SPIR

Færder kommune
Arealplan
Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy

Tønsberg 07. mai 2026

| Vår ref. | Dok.ref. |
|---|---|
| JWG | 28080brv01 |

## Løkkeåsveien 22 A – D – Planinitiativ

Spir arkitekter AS har blitt engasjert av Eiendomsselskapet Løkkeåsveien 22 B AS angående bistand om omregulering eiendommene ved industriområde på Skallestad.

Iht. kommunens mal har vi følgende opplysninger:

### Forslagsstiller
Eiendomsselskapet Løkkeåsveien 22B AS, Løkkeåsveien 22 B, 3138 Skallestad
Organisasjonsnummer: 915 743 323
Kontaktperson: Tor-Henrik Rød, tor-henrik@reidarsolheim.no
+ Tom Skauen, Promark AS, tom@promarkas.no

### Plankonsulent
Spir arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg
Kontaktperson: Jonas Wøhni Grytnes, mob. 902 77 026, e – post: jonas@spir.no

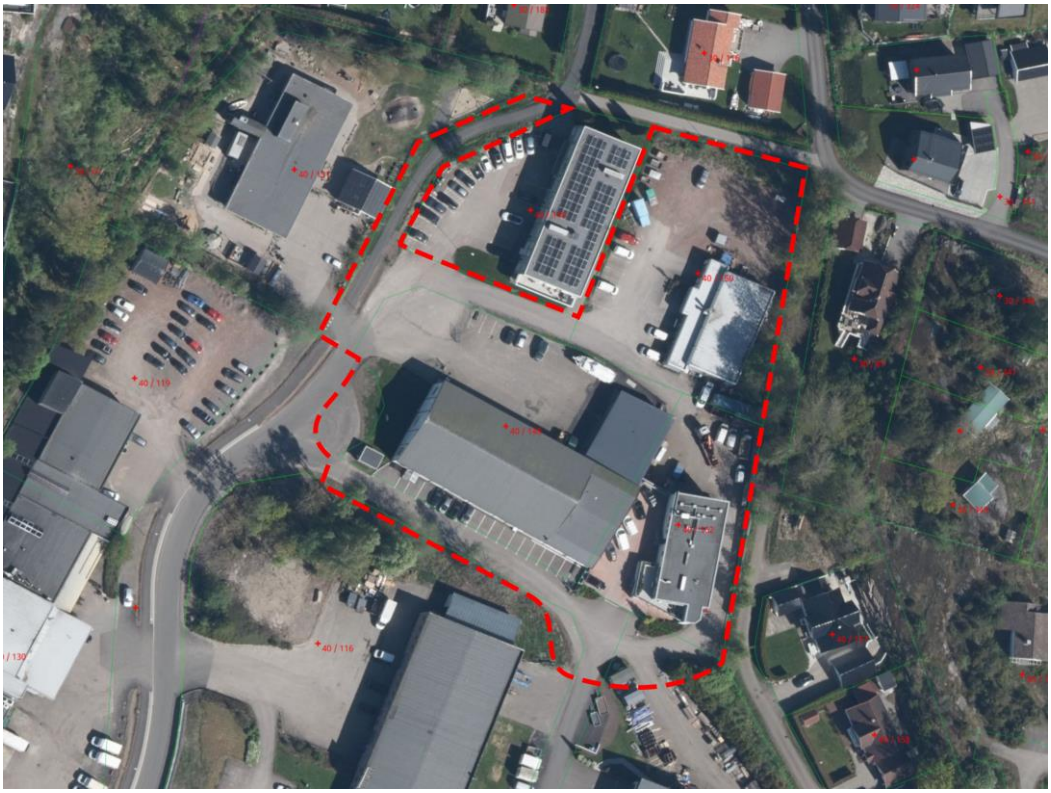
### Forslag til navn på plan
Endring av reguleringsplan for industriområde på Skallestad.

### Innledning
Dette er et planinitiativ for å regulere eiendommene med gårds- og bruksnummer 30/45, 40/20, 40/148, 40/150 og 40/162 på Skallestad. Planinitiativet er basert på forespørselen fra Henning Larsen AS, datert 21.10.2025. Hensikt med oppdatert planinitiativ er å være et grunnlagsmateriale til forespørsel om planoppstart som skal behandles av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø i Færder kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for økt virksomhet for industriområde, med økt bygningsmasse og regulere eksisterende gang- og sykkelvei gjennom planområde.

Planarbeidet har pågått over flere år (PlanID – 2016006), og etter forespørsel fra Færder kommune ble det sendt inn nytt planinitiativ med bestilling om oppstartsmøte. Oppstartsmøte ble gjennomført 08.12.2025. Vi ser det er behov for politisk behandling av planoppstart for å avklare momentene som det nå reguleres for.

Planinitiativet er utarbeidet slik at det er i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.



*Figur 1: Flyfoto med markert planavgrensning.*

### Formålet med planen

Reguleringsplanen gjelder den nordlige delen av næringsområdet Skallestad på Nøtterøy, Færder kommune, Løkkeåsveien 22 A – D. Planen omfatter endring av tre næringseiendommer (Løkkeåsveien 22 B – D). Hensikten med reguleringsplanen er å stadfeste dagens arealbruk, samt legge til rette for mindre utvidelse av eksisterende næringsarealer, i likhet med sist oversendte plandokumenter.

Da planprosessen startet opp i 2017 var hele Løkkeåsveien, samt barnehagen inkludert, men er senere tatt ut fra dagens planavgrensning. Planområdet omhandler det som kun er næringsarealer med tilhørende samferdselsanlegg.

Et viktig tema er buffersonen mellom næringsområdet og boligområdet. I forhold til gjeldende reguleringsplan foreslås det at buffersonen blitt redusert i omfang, men oppgradert i kvalitet.

### Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet tar hovedsakelig for seg næringseiendommene og grenser mot gjeldende reguleringsplan for Løkkeåsveien (2022005). Planavgrensningen sikrer også at tilgrensende veiareal inkluderes for å sikre en fornuftig og sømløs plan.

Innenfor selve planområdet er det en høydeforskjell på ca. 3 meter. Høyeste kote er ved snuplassen i Løkkeåsveien i sørvest på kote 10, og det laveste punktet er mot Mallaåsveien i nordøst på kote 7. Utenfor planområdet, mot øst og vest, hever terrenget seg, slik at næringsområdet ligger nedsenket i det helhetlige landskapsbilde. På disse høydene omkring næringsområdet ligger det for det meste eneboliger.

Planområdet domineres av harde flater og næringsbebyggelse. Vegetasjonen er sparsom, med grønne arealer i randsonen mot naboeiendommene.

Virkninger utenfor planområde vil være visuelle. Området er i dag brukt til næringsformål, slik at det ikke er ny virksomhet som etableres på stedet, men heller utvidelse av eksisterende drift. Utvidet bebyggelse vil kunne syntes fra naboeiendommene. Til gjengjeld vil planen søke å forbedre vegetasjonsskjermen mot tilgrensende boligtomter. Planen vil også regulere eksisterende gang- og sykkelsti som går gjennom planområde som en forlengelse av reguleringsplan.

## Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er opplyst fra grunneier av Løkkeåsveien 22A at de ikke lenger ønsker å delta i det videre planarbeidet, og er derfor tatt ut av planen. Planmessig ville det være hensiktsmessig å inkludere arealet for å omregulere gangveien fra gjeldende reguleringsplan.

Under er en opplisting av ønskede tiltak for fremtidig utvikling av eiendommene;

Løkkeåsveien 22B, håndverksbedrifter
Grunneier ønsker mulighet for påbygg av en 2.etasje for kontorer, og tilbygg av lagerplass på eiendommen mot nord, slik at bedrifter som fortiden kun har kontorer også kan få plass til lager.

Løkkeåsveien 22C, Plexon
Grunneier ønsker å bygge et tilbygg som lager, siden virksomheten er i stor vekst, grunnet stor etterspørsel av produktene. Bygget er tenkt plassert på nåværende asfalt-gårdsplass.

Løkkeåsveien 22D, stålverksted ABT
Grunneier ønsker å bygge et tak over en del av gårdsplassen. Taket er tenkt å være litt lavere en tilbygget 22C.

Foreslått utnyttelse for tomtene vil variere mellom 60-70% BYA. Bebyggelsens størrelse er beregnet i forhold til nabobebyggelse, områdets helhet og de utbyggingsplaner som foreløpig foreligger. Nærmere konkretisering av utnyttelse skal vurderes i videre planarbeid.

Gjeldende reguleringsplan tillater en høyde på 2 etasjer. En del av eksisterende bebyggelse er oppført i tilsvarende høyde. Planforslaget vil i hovedsak videreføre høydebestemmelsene, men det vurderes som hensiktsmessig å benytte maksimal tillatt kotehøyde for de ulike byggeområdene ettersom terrenget er stedvis skrånende.

Det er i gjeldende plan satt krav om 1 parkeringsplass per arbeidstaker. I tillegg er det satt krav om parkeringsplass for lastebiler. Kommuneplanen viser til minimum 0,5 parkeringsplasser per 100 m2 BRA for næring. For sykler vises det til minimum 1 plass per 100 m2 BRA. Det skal i planprosessen vurderes hva som er aktuelt å legge til grunn for parkeringskrav på bakgrunn av virksomhetenes behov, da store deler av bebyggelsen er lager, som genererer mindre behov for parkering.

## Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget vil effektivisere eksisterende næringsareal.

Tidligere regulert vegetasjonsskjerm i gjeldende plan for Skallestad næringsområde, har en regulert bredde på 15 meter. Det er ikke i samsvar med dagens situasjon. I flere områder er bygg plassert innenfor den regulerte vegetasjonsskjermen. Ny reguleringsplan vil sikre ny vegetasjonsskjerm med bredde på 4 meter mot naboeiendommer. Opparbeidelsen vil kunne være en voll med vegetasjon på toppen, og eller levegg for å skjerme nabobebyggelse for støy og innsyn fra næringsområde.

## Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Eiendommene eies av forslagstillerne. Interesser utover dette vil være naboer som kan bli berørt i bygg- og anleggsfase, men også i permanent situasjon som følge av økt volum på næringsområde.

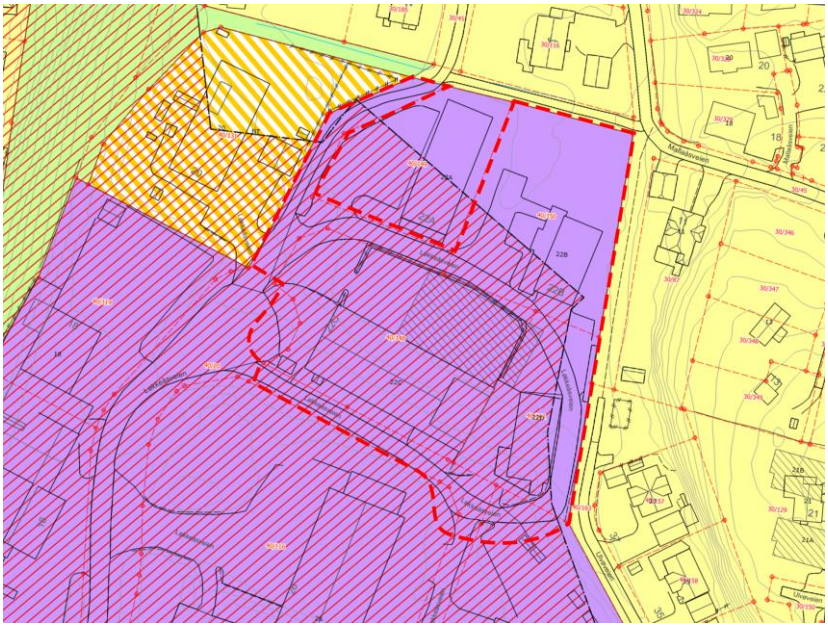
Tidligere vurdering av støy viser at støyutvikling innenfor planområdet er innenfor standard grenseverdier i tråd med retningslinjer. Planforslaget medfører ingen endringer i forhold til eksisterende støybelastning.

For vegetasjonsskjermen mot boligtomtene kan det etableres en jordvoll, i tillegg til vegetasjon. Jordvollen bil bidra til å skjerme noe av bebyggelse og hjulstøy fra større kjøretøy.

## Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (2023 – 2035)

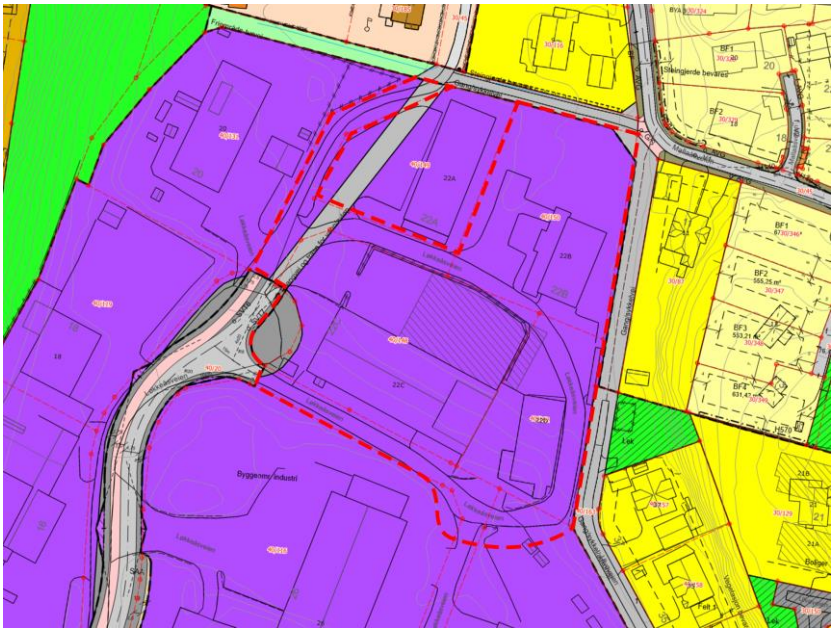
I kommuneplanens arealdel for Færder kommune (2023-2035) er området avsatt til nåværende og fremtidig næringsformål (vist i lilla på kartutsnittet nedenfor). Område har bestemmelseområde #22 som angir parkeringskrav. Det er i tillegg regulert en hensynsone H310, som innebærer ras og skredfare. Det må derfor dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i planarbeidet. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering i forbindelse med tidligere planarbeid, samt at kommunen har kartlagt aktsomhetsområder med hensyn til kvikkleire og mulighet for ustabile grunnforhold. I kartlagt område Delområde 10 – Skallestad, er områdestabiliteten vurdert som sikker.



*Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2023-2035).*

Gjeldende reguleringsplan

Området er tidligere regulert i en eldre reguleringsplan fra 1980. I denne er området avsatt til industri. I gjeldende reguleringsplan fra 1979 er det avsatt en trase for gangvei, vann og avløp tvers over eiendommen Løkkeåsveien 22A. Dagens gangvei er ikke etablert der den er regulert i planen fra 1979, og regulert gangveiareal benyttes i dag til privat parkeringsplass.

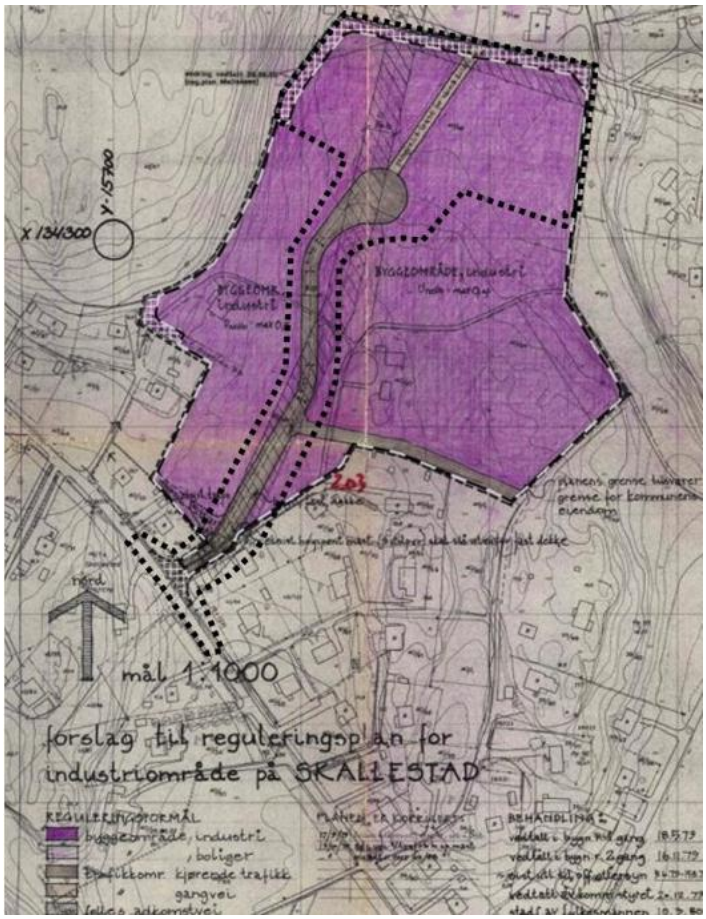


*Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner.*

Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan fra 1979:
I gjeldende reguleringsplan ligger en bestemmelse om at det skal være et isolasjonsbelte mot boligbebyggelsen som er minimum 15 meter bredt. Følgende bestemmelser gjelder for isolasjonsbeltet:

- Det tillates ikke bebyggelse og ikke lagring.
- Bygningsrådet kan påby at isolasjonsbeltet tilplantes parkmessig.

Dagens situasjon:
På alle eiendommene nord i planområdet ligger deler av bebyggelsen innenfor isolasjonsbeltet, når avstanden er målt fra grense for gjeldende reguleringsplan fra 1979 og inn til byggene. Det aktuelle planforslaget legger opp til å gjøre isolasjonsbeltet smalere slik at det samsvarer bedre med dagens situasjon, og planforslaget er således ikke i tråd med gjeldene reguleringsplan.



*Figur 4: Utsnitt av gjeldende plankart.*

Tilstøtende planområde er en nylig vedtatt reguleringsplan for gang og sykkelvei langs Løkkeåsveien (planID 2022005). Ny reguleringsplan vil koble seg på planen, og videreføre formålene. Det forutsettes at det sendes koordinater så reguleringen blir presis.

### Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
Eiendommene eies av forslagstillerne. Interesser utover dette vil være naboer som kan bli berørt i bygg- og anleggsfase, men også i permanent situasjon som følge av økt volum på næringsområde. Avbøtende tiltak vurderes nærmere i videre planarbeid.

### Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som del av planarbeidet, i tråd med kravene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-3. Analysen skal avdekke risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om området er egnet til utbyggingsformålet, samt vurdere om den planlagte utbyggingen kan endre slike forhold. ROS-analysen vil identifisere potensielle uønskede hendelser og foreslå nødvendige risikoreduserende tiltak.

Norconsult utførte i 2018 en støyvurdering i forbindelse med omreguleringen. Basert på informasjon om driftsforhold og praksis mht bruk av parkeringsplassen nord og nordvest for næringsbygningen viser støysimulering for 2 ulike typer maskiner at det ikke vil forekomme støy som går utover retningslinje T-1442, som legges til grunn i håndtering av støy i regulerings- og plansaker.

Det er i tillegg utført en geoteknisk vurdering av grunnforholdene, utført av ABT bygg i 2022 og kontrollert av SWECO. Av dette vurderes det at bygg med tiltakskategori 3 og lav faregrad og forutsatt at det er små tilleggslaster i forbindelse med byggeprosjektene, ikke vil være nødvendig med ytterligere undersøkelse av grunnforholdene.

**Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**
Planoppstart ble varslet i 2017. Det kom inn åtte merknader i forbindelse med varslingen. Disse vil hensyntas i utarbeidelse av planarbeidet. Naboene og offentlige myndigheter vil på nytt bli varslet om planoppstart og har mulighet til å uttale seg.

**Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**
I forbindelse med oppstart av planarbeid i 2017, ble det gjennomført dialogmøter og varsling av naboer og berørte myndigheter. På nåværende tidspunkt vurderes det at det ikke er behov for nye dialogmøter, men heller vurdere tilbakemeldingene gjennom videre planarbeid.

**Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning**
Det er vurdert om det er behov for konsekvensutredning (KU) i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om konsekvensutredninger angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Planen er i tråd med kommuneplanen. Vi finner ikke at tiltaket har vesentlige virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. Planen er derfor ikke er vurdert til å utløse krav til konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS

Jonas Wøhni Grytnes

jonas@spir.no / 902 77 026

Kopi: Tor-Henrik Rød
Tom Skauen