

Felles høringsuttalelse til
Statnett – Tønsberg Transformatorstasjon
og
Lede – Gulliåsen Transformatorstasjon

Til: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

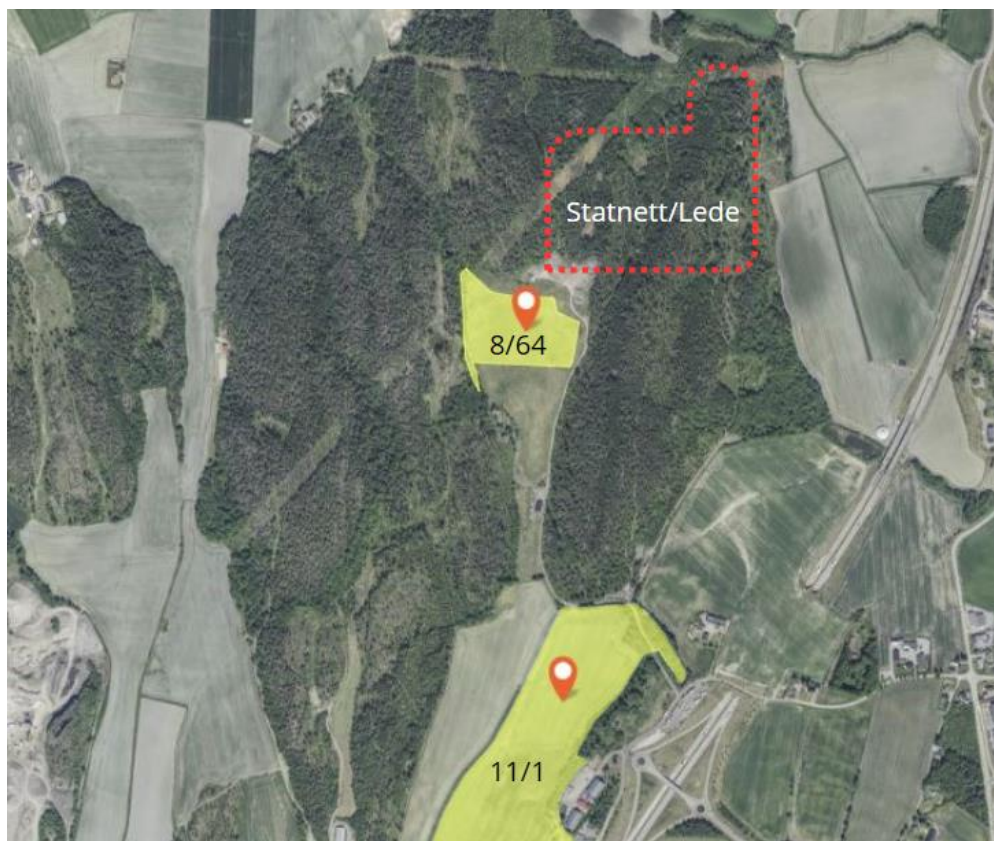
Emne: Høringsuttalelse – Konsesjonssøknad Tønsberg transformatorstasjon og Gulliåsen transformatorstasjon

Fra: Morten Høie Olsen-Nauen

Dato: Tønsberg 21.11.2025

Innledning

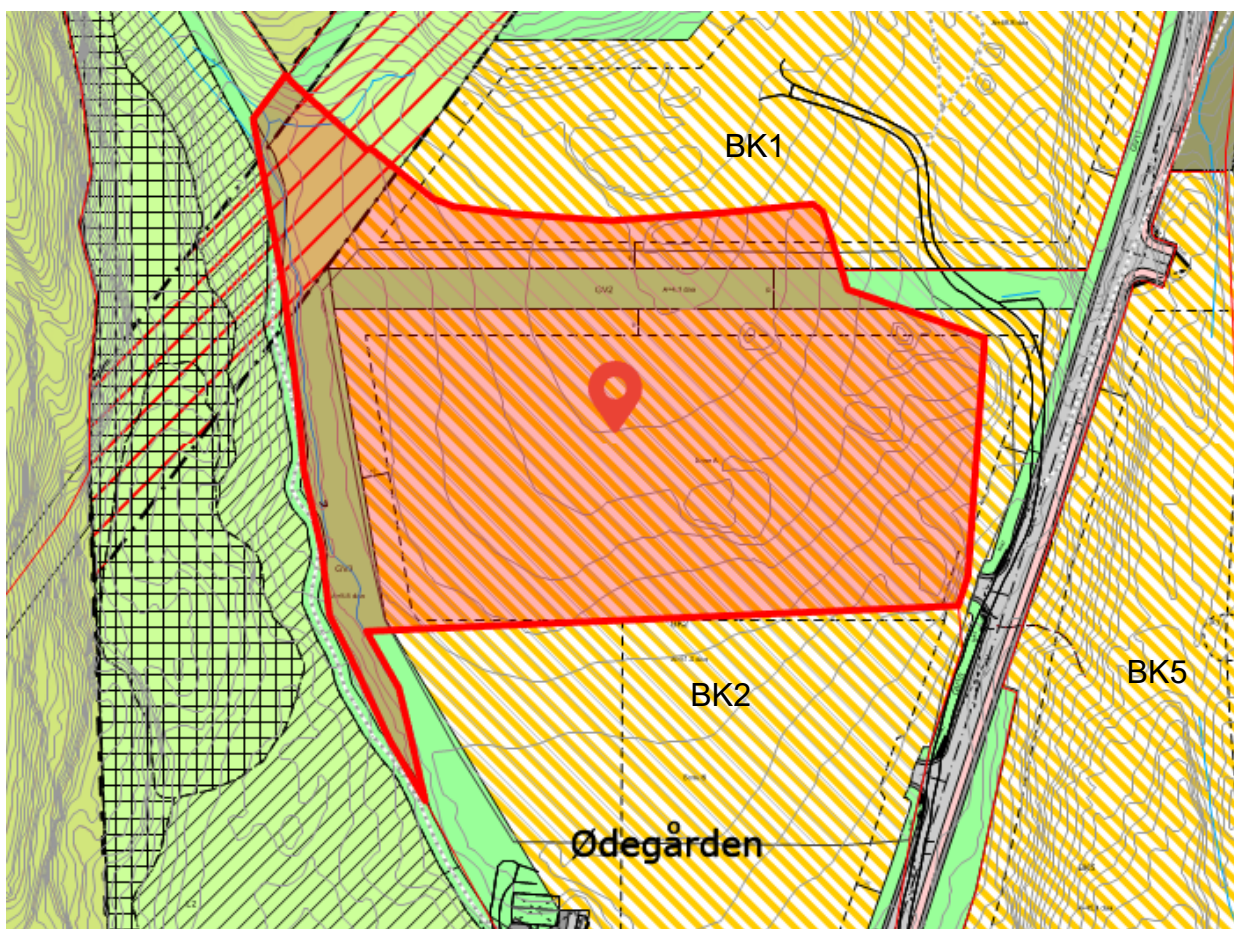
Jeg viser til Statnett SF og Lede sine konsesjonssøknader om etablering av Tønsberg transformatorstasjon og Gulliåsen transformatorstasjon i Gulliåsen. Begge tiltak berører min eiendom Gbnr 8/64 i Tønsberg kommune. I tillegg berører adkomsten fra E18 og inn til prosjektene min eiendom Gbnr 11/1.



Flyfoto med grenser for gbnr. 8/64

Eiendom Gbnr 8/64 er regulert til fremtidig næringsområde gjennom reguleringsplanen for Ødegården næringsområde (nytt navn Gulliåsen næringspark, med PlanID: 20160140), og er i dag en råtomt bestående av løsmasser.

Tomten ligger hovedsakelig på tomteområde BK2 i reguleringsplanen, men også delvis på BK1. For opparbeidelse av tomten er det behov for store mengder stein, og det er naturlig å hente dette fra nabotomten Gbnr 8/65 innenfor næringsområdet. Tomten er omfattet av området BK5 i reguleringsplanen og har store steinmasser. Gbnr 8/65 er eid av Gulli Næringstomter AS, og det foreligger en muntlig overenskomst/intensjon om bruk av masser fra denne eiendommen på min eiendom 8/64.



Utsnitt reguleringsplan for Ødegårdens næringsområde

Tønsberg transformatorstasjon tar permanent beslag på store deler av tomteområde BK1. I tillegg hindrer både Statnett og Lede sine prosjekter en videre utvikling av næringsområdet ettersom de legger beslag på storparten av det Ødegård-området som i kommuneplanen er merket som fremtidig næringsareal.

Både Statnett og Lede planlegger å benytte min eiendom både som midlertidig riggområde og for mellomlagring av masser. Dette medfører båndlegging frem til prosjektet er ferdig. Dette hindrer meg i å utvikle og opparbeide tomten i henhold til

reguleringsplanen, og det har i tillegg noen andre negative ringvirkninger for utviklingen av næringsområdet.

Rettslig rammeverk

Tiltaket behandles etter energiloven § 3-1, som krever konsesjon for bygging og drift av elektriske anlegg. Konsesjonsmyndigheten (NVE) skal i henhold til energiloven §§ 2-2 jf. 2-1, jf. 1-2 og plan- og bygningsloven kapittel 14 sikre at konsekvensutredning og høringsprosess ivaretar berørte allmenne og private parter interesser.

"Allmenne interesser" er et vidt begrep. Eksempler på slike interesser er blant annet miljø, klima, landskap, friluftsliv, andre næringer, lokalsamfunnet og storsamfunnet, jf. Ot.prp. nr. 62 (2008–2009) s. 10.

Statnett og Lede har i tillegg søkt om ekspropriasjonstillatelse og forhåndstiltredelse etter ervervslova §§ 2 og 25, som gir adgang til å erverve rettigheter til grunn og midlertidig bruk mot erstatning. Grunnlovens § 105 og ekspropriasjonserstatningsloven § 4 fastslår at grunneier har krav på full erstatning for økonomisk tap.

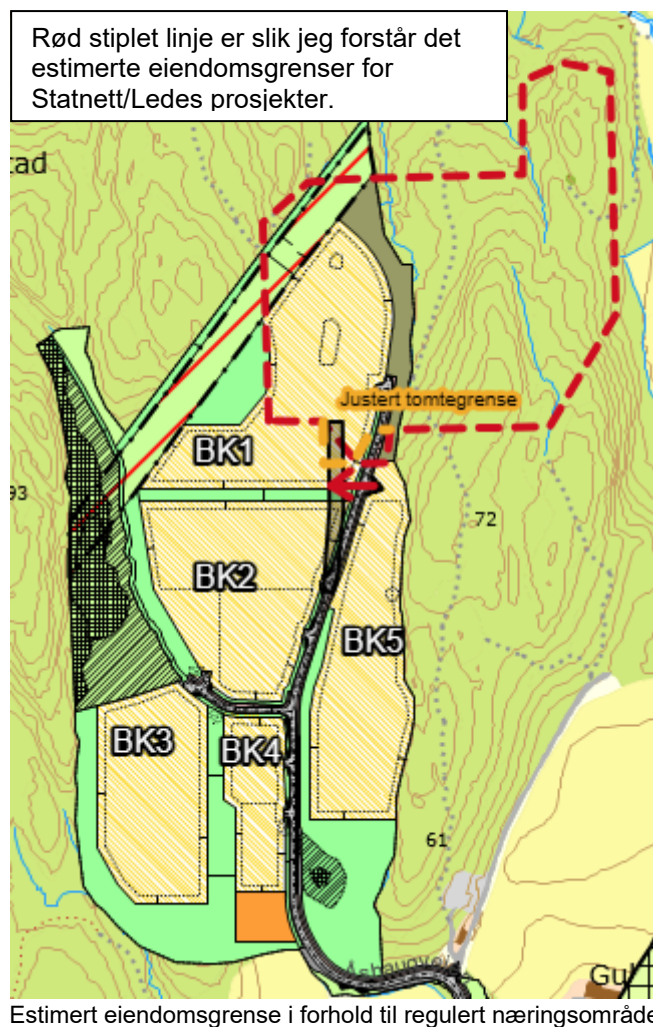
Selv om energianlegg med anleggskonsesjon er unntatt fra plan- og bygningslovens plandel, jf. pbl § 1-3, skal reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser og hensyn til bærekraftig arealbruk ivaretas i konsesjonsbehandlingen.

Mine høringsinnspill

Selv om Statnetts og Ledes prosjekter båndlegger min tomt i mange år fremover mener jeg at vi sammen kan finne gode synergieffekter som kommer alle parter til nytte. Men dette krever god koordinering og kommunikasjon mellom partene, og at vi kommer frem til fornuftige minnelige avtaler. Her er en oversikt over tiltak/hensyn/tilpasninger jeg mener Statnett og Lede må gjøre i sine prosjekt:

1. Forholdet til reguleringsplanen for Ødegården næringsområde

Statnett og Ledes prosjekt påvirker i stor grad utviklingen av næringsområdet, og Statnetts prosjekt beslaglegger permanent store deler av tomteområde BK1. Hvor eiendomsgrensene faktisk er tenkt er veldig uklart i konsesjonssøknaden, og vi ber om at dette tydeliggjøres.



Jeg har forstått det slik at Gulli Næringstomter AS hadde planlagt å bruke og å mellomlagre steinmasser fra BK5 på BK1. Ettersom de ikke lenger kan gjøre dette har det oppstått en situasjon der de ikke har nok areal for mellomlagring av masser for bruk innenfor næringsområdet, det er derfor startet kommersielt salg av disse steinmassene ut av området. Denne situasjonen kan påvirke den planlagte massebalansen for næringsområdet negativt.

I reguleringsprosessen ble det lagt til grunn en omtrentlig massebalanse internt på næringsområdet, der spesielt masser fra BK5 var tenkt benyttet på BK2, BK1 og eventuelt BK4. Denne massebalansen er det viktig å opprettholde kontrollen på, og det må Statnett/Lede være med å ta ansvar for. I et tenkt scenario der for mye steinmasser blir solgt og fjernet permanent fra BK5 i påvente av avklaring fra Statnett/Lede vil det ikke være nok stein igjen innenfor planområdet til å opparbeide tomtearealer på de områder der det kun er løsmassegrunn. Det vil da måtte transporteres nye steinmasser inn i området fra eksterne lokasjoner. Dette vil medføre ekstremt mye unødig transport og vil være svært lite bærekraftig og miljøvennlig.

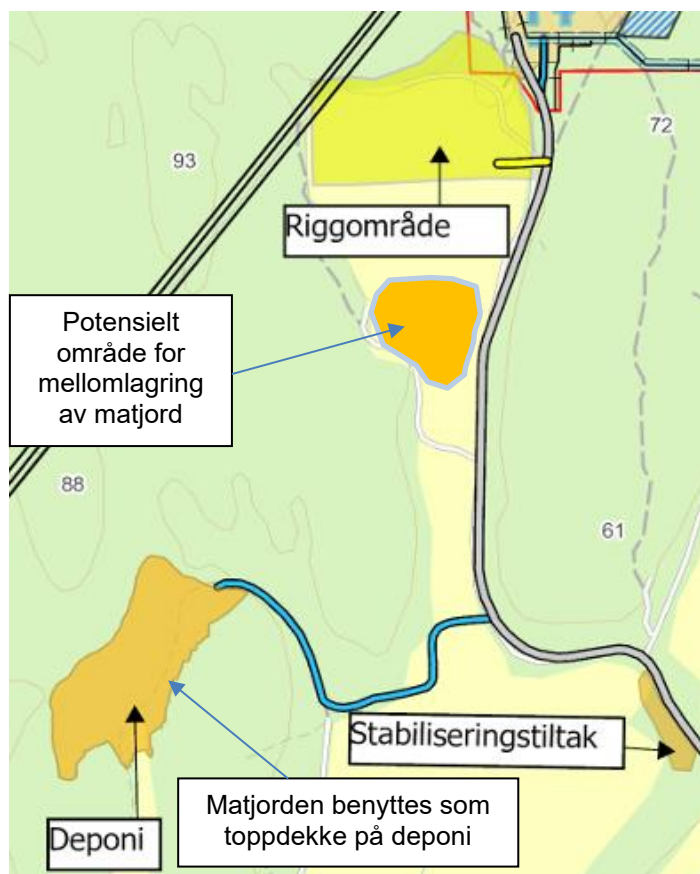
Min tomt Gbnr 8/64 er en naturlig mottaker av deler av disse steinmassene ettersom det vil medføre ekstremt lite transport. Dette har også vært intensjonen til alle parter. Men pga båndleggingen fra Statnett/Lede har jeg p.t. ikke mulighet til å starte dette

arbeidet. Jeg mener at Statnett og Lede er naturlige katalysatorer for å løse denne situasjonen, både fordi de er årsak til at den har oppstått, men også fordi de begge skal benytte min tomt til riggområde og mellomlagring av masser. Denne bruken krever en viss tomteopparbeidelse uansett. Jeg mener derfor at det i konsesjonen må stilles vilkår til at Statnett og Lede må sikre nødvendig massebalanse og tilgang på stein for løsmassetomter innenfor reguleringsplanen, slik at man får en bærekraftig utvikling av næringsområdet.

En annen konsekvens av at Statnett permanent beslaglegger store deler av tomteområde BK1 er at den gjenværende delen av BK1 blir mindre effektiv og den oppfyller ikke lenger det formålet den var tiltenkt, med de største arealer og byggehøyder i næringsområdet. Jeg mener som en følge av dette at BK1 må innlemmes i BK2, og at grøntarealet som skiller de to må droppes. I tillegg bør tillatt byggehøyde i BK2 økes. En slik omreguleringsprosess skyldes tiltaket til Statnett/Lede, og jeg mener derfor at de må ha ansvaret for kostnadene knyttet til dette.

2. Håndtering av matjord

For å kunne benytte min tomt til riggområde og mellomlagring av masser må Statnett/Lede ta av og håndtere matjord i henhold til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse. Som et bærekraftig og kortreist alternativ anbefaler jeg at matjorden mellomlagres på sydlig del av BK2 eller alternativt på BK4, (dette forutsetter selvsagt aksept fra grunneier), da jeg tror disse områdene kan være utfordrende å utvikle alene før Statnett/Lede er ferdig. Det anbefales at matjorden benyttes som topplag på Statnett/Lede sitt permanente deponi lenger vest i skogen.



oppkomme for grunnvann. Dette tyder på høy grunnvannsstand i området. Jeg ber om at eventuelle stabiliserende tiltak utføres på en slik måte at det ikke medfører endringer eller forringelse av jordbruksarealet.

6. Annen teknisk infrastruktur

I reguleringsplanen er det mange krav til teknisk infrastruktur som må på plass. Ettersom Statnett beslaglegger store deler av BK1 permanent og dermed reduserer reguleringsplanens areal vil større kostnader pålegges resterende arealer for slik teknisk infrastruktur. Dette er en urimelig konsekvens som må unngås. Jeg ønsker at Statnett/Lede tar sin rettmessige andel av kostnadene knyttet til teknisk infrastruktur og andre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen til næringsparken.

7. Overvann

Gjeldende reguleringsplan (PlanID 3803 20160140) stiller strenge krav til håndtering av overvann og bekkeløp. Det er i konsesjonssøknadene lagt opp til lokal håndtering av overvann, og at dette skal vurderes nærmere i detaljprosjekteringen. Jeg vil understreke viktigheten av at fordrøyningen av overvann og bekkeløp i området ses i sammenheng, og at vi og andre grunneiere innenfor reguleringsplanen involveres i dette arbeidet.

Avslutning

Jeg ber om at disse punktene hensyntas, og der det er relevant innarbeides i konsesjonsvilkårene, jf. energiloven § 3-5 om vilkår for konsesjon, og at NVE sikrer at prosjektet gjennomføres uten å påføre grunneiere urimelige belastninger. Jeg oppfordrer også Statnett og Lede til å ta en aktiv del i en tett og god dialog med grunneiere og aktører innenfor næringsområdet.

Med vennlig hilsen



Morten Olsen-Nauen

917 46 567

morten@klokkestoperi.no