

Planinitiativ for Høgås næringsområde Gbnr. 112/13 m.fl.



https://vestfold-my.sharepoint.com/personal/anne_delbeck_faerder_kommune_no/Documents/Mellomlagring/Planinitiativ Høgås, datert 01.02.24.docx

Utskrevet: 02.02.2024 10:36:40



Prosjektnummer	15711
Versjon	2
Dato	2024-02-01
Utført av	Bjørnar Rusten-Rutledal
Kontrollert av	Ragna Sortland
Beskrivelse	Planinitiativ til detaljregulering for næringsområde på Høgås i Færder kommune



Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
2. Forslagsstiller og plankonsulent	4
3. Kort presentasjon av planinitiativet.....	4
3.1. Formålet med planen	4
3.2. Planavgrensning.....	4
3.3. Planlagt tiltak	7
4. Beskrivelse av planområdet og virkninger	9
5. Plansituasjon og føringer	17
5.1. Kommuneplanens arealdel 2023-2035	17
5.2. Reguleringsplaner	18
5.3. Pågående planarbeid	19
5.4. Andre kommunale føringer	19
5.5. Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	21
6. Konsekvensutredning og planprogram.....	23
7. Planprosess og medvirkning	24
7.1. Vesentlige interesser som berøres.....	24
7.2. Berørte offentlige organer og andre interessenter.....	24
7.3. Medvirkningsopplegg	24
7.4. Fremdrift.....	24



1. Innledning

Planinitiativet er utført av Stener Sørensen AS i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1. Planinitiativet danner grunnlagsmaterialet til oppstartsmøtet med planmyndigheten i Færder kommune, samt for videre arbeid med reguleringsplanen.

2. Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller:

Høgås Industri og Næringspark AS
Høgås Eiendom AS
Hans Jacob Fosaas

Fagkyndig:

Siv. Ing. Stener Sørensen AS
v/Ragna Sortland
epost: ragna@ssas.no
tlf: 918 54 051

3. Kort presentasjon av planinitiativet

3.1. Formålet med planen

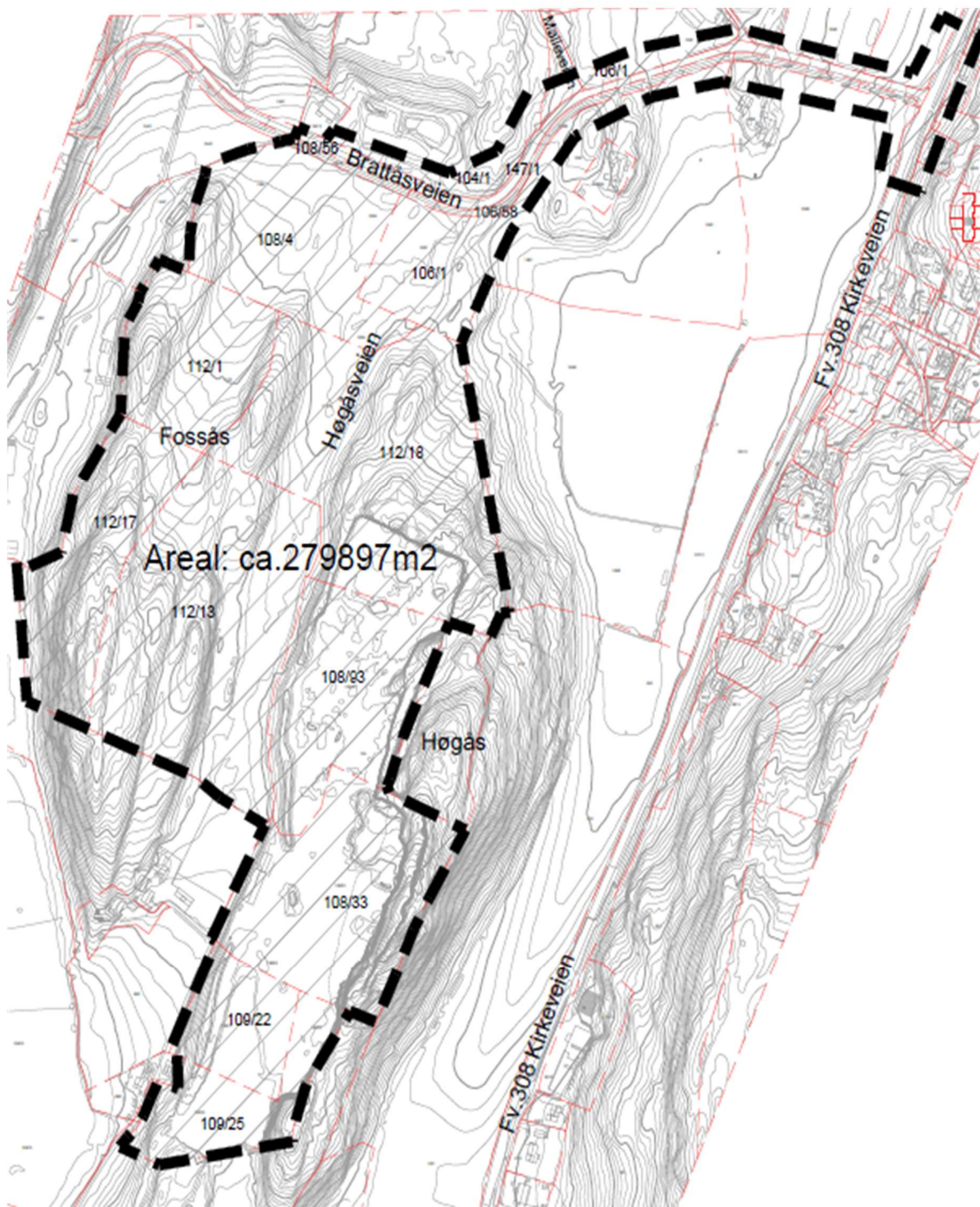
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge området for arealkrevende næringsbebyggelse i kategori B og C. Høgåsveien skal utbedres og krysset mot Brattåsveien oppgraderes og muligens flyttes. Brattåsveien skal også utbedres mot krysset til Kirkeveien.

3.2. Planavgrensning

Foreslått planområde omfatter arealet ved Høgås som er avsatt til framtidig næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I tillegg til det tidligere pukkverket omfatter planavgrensningen tiliggende eiendommer i nord og på vestsiden av Høgåsveien frem til Brattåsveien. Oppstart for tidligere planarbeid ble behandlet i hovedutvalg for kommunalteknikk i møte den 18. august 2021, sak 182/21. I tidligere planarbeid ble det avdekket behov for utbedringer på Brattåsveien helt frem til Kirkeveien. Dette kommer også frem i uttalelsen fra Vestfold og Telemark fylkeskommune til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel. Denne strekningen er derfor også tatt med i planavgrensningen.

Da planoppstart ble vedtatt i hovedutvalget for kommunalteknikk, ble det inkludert et krav om utredning av gang- og sykkelveiforbindelse sør i området (på deler av 119/3, 82/42 og 82/1) frem til Kirkeveien (sak 182/21). Vestfold og Telemark fylkeskommune motsatte seg disse planene av trafikksikkerhetsmessige årsaker, og forslaget er derfor tatt ut av dette planarbeidet.

Planområdet størrelse er ca. 280 daa.



Figur 1. Planavgrensningen



3.2.1. Eiendomsforhold

I tabellen under vises alle eiendommer som berøres av planavgrensningen.

Noen eiendommer omfattes i sin helhet, mens de fleste kun er delvis berørt. Det gjelder særlig eiendommer langs Brattåsveien i nord og ved mulig gang- og sykkelvei til Kirkeveien i sør. Planområdet som varsles nå vil ikke nødvendigvis ha samme utstrekning som endelig planforslag. Etter hvert som planarbeidet går fremover, vil planområdet sannsynligvis reduseres.

Tabell 1 Oversikt over berørte eiendommer

Hovedeiendommer som omfattes av planforslaget	
Gnr./Bnr.	Hjemmelshaver
108/4	Hans Jacob Fosaas
106/1	Gunnar Olsen
112/18	Høgås Industri og Næringspark AS
112/1	Didrik Solberg
112/17	Didrik Solberg
112/13	Høgås Industri og Næringspark AS
108/93	Høgås Eiendom AS
108/33	Høgås Industripark AS
109/22	Høgås Industripark AS
109/25	Høgås Industripark AS
Andre eiendommer som berøres av planavgrensningen	
80/43	Tbgeiendom AS
82/1	Hans Jacob Fosaas
82/13	Gro Bente og Peri Folke Bjune-Knutsen
82/15	Sirwa Mustafa Hussein og Sirwan Ali Nori
82/18	Monica Erlandsen og Morten Kamfjord
82/21	Gunn Engen
82/30	Karen Irene Rødnes
82/42	Færder kommune
104/1	Færder kommune
106/6	John Raymond Kjølnér
106/8	Mingaile Skruiby
106/19, 21	Eirik Rødahl og Nora Stubsjøen
106/40	Anne Beate Blaasvær og Andreas Bülow-Berntzen
106/45	Anne Beate Blaasvær og Andreas Bülow-Berntzen
106/54	Ronny Wietfeldt
106/56	Færder kommune
106/57	Færder kommune
106/58	Færder kommune
106/62	Alice Helseth og Arne Bernhardsson Rostad
108/56	Færder kommune
119/3	Thore Larsen
145/1	Vestfold fylkeskommune
147/1	Vestfold fylkeskommune
147/120	Vestfold fylkeskommune
147/538	Vestfold fylkeskommune



3.3. Planlagt tiltak

3.3.1. Bebyggelse og anlegg

Det er ikke et konkret prosjekt som utløser behovet for regulering, så det er et mål at planen skal være fleksibel og fremtidsrettet, slik at den kan romme mange typer næringsetablering i årene fremover.

I tillegg til næringsarealene skal planen regulere Høgåsveien som adkomst til næringsområdet. Dagens adkomst går via Brattåsveien og Høgåsveien. Det er i flere omganger påpekt behov for utbedringer både i krysset Brattåsveien x Høgåsveien, Brattåsveien x Mølleveien og Brattåsveien x Kirkeveien. Behov for utbedringer på disse veiene skal utredes og eventuelt sikres i planen.

3.3.2. Arealformål og arealbruk

Aktuelle arealformål er:

- Næringsbebyggelse
- Veg/kjøreveg
- Gang- og sykkelvei/fortau
- Annen veggrunn tekniske anlegg/grøntareal
- Energianlegg
- Grønnstruktur
- LNFR

Næringsbebyggelse

Hovedformålet i planen vil være næringsbebyggelse. I tråd med kommuneplanens arealstrategi er det hovedsakelig ikke-besøksintensiv næring (B- og C-næring) som er aktuelt. Bestemmelser kan benyttes for å avgrense hvilken type næringsbebyggelse som tillates. Underformålene hotell, bevertning og bensinstasjon er ikke aktuelle. Anlegg for lading/fylling av kjøretøy knyttet til næring bør tillates. Det samme gjelder kontor som er i tilknytning til annen virksomhet innenfor planområdet.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det har i tidligere planarbeid blitt avdekket behov for oppgradering av Høgåsveien til kommunal standard, samt utbedring av krysset Høgåsveien x Brattåsveien, samt Brattåsveien x Mølleveien, herunder forbedring av siktforhold. I tillegg er det påpekt behov for utbedring av stigningsforhold i Brattåsveien opp mot krysset til Kirkeveien. Planområdet omfatter Brattåsveien helt frem til Kirkeveien, for å muliggjøre en oppgradering i henhold til dette.

I henhold til kommunens veinormal skal det bygges fortau langs vei i næringsområder. Siden Høgåsveien benyttes som skolevei, så må det i planarbeidet avklares om det heller skal etableres gang- og sykkelvei.



I planarbeidet må det også utredes og fastsettes hvordan framføring av vann og avløp til området kan løses.

Energianlegg

Det blir sannsynligvis behov for å etablere trafo- eller nettstasjon i området for å dekke økt energibehov, også dersom det blir aktuelt med energiproduksjon i form av solceller eller lignende. Det vil opprettes dialog med netteier hvor det vil avklares antall, lokalisering og størrelser på energianlegg i området. Disse vil avsettes til energianlegg eller annet aktuelt formål.

Grønnstruktur

Det er aktuelt å vurdere regulering av friområder/grønnstruktur langs utsiden av næringsområdet for å skjerme omgivelsene. I disse områdene kan det etableres/bevares høydedrag, voller og/eller vegetasjon for å dempe virkningen av næringsområdet mot omgivelsene. LNFR kan også være et aktuelt formål for slike områder.

LNFR

Dersom Høgåsveien flyttes i planarbeidet, kan dagens trase reguleres og tilbakeføres til LNFR. Det kan også være aktuelt å regulere deler av randsonen til næringsområdet til LNFR.

3.3.3. Utnyttelse og høyder

Det vil settes bestemmelser for utnyttelse og høyder i planen. Det er som nevnt ikke konkrete prosjekter som utløser behovet for regulering, så det er ikke pr. nå tenkt en gitt utnyttelse eller høyde. Forslagsstiller mener området egner seg for høy arealutnyttelse i tråd med overordnede føringer, blant annet som følge av lokaliseringen utenfor tettbygde strøk, samt muligheten for å skjerme området fra omkringliggende bebyggelse med terreng og vegetasjon.

Det kan være aktuelt å dele området inn i delområder basert på de lokale forholdene, men det ønskes ikke å fastsette tomtestørrelser eller lignende. Det skal sees på en fordelingsnøkkel i bestemmelsene som vil sikre en jevnt fordelt og hensiktsmessig utbygging, slik at man unngår små, uhensiktsmessige tomter mot slutten av utbyggingen, eller at tillatt utnyttelsesgrad «spises opp» av de første som etablerer seg her.

3.3.4. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Estetisk utforming av bebyggelse og utearealer i området skal sikres i bestemmelsene. Det vurderes også etablert vegetasjonsskjerm rundt området.

3.3.5. Trafikk, adkomst og parkering

Adkomst til området vil være fra Høgåsveien via Brattåsveien. Parkeringsbestemmelser vil fastsettes i planarbeidet. Kommuneplanen fastsetter ikke krav til parkering for næringsområder i sone 3, men har retningslinjer på minst 0,5 bilparkeringsplass og 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA.



4. Beskrivelse av planområdet og virkninger

4.1.1. Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Det er noe bebyggelse innenfor planområdet i dag. Denne er i god stand og kan videreføres i ny regulering.

4.1.2. Landskap og vegetasjon

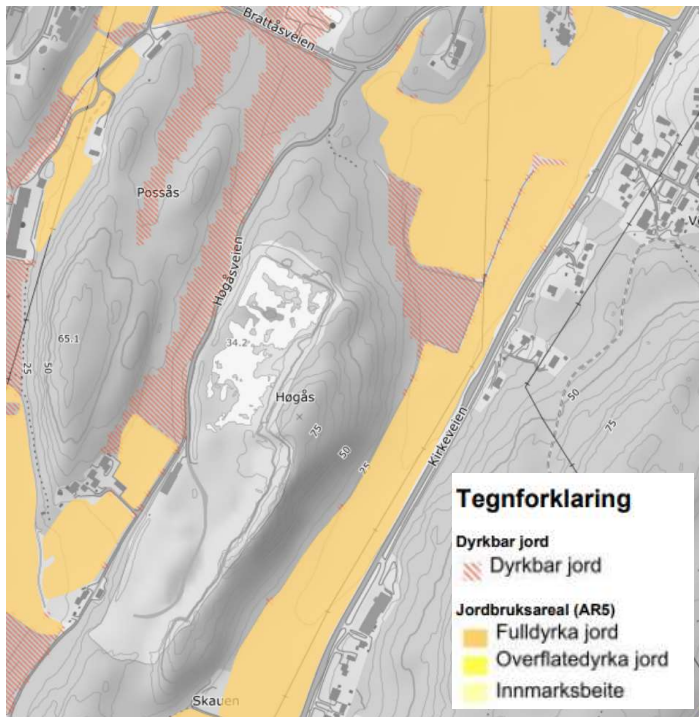


Figur 2: Utsnitt av flyfoto over området. Pukkverksområdet kommer tydelig frem i landskapet, og er omringet av skog og landbruksarealer. Noe skog er ryddet i nordvestlig del av området. Hentet fra Færder kommunes kartløsning.

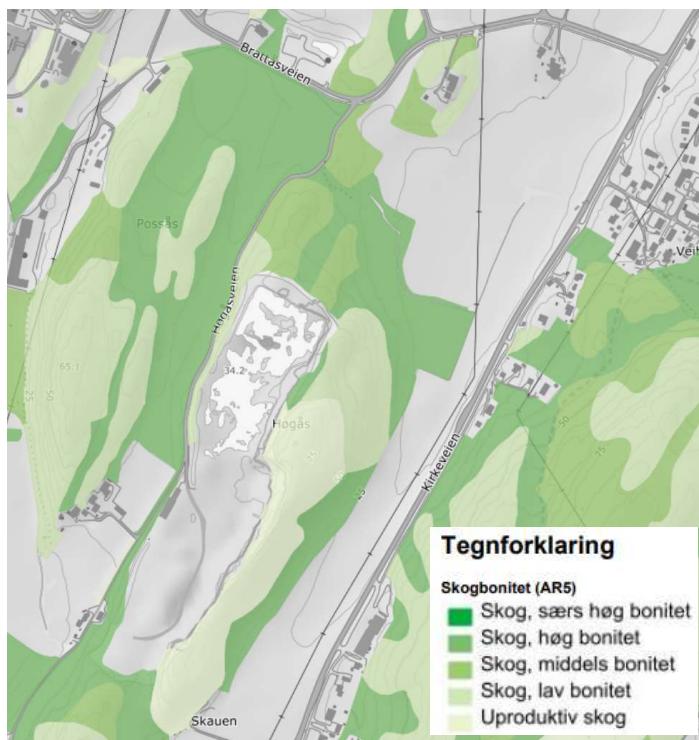
Deler av området er sterkt preget av pukkverksdrift og har ingen landskapsverdier eller vegetasjon i dag. Resten av området er delvis kupert og dekket av skog og kratt. Det vil være behov for terrenginngrep for å planere tomter og føre frem veier. Landskap og vegetasjon i randsonen av området skal vurderes bevart for å fungere som skjermingstiltak.

I sørvest grenser området til et område med dyrket mark. Det er også jorder på østsiden av Høgås, langs Kirkeveien. Jordene rundt planområdet skal i utgangspunktet ikke berøres av prosjektet, men noe landbruksareal kan bli påvirket dersom Brattåsveien x Kirkeveien skal oppgraderes. I så fall utarbeides et matjordplan for disse arealene.

4.1.3. Naturressurser



Figur 3: Kartet viser eksisterende jordbruksareal i området, samt arealer med dyrkbar mark. Områder som ikke er oppdyrket i dag, men som har potensiale til jordbruk. Hentet fra NIBIOs kartløsning Kilden.

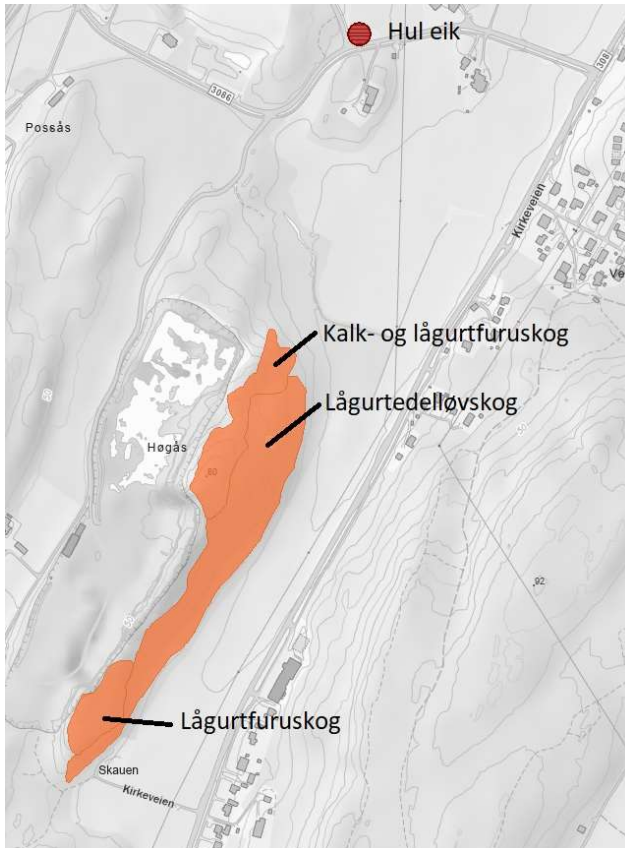


Figur 4: Kartet viser skogbonitet i området. Hentet fra NIBIOs kartløsning Kilden.

Planområdet omfatter i all hovedsak områder som ikke er jordbruksareal. Unntaket er arealene langs Brattåsveien og i traseen for mulig gang- og sykkelvei til Kirkeveien i sør. Det kan bli noe inngrep i disse områdene i forbindelse med oppgraderingstiltak på vei eller etablering av gang- og sykkelvei. Langs Høgåsveien og på deler av eiendommene 108/4 og 112/1 er det også registrert områder med dyrkbar mark. Disse vil sannsynligvis bli bygget ned.

Store deler av planområdet består av skog. Det er noe uproduktiv skog og skog med lav bonitet øst for Høgåsveien og på de høyeste delene av Høgås. På vestsiden av Høgåsveien frem til Brattåsveien er det skog med høy bonitet. På eiendommen 112/18 mellom det nedlagte pukkverket og Brattåsveien er det også områder med høy og middels bonitet. Deler av disse områdene vil bli bygget ned som følge av planarbeidet.

4.1.4. Naturmangfold



Figur 5: Figuren viser registrerte naturtyper i området. Hentet fra Naturbase kart.

Øst for planområdet, på Høgås, er det registrert tre områder med naturtyper med stor verdi. Toppen av åsen består av kalk- og lågurtfuruskog. I sørøst ligger et område med lågurtfuruskog, og åssiden på østsiden består av lågurtedelløyskog. Alle naturtypene er registrert som sårbare (VU) i norsk rødliste for naturtyper. Disse områdene ligger delvis innenfor planområdet, men skal bevares som en del av grønnstrukturen rundt næringsområdet.

Ved krysset Brattåsveien x Mølleveien er det registrert en hul eik, som må tas hensyn til ved eventuelle tiltak i krysset.



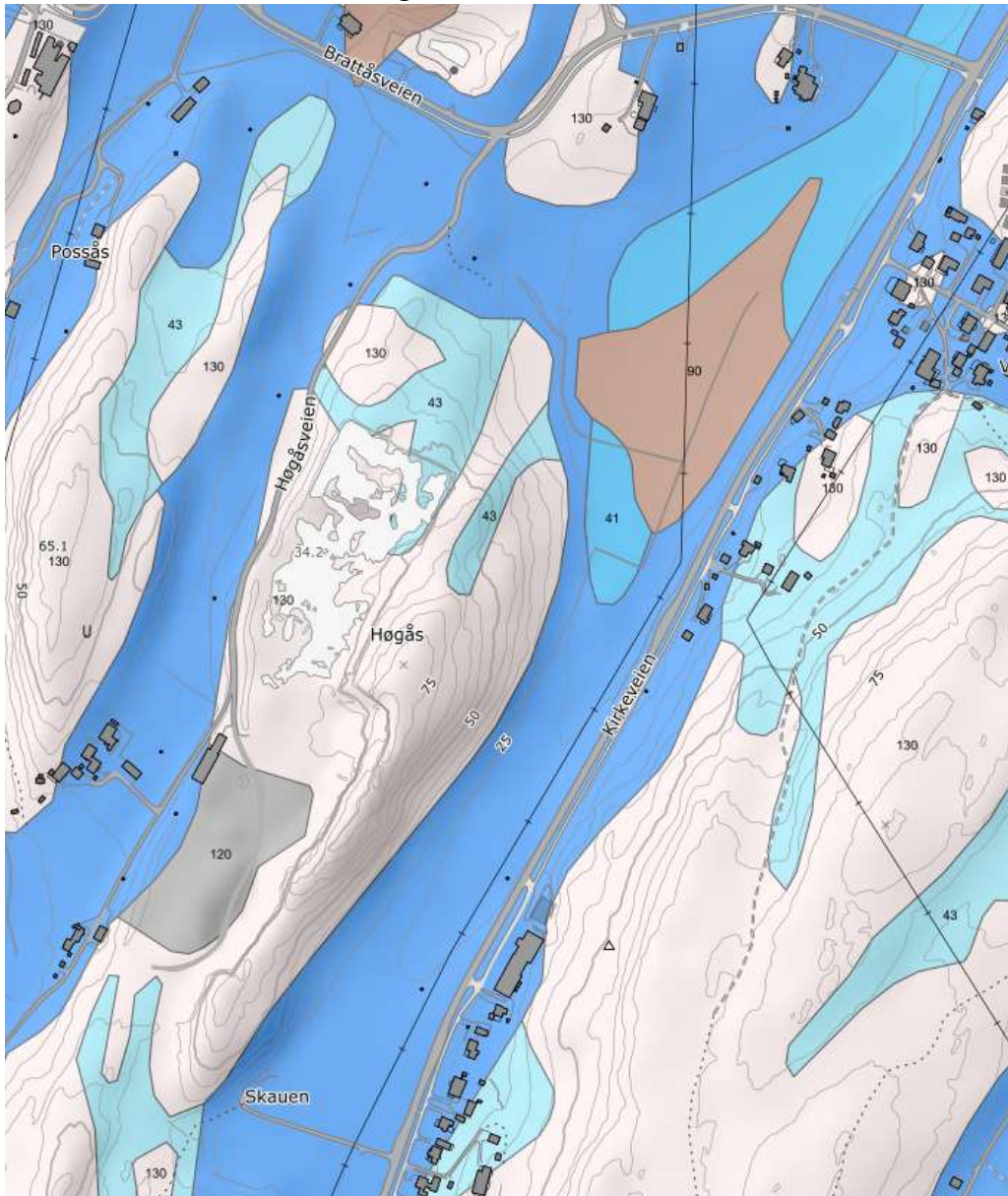
Figur 6: Kartet viser leveområder for rådyr og trekkvei for elg og rådyr. Planområdet berører begge områdene. Hentet fra Miljøstatus.

Planområdet berører leveområder for rådyr og elg, samt trekkvei mellom flere slike områder. Planarbeidet bør definere grøntområder som kan ivareta trekkveien til elg og rådyr gjennom området.



4.1.5. Grunnforhold

Hele området ligger under marin grense, men store deler av planområdet består av bart fjell. Sentralt i området, langs vestsiden av Høgåsveien består løsmassene av strandavsetning, med stor mulighet for marin leire. Områdestabiliteten i området må undersøkes i planarbeidet. Helt sør i det gamle pukkverkområdet er det tilført fyllmasser. Hele området har moderat til lav aktsomhetsgrad for Radon.



Figur 7: Oversikt over løsmasseforholdene i området. Hentet fra NGUs kartløsning for løsmasser.

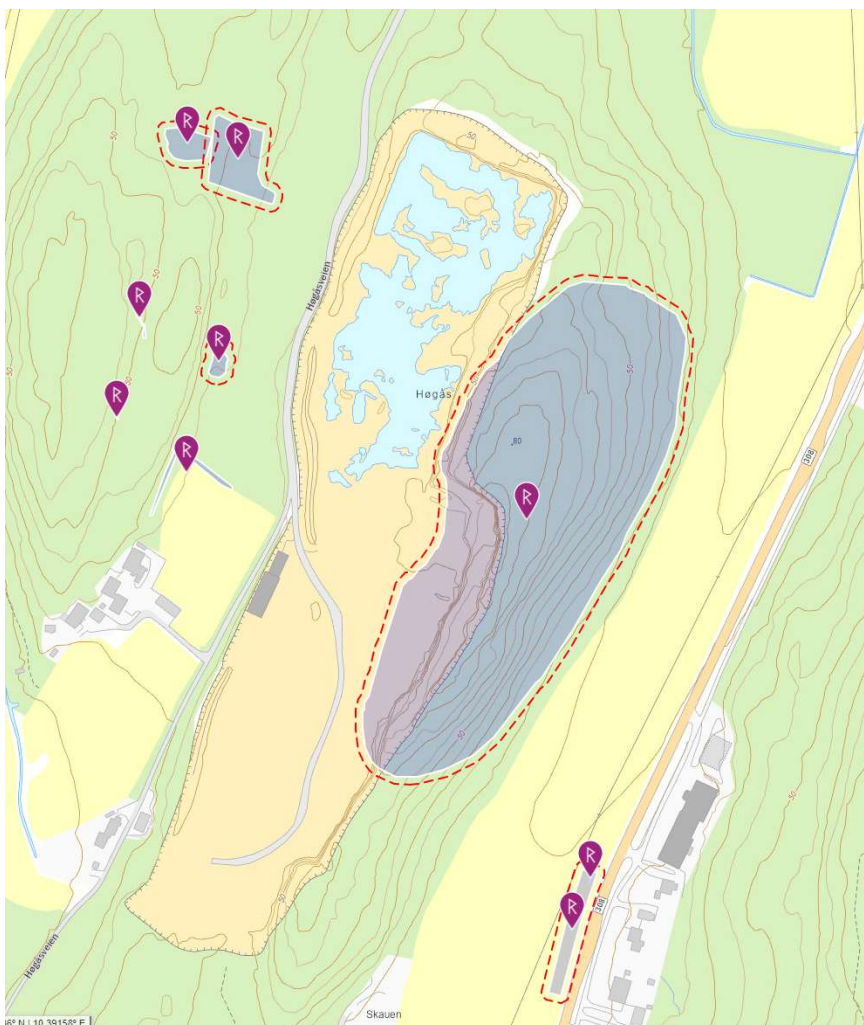


4.1.6. Kulturminner og kulturmiljø

Øst for planområdet, på Høgås, ligger en automatisk fredet bygdeborg fra folkevandringstiden. Hele åsen er markert som en del av lokaliteten, inkludert deler av det tidligere pukkverket. Den delen av lokaliteten som skal ha ligget innenfor planområdet er allerede ødelagt, men ellers i området er det synlige rester av anlegget blant annet i form av murer. Det er ikke aktuelt med ytterligere inngrep i området. Nærheten til bygdeborgen skal hensyntas ved utforming av bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen nede i det eksisterende bruddet.

På østsiden av planområdet er det også registrert flere automatisk fredete steinalderboplasser, samt ikke fredete veifar og steingjerder fra ulike tidsepoker. Det antas at det er behov for arkeologiske undersøkelser i disse områdene før det kan bygges her.

Det er ingen verneverdige bygninger eller viktige kulturmiljøer i området utover dette.



Figur 8: Oversikt over de registrerte kulturminnene i området. Hentet fra kulturminnesøk.no.

4.1.7. Grønnstruktur og rekreasjon

Full utbygging av næringsområdet vil beslaglegge områder som i dag er markert som nærturterreng i henhold til friluftslivskartlegging i kommunen. Vest i planområdet er et område markert som svært viktig leke- og rekreasjonsområde. Dette vil kunne sikres som en del av en buffersone med grønnstruktur rundt næringsområdet. Alternativt kan området tas helt ut av planområdet.

Selve Høgås er registrert med svært høy verdi for friluftsliv og grønnstruktur, men dette området vil ikke berøres utover dagens utstrekning.



Figur 9: Utsnitt fra kommunens grønnstrukturanalyse. Hentet fra kommunens kartløsning.

4.1.8. Teknisk infrastruktur

Området er ikke tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg og det må påregnes større investeringer før man kan bygge ut området. Plan- og bygningsloven krever tilgang til vann og avløp for man kan opprette, fradele eller bygge ut eiendommer, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2. Planarbeidet vil utrede hvordan vann og avløp kan løses for området, og dette bør sikres gjennom bestemmelser i planen.



4.1.9. Sosial infrastruktur

Planarbeidet utløser ikke noen direkte påvirkning på sosial infrastruktur. Men Brattås skole ligger nordvest for planområdet og elever ved skolen bruker gang- og sykkelvei langs Brattåsveien som skolevei. Noen bruker også Høgåsveien. Trafikksikkerhet for skoleelever må ivaretas i planen.

4.1.10. Klima og energi

Området er ikke utsatt for nevneverdig risiko med tanke på nedbør eller andre klimatiske forhold. I henhold til gjeldende reguleringsplan er det i deler av området fylt opp masser med god fordrøyningskapasitet. Overvannshåndtering vil kunne løses lokalt gjennom bevaring eller etablering av vegetasjon, og eventuelle tiltak på bygg, som for eksempel grønne tak.

Det må utredes energibehov i planprosessen og behovet for investeringer i infrastruktur må undersøkes. Dersom det blir behov for større anlegg for framføring eller produksjon av strøm, kan det være konsesjonspliktig. Netteier vil varsles i oppstartsfasen og det vil opprettes dialog om energibehovet i området. Det er aktuelt å vurdere mindre produksjonstiltak som for eksempel solceller på tak e.l.

4.1.11. Trafikk, adkomst og parkering

Det må forventes en økning i trafikkmengde til og fra området i forhold til dagens situasjon, men det forventes å ligge vesentlig lavere enn da pukkverket var i drift. Det meste av trafikken vil gå fra Høgåsveien, via Brattåsveien til Kirkeveien. Planarbeidet må utrede behovet for oppgraderinger av Høgåsveien og krysset mot Brattåsveien for å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter i området.

I forbindelse med varsel om oppstart for tidligere planarbeid i området, ble det vedtatt av Færder kommune å utvide planområdet for å vurdere en gang- og sykkelveiforbindelse fra Kirkeveien sør i planområdet. Vestfold og Telemark fylkeskommune motsatte seg disse planene av trafikksikkerhetsmessige årsaker, og forslaget er derfor tatt ut av dette planarbeidet.

4.1.12. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser berøres i hovedsak ved at skolevei i Høgåsveien og Brattåsveien vil berøres. Planarbeidet vil undersøke behov for oppgradering av Høgåsveien og krysset mot Brattåsveien, slik at trafikksikkerhet for barn og unge i området blir ivaretatt. Eventuell bruk i planområdet til lek og rekreasjon vil begrenses, men det er godt egnede områder i nærheten som kan erstatte eventuelle tapte områder. Det viktigste arealet i følge kommunens grønstrukturkartlegging, berøres ikke.



4.1.13. Støy og forurensning



Figur 10: Støysoneskart fra Statens vegvesen.

Området er ikke støyutsatt i dag. Det er gul støysone langs Brattåsveien i nord, mens Høgås skjermer området mot støy fra Kirkeveien. Området har tidligere generert støy i forbindelse med pukkverksdriften, men i dag er det ingen vesentlig støy fra området. Det forventes ikke vesentlig økt støy fra området utover som følge av økt trafikk. Det vurderes også skjermingstiltak i form av høyder/voller og vegetasjon rundt området, som vil kunne skjerme omgivelsene ytterligere.

Det er registrert forurensning med påvirkningsgrad 2 på de sørligste eiendommene i planområdet. I henhold til rapport fra Multiconsult fra 2011¹ vurderes ikke den påviste forurensningen å utgjøre noen fare for helse- eller miljømessig spredning/eksponering. Det er ikke kartlagt forurensning på resten av området.

4.1.14. Samfunnssikkerhet

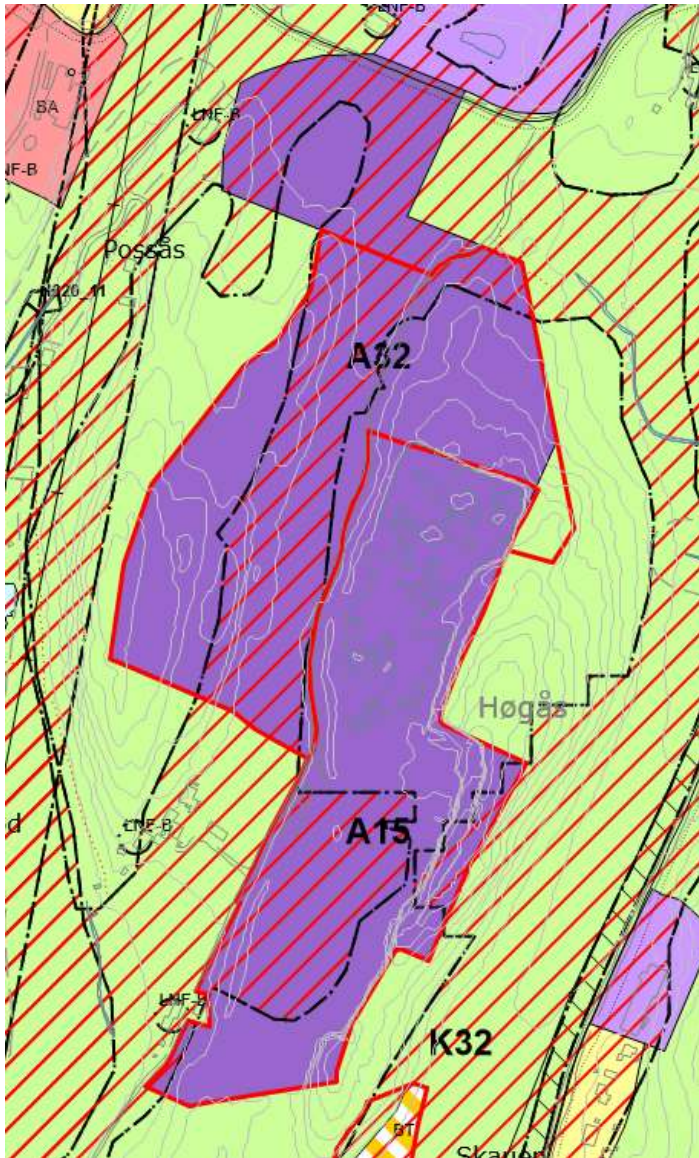
Det er ikke registrert noen vesentlige faktorer som har betydning for samfunnssikkerhet. Området er ikke utsatt for flom- eller skredfare. Fremkommelighet og trafikksikkerhet vil være tema, særlig i anleggsfasen. Det vil utredes og eventuelle avbøtende tiltak vil sikres i planen.

¹ Miljøundersøkelse av deponi, rapportnr. 812897/1, Multiconsult, 2011. tilgjengelig fra: https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=2944



5. Plansituasjon og føringer

5.1. Kommuneplanens arealdel 2023-2035



Figur 11: planområdet i kommuneplanen

I den gjeldende kommuneplanens arealdel er området hovedsakelig avsatt til næringsbebyggelse. Deler av 106/1 nord i planområdet, er tatt med fordi planarbeidet skal vurdere lokalisering av adkomsten til næringsområdet. Det er aktuelt å tilbakeføre Høgåsveiens tidligere trase til LNFR dersom veien flyttes.

Eiendommene 112/1 og 112/17, øst i området tas inn i planområdet fordi de henger naturlig sammen med de resterende arealene i planområdet. Hensikten med å innlemme disse eiendommene er å regulere skjerming av næringsområdet på en hensiktsmessig måte ved hjelp av det naturlige terrenget og høydedrag innenfor disse eiendommene, eller gi næringsområdet en mer tilpasset avgrensning. De har ingen registrert verdi som landbruksareal og lav verdi som skogbruksareal, men sørvest på 112/7 er det registrert en lokalitet av lågurtedellauvskog av moderat verdi. Lokaliteten vil ikke berøres av tiltakene. Deler av 112/17 er også registrert som svært viktig for friluftsliv.

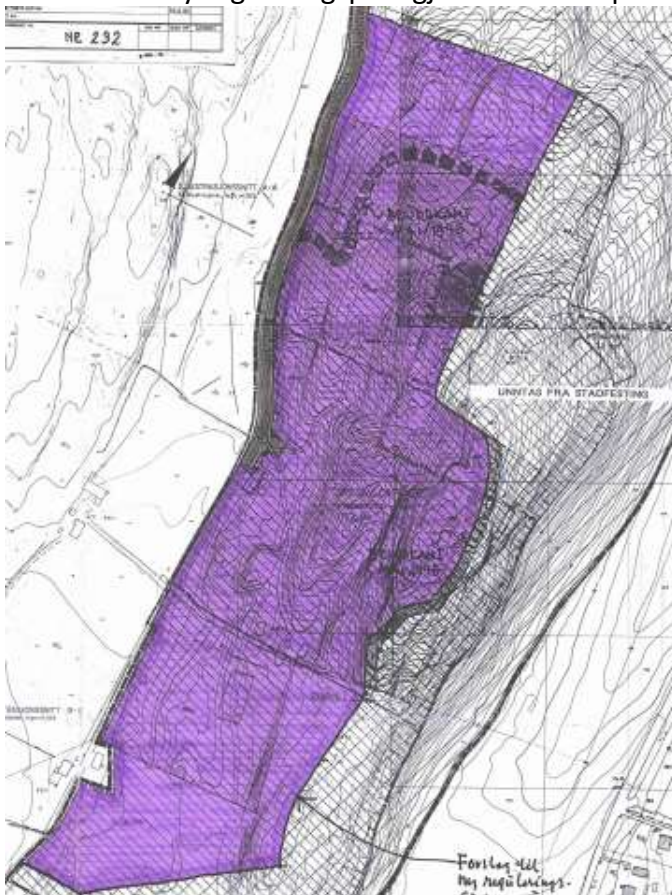
Avgrensningen av næringsområdet mot arealene med høy verdi, herunder skjerming mv. må vurderes i planarbeidet.

Deler av planområdet omfattes av hensynssone for ras- og skredfare. For disse områdene stiller kommuneplanen krav om dokumentering av tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak.



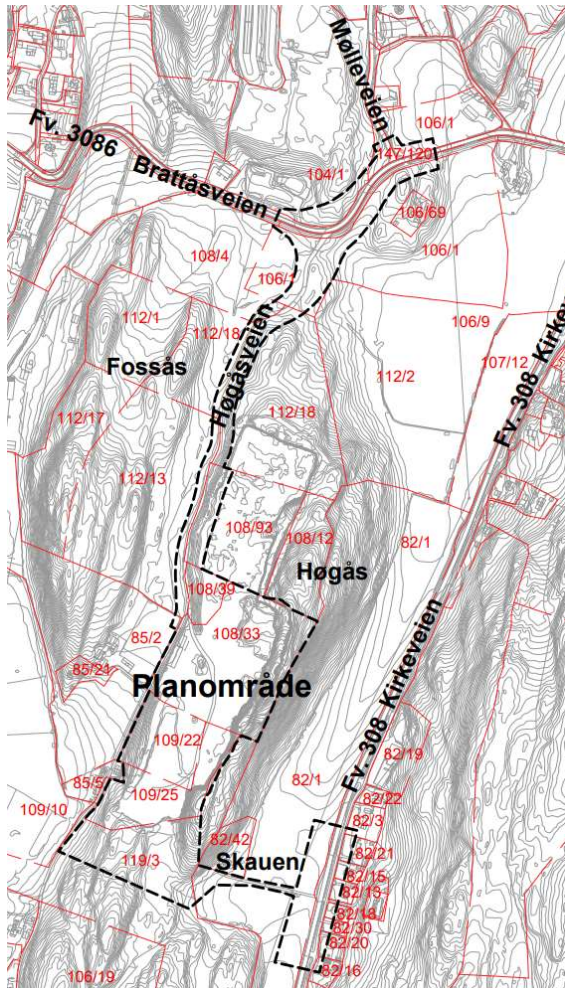
5.2. Reguleringsplaner

Gjeldende regulering for Høgås-Nøtterøy Pukkverk AS (planID 232) ligger i sin helhet innenfor planområdet. Planen regulerer det tidligere pukkverket til steinbrudd, og Høgåsveien frem til Brattåsveien, til kjøreveg. Regulert etterbruk er industriområde. Planen har bestemmelser om etappevis istandsetting av bruddet, herunder revegetering av skråninger og terrengtilpasninger for etablering av industriområde. Planen vil oppheves og erstattes av ny reguleringsplan gjennom dette planarbeidet.



Figur 1: Utsnitt fra plankartet til gjeldende reguleringsplan.
Hentet fra kommunens kartløsning.

5.3. Pågående planarbeid



Figur 2: Planavgrensning til planarbeidet som ble varslet i 2021. Hentet fra kommunens kartløsning.

Det er igangsatt planarbeid for deler av planområdet i 2021. Planoppstart ble behandlet i hovedutvalg for kommunalteknikk i møte 18. august 2021, sak 182/21. Forslagsstiller i planprosessen var Høgås Industripark AS ved Jan R. Johansen og plankonsulent var Norconsult AS.

Planarbeidet er varslet, men det er ikke utarbeidet planforslag. Planområdet omfatter det meste av arealet til gjeldende reguleringsplan, i tillegg til deler av Brattåsveien og et område i sør for en mulig tilkobling til Kirkeveien over Skauen. Planoppstart ble varslet og et forslag til planprogram ble sendt på høring i november 2021. Det er tenkt at dette planarbeidet erstatter det som tidligere er igangsatt, og planområdet dekker tidligere varslet område i sin helhet.

5.4. Andre kommunale føringer

5.4.1. Politisk behandling av tidligere planoppstart og planprogram

Hovedutvalg for kommunalteknikk i Færder kommune behandlet i møte 18.08.2021 (saksnr. 182/21) planoppstart og planprogram til høring og offentlig ettersyn for detaljregulering for Høgås næringsområde. Planområdet omfattet på dette tidspunktet kun de sørligste eiendommene i det tidligere pukkverket.

Det ble vedtatt at planområdet skulle utvides i sør for å vurdere gang- og sykkelvei ut til Kirkeveien i sør, jf. trase foreslått av Skjerve og omegn vel. Som beskrevet tidligere er dette tatt ut etter negative tilbakemeldinger fra tidligere Vestfold og Telemark fylkeskommune.



5.4.2. Arealstrategi 2022-2034

Kommunestyret fastsatte planprogram til kommuneplanens arealdel og arealstrategien 11.12.2019. Planstrategien fastslår at Lofterød og Høgås-området skal utvikles til et område for arealkrevende og lite besøksintensiv næringsvirksomhet.

5.4.3. Klima- og energiplan 2018-2030

Klima- og energiplanen ble vedtatt i 2020 og inneholder visjoner, mål og tiltak for reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging. Planen skal også bidra til at samfunnet forberedes på klimaendringene. Planen inneholder mål og tiltak både for kommunens egen virksomhet, men også i Færder kommune som helhet.

For næringslivet har kommunen blant annet et mål om å fremme næringer som tilbyr varer og tjenester med lave enhetsutslipp av klimagasser. Det skal også søkes å minimere utslipp fra massetransport og utnyttelse av lokale energiresurser gjennom bruk av solcelleanlegg.

5.4.4. Kulturminneplan 2020

Formålet med denne planen er å skaffe oversikt over kulturminner og kulturmiljøer, både som del av kulturarven og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning i kommunen. Kulturminneplanen har tre overordnede mål:

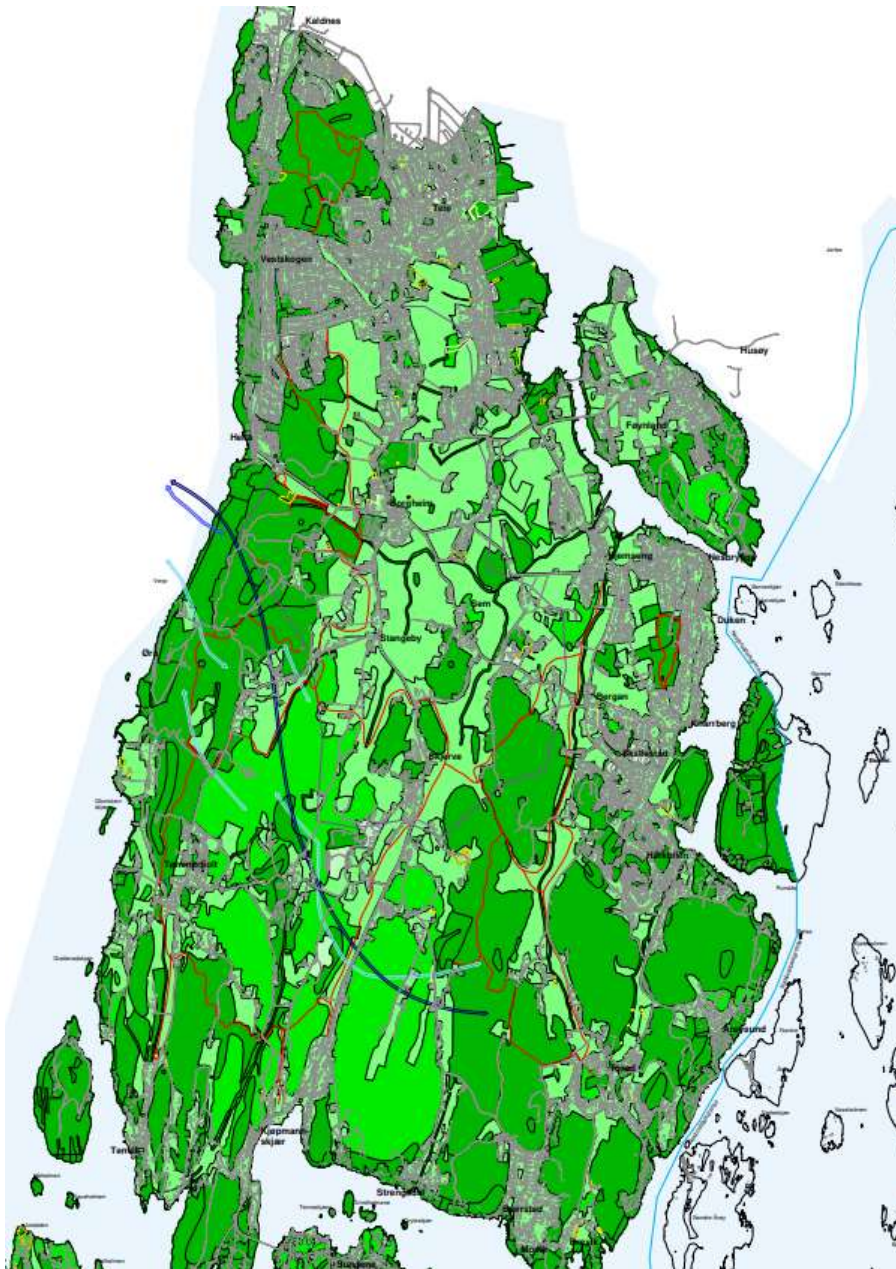
1. Plassere Færders kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i en felles kulturhistorisk sammenheng.
2. Øke bevisstheten om kulturminnene, kulturmiljøene og kulturlandskapet gjennom formidling og informasjon.
3. Fremme tiltak for å sikre og forvalte kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Færder kommune.

5.4.5. Trafikksikkerhetsplan 2019-2023

Hensikten med planen er å øke og samordne kommunens innsats i trafikksikkerhetsarbeidet for å redusere antall ulykker og utrygghetsfølelse, spesielt hos myke trafikanter. Planen vektlegger blant annet kommunens ansvar for å sikre at trafikksikkerhet ivaretas i alle arealplaner.

5.4.6. Grønnstrukturanalyse 2020

En grønnstrukturanalyse som dekker det meste av Færder kommune utenom nasjonalparken, ble utarbeidet i 2020. I arbeidet har alle aktuelle områder blitt kartlagt og fått en verdi fra 1 til 4 innenfor kategoriene landskap, natur og friluftsliv/rekreasjon. Ut fra dette er det blitt laget en «grønn plakat», se utsnitt under. Her har verdiene i de tre kategoriene blitt sammenstilt og det er gitt en samlet verdi for grønnstrukturen. Den grønne plakaten er et svært viktig planverktøy.



Figur 3: Utsnitt fra Grønn plakat, som viser verdisetningen av grønnstrukturområder på Nøtterøy i Færder kommune. Hentet fra kommunens kartløsning.

5.5. Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

5.5.1. Statlige planretningslinjer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Gjeldende versjon er vedtatt 14. mai 2019.

**Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)**

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Klimatilpasning og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging.

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gavn for den enkelte og samfunnet, deriblant ved å legge til rette for gode bomiljøer og fremme befolkningens helse. Lokal luftforurensning gir negative helseeffekter i befolkningen ved dagens konsentrasjonsnivåer i byer og tettsteder. Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

5.5.2. Regionale føringer**Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)**

Hensikten med RPBA er å utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling. Planen skal legge til rette for vekst og utvikling i Vestfold,



samtidig som viktige jordbruks-, natur- og kulturverdier tas vare på. Planen inneholder prinsipper om lokalisering av næringsvirksomhet. Det er et mål at virksomheter med betydelig innslag av fysisk produksjon, lager, verksted eller annen arealkrevende aktivitet med større transportbehov, kan lokaliseres i næringsområder utenfor byene. Det forventes også en gjennomgående høy utnyttelse av næringsarealer i regionen som følge av knappe arealressurser og motstridende brukerinteresser.

Regional plan for verdiskapning og innovasjon

Målet med planen er å øke verdiskapningen i næringslivet i Vestfold, som grunnlag for flere arbeidsplasser og bedret velferd, innenfor rammen av en bærekraftig utvikling.

6. Konsekvensutredning og planprogram

Planen er vurdert etter reglene i forskrift om konsekvensutredning. Det er ikke definert noe utnyttelse i planarbeidet, men det er sannsynlig at omfanget vil overstige 15 000 m² BRA totalt, slik at planen omfattes av punkt 24 i vedlegg I til forskriften.

Planen faller dermed inn under planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram etter § 6, bokstav b «*reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I*». Planarbeidet må derfor konsekvensutredes og det må utarbeides et planprogram.

Tema som skal utredes særskilt i konsekvensutredningen er:

- Vei og trafikk
- VA-løsning
- Støy
- Geoteknisk vurdering
- Kulturminner (Vestfold fylkeskommune)

I tillegg vurderes egne temanotater for:

- Barn og unges interesser
- Naturmangfold
- Forurensning

Alternativt vurderes disse temaene i planbeskrivelse og/eller ROS. Vurdering av utredningstema omtales nærmere i planprogrammet.

Vurdering av utforming og utnyttelse av området, herunder byggehøyder, landskapsvirkning og inndeling i tomter/delområder, må også utredes særskilt. Dette skal gjøres som en del av planbeskrivelsen, men kan vedlegges planbeskrivelsen som et eget notat dersom denne blir svært omfattende.



7. Planprosess og medvirkning

7.1. Vesentlige interesser som berøres

Det vil bli viktig i planarbeidet å tilrettelegge for trygge skoleveier gjennom og forbi området. Dette kan medføre behov for et eget medvirkningsopplegg for skolen.

Andre viktige interesser er forholdet til og avgrensning mot tiliggende landbruksarealer. Det gjelder både for næringsområdet, men også for eventuelle utbedringstiltak på Brattåsveien og Kirkeveien.

I tillegg må forholdet til automatisk fredet fornminne på Høgås avklares med kulturminnemyndigheten.

7.2. Berørte offentlige organer og andre interessenter

Følgende offentlige organer må varsles:

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Vestfold fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Direktoratet for mineralforvaltning
- NVE
- DSB

Brattås skole og Brattås barnehage bør involveres direkte for å undersøke forholdet til skolevei og barns bruk i området.

Naboer og grunneiere må også varsles direkte. Aktuelle velforeninger og andre relevante interesseorganisasjoner bør også varsles. Forslagsstiller imøteser tilbakemelding om eventuelle andre som kommunen mener bør varsles utover dette.

7.3. Medvirkningsopplegg

Behov for direkte involvering av skolen vil vurderes i planarbeidet. Utover dette ser forslagsstiller ikke behov for medvirkningsopplegg utover kravet i plan- og bygningsloven.

7.4. Fremdrift

Det er satt opp følgende tentative fremdriftsplan for planarbeidet. Milepæler som er gjennomført er påført dato, mens fremtidige milepæler er angitt med grovere estimat:

Milepæl	Dato
Oppstartsmøte	15. september 2023
Varsel om oppstart/høring planprogram	Februar 2024
Høringsfrist	April 2024
Fastsatt planprogram	Mai 2024
Innsending av planforslag	Desember 2024



Førstegangsbehandling av planforslag	Januar/februar 2025
Høringsfrist offentlig ettersyn	Mars/april 2025
Vedtak av reguleringsplan	Mai/juni 2025