



Tønsberg kommune

JournalpostID

19/18702

Saksbehandler:
Ståle Sørensen, telefon: 33348620
Kommuneutvikling

Kommunedelplan med konsekvensutredning for hensetting av tog - Planid 90020 - Fastsettelse av Planprogram

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	10.05.2019	089/19
Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling	09.05.2019	029/19
Formannskapet	13.05.2019	034/19
Bystyret		

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 og Forskrift om konsekvensutredninger §16, fastsetter Tønsberg kommune som ansvarlig myndighet planprogram datert mars 2019 for kommunedelplan for hensetting av tog, PlanId 0704 90020.

09.05.2019 Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette fattet UNS følgende vedtak:

UNS- 029/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 og Forskrift om konsekvensutredninger §16, fastsetter Tønsberg kommune som ansvarlig myndighet planprogram datert mars 2019 for kommunedelplan for hensetting av tog, PlanId 0704 90020.

Sammendrag:

Formålet med kommunedelplan for hensetting av tog er å velge lokaliseringsalternativ for nytt hensettingsanlegg for Tønsbergområdet og båndlegge arealer for videre planlegging.

Gjennom et arealsøk ble 19 ulike lokaliseringsforslag i Tønsbergområdet vurdert for etablering av nytt hensettingsanlegg. Følgende lokaliseringsforslag er vurdert som best egnet og er varsles oppstart på: Brekkeskogen, Skottebakken og Barkåkerskogen.

Forslag til planprogram for Hensetting av tog ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 07.01.2019 til 18.02.2019 sammen med varsel om planoppstart for kommunedelplan.

Det kom inn 29 høringsuttalelser.

Hovedtrekk fra innspillene sendt inn til varsel om planoppstart og planprogram:

- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Vestfold fylkeskommune, organisasjoner, lag og berørte privatpersoner påpeker at alternativene i ulik grad vil berøre friluftslivsinteresser. Blant annet utgjør skogen, vest for alternativet Barkåker nord, et stort sammenhengende turområde som brukes hele året av beboere i Tønsberg og Horten. I nordre del av varslingsområdet Barkåker sør er det et turområde som brukes mye av barn og unge fra Barkåker skole og barnehage.
- Tønsberg kommune, Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, lag, foreninger og privatpersoner har bemerket at tiltakets konsekvenser for vilt må utredes.
- Flere aktører påpeker hensyn til jordvern og landbruk i de aktuelle områdene. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark kommenterer blant annet at hensettingsalternativene kan komme i konflikt med nasjonale jordverninteresser.
- Vestfold fylkeskommune, Miljørettet helsevern Vestfold, organisasjoner og berørte privatpersoner har bemerket at varslingsområdet Barkåker sør ligger i nærheten av eksisterende bomiljøer, idrettsanlegg, barnehage og skole.
- Vestfold fylkeskommune kommenterer at etablering av hensettingsanlegg i området vil beslaglegge arealer som kunne vært brukt til næring. Tønsberg kommune påpeker at planen bør belyse hvilke konsekvenser hensettingsanlegget vil kunne gi for utnyttelsen av det gjenværende næringsarealet.
- Flere berørte privatpersoner, lag og organisasjoner bemerker at hensyn knyttet til trafiksikkerhet, forurensning og tilgjengelighet til rekreasjonsområder, idrettsanlegg og andre funksjoner må ivaretas i anleggsperioden
- Flere aktører bemerker at tiltaket vil kunne berøre det regionalt viktige kulturmiljøet tilknyttet Jarlsberg hovedgård
- Tønsberg næringsforening og noen berørte privatpersoner foreslår utredning av andre områder enn de foreslåtte alternativene. Jarlsberg flyplass er trukket frem som et aktuelt område for plassering av hensettingsanlegget.

Forslagsstiller Bane Nor har på bakgrunn av innspill fra høringen revidert planprogrammet.

Rådmannens mener at innspillene til varsel/planprogram er tilfredsstillende ivaretatt ved forslagsstillers vurdering og kommentarer. Planprogrammet anses å være justert i samsvar med innkomne uttalelser.

Planprogrammet er en plan for planen og skal blant annet beskrive problemstillinger som vil bli belyst, hvilke alternativer som vil bli vurdert, hvilke utredninger som er nødvendige for å sikre at det tas hensynet til miljø, naturressurser og samfunn og opplegg for informasjon og medvirkning. Rådmannen anser at planprogrammet tilfredsstillende nevnte forhold og anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Vedlegg:

Planprogram til fastsettelse

Merknadsdokument - Forslag til planprogram

Planprogram til fastsettelse m/markerte endringer
Samlede høringsuttalelser til forslag til planprogram for Hensetting i Tønsbergområdet

Innledning

Forslag til planprogram for Hensetting av tog ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 07.01.2019 til 18.02.2019 sammen med varsel om planoppstart for detaljregulering. Forslagsstiller Bane Nor har på bakgrunn av innspill fra høringen utarbeidet et revidert planprogram.

Formålet med planen er å velge lokaliseringsalternativ for nytt hensettingsanlegg for Tønsbergområdet og båndlegge arealer for videre planlegging.

Planområdet

Gjennom et arealsøk ble 19 ulike lokaliseringsforslag i Tønsbergområdet vurdert for etablering av nytt hensettingsanlegg. Følgende lokaliseringsforslag ble vurdert som best egnet og er nå varsles oppstart på: Brekkeskogen, Skottebakken og Barkåkerskogen.

I varsel om planoppstart er Brekkeskogen og Skottebakken slått sammen til et planområdet og fått navnet Barkåker nord. Barkåkerskogen er benevnt som Barkåker sør.



Figur 3: Alternativer som skal utredes.

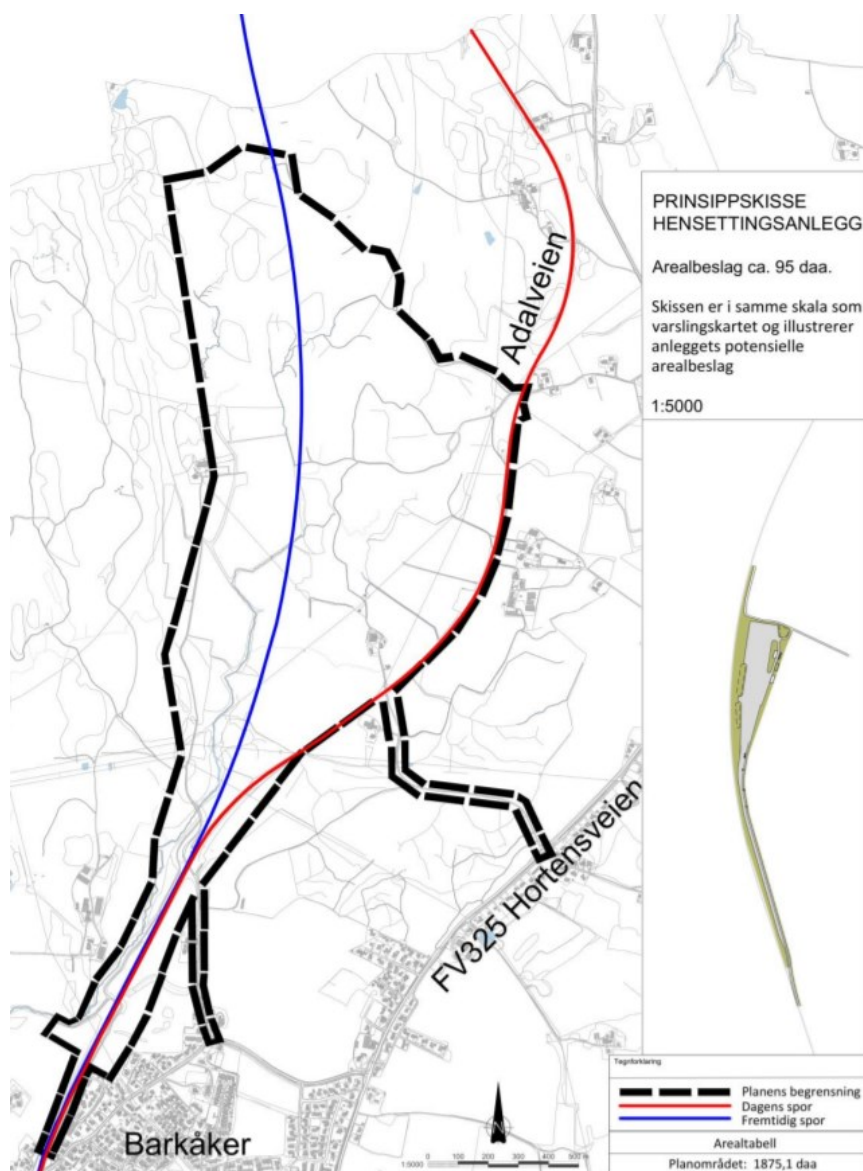
Barkåker nord

Alternativet er lokalisert helt nord i Tønsberg kommune mot grensen til Horten og berører gårdene Nordre Brekke i vest, Skotte i sør og Røsland i øst. Større deler av arealene består av dyrket mark av svært god kvalitet. Helt nord i området er det langs strekningen

Nykirke - Barkåker planlagt en viltovergang over dobbeltsporet. Vilttrekk er registrert på utsiden av området i nord og i sør. Varslingsområdet omfatter også deler av den viktige sjørrettførende Sverstadbekken. I tillegg er området ved åsene i vest registrert som grønnstruktur med A-verdi i RPBA. Det er også registrert flere gravfunn og bosetningsspor i tilknytning til og sør for Nordre Brekke.

Arealet innenfor varslingsgrensen er omtrent 20 ganger større enn arealbeslaget for anlegget som vises i prinsippskisse og berører mange flere eiendommer enn dem som vil bli direkte berørt ved seinere vedtak av reguleringsplan.

Adkomst er tenkt fra Barkåkerveien og/eller Hortensveien.



Figur 4: Varslingsgrense Barkåker nord.

Barkåker sør

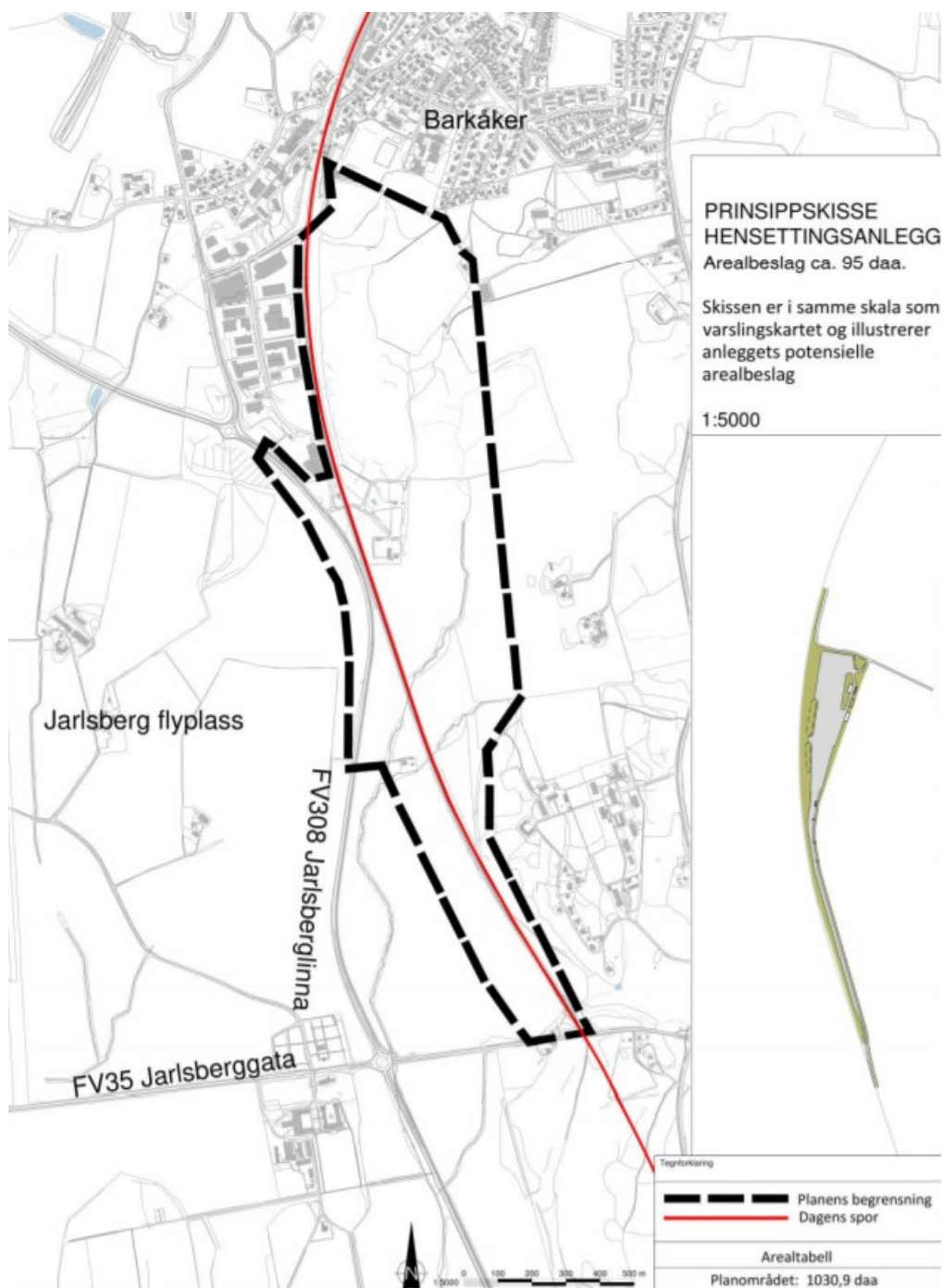
Området ligger sør for Barkåker. Arealet er i hovedsak avsatt til fremtidig næringsformål i kommuneplanens arealdel. I sør er deler av området satt av til LNFR - formål, og inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Det er igangsatt utarbeidelse av planprogram for et nytt næringsområde (Barkåker øst) innenfor arealet som er avsatt til fremtidig næring.

Grunnforholdene i området antas å være til dels krevende. I nordre del av

varslingsområdet finnes en faresone («Eikeberg») for kvikkleireskred med lav faregrad. Anlegget vil ligge ved tettstedet Barkåker og har kort avstand til eksisterende vei og annen teknisk infrastruktur. Veitilkobling kan etableres fra Barkåkerveien i nord og eller via kulvert til Jarlsberglinna i sør.

I den sørlige delen av varslingsområdet er det store natur- og miljøverdier. Jarlsbergjordene har dyrka mark av svært god kvalitet. Sørvest i området ligger det et viktig bekkedrag. I sør berører varslings området et landskapsområde som er gitt A - verdi i RPBA og det viktige kulturmiljøet tilknyttet Jarlsberg hovedgård. I tillegg har den nordre delen av området verdi som rekreasjonsområde og ligger i nærheten av skole og idrettsanlegg.

Arealet innenfor varslingsgrensen er omtrent 11 ganger større enn arealbeslaget for anlegget som vises i prinsippsskisse og berører mange flere eiendommer enn dem som vil bli direkte berørt ved seinere vedtak av reguleringsplan.



Figur 5: Varslingsgrense Barkåker sør

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9.

Forholdet til kommuneplan og reguleringsplaner:

Barkåker nord

Arealet er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til LNFR-område. Deler av området er regulert til trasé for jernbane og LNF-areal i detaljregulering for dobbeltspor og deponiområder Nykirke – Barkåker.

Barkåker sør

Arealet er i hovedsak avsatt til fremtidig næringsformål i kommuneplanens arealdel. I sør er deler av området satt av til LNFR-formål, og inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid og utarbeidelse av planprogram for et nytt næringsområde (Barkåker øst) innenfor arealet som er avsatt til fremtidig næring.

Innkommne merknader til planprogrammet med kommentarer fra forslagsstiller:

Det har kommet 29 høringsuttalelser til varslet planoppstart. I teksten under har Bane Nor oppsummert hovedtrekkene i uttalelsene. Viser for øvrig til vedlagt «Merknadsdokument» der alle innspillene er referert og kommentert i detalj av Bane Nor.

Oppsummering av innspillene, med Bane Nors kommentarer i kursiv:

Nasjonale og regionale interesser

Bane NOR har mottatt høringsuttalelser som påpeker at tiltaket kan komme i konflikt med følgende nasjonale og regionale interesser:

- Vestfold fylkeskommune vurderer at alternativet Barkåker sør sin berøring med det regionalt viktige kulturmiljøet Jarlsberg hovedgård krever størst fokus innenfor temaet kulturarv. En reguleringsplan, som på tross av optimalisering, berører kulturmiljøet, forstyrrer landskapsopplevelsen og/eller kulturminnenes sammenheng i landskapet vil kunne utløse innsigelse
- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark bemerker at tiltaket kan komme i sterk konflikt med nasjonale jordverninteresser, rekreasjonsområder og naturverdier. Fylkesmannen anbefaler at lokaliseringalternativer på vestsiden av planlagt dobbeltspor innenfor varslingsområdet Barkåker nord, utgår fra videre utredning
- Statens vegvesen påpeker at adkomsten til hensettingsområdet må utformes i henhold til vegnormalen. All permanent infrastruktur må etableres utenfor byggeforbudssonen til fylkesveiene

Behov for en rask planleggingsprosess og gjennomføring av tiltaket

Flere aktører er positive til planarbeidet, og bemerker at tiltaket er nødvendig for å kunne innføre et forbedret rutetilbud fra Tønsberg stasjon. Tønsberg næringsforening er tydelige på at det ikke er ønskelig med forsinkelser i prosessen, da det er behov for å realisere InterCity-prosjektet i regionen så raskt som mulig. Tønsberg kommune ønsker at utbyggingen av hensettingsanlegget koordineres med utbyggingen av dobbeltspor mellom Nykirke og Barkåker, så langt det er mulig.

Bane NOR vil samkjøre byggeperioden med prosjektet Nykirke – Barkåker så langt det lar seg gjøre. Dette fordrer at det gjennomføres effektive planleggings- og beslutningsprosesser, i samarbeid med kommunen.

Rekreasjons- og friluftsområder

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Vestfold fylkeskommune, organisasjoner, lag og berørte privatpersoner påpeker at alternativene i ulik grad vil berøre friluftslivsinteresser. Blant annet utgjør skogen, vest for alternativet Barkåker nord, et stort sammenhengende turområde som brukes hele året av beboere i Tønsberg og Horten. I nordre del av varslingsområdet Barkåker sør er det et turområde som brukes mye av barn og unge fra Barkåker skole og barnehage. Ved Hestehagen har Tønsberg hundeklubb etablert en treningsplass. Den omkringliggende skogen brukes blant annet til lufting av hunder.

Informasjonen fra merknadene vil tas med inn i utredningen av friluftsliv, by- og bygdsliv. Utredningen vil i tillegg inkludere tilgjengelige registreringer av rekreasjonsområder fra blant annet Regional plan for bærekraftig arealpolitikk og Tønsberg kommune. Det skal også gjennomføres en kartlegging av barnetråkk. Kartleggingen vil tas inn i beslutningsgrunnlaget som en del av temaet «Friluftsliv by- og bygdsliv». Det gjøres vurderinger av områdenes verdi og funksjon og dette tillegges vekt, sammen med andre

hensyn, ved valg av lokalitet.

Vilt og naturmangfold

Tønsberg kommune, Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, lag, foreninger og privatpersoner har bemerket at tiltakets konsekvenser for vilt må utredes. Det er blant annet påpekt at Røslandskogen, ved alternativet Barkåker nord, er en viktig biotop for hjorteviltet. Det blir årlig felt mange rådyr og elg i denne skogen. I tillegg bemerkes det at tiltaket ikke må komme i konflikt med planlagt faunapassasje som skal etableres i forbindelse med utbygging av dobbeltsporet jernbane mellom Nykirke og Barkåker.

Bane NOR vil gjøre vurderinger av områdenes verdi og funksjon for vilt og naturmangfold, og dette tillegges vekt, sammen med andre hensyn, ved valg av lokalitet. For viltets trekkveier vil de lokalitetene som tidligere er registrert sjekkes opp mot nyere opplysninger. Bane NOR vil vektlegge at hensettingsanlegget ikke reduserer funksjonen for krysningspunktet som er planlagt i forbindelse med utbygging av dobbeltspor.

Flere aktører påpeker at varslingsområdene omfatter sjørettførende bekker som Homansbekken og Sverstadbekken. Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser må vurderes opp mot vannressursloven. Det er av stor betydning for landbruket og naturmangfoldet at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker etter utbygging, og at det implementeres nødvendige tiltak for å hindre forurensning av grunn og vassdrag.

De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking (naturmangfoldloven §§ 8.-12.) legges til grunn for utredningen av naturmangfold og anbefaling av alternativ. Det skal gjennomføres befaringer og undersøkelser for å supplere eksisterende kunnskapsgrunnlag. I konsekvensutredningen vil eventuelle endringer i vannmiljø, fordrøynings- og dreneringsforhold vurderes. Avrenning fra drift- og anleggsfase utredes ikke spesifikt i denne fasen, men resipienters sårbarhet og tiltakets potensial for forurensning skal omtales. Avbøtende tiltak vil foreslås. Dette er et tema som vil gis mer oppmerksomhet i neste planfase og spesielt gjennom miljøoppfølgingsplanen.

Jordvern og naturressurser

Flere aktører påpeker hensyn til jordvern og landbruk i de aktuelle områdene. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark kommenterer blant annet at hensettingsalternativene kan komme i konflikt med nasjonale jordverninteresser. Innenfor varslingsområdene er det dyrka mark av god og svært god kvalitet. Jordvern Vestfold informerer om at deler av arealet ved Barkåker nord brukes til produksjon av korn og grønnsaker, med gjennomgående meget gode avlinger. Tønsberg kommune bemerker at omdisponering av produktiv skog også er en relevant naturressurs som bør legges inn i planprogrammet.

I konsekvensutredningen vil det gjøres vurderinger av områdenes verdi og funksjon. Hensynet til dyrka og dyrkbar mark vil, sammen med andre hensyn, tillegges vekt ved valg av lokalisering. Omdisponering av dyrka og dyrkbar mark, samt arrondering av gjenværende arealer vil behandles i konsekvensutredning. Virkningen av tapt areal for produktiv skog vil behandles under beregningen av prissatte konsekvenser, i sammenheng med grunnverv. Dyrkbar areal i skogsområder vil imidlertid vurderes under tema «naturressurser» i ikke-prissatte konsekvenser. Bane NOR vil vektlegge effektiv arealbruk i det videre planarbeidet. Bane NOR har blant annet som målsetning å «Begrense inngrep i viktige naturressurser som dyrka og dyrkbar mark, friluftsområder, naturmiljøer og kulturminner».

Nærføring til bebyggelse og avbøtende tiltak

Vestfold fylkeskommune, Miljørettet helsevern Vestfold, organisasjoner og berørte privatpersoner har bemerket at varslingsområdet Barkåker sør ligger i nærheten av eksisterende bomiljøer, idrettsanlegg, barnehage og skole.

I det videre planarbeidet vil anleggets konsekvenser for nærmiljøet og eventuelt behov for skjerming og avbøtende tiltak vurderes. Hensynet til barn og unge behandles gjennom temaet «Friluftsliv, by- og bygdeliv» og gjennom medvirkningsaktiviteter lokalt, for eksempel møter på Barkåker skole og i lokalmiljøet for øvrig. Det skal gjennomføres en kartlegging av barnetråkk. Kartleggingen vil tas inn i beslutningsgrunnlaget som en del av konsekvensutredningen. Avbøtende tiltak vil foreslås i denne fasen, og vil kunne følges opp av planbestemmelser. Konkrete tiltak vil beskrives i reguleringsplan.

Planlegging av fremtidig næringsområde Barkåker øst

Innenfor varslingsområdet Barkåker sør er det avsatt et fremtidig næringsområde i gjeldende kommuneplan. Det fremtidige næringsområdet er gitt navnet Barkåker øst. Vestfold fylkeskommune kommenterer at etablering av hensettingsanlegg i området vil beslaglegge arealer som kunne vært brukt til næring. Tønsberg kommune påpeker at planen bør belyse hvilke konsekvenser hensettingsanlegget vil kunne gi for utnyttelsen av det gjenværende næringsarealet. Videre fremgår det at planen må sikre en god adkomst til hensettingsanlegget, men også til gjenværende næringsareal. Næringsområdets grunneiere bemerker at det er avgjørende at næringsområdet og hensettingsanlegget får en god sameksistens, og at dette best kan sikres gjennom jevnlig dialog og parallelt arbeid med reguleringsplaner.

Detaljert planlegging av hensettingsanlegget gjøres ikke i denne fasen, det er valg av område som er hovedhensikten med kommunedelplanen. Utforming og tilpasninger og sammenheng med omkringliggende areal gjøres primært i reguleringsplanen, men det vil foregå jevnlig dialog med grunneiere som planlegger næringsområdet for gjensidig utveksling av informasjon. Konsekvenser knyttet til utnyttelse av avsatt næringsareal ved lokaliseringalternativet Barkåker sør vil vurderes under temaet «Arealbruksendringer og andre lokale og regionale virkninger» i kommunedelplanen. Det parallelle planarbeidet for næringsområdet er tydeliggjort i revidert planprogram.

Bygge- og anleggsperioden

Flere berørte privatpersoner, lag og organisasjoner bemerker at hensyn knyttet til trafiksikkerhet, forurensning og tilgjengelighet til rekreasjonsområder, idrettsanlegg og andre funksjoner må ivaretas i anleggsperioden. Det påpekes at støy og støv fra blant annet transport av masser kan bli merkbart i turområder og tettsted, og at anleggstrafikk kan redusere bevegelsesfriheten og trafiksikkerheten for barn, unge og andre myke trafikanter. Tønsberg kommune mener det bør vurderes om anleggsveier som etableres i forbindelse med utbyggingen av dobbeltspor kan benyttes ved bygging av hensettingsanlegget.

Konsekvenser knyttet til anleggsgjennomføring vil beskrives i konsekvensutredningen og vurderes i forbindelse med anbefaling av alternativ. Det vil gjøres vurderinger av ulike aktuelle adkomster til hensettingsanlegget i anleggs- og driftsfase, blant annet med henhold til trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Bane NOR vil vurdere om

anleggsadkomst for nytt dobbeltspor kan benyttes for alternativ Barkåker nord. Problemstillinger knyttet til trafiksikkerhet og midlertidig omlegging av infrastruktur, inkludert skolevei, vil inngå i planbeskrivelsen. Støvproblematikk i anleggsfasen omtales ikke i særlig grad i denne planfasen, men vil vurderes i miljøoppfølgingsplanen som skal følge reguleringsplanen.

Kulturminner og kulturmiljø

Flere aktører bemerker at tiltaket vil kunne berøre det regionalt viktige kulturmiljøet tilknyttet Jarlsberg hovedgård. Kulturmiljøet er omfattet av en hensynssone i gjeldende kommuneplan. Her inngår også husmannsplassen Hestehagen. Vestfold fylkeskommune presiserer at tiltakets innvirkning i kulturmiljøets landskapsrom må vektlegges spesielt i det videre utredningsarbeidet, både i tekst, illustrasjoner og modeller. Det er primært et eventuelt ventespør tilknyttet Barkåker sør som vil være utfordrende.

Tiltakets påvirkning på registrerte verdier, herunder kulturmiljøet og landskapet rundt Jarlsberg hovedgård, vil utredes gjennom fagtemaene landskapsbilde og kulturarv. Det vil jobbes med optimalisering og plassering av blant annet ventesporet i planarbeidet. Bane NOR vil tilstrebe å begrense inngrep innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, samt nærføring til husmannsplassen Hestehagen.

Alternative lokaliseringer av hensettingsanlegget

Tønsberg næringsforening og noen berørte privatpersoner foreslår utredning av andre områder enn de foreslåtte alternativene. Jarlsberg flyplass er trukket frem som et aktuelt område for plassering av hensettingsanlegget.

Det er gjennomført flere runder med vurdering av lokaliteter for hensettingsanlegg i Tønsbergområdet. I alt er 19 lokaliseringforslag evaluert. Blant disse er Barkåker nord og Barkåker sør vurdert som realistiske og relevante å utrede videre. Silingen av lokaliseringforslagene og bakgrunnen for alternativene som foreslås utredet i planprogrammet er dokumentert i arealsøksrapportene. Disse følger som vedlegg til planprogrammet.

Bane NOR prøver i størst mulig grad å unngå at hensettingsanlegget kommer i konflikt med etablerte virksomheter og funksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å legge anlegget på en flyplass som er i bruk. Et hensettingsanlegg på Jarlsberg flyplass vil medføre kostbar kryssing av fv. 308 Jarlsberglinna, og blant annet gi økte kostnader til langt påkoblingsspor mellom dobbeltsporet og hensettingsanlegget.

Rådmannens vurdering

Rådmannens mener at innspillene til varsel/planprogram er tilfredsstillende ivaretatt ved forslagsstillers vurdering og kommentarer. Planprogrammet anses å være justert i samsvar med innkomne uttalelser.

Som ansvarlig myndighet skal Tønsberg kommune påse at planprogrammet gir en tilfredsstillende beskrivelse av :

1. Plan og tiltak, herunder kartfesting av området
2. Antatte problemstillinger som vil bli belyst
3. Hvilke alternativer som vil bli vurdert
4. Hvilke utredninger som er nødvendige for å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planen
5. Opplegg for informasjon og medvirkning

Rådmannen anser at planprogrammet tilfredsstillende og anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Vedlagt ligger både Planprogram til fastsettelse, datert mars 2019 og en versjon hvor de foreslåtte endringer er markert.

For full oversikt over alle innspill som har kommet inn til varsel/planprogram og merknadsbehandling av Bane Nor vises det til:

- Samlende høringsuttalelser til forslag til planprogram for Hensetting i Tønsbergområdet.
- Merknadsdokument, med sammendrag av merknader til forslag til planprogram med Bane NORs kommentarer

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Videre behandling

Planprogrammet fastsettes av Bystyret.

Tønsberg, 10.04.19

Rådmann
Geir Viksand

Virksomhetsleder
Anne B. Hekland