



## SANDEFJORD KOMMUNE

### SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Maria Sundby Haugen  
Arkivsaksnr.: 14/1066-40

---

Arkiv: 611 L12

#### **INNSTILLING/BEHANDLING:**

##### **Utvalgsbehandling:**

Plan- og utbyggingsutvalget  
Rådet for funksjonshemmede  
Ungdomsrådet

#### **OMRÅDEREGULERING FOR HØGENHALL - FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM**

##### **Rådmannens innstilling:**

Rådmannen anbefaler at plan- og utbyggingsutvalget fatter følgende vedtak:

1. Planprogram for områdeplan på Høgenhall datert 26.09.14 fastsettes.

Det vises til forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven § 7 – ”Høring, behandling og fastsetting av program”.

2. Fastsettelsen forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementet ikke har vesentlige merknader til planprogrammet.

## SAKSUTREDNING:

### Bakgrunn:

Planoppstart ble varslet 16.05.14 og forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til høring/offentlig ettersyn med høringsfrist 27.06.14. Det ble gitt utsatt frist til enkelte.

Høgenhallområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse og er markert med en hensynssone som sier at det ikke skal gis tillatelse til tiltak før områdeplan foreligger.

I vedtatt økonomiplan for 2013-2016 er tomtearealer på Høgenhall forutsatt solgt i planperioden.

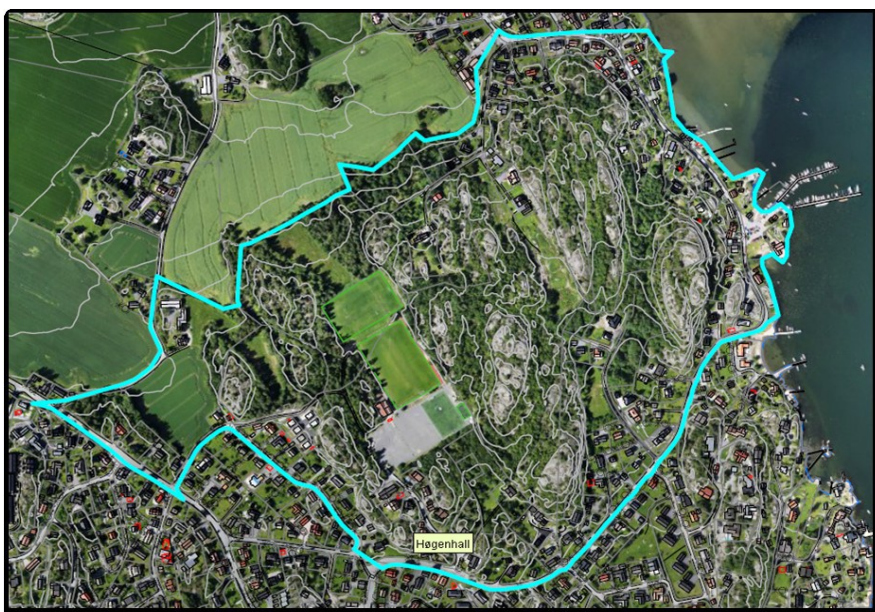
Planarbeidet baseres på at det først utarbeides en områdereguleringsplan for hele Høgenhallområdet. Fordi området er stort og utbygging antas å gå over lengre tid, kan det bli aktuelt å utarbeide detaljreguleringsplaner for noen delområder i takt med den utbygging som foretas.

### Innhold i forslag til planprogram som lå ute til høring:

Det ble foreslått at planarbeidet skal ha følgende hovedformål:

- Avklare byggepotensialet og vesentlige arealkonflikter.
- Legge til rette for fremtidig boligutbygging innenfor planområdet.
- Kartlegge og sikre overordnet grønnstruktur.
- Avklare/vurdere atkomstløsninger til nye byggeområder og evt tiltak på eksisterende infrastruktur.
- Vurdere skole- og barnehagekapasitet og eventuelle behov for arealer til slike formål.

I forslag til planprogram ble det vist en planavgrensning som følger Gjekstadveien frem til krysset med Vokterveien, her følger avgrensningen Vokterveien sørøstover og fortsetter videre langs Lahelleveien.



Avgrensningen er lagt helt ned til sjøen øst i planområdet, og følger Vestadåsen vestover. Avgrensningen følger i eiendomsgrensene mot dyrka mark i nord.

Planområdet er totalt 460 daa, hvorav ca 200 er ubebygd og avsatt til boligbygging, mens ca 100 er avsatt til grønnstruktur. Kommunen eier ca 240 daa. Østerøya

idrettspark ligger delvis inne i, delvis syd for området satt av til boligformål. Deler av planområdet har eksisterende bebyggelse hvor det kan være aktuelt å vurdere fortetting. Det er i utgangspunktet ikke tenkt til å legge til rette for boligbygging på arealer med dyrka mark som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Terrenget er kollete og kupert, til dels vanskelig tilgjengelig, men med noen tydelige landskapsrom som er flatere. Vegetasjonen er blandingsskog.

I planprogrammet som lå ute til høring ble det foreslått å se på problemstillinger og utredningsbehov for følgende utredningstema:

- Teknisk infrastruktur
- Terrengtilpassning og landskapsvirkning
- Tetthet og bokvalitet
- Barn og unge
- Friluftsjnteresser/rekreasjon
- Utviklingsbehov for idrettsanlegget
- Naturverdier / biologisk mangfold
- Jord- og skogbruksinteresser
- Energiløsning ny bebyggelse
- Kulturminner / kulturmiljø
- Risiko- og sårbarhet
- Universell utforming
- Økonomi
- Folkehelse

#### **Innkommne merknader til forslag til planprogram med rådmannens kommentarer:**

Det er kommet 28 uttalelser til planoppstart og forslag til planprogram. I denne sammenhengen fokuseres kun på uttalelser som er knyttet til innhold i planprogram. Deler av uttalelser eller hele uttalelser som ikke omhandler planprogrammet vil dermed ikke omtales her. Disse vil bli oppsummert og vurdert i forbindelse med 1. gangsbehandling av områdeplanen.

Vestfold fylkeskommune (VFK) slutter seg i all hovedsak til planprogramforslaget, men ønsker å minne om viktigheten av å belyse konsekvensene utbyggingen vil ha for landbruksarealene (LNF) innenfor planområdet. VFK påpeker at det kreves en arkeologisk registrering i området for å oppfylle undersøkelsesplikten i kulturminneloven.

Fylkesmannen i Vestfold (FM) ber om at planprogrammet klargjør de ulike fasene i planprosessen. FM forutsetter at langsiktig utviklingsgrense satt i RPBA respekteres og ber om at konsekvensutredningen klargjør arealfordelingen av ulike boniteter av landbruksareal og skog i planområdet. FM legger til grunn at ROS-analysen drøfter alle relevante risiko- og sårbarhetsforhold og nevner spesielt trusler som følge av springflo i de sjønære områdene og konsekvensene knyttet til ekstrem nedbør. FM ber om at tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange vies stor oppmerksomhet.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) mener det er fornuftig å utarbeide en geoteknisk analyse som grunnlag for å fastsette utrednings- og dokumentasjonskrav for senere

detaljregulering. NVE viser til *skrednett.no* og legger ved en sjekklister med linker til oppdaterte retningslinjer og veiledere.

Statens vegvesen (SVV) synes planprogrammet er grundig og er spesielt positive til målet om å tilrettelegge for gange og sykkelbruk. SVV presiserer at det også bør vurderes trafiksikkerhetstiltak i omkringliggende fylkesveinett utenfor planområdet. Krysset Gjekstadveien/ Østerøyaveien og krysset Helgerødveien/ Gjekstadveien/ Blåsteinveien nevnes spesielt.

Skagerak Nett AS påpeker at det må settes opp en ny nettstasjon inne på området, og at konsekvenser i forhold til elektromagnetisk stråling må utredes nærmere. Skagerak påpeker at kabeltraseer for høyspent må klargjøres.

Oslofjordens Friluftsråd (OF) presiserer viktigheten av gode illustrasjoner med tanke på landskapsvirkning. OF foreslår at følgende momenter utredes i forbindelse med planarbeidet:

- Behovet for flere fri- og badeområder.
- Mulighetene for å fjerne brygger som i dag ligger i sjøarealer med sårbar natur.
- Nye båtplasser til den planlagte utbyggingen, evt. plasser i eksisterende båtplasser i området.

Kommuneoverlegen og miljørettet helsevern i Sandefjord anbefaler at flere barnehager og ungdom tilknyttet området, via for eksempel GØIF, også deltar i barnetråkkarbeidet.

Line Gade, Hans Simonsen, Helga Reutz og Bjørn Hoffstad fremhever at brukermedvirkning må sikres med representanter som er skeptiske til utbygging.

Anja Haugland fremhever viktigheten av følgende utredningstema: Naturmangfold og rekreasjon.

#### **Rådmannens merknader:**

Det foreslås å gjøre enkelte endringer i planprogrammet som følge av uttalelsene oppsummert ovenfor:

Planprogrammet endres slik at det tydelig går frem at konsekvensene for landbruksarealene både innenfor planområdet og omkringliggende arealer skal belyses. Klargjøring av arealfordelingen av ulike boniteter legges inn under avsnittet om jord- og skogbruksinteresser.

Kravet om arkeologisk registrering tas med i planprogrammet – registreringene er allerede gjennomført per september 2014.

Kapittelet om planprosessen justeres slik at de ulike fasene i prosessen kommer tydeligere frem.

Planprogrammet endres slik at det presiseres at alle relevante ROS-tema skal belyses, og det går klarere frem at en geoteknisk analyse skal utarbeides. Vurderinger knyttet til plassering av ny nettstasjon og kabeltraseer legges inn under avsnittet om teknisk infrastruktur. Vurderinger i forhold til elektromagnetisk stråling legges inn som aktuelt ROS-tema. Rådmannen anser det ikke som formålstjenelig å utrede konsekvenser knyttet til springflo. Dette begrunnes med at

områdeplanen ikke har til hensikt å vurdere fortetting eller andre tiltak i disse arealene. Det er naturlig at ekstrem nedbør vil være førende når det i planarbeidet skal drøftes prinsipper for overvannshåndtering.

Planprogrammet endres slik at det går frem at kommunen skal vurdere konsekvensene for økt trafikk i aktuelle kryss på fylkesveinettet. Rådmannen anser planprogrammet som tilstrekkelig når det gjelder fokus på kollektivtransport, sykkel og gange.

Rådmannen anser det ikke som formålstjenelig å utarbeide detaljerte utredninger knyttet til behovet for fri- badeområder utenfor planområdet, flere båtplasser eller fjerning av eksisterende brygger. Hovedformålet med planarbeidet er å avklare byggepotensialet og vesentlige arealkonflikter. Når dette er sagt er rådmannen enig i at temaene som tas opp er viktige, og bør i en viss grad belyses på dette plannivået. Planprogrammet foreslås endret slik at vurderinger knyttet til behovet for flere fri- og badeområder samt behov for fremtidige båtplasser skal gjøres på et overordnet nivå. Når det gjelder fjerning av eksisterende brygger er rådmannen av den oppfatning at dette er vurderinger som ikke bør gjøres i denne sammenhengen. Det vises til nye bestemmelser i kommuneplanen der det oppfordres til å samle båtplasser i fellesanlegg og fjerne eksisterende brygger.

Rådmannen er enig i at det er viktig med gode illustrasjoner for å vise landskapsvirkning og anser at planprogrammet tar høyde for dette i tilstrekkelig grad.

Rådmannen skal vurdere å utvide barnetråkkregistreringene, men det foreslås ikke endringer i planprogrammet på dette punktet.

Rådmannen vil etterstrebe en god medvirkningsprosess for alle berørte. Planprogrammet anses å ivareta dette i tilstrekkelig grad.

Rådmannen er enig i at naturmangfold og rekreasjon er viktige temaer og anser at planprogrammet ivaretar dette i tilstrekkelig grad.

Det er gjort justeringer i planprogrammets fremdriftsplan.

### **Fremdrift og organisering av planarbeidet:**

Det er nå satt i gang et arbeid med en mulighetsstudie som skal danne grunnlag for områdeplanen og konsekvensutredningen. Mulighetsstudien skal gi forslag til plassering av bebyggelse i terrenget (herunder boligtetthet), type boligbebyggelse, hovedatkomstveier/boliggater, overordnet grønnstruktur, bærekraftige energiløsninger samt prinsipper for overvannshåndtering. I tillegg til dette skal mulighetsstudien vise et alternativ med plassering av ny skole og utvidelse av idrettsanlegget innenfor planområdet.

Det er en ekstern konsulentgruppe bestående av arkitekter, landskapsarkitekter, veiingeniør, arealplanlegger og botaniker som skal arbeide frem denne mulighetsstudien i tett samarbeid med administrasjonen. Det er Lala Tøyen AS som er hovedleverandør.

Arbeidet med selve konsekvensutredningen skal i hovedsak utarbeides av administrasjonen selv med bakgrunn i mulighetsstudien og merknader innhentet i løpet av prosessen.

Neste fase i planprosessen vil bli å utarbeide et planforslag (områdeplan) med plankart og bestemmelser samt en planbeskrivelse som inkluderer konsekvensutredning. Førstegangsbehandling av områdeplanen er planlagt i mars 2015 og det legges opp til at endelig planvedtak kan fattes av bystyret mot slutten av 2015.

Planforslag med konsekvensutredning sendes regionale myndigheter, frivillige organisasjoner, næringsmiljøutvalg og lignende, samt direkte berørte grunneiere for uttalelse. Det er blitt holdt åpent møte for innbyggerne i nærmiljøet i varselperioden og det samme planlegges i det offentlige ettersynet. I tillegg vil det ved behov avholdes møter med aktuelle grunneiere i området og spesielle utvalg eller råd som representerer viktige interessegrupper.

### **Forelegging av planprogram til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD)**

Det er ansvarlig myndighet (Sandefjord kommune) som skal fastsette planprogrammet i følge KU-forskriften § 7 femte ledd. Den samme forskriftens § 8 tilsier at dersom berørte myndigheter har vurdert at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal planprogrammet forelegges Miljøverndepartementet før fastsetting. Ansvar for dette er nå overført til KMD. Da det foreligger uttalelse fra berørte myndigheter om at planen kan komme i konflikt med langsiktig utviklingsgrense i den regionale planen for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), og når det gjelder hensynet til jordvern, er det klart at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn. På bakgrunn av dette forelegges det justerte planprogrammet for KMD.

Planprogrammet ble forelagt KMD 26.09.14 og KMD har ikke gitt tilbakemelding på programmet. Det er imidlertid viktig for fremdriften i saken at planprogrammet fastsettes nå. Dersom det senere viser seg at KMD har vesentlige merknader, vil rådmannen måtte sende saken til plan- og utbyggingsutvalget for fastsetting på nytt.

### **Vedlegg:**

1. Forslag til justert planprogram, datert 26.09.14
2. Uttalelser:
  - uttalelse fra Vestfold fylkeskommune, datert 24.06.14
  - uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold, datert 23.06.14
  - uttalelse fra Norges energi- og vassdragsdirektorat, datert 30.06.14
  - uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 05.06.14
  - uttalelse fra Skagerak Nett AS, datert 30.05.14
  - uttalelse fra Oslofjordens friluftsråd, datert 19.06.14
  - uttalelse fra Kommuneoverlegen og miljørettet helsevern, datert 23.06.14
  - uttalelse fra Line Gade og Hans Simonsen, datert 24.06.14
  - uttalelse fra Helga Reutz og Bjørn Hoffstad, datert 22.06.14