



PLANPROGRAM

REGULERINGSPLAN FOR BENTSRUD SYD – PLANID 2019054 OG 3803 20190048

HOLMESTRAND OG TØNSBERG KOMMUNE

11. AUGUST 2020

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	2
1.1	Bakgrunn for planforslaget/planarbeidet	2
1.2	Hovedmål med planarbeidet.....	2
1.3	Begrunnelse for utredningsplikt	3
1.4	Planområdet	3
1.4.1	<i>Beliggenhet og avgrensning</i>	3
1.4.2	<i>Dagens situasjon</i>	4
1.4.3	<i>Eierforhold</i>	6
1.5	Planstatus og andre rammebetingelser	7
2	PLANFAGLIGE TEMA	9
2.1	Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes	10
3	PLANALTERNATIVER	11
4	KONSEKVENsutredning	13
5	METODE OG FREMSTILLING.....	17
6	VIDERE PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	18
6.1	Planprosess og fremdrift	18
6.2	Medvirkning	18
6.3	Vedlegg	18

1 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

1.1 Bakgrunn for planforslaget/planarbeidet

CM Gruppen AS og Kaldnes AS kjøpte i 2018 selskapet Bentsrud Syd AS (nå Holmestrand Næringspark AS) og fikk dermed utviklingsrett til området på Bentsrud som er avsatt til næringsformål i Holmestrand og Tønsberg kommune.

WA Gruppen AS er engasjert av Holmestrand Næringspark AS for å gjennomføre detaljreguleringen. Benjamin Tangen i WA Gruppen er prosjektleder for planprosessen (benjamin@wagruppen.no, 48128771).

Oppstartsmøte mellom WA Gruppen AS, Holmestrand Næringspark AS og Holmestrand og Tønsberg kommune ble avholdt 22.03.2019

1.2 Hovedmål med planarbeidet

Forslagstiller ønsker å utvikle eiendommene i det aktuelle området som er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel for 2015-2027 i Holmestrand og Tønsberg kommuner. Området har også i RPBA status som regionalt næringsområde. Det legges primært opp til en blanding av logistikk, lett industri, lager, og sekundært noe kontorbygg. I tillegg vurderes muligheter for noe bevertning i tilknytning til en ladestasjon for el-biler. Planen skal legge til rette for ca. 250 000 – 300 000 m² bruksareal (BRA) næringsbebyggelse. Målet til eierselskapene er å skape en ledende næringspark i Vestfold. Forslagstiller ønsker at muligheten for å regulere/omregulere eksisterende boliger, inkludert Kulturhaven, innenfor planavgrensningen til næringsvirksomhet blir vurdert. Disse eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til friluft- og turistformål og LNFR.

1.3 Begrunnelse for utredningsplikt

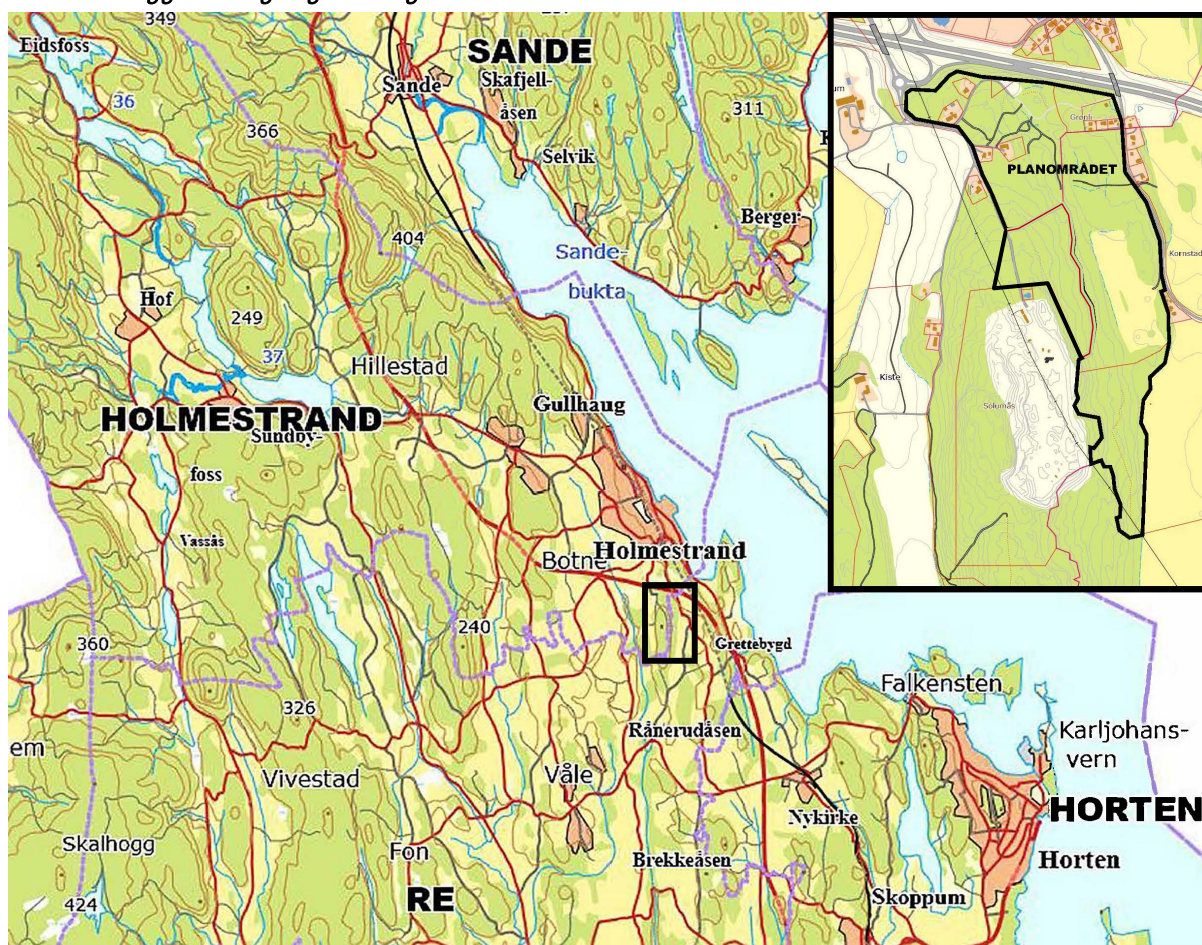
Prosjektet vurderes å være omfattet av «Forskrift om konsekvensutredninger» da det faller inn under:

«§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding
b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.»

I vedlegg I blir punkt 24. gjeldende for denne planen: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².»

1.4 Planområdet

1.4.1 Beliggenhet og avgrensning



Arealet på varslet planområde er på ca. 360 dekar og ligger i både Holmestrand og Tønsberg kommune. Etter varsel om oppstart har plangrensen blitt utvidet med ca. 4 daa i sydvest, mot nordenden av Solum pukkverk (se kap. 2 PLANFAGLIGE TEMA og sist avsnitt under «Planområdets avgrensning»).

Området har nær tilknytning til E18 fra Bentsrudkrysset via Solumveien. På østsiden av planområdet går Våleveien. Området grenser til Solum Pukkverk mot sør. Golfbanen til Solum golfklubb ligger mot vest og noen jorder med dyrket mark ligger i tilgrensning til planområdet i sydøst. Holmestrand sentrum ligger ca. 2 km unna planområdets nordlige del i luftlinje. Bentsrud Vest, et allerede etablert næringsområde, ligger rett på andre siden av E18.

1.4.2 Dagens situasjon

Planområdet består i dag for det meste av tett skog og kratt, en del av planområdet mot øst er dyrket mark. Deler av skogen er nylig hugget. Det er en del bratte partier i terrenget og tomten hever seg til en høyde mot vest, som gir god utsikt mot Oslofjorden mellom trærne. Det er ikke registrert naturverdier i skogsområdene i kjente databaser.

Eneboliger (6 stk) innesluttet av planområdet mot vest og mot øst. Ingen av disse er innenfor området som er avsatt til næring, men det er ønskelig å vurdere eventuell innlemmelse av disse i næringsarealet gjennom planprosessen. Kulturhaven (privat museum) ligger nord i planområdet, inntil Solumveien. Kulturhaven består i hovedsak av eldre bygningsmasse som er flyttet og gjenoppført på eiendommen. Bentsrudstua står på sin opprinnelige plassering, benyttes i dag til bolig, og er en del av et tun sammen med de tilflyttede bygningene. Stedet er privat eid, men åpnes i anledning konserter og andre arrangementer – primært i sommersesongen.



Kulturminnesøk er gjennomført og det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor hele planområdet. Av nyere tids kulturminner er Bentsrudstua merket med rød trekant i SEFRAK-registeret.

Solum pukkverk sin adkomstvei går på Solumveien som ligger inntil planområdet og har i dag mye tungtrafikk knyttet til pukkverket. Pukkverket har i dag full drift, og planlegger for videre drift i flere år til. Av støy og støv på planområdet i dag er det i all hovedsak fra tungtransporten tur/retur pukkverket.

Grunnforholdene innenfor planområdet er i all hovedsak fast fjell, med unntak av noe bløt leire i området hvor det i dag er dyrket mark.

Dagens tilkomst til området er fra Solumveien og et par avkjøringer fra Våleveien og inn til jorden i syd.

Figur 1: 1 Bolighus, 2 Kulturhaven, 3 Bolighus, 4, Bolighus, 5 Våleveien, 6 Solumveien, 7 Dyrket mark, 8 Solum pukkverk.



Figur 2: Flyfoto med dagens situasjon



Figur 3: En del av planområdet mot øst nedenfor den skogkledte åsen er dyrket mark.



Figur 4: En del av skogen på tomten er nylig hugget ned.

1.4.3 Eierforhold

Paul Reggestad, Tore Isak Bjerknes, Jørgen Wulff og Pål Einar Wulff er hjemmelshavere, mens eierne av selskapet Holmestrand Næringspark AS har utviklingsrett gjennom opsjonsavtale til området som består av eiendommene til ovennevnte grunneiere (se **Feil! Fant ikke referanseilden.** under).

Deler av eiendommen 12/1 som eies av Bjørn Hunstad er også innlemmet i planområdet, men er ikke innlemmet i nevnte opsjonsavtale.

Boligeiendommene (gnr/bnr. 10/23, 10/22, 10/21, 11/6, 11/11, 11/14,) og Kulturhaven (gnr/bnr 11/2) ligger innenfor planområdet og vises på kartet under i grønt, samt i tabell.



Figur 5: Flyfoto med grunneieroversikt

1.5 Planstatus og andre rammebetingelser

Gjennom regional plan for bærekraftig arealpolitikk 2013 ble Bentsrud syd gitt status som regionalt næringsområde. Området er opprettholdt med en slik status i RBPA 2019. Næringsområdet er lokalisert ved E18 og har følgelig god tilknytning til det overordnede veisystemet i regionen. Området har imidlertid begrenset tilknytning til eksisterende by- og tettsteder. Lokaliseringen tilsier at arealene egner seg for bedrifter med stort areal- og transportbehov.

Statlige og regionale bestemmelser og retningslinjer

I planarbeidet vil følgende statlige og regionale planer være førende for planarbeidet:

- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (vedtatt av fylkestinget 26.09.2019)
- Regional plan for verdiskaping og innovasjon (2015), Vestfold
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Kommunale planer og føringer

Følgende bestemmelser (rammet inn) og retningslinjer er hentet fra kommuneplanens arealdel for begge kommuner.

Holmestrand kommune 2015-2027

Bestemmelser

§ 38 Bentsrud Sør

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 6 gjelder:

- 100 meters byggegrense målt fra senter av sørgående felt.
- Buffersone/vegetasjonsbelte med bevaring av eksisterende topografi mot E18
- Støyskjerming mot E18

Retningslinjer

38 b. Følgende retningslinje gjelder for Bentsrud Sør:

Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde på Bentsrud sammen med tilgrensende areal i Re. Handel er ikke tillatt, jfr. regional plan for handel og sentrumsutvikling. Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes.

Tønsberg kommune 2015-2027

Retningslinjer

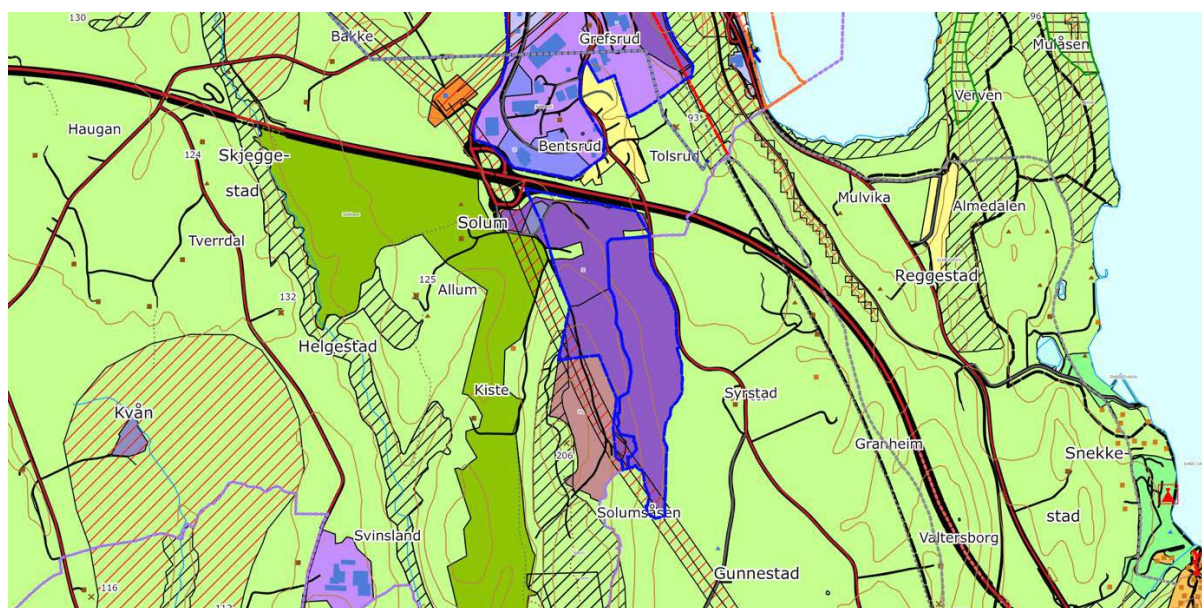
29. Bentsrud næringsområde.

Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde for Bentsrud sammen med tilgrensende areal i Holmestrand. I henhold til «Regional plan for handel og sentrumsutvikling» er etablering av handelsbedrifter ikke tillatt. Området utvikles som B- og C-lokalitet i henhold til RPBA. Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssonen «Regional pukkressurs» (i Holmestrand) utredes.

Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

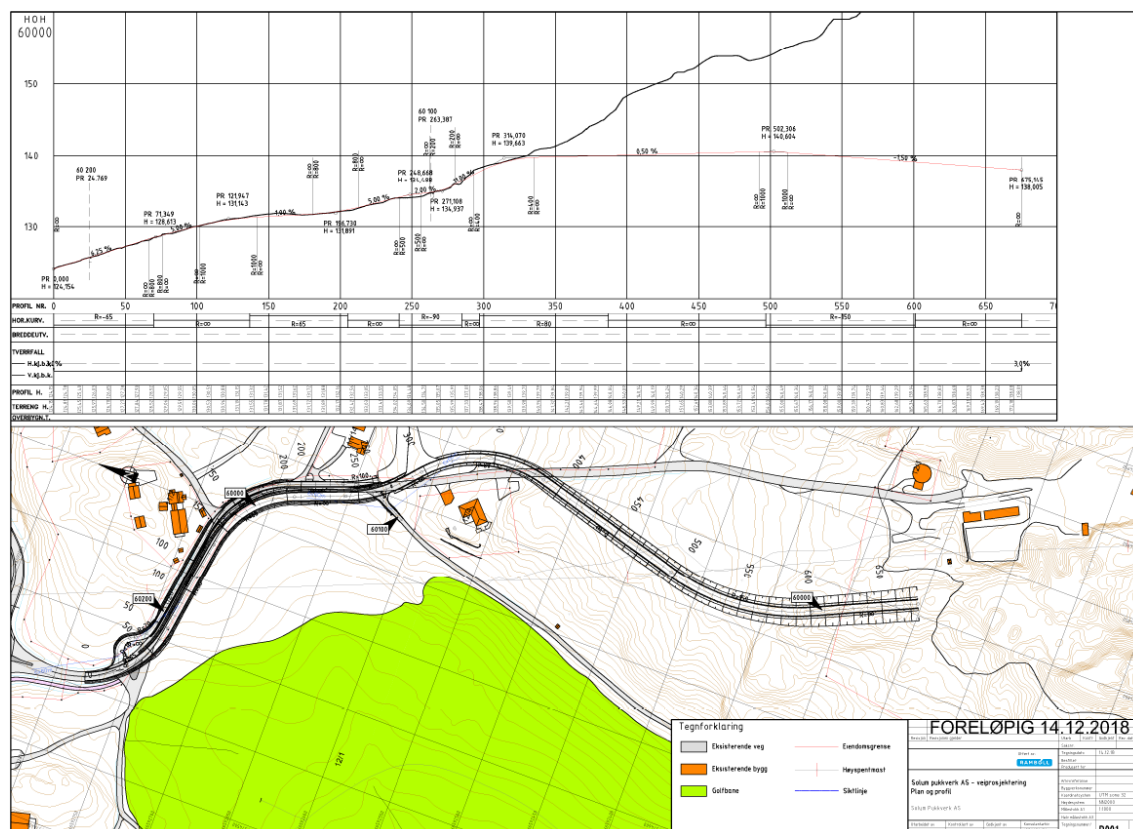
Området, med unntak av eksisterende boligeiendommer og Kulturhaven, er i dag avsatt til *Fremtidig Næringsvirksomhet* i Kommunedelplanens arealdel (KPA) for 2015-2027 for både Holmestrand og

Tønsberg kommune. Området langs E18 i nord er delvis detaljregulert gjennom vegplanen for E18. Enkelte av boligeiendommene og noe skogsareal omfattes av vegplanen. Øvrig areal sydover er uregulert.



Figur 6: Utsnitt fra KPA med planområde markering i mørk lilla – Næringsvirksomhet, fremtidig.

Tilgrensende, og dels overlappende planer er «Reguleringsplan for E18 Eik - Helland, parsell 6 Holmestrand grense - Borre grense, Re kommune» vedtatt i 1997 og «Solum pukkerverk, PlanID 2017041» vedtatt i 2019. I sistnevnte plan tilhører det en veitegning (utarbeidet av Rambøll 14.12.2018, navngitt med D001) som viser utbedring og justert kurvatur på adkomstveien til pukkerverket (se Figur 7). Alle gjeldende detaljreguleringsplaner ligger i Holmestrand kommune.



Figur 7: Plan- og profiltegning av planlagte justerte adkomstveien til Solum pukkerverk (D001)

2 PLANFAGLIGE TEMA

Planfaglige temaer som medtas i planbeskrivelsen. Temaer som skal konsekvensutredes er beskrevet i kapittel 4 KONSEKVENSTREDNING.

Barn og unges interesser

Planområdet er ikke et oppholdssted for barn og unge, men det skal likevel vurderes konsekvenser for barn og unges bruk av området, for eksempel stier og aktuelle skoleveier.

Helsemessige konsekvenser

Boligene som ligger innenfor planavgrensningen, vil bli særlig berørt av at det utvikles et stort næringsområde tett inntil. Eiendommenes bruk og bomiljøkvalitet vil bli forringet og kan medføre negative helsekonsekvenser. Det er fortsatt uvisshet knyttet til eventuelle oppkjøp av naboeiendommer innenfor planområdet, og det er en pågående prosess mellom forslagstillere og hjemmelshavere til eiendommene.

Jordvern og landbruk

En del av planområdet på ca. 31 dekar består av dyrket mark. Det skal utarbeides matjordplan som skal vise til at både berørt matjord og dyrkbar jord skal brukes til framtidig matproduksjon, men det gjøres oppmerksom på at det er påvist hønsehirse i matjorda. Videre skal matjordplanen vise til konkrete forslag til områder hvor matjorda skal flyttes/benyttes.

VA-plan og teknisk infrastruktur

Det skal foreligge en godkjent VA-plan før første gangs behandling av planen som skal omfatte forbruksvann, brannvannsdekning, overvann (LOD-prinsippet), spillvann o.l. I referatet fra oppstartsmøtet 22.03.2019 (vedlegg) har kommunen beskrevet detaljert hva VA-planen skal inneholde og krav til utredningspunkter. Av teknisk infrastruktur skal strømtilførsel, belysning, avfallshåndtering, varelevering og utforming av kjøre- og gangveier beskrives.

Geoteknikk

Det er allerede gjennomført grunnundersøkelser for vurdering av områdestabilitet, geotekniske vurderinger og anbefalinger knyttet til overordnet bebyggelsesstruktur. De geotekniske undersøkelsene legges til grunn for det videre planarbeidet. Store deler av planområdet er fast fjell, og grunnforholdene anses som gode. Undersøkelsene er gjennomført av GrunnTeknikk AS iht prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner kap. 4.5 i NVE veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Overvannshåndtering, flomfare og erosjonsfare skal vektlegges spesielt. Det vises til Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart, se temaet «Samfunnssikkerhet», 1-3. avsnitt.

Anleggsperiode

Det skal gjøres vurderinger knyttet til hvordan omkringliggende boligeiendommer, eksisterende næringsvirksomhet og annen virksomhet skal hensyntas i anleggsperioden når det gjelder støy, støv og fremkommelighet. Det vil være behov for utredninger rundt dette spesielt med tanke på terrengjusteringer og sprengning.

Planområdets avgrensning

Rådmannen vurderer kombinasjonen av et større næringsområde med boligeiendommer og Kulturhaven som utfordrende. Det oppfordres derfor til å inngå avtaler med berørte grunneiere og vurdere oppkjøp av aktuelle eiendommer. Eventuelt bør det vurderes å sette grensen for næringsområdet øst for formålet «fritids- og turistformål». Det gjøres av forslagstillere fortløpende vurderinger og undersøkelser med tanke

på konsekvensene for de aktuelle eiendommene som følge av planlagt utvikling, økonomien i prosjektet, og lønnsomheten ved oppkjøp av boligeiendommer. De aktuelle utfallene av dette er tatt høyde for i planalternativ 1, 2A og 2B.

Planområdets avgrensning er justert med ca 4,2 daa i sydvest, mot nordenden av Solum pukkverk etter varsel om oppstart av regulering. Dette arealet er en del av det området som er avsatt til næringsformål, og jf. referatet fra oppstartsmøtet er det oppgitt at planavgrensningen skal følge formålgrensen i kommuneplanens arealdel. Denne mindre utvidelsen medfører dermed ikke krav til supplerende varsel om oppstart.

Byggegrense mot E18

I kommuneplanens bestemmelser for Holmestrand kommune § 38 skal det være 100 meters byggegrense fra E18, målt fra senter av sørgående felt ivaretas.

Forslagstiller ønsker å forholde seg til vegloven § 29 som sier at byggegrensen skal gå i en avstand på 50 meter fra riksvei. Dette blir en del av vurderingene som skal gjøres i planarbeidet.

ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil bli utarbeidet og følge planforslaget som eget vedlegg. ROS-analysen skal utarbeides etter DSBs veileder for «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra 2017. Aktuelle tema i analysen vil være mulige farer for mennesker, økonomiske verdier og viktige samfunnsfunksjoner. Nødvendige avbøtende tiltak skal innarbeides i planen i form av bestemmelser og/eller hensynssoner.

2.1 Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes

Planfaglige temaer	Temaer som skal undersøkes	Temaer som skal konsekvensutredes
Barn og unges interesser	x	
Helsemessige konsekvenser	x	x
Jordvern og landbruk	x	
VA-plan og teknisk infrastruktur	x	
Geoteknikk	x	
Anleggsperiode	x	
Planavgrensning	x	x
Byggegrense mot E18	x	
ROS-analyse	x	
Trafikale konsekvenser		x
Estetisk utforming og landskapstilpasninger		x
Regional pukkressurs		x
Vegetasjonsbelter, grøntareal/buffersoner		x
Grønnstruktur og friluftsliv		x
Kulturminner/kulturmiljøer og kulturlandskap		x
Naturmangfold		x
Forurensning		x
Overflatevann og vannføring		x
Kontorareal		x

3 PLANALTERNATIVER

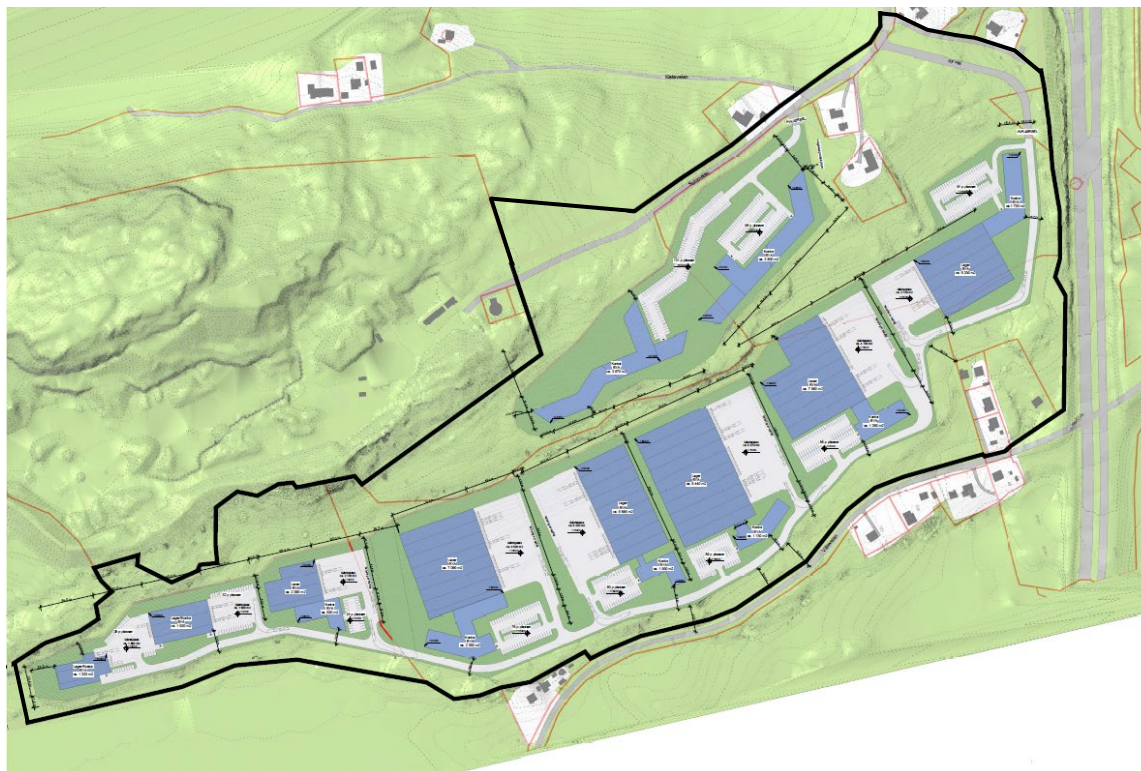
Planalternativer er de alternativene som forslagsstiller utreder frem til det skal fremmes et endelig planforslag på påfølgende offentlig høring. Da skal ett av alternativene være valgt, og de øvrige være forkastet. Alle planalternativene skal utredes og undersøkes til et likeverdig nivå, så valget av alternativ blir på likt grunnlag. Se skisser med avgrensninger på neste side.

0-alternativet

Opprettholdelse av dagens situasjon. Området er avsatt til næring i kommunens arealdel, men er ikke regulert. Planområdet består i dag hovedsakelig av skog, noe dyrket mark, og syv boligeiendommer hvor den ene boligen er innlemmet i Kulturhaven.

Planalternativ 1

Næringspark kun innenfor areal avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for å utvikle en blanding av logistikk, lett industri, lager og kontor med et samlet areal på 150.000 – 220.000 m² BRA næring. Formålet for boligeiendommene innenfor planområdet forblir uendret, og 11/2 (Kulturhaven, Solumveien 1) og 11/6 (Kulturarens nabo, Solumveien 3) er ikke innlemmet i planområdet.



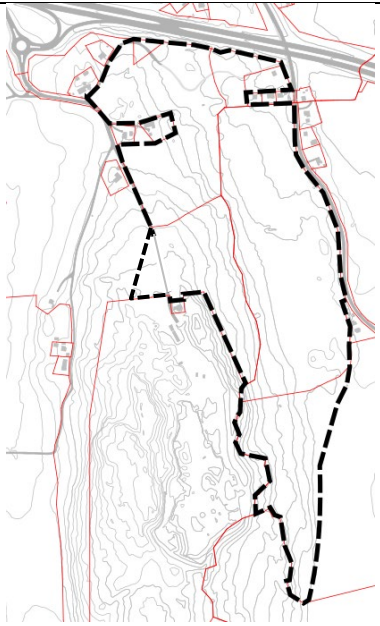
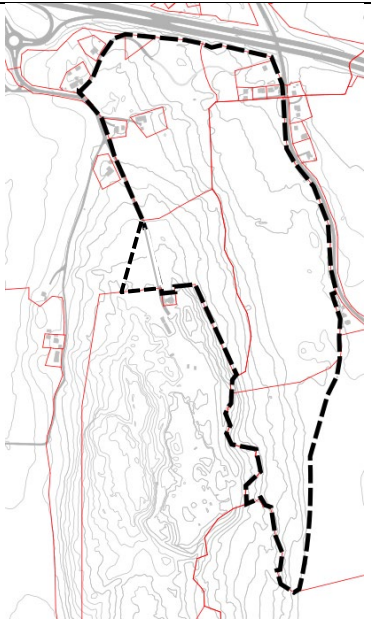
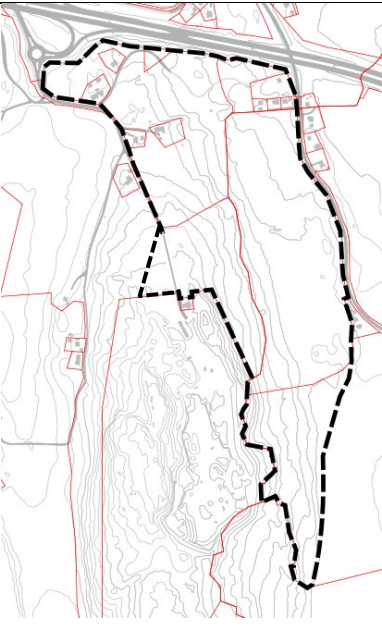
Figur 8: Planalternativ 1 er mest aktuelle scenario, og denne illustrasjonsplanen viser hvordan alt. 1 kan se ut ferdig utbygget.

Planalternativ 2A

Næringspark med oppkjøp og formålsendring for boligeiendommene (gnr/bnr 11/11, 11/14, 10/21, 10/22, 10/23) som ligger innenfor den «naturlige» ytre grensen for planområdet, men hvor plangrensen legges på østsiden av 11/2 og 11/6. Innlemmede boligeiendommer er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR.

Planalternativ 2B

Næringspark med oppkjøp og formålsendring for Kulturhaven og boligeiendommene (gnr/bnr 11/2, 11/6, 11/11, 11/14, 10/21, 10/22, 10/23) som ligger innenfor den «naturlige» ytre grensen for planområdet. Disse er i kommuneplanens arealdel avsatt til hhv LNFR og friluft- og turistformål.

Planalternativ 1	Planalternativ 2A	Planalternativ 2B
		
<p>Eiendommer innfor området:</p> <p>Eiendommer i Holmestrand næringspark AS: gnr/bnr. 11/1, 11/4, 10/59, 10/6, 1/66, 2/4.</p> <p>Eiendom som eies av Bjørn Hunstad: deler av gnr/bnr. 12/1.</p> <p>Estimerte arealer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 324 daa næringsformål • 190 daa planert areal • 150.000-220.000 m2 BRA 	<p>Eiendommer innfor området:</p> <p>Eiendommer i Holmestrand næringspark AS: gnr/bnr. 11/1, 11/4, 10/59, 10/6, 1/66, 2/4.</p> <p>Eiendom som eies av Bjørn Hunstad: deler av gnr/bnr. 12/1.</p> <p>Boligeiendommer: gnr/bnr. 10/23, 10/22, 10/21, 11/11, 11/14.</p> <p>Estimerte arealer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 332 daa næringsformål • 207 daa planert areal • 160.000-230.000 m2 BRA 	<p>Eiendommer innfor området:</p> <p>Eiendommer i Holmestrand næringspark AS: gnr/bnr. 11/1, 11/4, 10/59, 10/6, 1/66, 2/4.</p> <p>Eiendom som eies av Bjørn Hunstad: deler av gnr/bnr. 12/1.</p> <p>Boligeiendommer: gnr/bnr. 10/23, 10/22, 10/21, 11/6, 11/11, 11/14.</p> <p>Kulturhaven: gnr/bnr. 11/2.</p> <p>Estimerte arealer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 348 daa næringsformål • 225 daa planert areal • 170.000-250.000 m2 BRA

4 KONSEKVENsutREDNING

Konsekvensutredningen vil inngå som en del av planbeskrivelsen og skal omfatte beslutningsrelevante tema. Planprogrammet skal skille mellom de tema som skal konsekvensutredes og de tema som kun skal vurderes som planfaglige tema. Dette kapittelet omhandler de tema som skal konsekvensutredes.

Utredningstemaene følger en mer detaljert oversikt på side 4 i referatet fra oppstartsmøtet, samt supplerende punkter etter innspill ved varsel om oppstart.

Tema	Problemstilling	Hva skal utredningen belyse
Trafikale konsekvenser	Etablering av nytt næringsområde vil tilføre området og tilkomstveien fra E18, via rundkjøringen i Solumveien, betydelig økt trafikk. Denne økningen i trafikk vil påvirke det eksisterende veinettet, myke trafikanter som skal til og fra det nye næringsområdet, og turfolk som skal til Solumåsen.	<p>Trafikkanalysen skal redegjøre for endringer i trafikken som et resultat av de nye planene. Analysen skal ta for seg alle planalternativene og konsekvensene disse vil ha for følgende temaer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikkbelastning/-økning - Veistandard/kapasitet, behov for oppgradering av eksisterende veinett - Trafikksikkerhet - Kryssløsninger - Gang- og sykkelveier - Adkomst og parkering - Interne kjøremønster - Miljøvennlig mobilitet og transport, hvor fremtidsrettede løsninger bør legges til grunn - Tilrettelegging for myke trafikanter, samt reisemåter og adkomst til Holmestrand stasjon, om det er tilstrekkelige sykkelforbindelser mellom planområdet og stasjonen og om det er behov for å tilrettelegge veisystemet for sykkel. - Mobilitetsplan <p>Utredningen må også ta hensyn til nylig vedtatt reguleringsplan for Solum pukkverk som fordrer omlegging av eks. adkomstvei hvor tungtransporten er separert fra annen trafikk.</p>

Estetisk utforming /landskapstilpasninger	I planen legges det opp til store endringer i terrenget med nivåplataer for å få til mest mulig arealeffektiv utnyttelse av området.	De landskapsmessige konsekvensene skal utredes og avbøtende tiltak beskrives: - Utforming av terreng/terrassering og vegløp - Grønnstruktur, avrenning/ fordrøyning av vann - Bygningshøyder/volum - Materialbruk på bygningsmasse - Støyskjermingstiltak - Bufferoner - Utomhusarealer - Skilter - Belysning (mm.) Det skal utarbeides: - Perspektivtegninger - 3D illustrasjoner - Terrengsnitt - Illustrasjonsplan - Nær- og fjernvirkningsillustrasjoner
Regional pukkressurs	Planen kan få negative konsekvenser for Solum pukkverk sitt uttaksområde, som grenser til planområdet og har tilkomst via Solumveien.	Jf retningslinjene i kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Tønsberg og Holmestrand skal konsekvensene for eventuell framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssonen «regional pukkressurs» utredes. Det må utredes løsninger i samråd mellom kommunen, pukkverket og Direktoratet for mineralforvaltning for å unngå at utviklingen av næringsområdet får uheldige konsekvenser for pukkverkets uttaksområder.
Helsemessige konsekvenser	Innenfor og i nærheten av planområdet er det boliger som vil bli berørt av tiltaket.	Det skal utredes helsemessige konsekvenser, både for anleggsperioden og for ferdig utviklet industriområde. Temaer som er særlig aktuelle er bomiljøkvalitet, forurensning, støv, støy, sol/skygge. Det må vurderes tiltak for å redusere støy fra E18, samt effekter av betydelig økt tungtrafikk til og fra området mht. både støy og luftforurensning.

Vegetasjonsbelter, grøntareal/bufferoner	Store områder som i dag er delvis skog og delvis kratt, vil bli utsatt for store endringer når dette blir et næringsområde. Dette vil ha konsekvenser for all omkringliggende virksomhet, både boliger og landbruk.	Det skal utredes behov for bufferoner mot naboer, og omkringliggende landbruk, samt støyskjerming mot E18. Utredningen skal vise alternative løsninger for å dekke disse behovene.
Grønnstruktur/friluftsliv	Ny næringspark vil påvirke opplevelsen av å ferdes i turområdene omkring Solumåsen.	For å sikre tilgang til viktige friluftsområder skal planen utrede konsekvensene for grønnstruktur, friluftsliv og tilgjengelighet til Solumåsen turområde gjennom/forbi planområdet. Hensynet til omkringliggende landbruk skal ivaretas med for eksempel fysiske avgrensninger og vegetasjonsbelter/bufferoner.
Kulturminner/kulturmiljøer og kulturlandskap	Eierne av Kulturhaven motsetter seg nyetablering av næringspark pga deres tilstedeværelse med eldre gjenoppførte bygninger.	Vestfold Fylkeskommune ved kulturarv har gjennomført arkeologisk registrering på hele området. Det er ikke gjort noen funn av automatisk fredede kulturminner. Kulturminner og kulturmiljøer fra nyere tid, dvs fra etter 1536, må registreres og verdisettes. Konsekvensene for kulturminnene må gjøres rede for og avbøtende tiltak beskrives. Konsekvenser for formålet «friluftsliv og turistformål» i KPA, som det private friluftsmuseet Kulturhaven er en del av, skal også utredes og nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i planen. Dette kan f.eks. være setningsskader som følge av økt tungtransport, eventuelle bufferoner rundt Kulturhaven, og konsekvenser for Kulturhavens drift.
Naturmangfold	Eventuelle arter eller naturtyper som krever fredning eller vern.	Sårbar/truet natur, biologisk mangfold skal utredes og kartlegges etter DN-håndbok 13 eller Natur i Norge-systemet. Det skal redegjøres for valg av kartleggingstidspunkt og metode. Nødvendige bestemmelser for å sikre

		området for inngrep eller tap, skal innarbeides i planbestemmelsene.
Forurensning	Næringsparken vil utsette området for forurensning både under anleggsperioden og i driftsfasen som kan gi uheldige konsekvenser for omkringliggende boliger, landbruk og andre virksomheter.	Støy-, støv-, vann- og grunnforurensning skal utredes både for anleggsperioden, og om det kan oppstå som et resultat av type bebyggelse som blir etablert inne i næringsparken. Vegetasjonsskjermer mellom fremtidige pukkressurser og næringspark må være en del av vurderingene. Det vises for øvrig til Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart, se temaet «Forurensning».
Overflatevann og vannføring	Områdets overflater vil endres betydelig. Dette kan få negative konsekvenser for området, og for nedenforliggende områder, med tanke på økt vannstand i bekkedrag og evt. flom.	Konsekvensene av ulike grader av fordrøyning og utslippshastigheter av overflatevann skal utredes. Det skal også utredes konsekvenser av endring i vannføring, endret grunnvannsnivå og grunnvannsstrøm, endring i fare for tørke, flom og erosjon på LNF-arealer nedstrøms næringsparken, og for naturmangfold i og langs bekker og grøfter. Det vises til Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart, se temaet «Samfunnssikkerhet» og 4. og 5. avsnitt som omhandler overflatevann.
Kontorareal	Rene kontorarealer skal i utgangspunktet plasseres (iht RPBA, R5) i by- og tettstedsområder.	Konsekvensene for by- og tettstedsutviklingen må konsekvensutredes og belyse fordelene med å etablere kontorarbeidsplasser som ikke er knyttet til stedbunden næring innenfor planområdet. Omfanget i m ² -BRA må også beskrives.
Planområdets avgrensning	Enkelte naboer har ulikt syn på om deres eiendommer skal inkluderes i planområdet eller ikke.	Rådmannen vurderer kombinasjonen av et større næringsområde med boligeiendommer og Kulturhaven som utfordrende. Det oppfordres derfor til å inngå avtaler med berørte grunneiere og vurdere oppkjøp av aktuelle eiendommer. Eventuelt bør

		<p>det vurderes å sette grensen for næringsområdet øst for formålet «fritids- og turistformål». Det gjøres av forslagstiller fortløpende vurderinger og undersøkelser med tanke på konsekvensene for de aktuelle eiendommene som følge av planlagt utvikling, økonomien i prosjektet, og lønnsomheten ved oppkjøp av boligeiendommer. De aktuelle utfallene av dette er tatt høyde for i planalternativ 1, 2A og 2B.</p> <p>Planområdets avgrensning er justert med ca 4,2 daa i sydvest, mot nordenden av Solum pukkverk etter varsel om oppstart av regulering. Dette arealet er en del av det området som er avsatt til næringsformål, og jf. referatet fra oppstartsmøtet er det oppgitt at planavgrensningen skal følge formåls grensen i kommuneplanens arealdel. Denne mindre utvidelsen medfører dermed ikke krav til supplerende varsel om oppstart.</p>
--	--	---

5 METODE OG FREMSTILLING

Planalternativene skal undersøkes og utredes til et likeverdig og sammenlignbart nivå. Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

Det skal benyttes Statens vegvesens metodikk for utarbeidelse av konsekvensutredningen.

Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger

De enkelte undersøkelsene og utredningene skal fremstilles temavis. Alle planalternativene skal kunne fremmes som selvstendige planforslag, og belyses ut fra de vurderingene og resultatene som har kommet frem i undersøkelsene og utredningene.

Forslagsstillers anbefaling

Når forslagsstiller presenterer sitt valg av planalternativ skal de komme med en faglig begrunnet anbefaling med grunnlag i undersøkelsene og utredningene som er gjennomført.

6 VIDERE PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Planprosess og fremdrift

PLANLAGT FREMDRIFT	2019	2020										2021											
	J-D	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D		
Oppstartsmøte	23.3																						
Planinitiativ (behandlet politisk)	5.6																						
Varsel om oppstart	5.9																						
Merknadsfrist	17.10																						
Oversende planprogram til kommunen																							
Kommunens gjennomgang av planprogram																							
Høringsperiode for planprogram (6 uker)																							
Planprogram fastsettes av 2 x KS																							
Utarbeide plandokumenter																							
Kommunens gjennomgang av planforslag																							
1. gangs behandling av planforslag (2K)																							
Høringsperiode for planforslaget (6 uker)																							
Kommunens gjennomgang etter høring																							
2. gangs behandling av planforslag (2K)																							
Sluttbehandling i kommunestyret																							

6.2 Medvirking

Plan- og bygningslovens § 12-5 stiller krav om tilrettelegging for medvirking i planleggingen.

Kravet til informasjon og medvirking i dette planarbeidet ivaretas gjennom tilgjengeliggjøring av informasjon under oppstart, varsling og høring av planprogram. Det er laget en nettside; www.holmestrandnp.no som holdes oppdatert gjennom hele planarbeidet. Her vil også kontaktinformasjon til plankonsulent og forslagstiller være lett tilgjengelig for de som har spørsmål eller merknader til planen.

Det har blitt avholdt åpent informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid, samt flere møter med berørte naboer. Det vil legges til rette for videre møter med naboer etter behov, men også for lokale foreninger og næringsinteresser.

Planprogrammet sendes ut til berørte parter på lik linje som varsel om oppstart av planarbeid.

Det vil være et åpent informasjonsmøte før innsending av planforslag til kommunen, anslagsvis i november 2020.

Allmennheten, berørte parter og naboer vil bli informert når forslaget til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.

Offentlige dokumenter fra planprosessen vil være tilgjengelig på kommunenes nettsider og www.holmestrandnp.no gjennom hele prosessen.

6.3 Vedlegg

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte