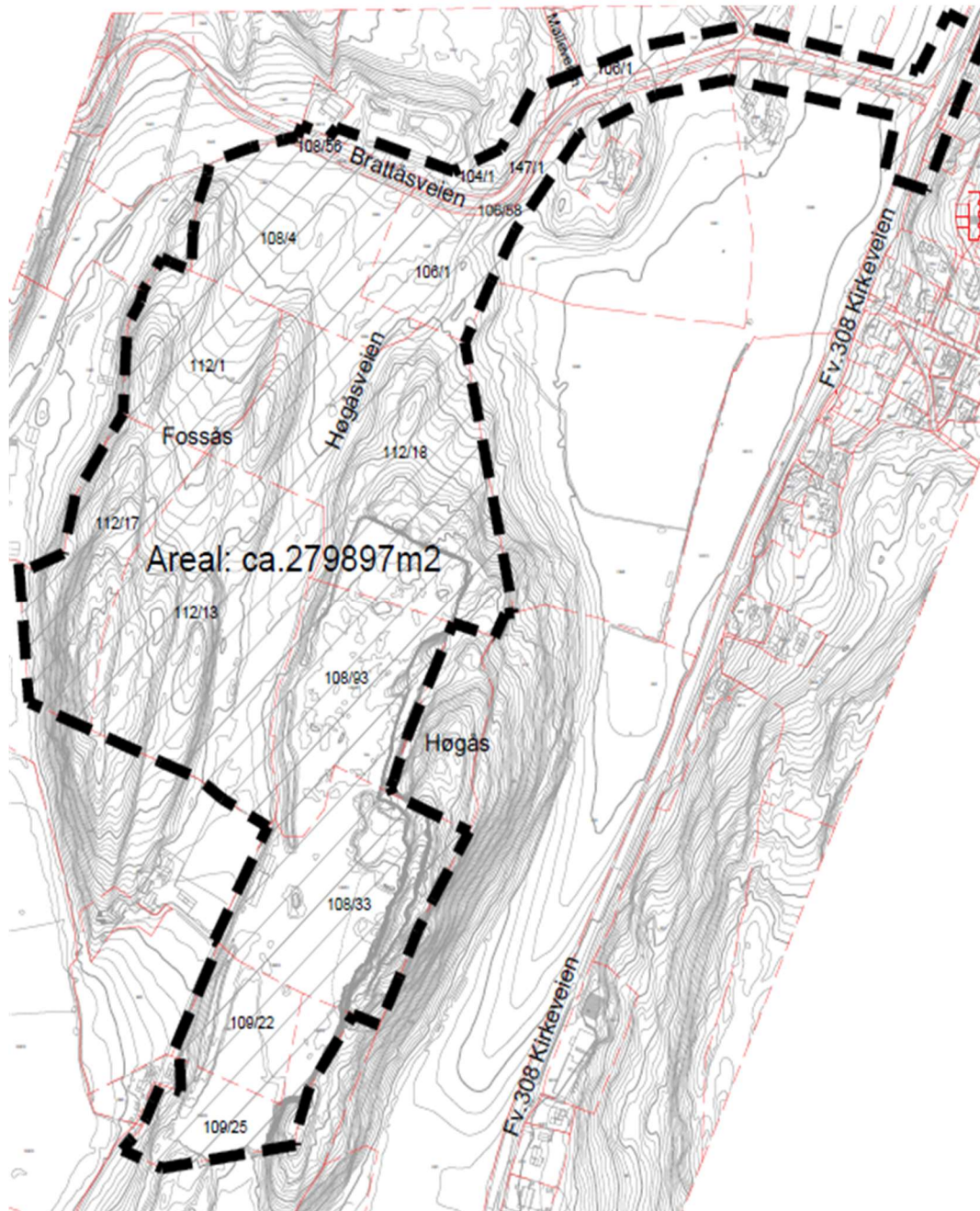


# Forslag til planprogram for Høgås næringsområde





<b>Prosjektnummer</b>	15711
<b>Versjon</b>	1
<b>Dato</b>	2024-02-01
<b>Utført av</b>	Bjørnar Rusten-Rutledal
<b>Kontrollert av</b>	Ragna Sortland, Jan Oscar Kvitberg
<b>Beskrivelse</b>	Planprogram



## Innholdsfortegnelse

1. Innledning .....	5
1.1. Organisering.....	5
1.2. Fremdrift.....	5
1.3. Medvirkning.....	5
1.4. Hensikt med planarbeidet .....	5
1.5. Planavgrensning.....	6
1.6. Krav om planprogram og konsekvensutredning .....	6
1.7. Tidligere planer og utredninger som ligger til grunn for planen.....	7
1.8. Oppheving av planer.....	7
2. Beskrivelse av planområdet.....	8
2.1. Beliggenhet .....	8
2.2. Eiendomsforhold .....	9
2.3. Bebyggelse, arealbruk og størrelse .....	9
2.4. Landskap .....	10
2.5. Kulturminner og kulturmiljø .....	12
2.6. Grønnstruktur .....	13
2.7. Naturmangfold .....	14
2.8. Naturressurser .....	15
2.9. Sosial infrastruktur .....	16
2.10. Trafikkforhold og teknisk infrastruktur.....	16
2.11. Grunnforhold .....	17
2.12. Samfunnssikkerhet.....	18
3. Viktige problemstillinger med hensyn til miljø og samfunn.....	19
3.1. Biologisk mangfold .....	19
3.2. Landskap .....	19
3.3. Naturressurser .....	19
3.4. Grunnforhold .....	19
3.5. Flom .....	19
3.6. By-/stedsutvikling, næringsutvikling .....	19
3.7. Kulturmiljø og kulturminner .....	19
3.8. Friluftsliv og rekreasjon .....	20
3.9. Barn og unges interesser .....	20



3.10.	Folkehelse, forurensning og støy .....	20
3.11.	Teknisk infrastruktur .....	20
4.	Rammer og føringer .....	21
5.	Beskrivelse av planforslaget.....	25
6.	Alternative planforslag.....	27
7.	Utredningsprogram.....	27
7.1.	Oversikt over temaer som skal utredes og undersøkes .....	27
7.2.	Program for undersøkelser og utredninger.....	28
7.3.	Metode og fremstilling .....	32
8.	Vedlegg.....	32



## 1. Innledning

### 1.1. Organisering

Forslagsstiller er Høgås Industri og Næringspark AS, v/Pål Ask, Høgås Eiendom AS / Høgås Industripark AS v/Christoffer Bruserud.

Plankonsulent er Siv. Ing. Stener Sørensen AS v/Ragna Sortland.

### 1.2. Fremdrift

Under vises foreløpig overordnet fremdriftsplan for planarbeidet. Fremdriften kan endres som følge av for eksempel innspill i høringsprosessen, eller at utredningene avdekker uforutsette forhold.

Tidsrom	Aktivitet/milepæl
Mars 2024	Oppstartsvarsel og planprogram på høring
Mai 2024	Vedtatt planprogram
Høst/vinter 2024/2025	Utarbeide planforslag med KU
Vinter 2025	Leveranse av planforslag til 1. gangs behandling.
Vinter/vår 2025	Høring og off. ettersyn av planforslag og KU
Vår 2025	Behandling og vedtak

### 1.3. Medvirkning

Myndigheter, naboer, grunneiere og andre interesseorganisasjoner varsles på vanlig måte ved oppstart av planarbeidet. Det vurderes å arrangere et informasjonsmøte for naboer og Brattås skole i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Hensikten med et slikt informasjonsmøte er å legge frem planforslaget til de berørte slik det foreligger på det tidspunktet, og få deres tilbakemeldinger.

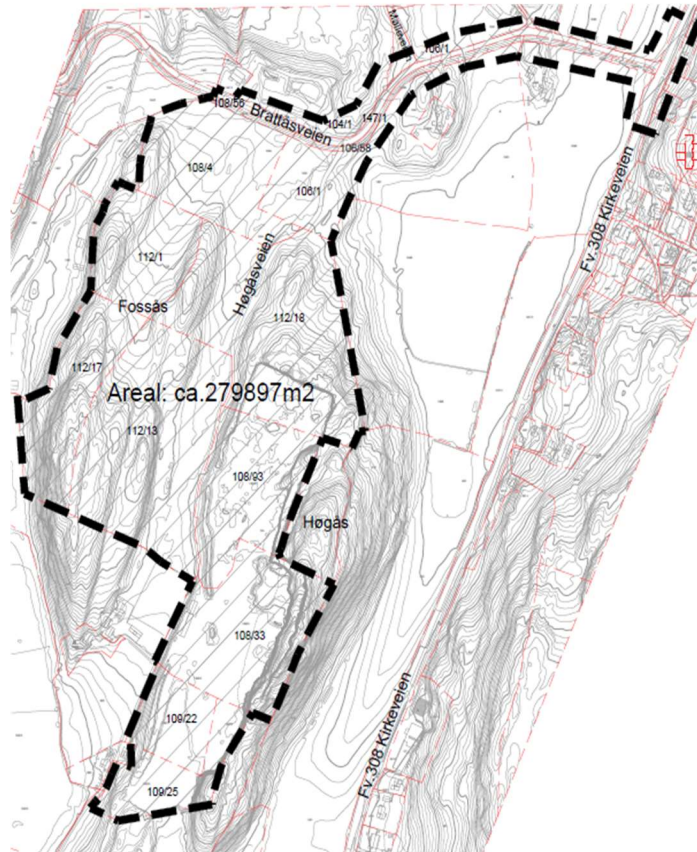
### 1.4. Hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge området for arealkrevende næringsbebyggelse. Høgåsveien skal utbedres og krysset mot Brattåsveien vil oppgraderes og muligens flyttes.

### 1.5. Planavgrensning

Foreslått planområde omfatter arealet ved Høgås som er avsatt til næring i gjeldende kommuneplan. I tillegg til det tidligere pukkverket omfatter planavgrensningen tilliggende eiendommer i nord og på vestsiden av Høgåsveien frem til Brattåsveien.

I 2021 ble det varslet oppstart av planarbeid for søndre del av området. Oppstart for tidligere planarbeid ble behandlet i hovedutvalg for kommunalteknikk i møte den 18. august 2021, sak 182/21. Da ble det avdekket behov for utbedringer på Brattåsveien helt frem til Kirkeveien, nord for planområdet. Dette kommer bla. frem i uttalelsen fra Vestfold og Telemark fylkeskommune til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel. Denne strekningen er derfor tatt med i planavgrensningen.



Figur 1: Oversiktskart med varslet plangrense.

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 trafiksikkerhetsmessige årsaker, og forslaget er derfor tatt ut av dette planarbeidet.

Planområdets størrelse er ca. 280 daa.

### 1.6. Krav om planprogram og konsekvensutredning

Planen er vurdert etter reglene i forskrift om konsekvensutredning. Det er ikke definert noen utnyttelse i planarbeidet, men det er sannsynlig at omfanget vil overstige 15 000 m<sup>2</sup> 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. Planprogrammet følger varselet.

### 1.7. Tidligere planer og utredninger som ligger til grunn for planen

Det ble 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 ble varslet, men det er ikke utarbeidet planforslag. Planområdet omfatter det meste av arealet til gjeldende reguleringsplan, i tillegg til deler av Brattåsveien og området 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.

### 1.8. Oppheving av planer

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 vil i sin helhet oppheves og erstattes av ny reguleringsplan gjennom dette planarbeidet.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Hentet fra Færder kommunes kartløsning.



## 2. Beskrivelse av planområdet

### 2.1. Beliggenhet

Planområdet ligger ved Høgås på Nøtterøy i Færder kommune, rett sør for Lofterød næringsområde. Adkomst til området er fra Kirkeveien, via Brattåsveien.

Planområdet bærer preg av mangeårig pukkverksdrift, særlig i sør, der selve steinbruddet ligger.



Figur 3: Kartet viser planområdets beliggenhet på Nøtterøy. Hentet fra Færder kommunes kartløsning.





## 2.2. Eiendomsforhold

I tabellen under vises alle eiendommer som berøres av planavgrensningen. Listen er oppdatert pr. 15.11.23.

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

<b>Hovedeiendommer som omfattes av planforslaget</b>	
<b>Gnr./Bnr.</b>	<b>Hjemmelshaver</b>
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
<b>Andre eiendommer som berøres av planavgrensningen</b>	
80/43	Tbgeiendom AS
104/1	Færder kommune
106/6	John Raymond Kjølner
106/8	Mingaile Skruiby
106/9, 112/2	Knut Leonard Eriksen
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 Bernhardssønn Rostad
108/56	Færder kommune
145/1	Vestfold fylkeskommune
147/1	Vestfold fylkeskommune
147/120	Vestfold fylkeskommune
147/538	Vestfold fylkeskommune

## 2.3. Bebyggelse, arealbruk og størrelse

Det er noe bebyggelse på det gamle pukkverket. Denne er i god stand og kan vurderes videreført i ny regulering.



## 2.4. Landskap



Figur 4: Utsnitt av skråfoto over det tidligere pukkverket. Skråfoto er fra 2017, og en god del skog er ryddet siden dette bildet ble tatt. Hentet fra Færder kommunes kartløsning.

Området er preget av de typiske landskapsformene på Nøtterøy, med skogkledte koller og flate jorder imellom kollene.

Selve planområdet består av tre typer landskap. Mot sørøst er området preget av pukkverksdrift uten særlige landskapsverdier eller vegetasjon. Dette området er åpent, flatt og omkranset av høye bruddkanter. Toppen av bruddkantene mot nord og øst er skogkledt.

Langs vestsiden av planområdet, samt på høydedragene internt i planområdet, vest for Høgåsveien, er det områder med skog. Resten av området, mellom høydedragene er stort sett ryddet og skogressursene er tatt ut.

Øst for Høgås, mot Kirkeveien, ligger det flere flate jorder, før terrenget stiger igjen øst for Kirkeveien. Mot vest er terrenget mer kupert, opp mot Brattås skole. I dette området er det noen mindre jorder, skogkledte koller og en del bebyggelse. Mot sør preges området av skogkledte koller. Nord for Brattåsveien ligger Lofterød næringsområde.





Figur 5: Flyfoto som viser oversikt over planområdets landskap. Hentet fra Færder kommunes kartløsning.

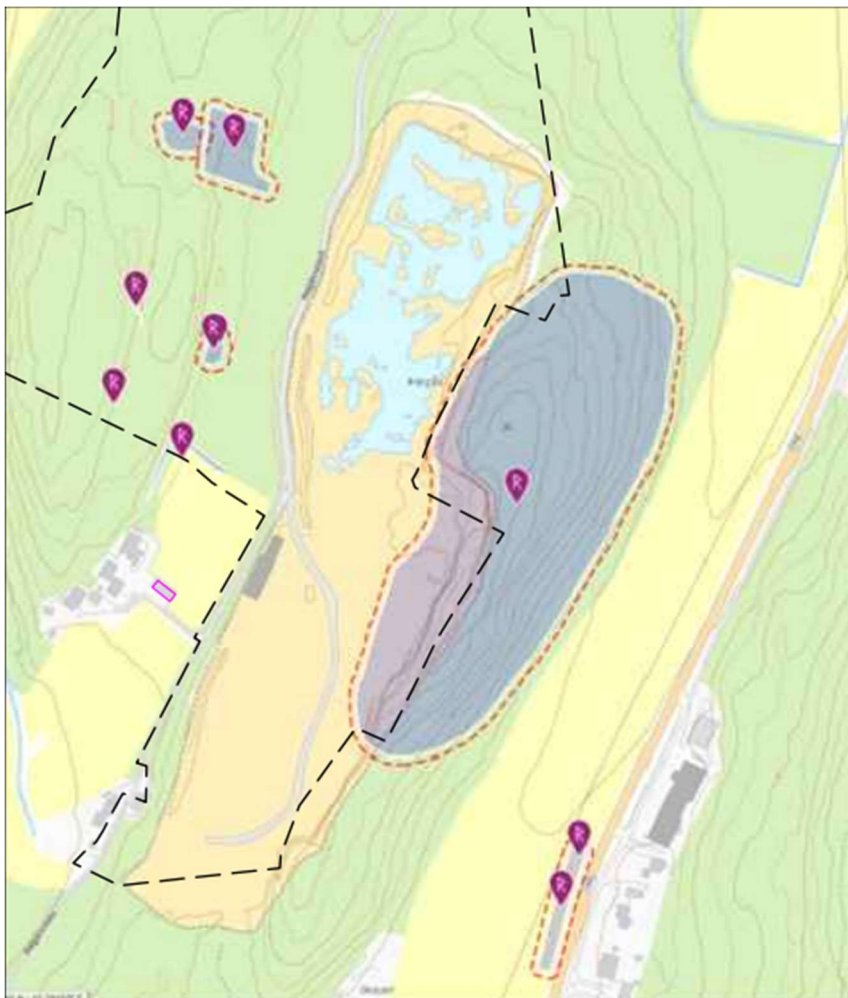


## 2.5. Kulturminner og kulturmiljø

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 6: Oversikt over de registrerte kulturminnene i området. Planavgrensning vises med stiple linje. Hentet fra kulturminnesøk.no 06.11.23.





## 2.6. Grønnstruktur

Store deler av området er markert som nærturterreng i henhold til friluftslivskartlegging i kommunen. Som nevnt er større deler av området preget av hogst de siste årene, så det vurderes at rekreasjonsverdiene i området allerede er redusert. Helt vest i planområdet er et område markert som svært viktig leke- og rekreasjonsområde. Selve Høgås er registrert med svært høy verdi for friluftsliv og grønnstruktur.

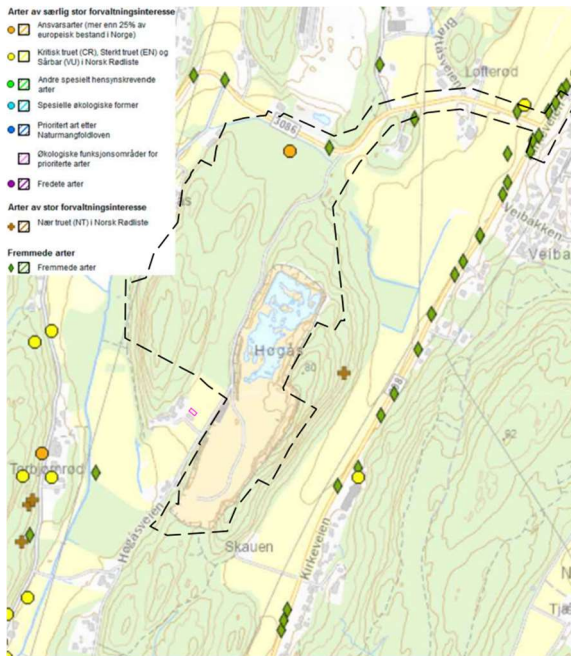


Figur 7: Utsnitt fra kommunens grønnstrukturanalyse. Planområdet vises med stiplet linje. Hentet fra kommunens kartløsning.



## 2.7. Naturmangfold

### 2.7.1. Arter



Figur 8: Figuren viser en oversikt over arter i området. Planområdet vises med stiplet linje. Hentet fra miljøstatus.no.

Kartet viser en oversikt over arter som er registrert i artsdatabanken i planområdet. Det er registrert et betydelig antall fremmede arter langs Kirkeveien og noe langs Brattåsveien. I tillegg er det registrert lind, som er klassifisert som nær truet, på østsiden av Høgås, og det er observert gulspurv og fiskeørn i området. Begge disse er klassifisert som sårbare. Videre er hele området registrert som leveområde for rådyr. Det er også registrert en trekkvei for elg gjennom planområdet.

### 2.7.2. Naturtyper

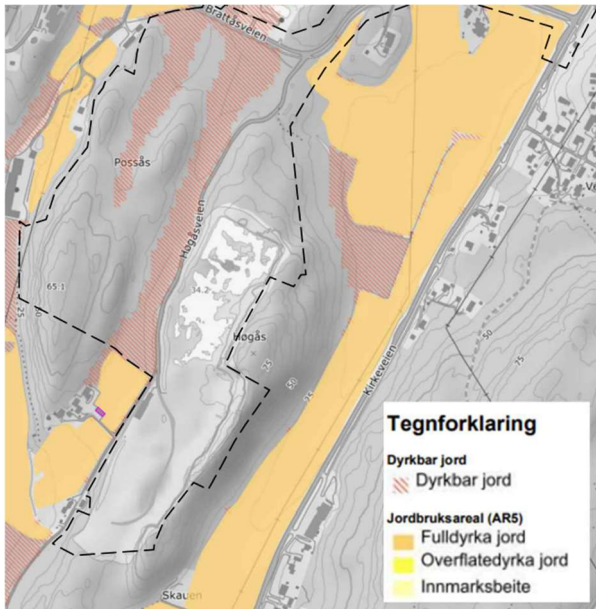


Figur 9: Figuren viser registrerte naturtyper i området. Planområdet vises med stiplet linje. Hentet fra Naturbase kart.

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 lågurtedellauvskog. Alle naturtypene er registrert som sårbare (VU) i norsk rødliste for naturtyper. Ved krysset Brattåsveien x Møllevveien er det registrert en hul eik.

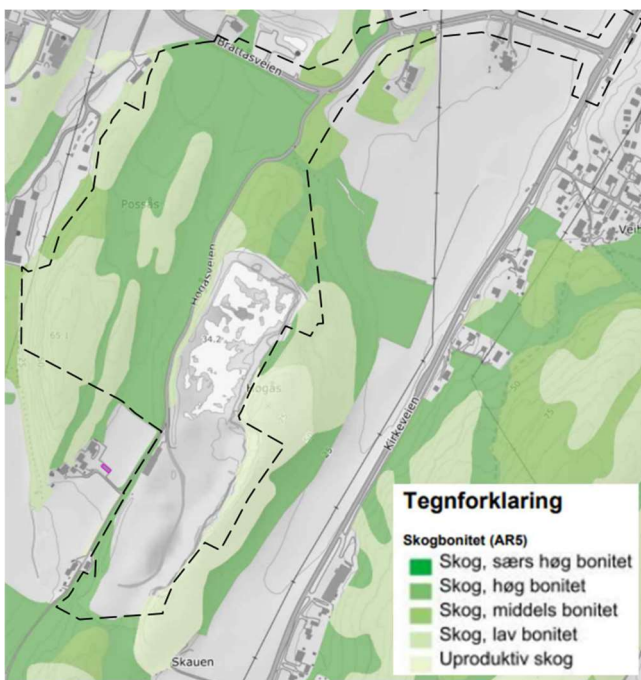


## 2.8. Naturressurser



Planområdet omfatter i all hovedsak områder som ikke er jordbruksareal. Unntaket er arealene langs Brattåsveien. Det kan bli noe inngrep i disse områdene i forbindelse med oppgraderingstiltak på vei. 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.

amt arealer  
n som har



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 Possås mot vest. 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.

Figur 11: Kartet viser skogbonitet i området. Hentet fra NIBIOs kartløsning Kilden.



## 2.9. Sosial infrastruktur

Planarbeidet utløser ikke noen direkte påvirkning på sosial infrastruktur. Brattås skole ligger nordvest for planområdet og elever ved skolen bruker gang- og sykkelvei langs Brattåsveien som skolevei. Høgåsveien brukes også som skolevei for personer bosatt langs veien sør for planområdet.

## 2.10. Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

### 2.10.1. Trafikkforhold

Dagens adkomst til planområdet går fra Kirkeveien, via Brattåsveien og Høgåsveien. Brattåsveien har en beregnet trafikkmengde på 500 ÅDT. Kirkeveien har en beregnet trafikkmengde på 7500 nord for krysset til Brattåsveien og 6150 sør for krysset. Tallene er hentet fra Statens vegvesens kartdatabase og er fra 2022. Det finnes ikke beregninger på trafikkmengde på Høgåsveien, men det er antatt en trafikkmengde på rundt 100 ÅDT i perioden da pukkverket var i drift, hvor 80% antas å ha vært tunge kjøretøy. Etter at pukkverkdriften ble avsluttet i 2011 er dette vesentlig redusert.



Figur 12: Figuren viser et utsnitt av området med trafikkulykker markert. Hentet fra vegkart.no.

Høgåsveien har i dag grusdekke og en bredde tilpasset større kjøretøy frem til innkjøringen til tidligere pukkverk. Videre innover, mot boligene, er veien smalere. Krysset Høgåsveien x Brattåsveien er i dag ikke utformet i tråd med Statens vegvesens, eller kommunal, norm for kryssutforming. Den er heller ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er til dels dårlig sikt mot vest på grunn av vegetasjon.

Det er registrert flere trafikkulykker i Brattåsveien og Kirkeveien. I Brattåsveien er det registrert 4 ulykker mellom 1983 og 2011. I en av disse var en fotgjenger involvert. I krysset Kirkeveien x Brattåsveien er det registrert 4 ulykker mellom 1977 og 1996. Langs kirkeveien er det registrert flere utforkjøringer, de fleste av eldre dato.

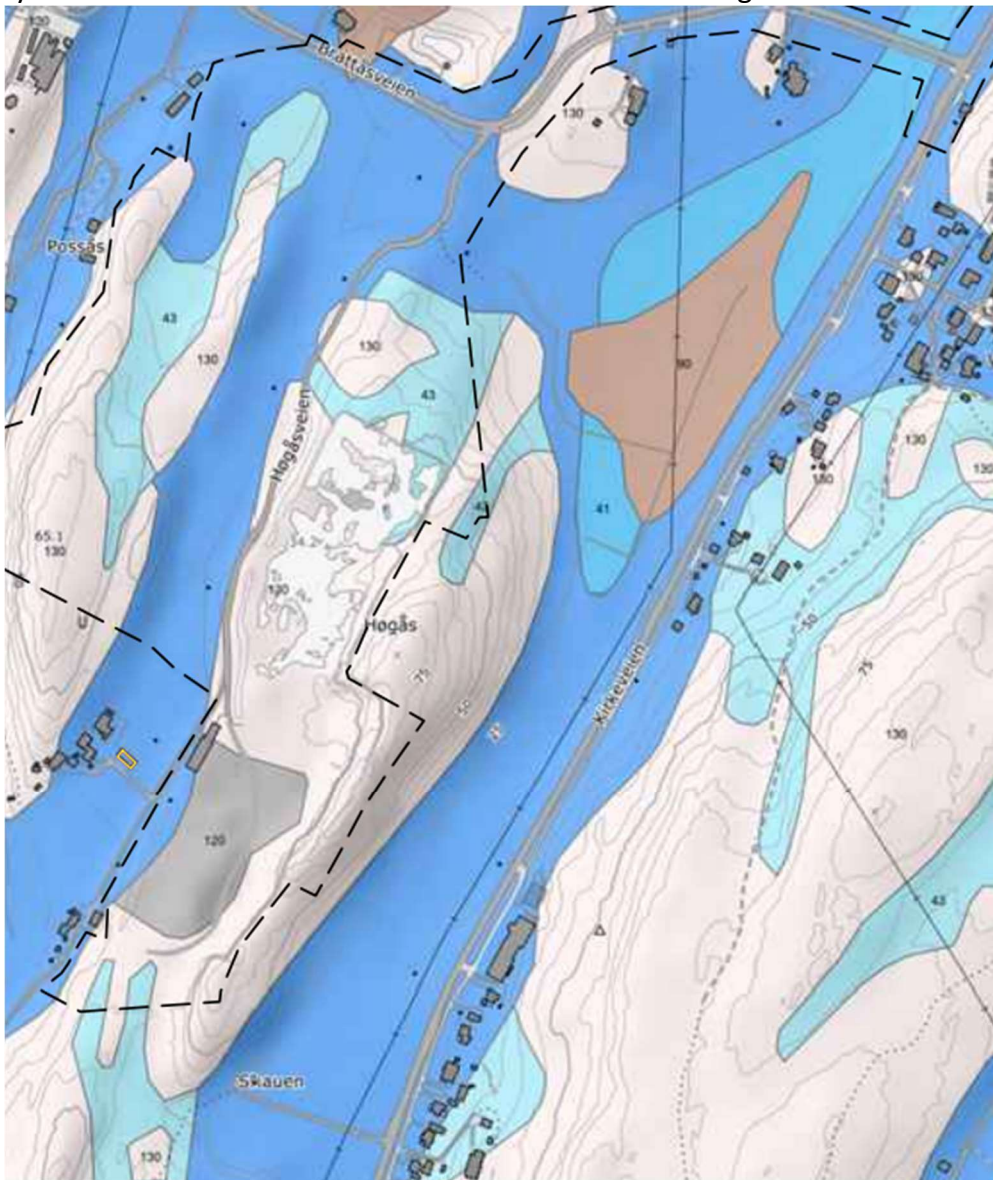


### 2.10.2. Vann og avløp

Området er ikke tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg, men det er vannledninger i Brattåsveien og Kirkeveien, samt søndre del av Høgåsveien. Det går en høyspentledning på regionalnettet vest for planområdet. Denne linjen tangerer planområdet helt i vest, men berøres ikke av området som er tenkt utbygd.

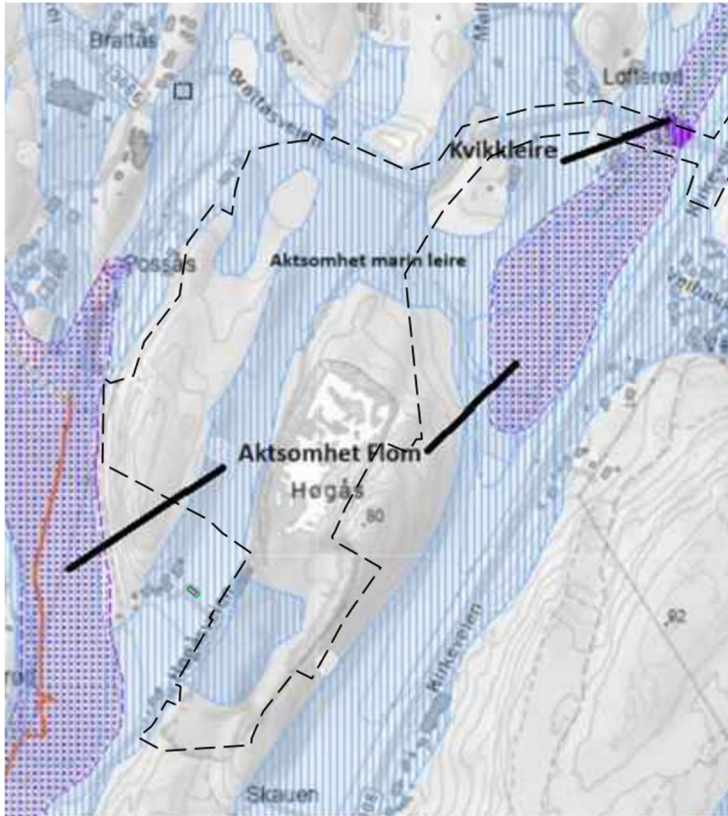
### 2.11. Grunnforhold

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. Helt sør i det gamle pukkverkområdet er det tilført fyllmasser. Hele området har moderat til lav aktsomhetsgrad for Radon.



Figur 13: Oversikt over løsmasseforholdene i området. Hentet fra NGUs kartløsning for løsmasser.

## 2.12. Samfunnssikkerhet



Figur 14: Utsnitt fra NVE atlas. Viser aktsomhetssoner for flom, marin leire og kvikkleire.

Det er registrert marin leire på deler av planområdet, og dette området er markert med aktsomhet for marin leire. Dette gjelder hovedsakelig langs Høgåsveien sentralt i planområdet. Langs en bekk vest for området, samt på jordene i øst er det registrert aktsomhetszone for flom. I tillegg har Statens vegvesen registrert kvikkleire ved Brattåsveien rett før krysset til Kirkeveien.





### 3. Viktige problemstillinger med hensyn til miljø og samfunn

#### 3.1. Biologisk mangfold

Området er kartlagt og man har god oversikt over naturverdiene og artsmangfoldet i området. Det er derfor ikke behov for nye kartlegginger. Fremmede arter må håndteres på forsvarlig vis etter gjeldende regelverk, ved tiltak langs veiene. Det må ivretas en naturlig trekkvei for elg og rådyr forbi eller langs området.

#### 3.2. Landskap

Fjernvirkning må vurderes i planarbeidet. På grunn av de høye bruddkantene er deler av området godt skjermet fra omgivelsene. Det skal vurderes å ta i bruk naturlige høydedrag og vegetasjon langs vestsiden av planområdet også som skjerming. Utover dette er det behov for terrenginngrep sentralt i området, for å tilrettelegge for hensiktsmessige næringstomter og veianlegg.

#### 3.3. Naturressurser

Selve næringsområdet berører ikke oppdyrka jordbruksarealer. Det er registrert noe dyrkbar jord i planområdet, langs Høgåsveien, men dette arealet er ikke hensiktsmessig for landbruksdrift i dag. Ved tiltak langs Brattåsveien og krysset i Kirkeveien, vil matjord sannsynligvis bli berørt. Det er derfor krav om matjordplan i planarbeidet.

#### 3.4. Grunnforhold

Det er registrert noe marin leire i planområdet. Ellers er det observert mye bart fjell. Det er ikke registrert skredhendelser eller lignende. Det må gjennomføres en områdestabilitetsvurdering som del av planarbeidet.

#### 3.5. Flom

Selve næringsområdet er ikke utsatt for flomfare, men det er registrert aktsomhetssoner i lavbrekket på Brattåsveien, før krysset til Kirkeveien. Dersom det blir gjennomført tiltak for å rette ut denne bakken, vil sannsynligvis flomfaren her avta.

#### 3.6. By-/stedsutvikling, næringsutvikling

Området er svært godt egnet for næringsbebyggelse. Området har gode forbindelser til vegnettet, samtidig som det har avstand til og er skjermet fra boligbebyggelse. Området er satt av til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og det er andre næringsområder i nærheten. Utvikling av næringsbebyggelse her vil kunne tilrettelegge for flere arbeidsplasser i kommunen, som kan føre til mindre utpendling på sikt.

#### 3.7. Kulturmiljø og kulturminner

Det er registrert flere kulturminner i området. Arkeologisk utgravning ble gjennomført av Vestfold og Telemark fylkeskommune i desember 2023 og endelig rapport er ventet i løpet av 1. kvartal 2024. Det tas sikte på å få undersøkt lokalitetene og tatt ut eventuelle viktige funn slik at arealene kan bli frigjort for utbygging.



På toppen av Høgås er det registrert et større område med en bygdeborg fra folkevandringstiden. Deler av registreringsområdet går inn i planområdet og området hvor det gamle pukkverket har vært. Det må antas at verdiene her allerede er ødelagte dersom bygdeborgen strakte seg inn på dette området tidligere. Planarbeidet vil ikke direkte berøre bygdeborgen slik den fremstår i dag.

### 3.8. Friluftsliv og rekreasjon

De viktigste områdene for friluftsliv og rekreasjon ligger utenfor arealene som tenkes utbygd, som Høgås og områdene på vestsiden av Possås. Selve planområdet vurderes å ha liten attraktivitet for friluftsliv, særlig som følge av landskapsinngrepet fra pukkverket.

### 3.9. Barn og unges interesser

Det er ikke registrert at området benyttes i særlig grad av barn og unge til rekreasjon eller friluftsliv, men Høgåsveien fungerer som skolevei mellom Brattås skole og boliger sør for planområdet. Det er krav om etablering av løsnings for gående langs Høgåsveien og planarbeidet skal sikre Høgåsveien som en trygg skolevei.

### 3.10. Folkehelse, forurensning og støy

Planarbeidet vurderes å ha liten innvirkning på folkehelse. Området er ikke vurdert som viktig rekreasjonsområde, og dersom det brukes slik, er det gode erstatningsområder i nærheten. Utbyggingen av næringsområdet vil ikke føre til særlig økt støy da området tenkes skjermet av vegetasjon og terreng. Det planlegges heller ikke for særlig støyende aktivitet i området. Det er heller ikke tenkt tilrettelagt for særlig forurensende virksomhet.

Det er registrert forurensning med påvirkningsgrad 2 på de sørligste eiendommene i planområdet. I henhold til rapport fra Multiconsult fra 2011<sup>1</sup> vurderes ikke den påviste forurensningen å utgjøre noen fare for helse- eller miljømessig spredning/eksponering. Det er ikke kartlagt forurensning på resten av området.

### 3.11. Teknisk infrastruktur

Det er ikke kommunalt vann- og avløp inn til området, men ifølge Færder kommune skal det være god kapasitet på omkringliggende anlegg. Det er derfor mulig å sikre påkobling til kommunal teknisk infrastruktur. Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan i forbindelse med planarbeidet. Kommunalteknisk plan skal også vurdere overvannshåndtering. Overvann skal søkes løst lokalt, og planområdet har gode forutsetninger for dette.

---

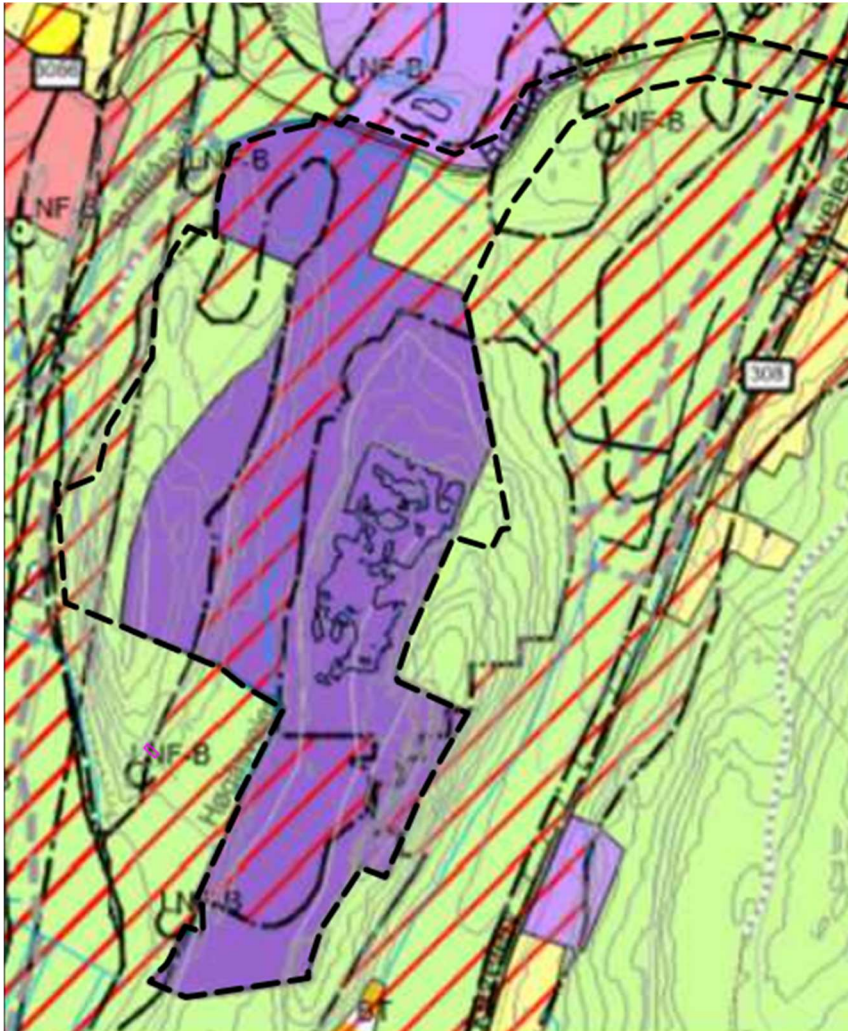
<sup>1</sup> Miljøundersøkelse av deponi, rapportnr. 812897/1, Multiconsult, 2011. tilgjengelig fra: [https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok\\_id=2944](https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=2944)



## 4. Rammer og føringer

### 4.1.1. Kommunale planer og føringer

#### Kommuneplanen



Figur 15: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Hentet fra Færder kommunes kartløsning.

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. 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.

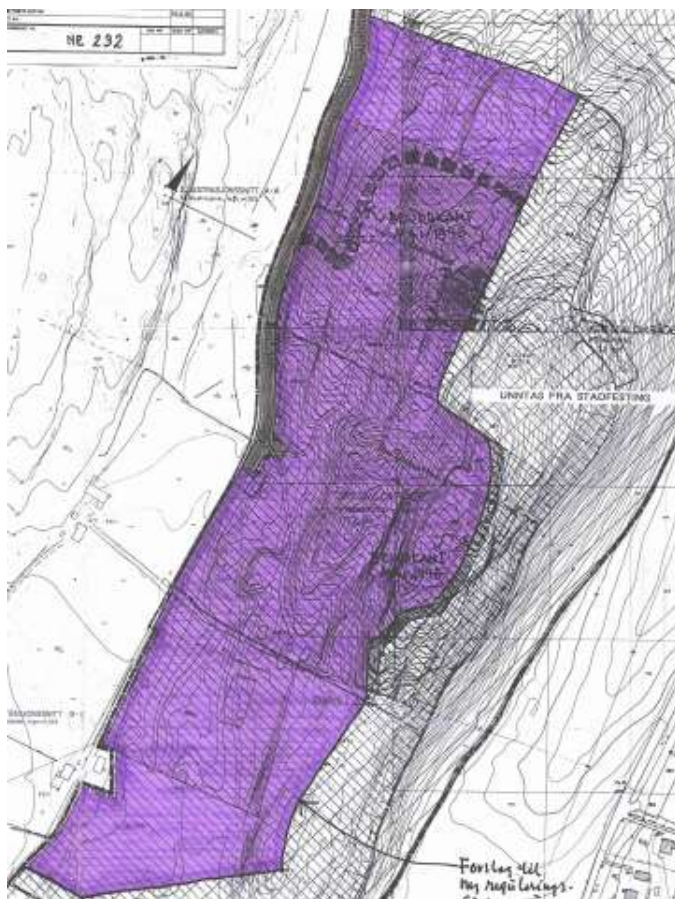


Avgrensningen av næringsområdet mot arealene med høy verdi, herunder skjerming mv. må vurderes i planarbeidet.

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.

### 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 16: Utsnitt fra plankartet til gjeldende reguleringsplan.  
Hentet fra Færder kommunes kartløsning.

#### 4.1.2. Andre kommunale føringer

##### 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. I oppstartsmøtet ble det enighet om at dette tas ut bl.a. som følge av tidligere motstand fra fylkeskommunen om en slik løsning.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

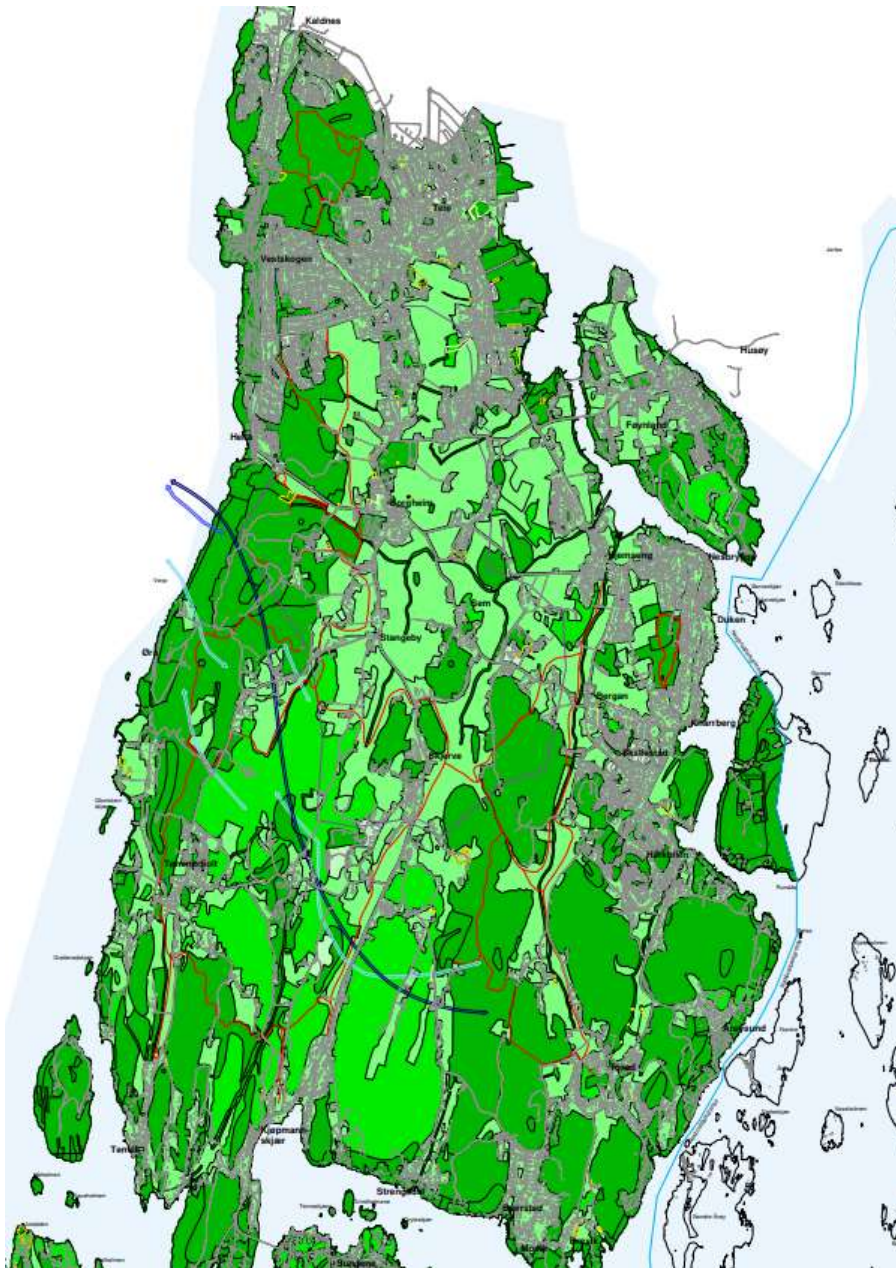
#### Trafikksikkerhetsplan 2019-2023

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.



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



#### 4.1.3. Regionale planer og 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.

#### 4.1.4. Nasjonale planer og føringer

##### Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

##### Aktuelle lover

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1.1. Bebyggelse og anlegg

Det er ikke et konkret prosjekt som utløser behovet for regulering, så planen må være fleksibel og fremtidsrettet slik at den kan romme mange typer næringsetablering og ulike løsninger. Hensikten er å lage en plan med alle nødvendige rammer og premisser, samtidig som den er fleksibel nok til at man kan utvikle næringsbebyggelse etter behov.

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.



### 5.1.2. 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 ønskes tillatt. 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.

#### **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.

### 5.1.3. 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.

### 5.1.4. Funksjonell og miljømessig kvalitet

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

### 5.1.5. 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 m<sup>2</sup> BRA.

## 6. Alternative planforslag

Avhengig av om det konkluderes med at det skal tas imot masser fra fastlandsforbindelsen i planområdet, kan det bli aktuelt å vurdere planalternativ med bestemmelser om oppfylling og terrenghøyder.

## 7. Utredningsprogram

### 7.1. Oversikt over temaer som skal utredes og undersøkes

Tabellen under viser en oversikt over hvilke temaer som skal undersøkes og beskrives i planbeskrivelsen og hvilke som skal konsekvensutredes nærmere, i egne rapporter/notater.

Nr.	Planfaglige temaer	Temaer som skal undersøkes	Temaer som skal konsekvensutredes
1.	Naturmangfold	X	
2.	Kulturminner og kulturmiljø		X





3.	Friluftsliv	X	
4.	Landskap		X
5.	Klima og forurensning	X	X
6.	Støy		X
7.	Jordvern/matjord		X
8.	Trafikk/mobilitet		X
9.	Grunnforhold		X
10.	Risiko og sårbarhet	X	
11.	Universell utforming/tilgjengelighet	X	
12.	Barn og unges oppvekstvilkår		X
13.	Arkitektonisk og estetisk utforming	X	

## 7.2. Program for undersøkelser og utredninger

1. Naturmangfold		
- Truede arter - Sårbare arter - Fremmede arter - Leveområder og trekkveier for elg og rådyr	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
	Hvordan planarbeidet påvirker og hensyntar truede og sårbare arter i området.	Omtales i planbeskrivelsen.
	Hvordan fremmede arter skal håndteres.	
	Hvordan trekkvei for elg skal ivaretas gjennom/langs området.	
2. Kulturminner og kulturmiljø		
- Registrerte lokaliteter	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
	Påvirkning og ev. ivaretagelse av registrerte lokaliteter.	Arkeologisk undersøkelse i regi av fylkeskommunen. Egen rapport.
3. Friluftsliv		
- Områder med registrert verdi for friluftsliv	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
	Påvirkning på og ivaretagelse av områder med verdi for friluftsliv.	Omtales i planbeskrivelse.
4. Landskap		
- Fjernvirkning	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform



	Terrengingrep og fjernvirkning. Tiltak for skjerming av omgivelser.	Egen fagrapport med illustrasjoner, snitt og beskrivelser.
<b>5. Klima og forurensning</b>		
- Klimautslipp - Gjenbruk	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
	Utslipp av klimagasser som følge av fullt utbygd planforslag skal undersøkes, ihht. Kommuneplanens punkt 4.2.  Dersom eksisterende bebyggelse på over 200 kvm vurderes revet, skal det utredes gjenbruk av materialer ihht. Kommuneplanens punkt 4.2, bokstav c.	Klimagassregnskap  Notat om gjenbruk dersom bygg skal rives.
- Registrert forurensning i området	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
	Vurdere om rapporten fra 2011 er dekkende, ev. vurdere behov for supplerende undersøkelser  Vil utbygging medføre risiko for spredning av forurensning.	Egen rapport/notat og ev. nye undersøkelser
<b>6. Støy</b>		
- Støy for omgivelsene	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
	Hvordan vil utbygging påvirke støysituasjonen for omgivelsene. Støykilder kan være økt trafikk og ev. aktivitet inne på området. Støy skal også undersøkes for anleggfase.	Fagrapport med støyanalyse
<b>7. Jordvern/matjord</b>		
	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform



<ul style="list-style-type: none"><li>- Omdisponering av matjord og dyrkbar mark</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Arealregnskap – hvor mye matjord og dyrkbar jord skal omdisponeres?</li><li>- Hvordan skal matjord som omdisponeres kunne ivaretas og flyttes?</li></ul>	Matjordplan og beskrivelse
<b>8. Trafikk/mobilitet</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Oppgradering av Høgåsveien og Brattåsveien</li><li>- Endring i trafikkbildet</li><li>- Trafikksikkerhet for myke trafikanter</li></ul>	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
	Det må prosjekteres oppgradert standard på Høgåsveien og Brattåsveien, samt krysset Brattåsveien x Kirkeveien.  Det skal undersøkes hvordan trafikkbildet vil endres, både i anleggsfasen og ved full utbygging av området.  Det skal utredes og sikres trafikksikre løsninger for myke trafikanter, herunder skolebarn.	Mobilitetsplan Veitegninger og rapporter
<b>9. Grunnforhold</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Fare for områdeskred skal vurderes ihht. Kommuneplanens punkt 4.1.2. og 28.3.</li></ul>	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
	Det skal gjennomføres en områdestabilitetsvurdering for å kvittere ut fare for områdeskred. Vurderingen skal konkludere om det er behov for videre undersøkelser. Dersom det	Notat områdestabilitetsvurdering.



	er behov for videre undersøkelser, skal det også gjennomføres som en del av konsekvensutredningen.	
<b>10. Risiko og sårbarhet</b>		
- ROS-analyse iht. Pbl § 4-3	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
	Det skal utarbeides en ROS-analyse iht. Veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	ROS-analyse
<b>11. Universell utforming/tilgjengelighet</b>		
- Tilgjengelighet for alle.	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
	Det skal sikres at tilgjengelighet for alle ivaretas i bebyggelse og på offentlig tilgjengelige arealer.	Omtale i planbeskrivelsen
<b>12. Barn og unges oppvekstvilkår</b>		
- Dagens bruk og egnethet for bruk i området.	Hva skal konsekvensutredes?	Presentasjonsform
	Er området eller deler av området i bruk av barn og unge i dag, og hvordan vil utbyggingen ev. påvirke dette?  Kan det finnes erstatningsarealer eller kan det tilrettelegges for barn og unge et sted i planområdet eller i nærheten?  Sikring av trafiksikker skolevei gjennom området.	Eget fagnotat, trafiksikker skolevei omtales i mobilitetsplan
<b>13. Arkitektonisk og estetisk utforming</b>		
- Utforming av bebyggelse og anlegg - Belysning	Hva skal undersøkes?	Presentasjonsform
	Hvordan skal bebyggelsen utformes og organiseres for å ivareta en viss estetikk i området?	Omtale i planbeskrivelsen





	<p>Det skal vurderes å stille krav til utforming i bestemmelsene.</p> <p>Det må vurderes bestemmelser for belysning ihht. Kommuneplanens punkt 8.4.</p>	<p>Omtale i planbeskrivelsen, ev. belysningsplan</p>
--	---	--

### 7.3. Metode og fremstilling

Planalternativ og 0-alternativ skal utredes til et sammenlignbart nivå. Dersom det avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det beskrives avbøtende tiltak for hvert tema.

Konsekvensutredningen gjennomføres etter Miljødirektoratets veileder om konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941).

De enkelte undersøkelsene skal fremstilles temavis i den presentasjonsformen som er angitt i tabellen ovenfor. For temaer som skal undersøkes, skal det utarbeides en samlet oversikt som en del av planbeskrivelsen. For temaer som skal konsekvensutredes, skal det utarbeides rapporter og utredninger som beskrevet i tabellen over, samt en samlet oversikt over resultater og ev. avbøtende tiltak i planbeskrivelsen.

## 8. Vedlegg