base, med begrenset opparbeidet infrastruktur. Både vei, energi og VA-infrastruktur er innskrenket både inne på området og kapasitet inn/ut av området. Nødvendig oppgradering av infrastruktur er kostnadsestimert til 722 millioner kroner, noe som vil være en krevende økonomisk investering for kommunen uten en utviklingsplan som skisserer muligheten for gode fremtidige økonomiske avkastninger».



996 dekar avsatt i KPA, 150 dekar beregnet planreserve, 653 dekar regulert, 343 dekar uregulert, andel regulert 66 %. 144.330 kvm. bebygd.

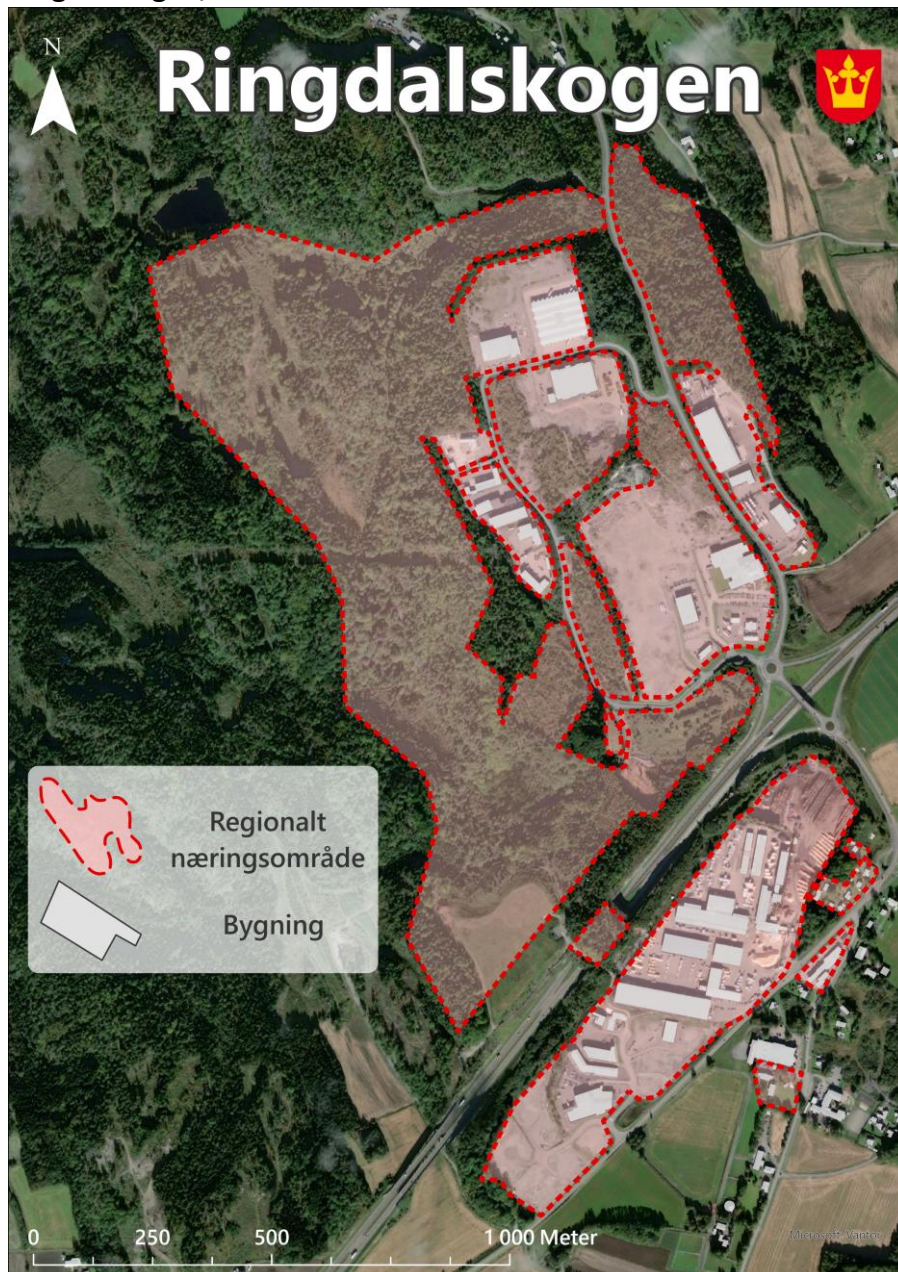
I gjeldende RPBA, vedtatt av fylkestinget 26.09.2019, er området omtalt slik på side 53:

«Må vurderes i en større sammenheng, jf. strategisk viktige områder for næringsutvikling».

«Effekten av Torp flyplass vil forsterkes med utvikling av kommunikasjon og næringsarealer i nærheten som må ses og utvikles samlet. Stasjonslokaliseringen vest for rullebanen vil danne utgangspunkt for framtidig utvikling i området. Det er viktig at flyplassen sikres rom for utvikling av den flyplassrelaterte virksomheten».

Reguleringsplanen for området Fokserød vest var under avsluttende politisk behandling ved ferdigstilling av dette dokumentet. Gitt vedtak i tråd med planforslaget, vil da hele området Fokserød-Kullerød være regulert.

Området har en utfordrende trafikksituasjon, både for personer som benytter veisystemet og for veimyndighetene med ansvar for å sikre trafikkflyt til og fra E18. Dette gjør at både videre arealmessig utvidelse av området og økt utnyttelsesgrad vil være krevende. Kommunestyret i Sandefjord vedtok 27.10.2022 bompengefinansiering av ny vei fra Tassebekk til Torp. Bygging av denne er trolig avhengig av fremdrift på ny jernbanetrasé. Om veien blir realisert, vil den bidra til å avlaste avkjøringen fra E18 til Fokserød. Planleggingen er ikke igangsatt.



1.426 dekar avsatt i KPA, 881 dekar beregnet planreserve, 720 dekar regulert, 706 dekar uregulert, andel regulert 50 %. 86.950 kvm. bebygd.

Området som her vises på satellittfoto og inngår i tabellen over areal, omfatter i tillegg til næringsområdet Ringdalskogen på vestsiden av E18 også Amundrød på østsiden. Faggruppen som har utarbeidet dette notatet er klar over at det er ulike eiendomsutviklere på de to områdene, men har for flere av de regionale områdene sett arealer på begge sider av E18 som ett funksjonelt regionalt næringsområde (det gjelder også Fokserød-Kullerød og Bentsrud).

Klova, Larvik kommune

Ingen arealer avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.

I gjeldende RPBA, vedtatt av fylkestinget 26.09.2019, er området omtalt slik på side 53:

Klova (Larvik). Kan først utvikles som næringsområde når det er funnet en forsvarlig løsning på vern av Farris som drikkevannskilde. Risiko for forurensning av Farris skal utelukkes gjennom fysiske tiltak og begrensninger på virksomheter som tillates etablert.

Området ble spilt inn i prosessen fram til første RPBA, som ble vedtatt i 2013. Der står det på side 52:

“Klova (Larvik, nytt). Område nr. 227 Vilkår: Klova kan først utvikles som næringsområde når det er funnet en forsvarlig løsning på vern av Farris som drikkevannskilde. Risiko for forurensning av Farris skal utelukkes gjennom fysiske tiltak, og begrensninger på virksomheter som tillates etablert”.

På bakgrunn av dette ble området lagt inn i kommuneplanens arealdel 2015 – 27. Mattilsynet fremmet innsigelse, og etterlyste en tilleggsutredning i forbindelse med RPBA som kunne utelukke risiko for forurensning fra et eventuelt næringsområde på Klova. Etter mekling i 2016 ble innsigelsen trukket, under følgende forutsetninger (utdrag):

«Området kan båndlegges som framtidig regionalt næringsområde. Dersom det tillates å starte opp en planprosess, skal Farris og Hallevannet som drikkevann sikres ved at det tas inn bestemmelser om vilkår for fysiske tiltak og begrensninger på virksomheter som tillates innenfor området».

Når grunneier eventuelt er ferdig med videre utredninger, skal Statsforvalteren fatte avgjørelse i saken (Jfr. KMDs vedtak). Hvis akseptabel risiko kan nås, kan Klova innarbeides i RPBA. Det er ikke kjent at denne prosessen er startet. I kommuneplanens arealdel 2021 – 33 ble Klova tatt ut, fordi båndleggingsperioden på 4 + 2 år var utgått.

3. Potensialet for næringsutvikling i byene

Innledning

Måten vi planlegger framtidig arealbruk forventes å ha stor betydning for nærings- og arbeids-plassutviklingen. Den næringsutvikling en ønsker og ser som realistisk å tiltrekke seg, må det også legges til rette for i arealplanene. Hovedgrepet i dagens RPBA, vedtatt i 2019, er kompakt by- og tettstedsutvikling. I Vestfoldplanen er det satt mål om å fremme bærekraftig verdiskaping, styrke byene og tettstedene og sikre en bærekraftig arealforvaltning, samt å fremme bosteds-, bedrifts- og besøksattraktivitet.

For å nå disse målene, bør framtidig næringsutvikling i større grad utnytte grå arealer framfor å ta i bruk nye områder. Det innebærer at hovedvekten av utvikling bør skje enten innenfor allerede eksisterende næringsområder eller i byene og tettstedene. Areal- og besøksintensive arbeidsplasser bør i størst mulig grad konsentreres i byene, eller eventuelt i de etablerte tettstedene, slik at de bidrar til å bygge opp om og styrke disse. En slik lokalisering gjør det lettere for flere å gå, sykle og reise kollektivt – både innenfor byene og mellom byene – noe som kan øke tilgjengeligheten til arbeidsmarkedet og potensielt bidra til økt inkludering i arbeidslivet ved å redusere behovet for egen bil for å komme seg på jobb. Det kan være aktuelt å følge opp dette i et kommende handlingsprogram for å se på mekanismer som gir private eiendomsbesittere insentiver til fortetting og transformasjon. Det må i så fall gjøres i samarbeid med kommunene som arealplanmyndighet.

Samtidig finnes det bare unntaksvis ledige, ubebygde arealer for næringsutvikling i disse områdene. Det tilsier at hoveddelen av framtidig vekst enten må skje ved fortetting og/eller innenfor eksisterende bygningsmasse, fornyelse eller transformasjon. Når det er ønskelig at kontorarbeidsplasser lokaliseres i byene og tettstedene, er det viktig å avklare om dagens situasjon sikrer rom for slik utvikling, eller om det er behov for nye grep.

I arbeidet med dette kunnskapsgrunnlaget har det ikke vært rom for detaljerte kartlegginger og vurderinger av potensialet for arealer til næringsutvikling i fylkets byer og tettsteder. Slike vurderinger ligger i tillegg til kommunene som planmyndighet. Derfor presenteres her resultater fra de 5 byregnskapene som sist ble oppdatert i 2023/24.

Byregnskap for Vestfoldbyene

Kilde: [Byregnskap for Vestfoldbyene - Vestfold fylkeskommune](#)

Byregnskapene er en del av kunnskapsgrunnlaget til revisjonen av RPBA, og ble sist oppdatert i 2023/24. Det er utarbeidet byregnskap for sentrumsområdene for Holmestrand, Horten, Tønsberg, Sandefjord og Larvik. Byregnskapene er utarbeidet i samarbeid mellom Vestfold fylkeskommune og kommunene. Tallene det henvises til, er framkommet i samarbeid med og godkjent av den enkelte kommune. Byregnskapene er sånn sett en statusrapport for de fem sentrumsområdene.

«Skal vi utnytte byens arealer godt, må vi ha kunnskap om mulighetene og arealkapasiteten som finnes i byene. Kommunen kan velge å legge til rette for byutvikling, gjennom blant annet gode planer og effektive regulerings- og søknadsprosesser for transformasjon i byen. Kartleggingene i dette kapittelet viser at det er et potensial for transformasjon og fortetting i bysentrene, men utfordringen er at det er få arealer som er regulerte og byggeklare.

Kartene viser arealer som har et utviklingspotensial. Utviklingsarealer er områder som er vurdert å ha et fortettings-, transformasjons- eller utviklingspotensial. Det er arealer som ikke er bebygget, har lav utnyttelse, eller som har en bruk som ikke lenger er aktuell eller hensiktsmessig. De har ulikt tidsperspektiv og potensial. Områdene er ikke nødvendigvis avsatt til byggeformål i kommuneplan eller på annen måte gjort juridisk bindende».

Det er viktig å peke på at utgangspunktet er potensialet for transformasjon, altså fra eksisterende bruk, bygningsmasse, og/eller eksisterende planformål til noe nytt. Noe av dette kan forventes å skje innen få år, noe på lengre sikt og noe blir kanskje ikke transformert. Anslagene for potensielle transformasjonsområder og deres størrelse må derfor leses med forsiktighet. Tidsperspektivet vil variere. Arealene eies av noen, som i ulike grad vil være interessert i å ta initiativ til omregulering og forberedelser til annen bruk. Ekspropriasjon anses uaktuelt. Det er ikke faglig grunnlag for å gi anslag på hvor stort potensialet for økt etablering av næringsvirksomhet i byene faktisk er. Et område som transformeres blir ikke nødvendigvis et område for ny næringsvirksomhet.

Om et område blir endret til ny bruk kan det ende til næringsformål (helt eller delvis), men det kan også ende som boligområde. På områder avsatt til sentrumsformål og kombinerte formål forutsettes gjerne tydelig styring fra planmyndigheten for å sikre at potensialet for næringsutvikling blir realisert.

I tillegg til transformasjonsområder er det også et potensial i områder der det allerede er regulert til formål som inkluderer næring og der det foregår næringsaktivitet i dag. Dette vil komme i tillegg til tallene som vises her, men den type faglige vurderinger har vært utenfor rammene her. Tallene nedenfor er anslag, der områder er inkludert/ekskludert ut fra faglige vurderinger.

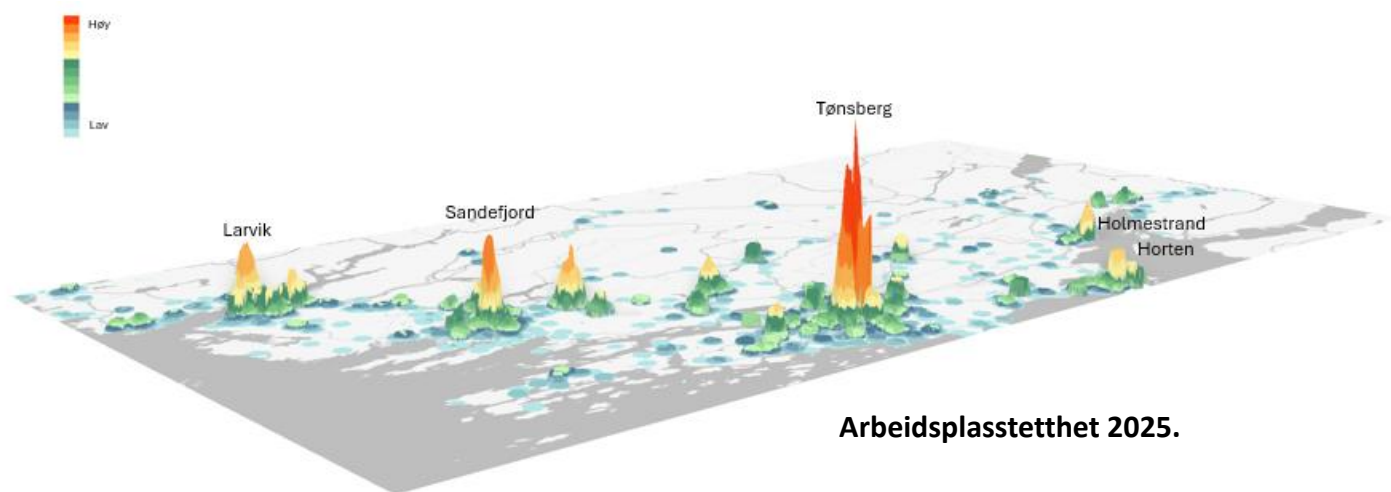
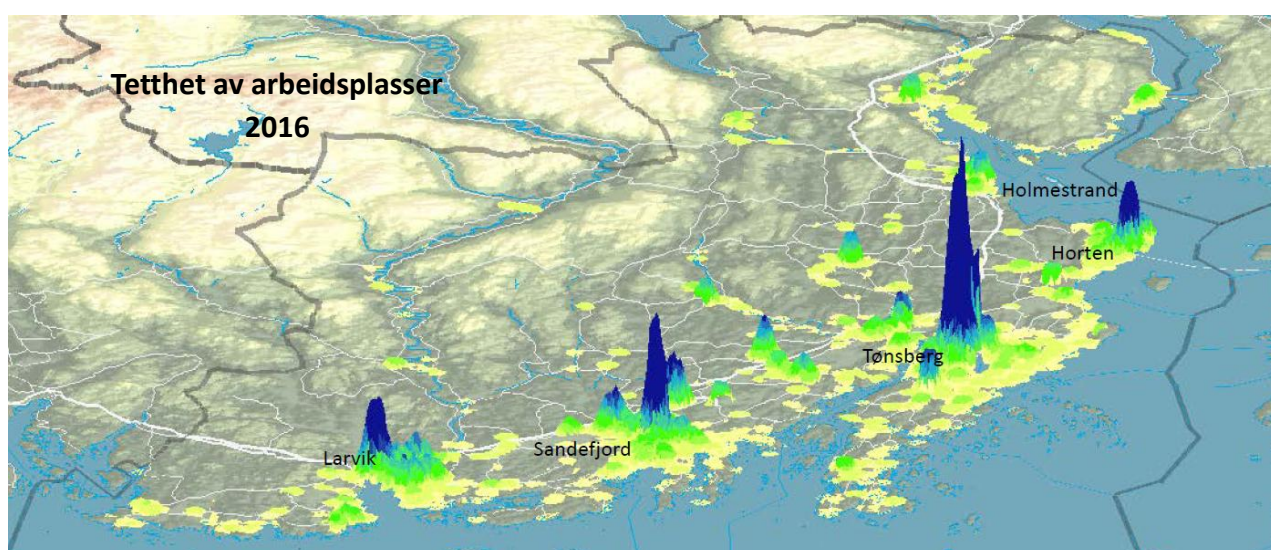
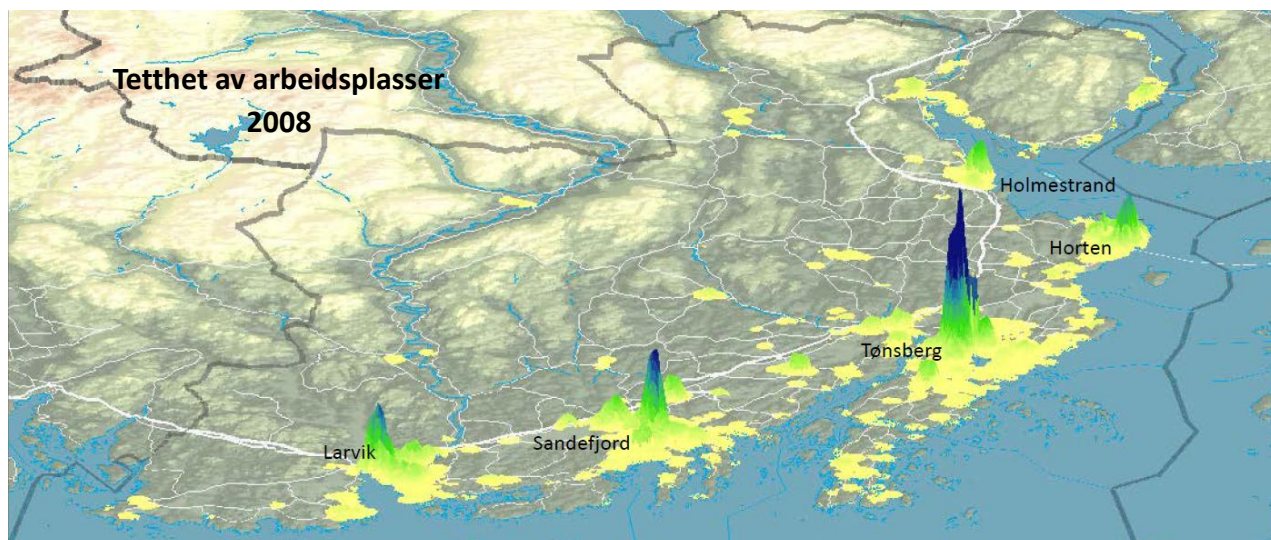
	5 min.	5 - 10 min.	10 min.	Område- utnyttelse
Holmestrand	60 daa	198 daa	259 daa	21 %
Horten	90 daa	212 daa	302 daa	24 %
Tønsberg	30 daa	202 daa	232 daa	50 %
Sandefjord	47 daa	78 daa	125 daa	44 %
Larvik	107 daa	158 daa	265 daa	56 %
Sum	334 daa	848 daa	1.183 daa	

Kartleggingene gjort ifm. byregnskapene 2023 viser totalt nesten 1.200 daa utviklingsareal innenfor 10-minuttersbyen i de 5 største byene. Dette er et utviklingspotensial som kan, med visse forbehold og ulikt tidsperspektiv, benyttes til både bolig og næring. Til sammenligning er det regulert arealet på Borgeskogen 1.300 daa.

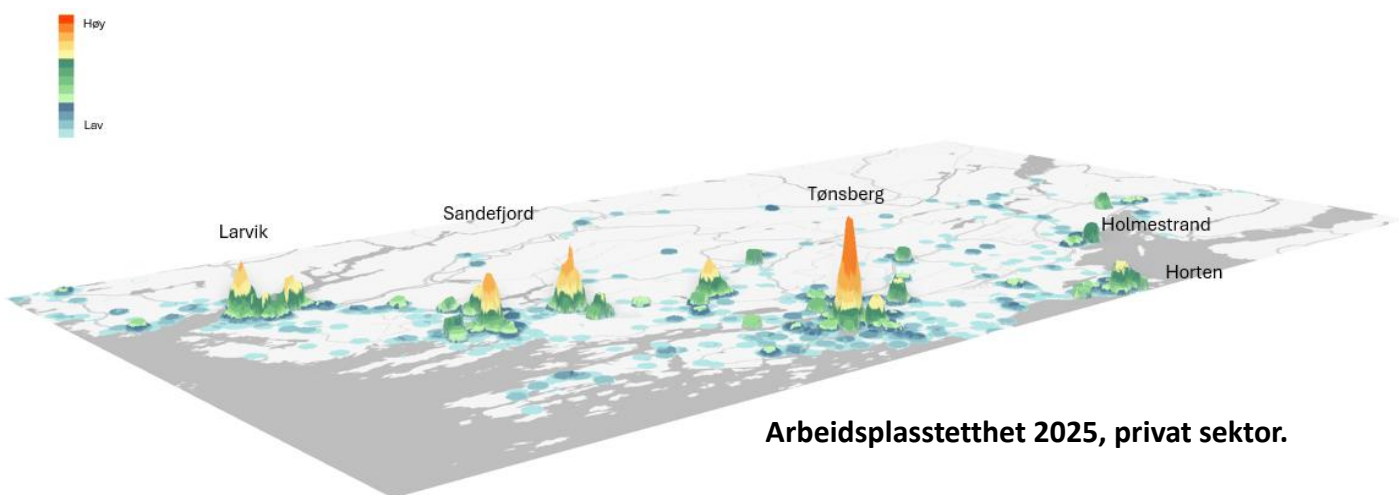
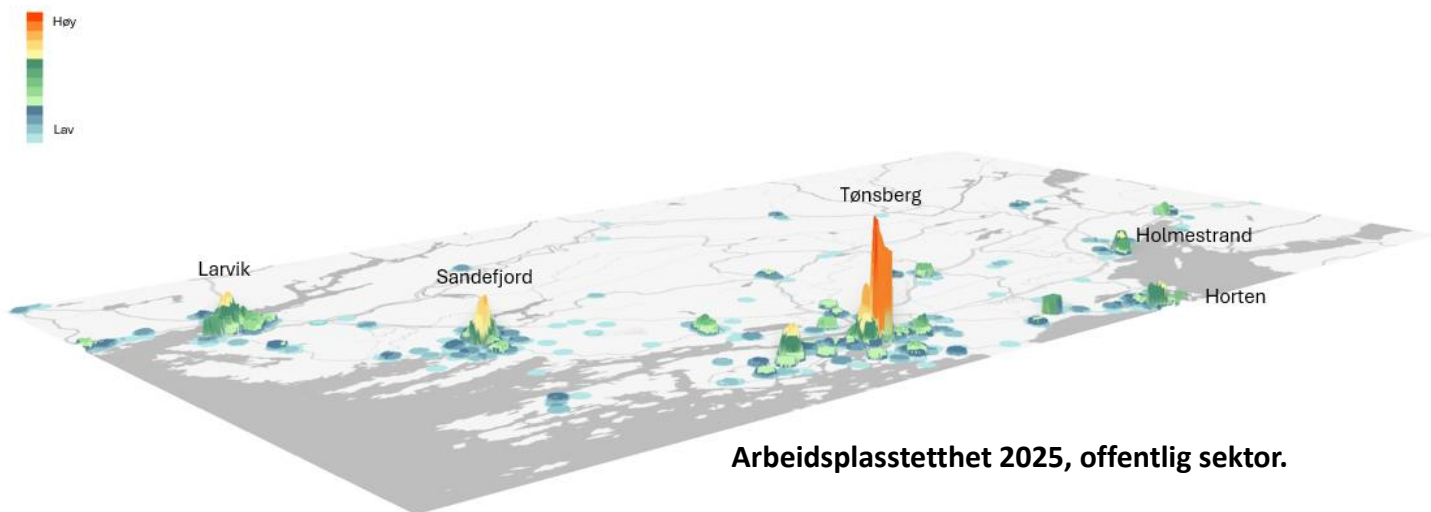
Eksisterende arbeidsplasslokalisering i Vestfold

Figurene under viser arbeidsplasslokaliseringene i fylket i 2008, 2016 og 2025 (data fra Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene, alle figurer utarbeidet av Asplan Viak).

Disse figurene viser tydelig at byene våre er viktige arbeidsplasskonsentrasjoner. Tønsberg har høyest konsentrasjon av arbeidsplasser i sentrale områder, etterfulgt av Sandefjord og Larvik. Horten og Holmestrand har noe lavere antall arbeidsplasser, og er på linje med Fokserød og Borgeskogen. Som det fremkommer av de historiske figurene var det en betydelig vekst i arbeidsplasser i perioden 2008-2016, både i byene og utenfor, men den ser ut til å ha avtatt.



I tallene fra 2025 er det videre skilt mellom offentlig og privat sektor. For offentlig sektor er arbeidsplass tettheten høyest i byene og i tidligere kommunesentre. Tønsberg er klart høyest, og her er Sykehuset i Vestfold en viktig bidragsyter. Også for privat sektor ser man en høy tetthet i byene, men her utgjør områder som Fokserød og Borgeskogen også viktig arbeidsplasskonsentrasjoner.



Fra Byregnskapene kan vi se utvikling i arbeidsplasser i 10-minutters byen mot resten av kommunen i perioden 2017 til 2022. Horten, Sandefjord og Larvik (se tabell) har hatt nedgang i arbeidsplasser i 10-minuttersbyen, men økning i resten av kommunen. Tønsberg har hatt økning i arbeidsplasser i 10-minuttersbyen, men en lavere prosentvis vekst enn i resten av kommunen. Holmestrand er eneste kommune som har hatt høyere årlig vekst i 10-minuttersbyen enn i resten av kommunen.

	Arbeidsplasser		
	2017	2022	Årlig vekst
Holmestrand: 10-min. byen	2 160	2 680	4,4 %
Resten av kommunen	7 310	7 590	0,8 %
Horten: 10-min. byen	4 530	4 150	- 1,8 %
Resten av kommunen	9 160	10 950	3,6 %
Tønsberg: 10-min. byen	14 180	14 870	0,9 %
Resten av kommunen	25 610	27 380	1,3 %
Sandefjord: 10-min. byen	7 630	6 820	- 2,2 %
Resten av kommunen	28 800	32 960	2,7 %
Larvik: 10-min. byen	5 980	5 400	- 2,0 %
Resten av kommunen	18 810	20 630	1,9 %

Vedlegg

Tabell med arealformålskoder for næringsarealer i Vestfold. For avgrensning av de regionale næringsområdene brukes ikke kodene som blir til arealformålsgruppe "Turistformål".

Kode	Kilde	Arealformålsgruppe
1170	Kommuneplan	Turistformål
1300	Kommuneplan	Næringsvirksomhet
1800	Kommuneplan	Kombinert
1171	Reguleringsplan	Turistformål
1173	Reguleringsplan	Turistformål
1174	Reguleringsplan	Turistformål
130	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1310	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1320	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1330	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1340	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1350	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1360	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1390	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
140	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1801	Reguleringsplan	Kombinert
1802	Reguleringsplan	Kombinert
1803	Reguleringsplan	Kombinert
1804	Reguleringsplan	Kombinert
180	Reguleringsplan	Turistformål
181	Reguleringsplan	Turistformål
1810	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1811	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1812	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1813	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
182	Reguleringsplan	Turistformål
1820	Reguleringsplan	Kombinert
1821	Reguleringsplan	Kombinert
1822	Reguleringsplan	Kombinert
1823	Reguleringsplan	Kombinert
1824	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1825	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1826	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1830	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
1831	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
192	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
617	Reguleringsplan	Turistformål
685	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
692	Reguleringsplan	Turistformål

900	Reguleringsplan	Kombinert
910	Reguleringsplan	Kombinert
911	Reguleringsplan	Kombinert
912	Reguleringsplan	Kombinert
913	Reguleringsplan	Kombinert
920	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
921	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
922	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
923	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
924	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
930	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
931	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
939	Reguleringsplan	Næringsvirksomhet
990	Reguleringsplan	Kombinert