



Arkivsak

24/18973-18

Saksbehandler

Kjersti Visnes Øksenholt

Saksgang

Fylkesutvalget

Hovedutvalg for næring, klima og miljø

Møtedato

20.10.2026

14.10.2026

Tillegg til kunnskapsgrunnlag - Revisjon av gjeldende RPBA

Innstilling fra fylkesdirektøren

Saken tas til orientering.

Sammendrag

Saken svarer ut fylkesutvalgets vedtak i sak 28/26 som omhandlet kunnskapsgrunnlag for revisjonen av RPBA i møtet 14.04.2026. Saken gir ytterligere informasjon om planreserven i de 11 regionale næringsområdene, basert på kjent kunnskap. Saken viser blant annet at 2 510 dekar er avsatt i kommuneplanens arealdel (KPA), men ikke regulert. Disse arealene består av følgende:

- 131 dekar dyrka mark
- 6 dekar våtmark
- 2 296 dekar skog, av dette er ca. 1 638 dekar registrert med høy bonitet.

744 dekar er avklart og ferdig regulert for utbygging. Det beregnes ikke planreserve for alle utbyggingsformål eller for fortetting-/transformasjonsområder, noe som gjør at planreserven som er ferdig regulert for utbygging er noe høyere.

Denne saken med vedlegg gir oversikt over omfanget av planreserven som er ferdig regulert for utbygging og dermed anses som realiserbar. Det gis en oversikt over økosystemtypene i den beregnede planreserven, og det gis en indikasjon på hvilke arealer avsatt i kommuneplanens arealdel som potensielt kan være i konflikt med regionale interesser knyttet til vilt og kulturminner. Saken viser en beregning av planreserven, ikke en fasit.

Bakgrunn og saksgang

Fylkesutvalget vedtok Planprogram for revisjonen av gjeldende RPBA 28.10.25 (sak 165/25). Revidert plan vil hete 'Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan', som vedtatt av fylkesutvalget 09.06.2026 (sak 75/26). Kunnskapsgrunnlag for revisjonen ble lagt frem til orientering i fylkesutvalget 14.04.2026 (sak 28/26). Fylkesutvalget fattet vedtak om at fylkesdirektøren skal

fremlegge en sak som gir ytterligere informasjon om planreserven i de 11 regionale næringsområdene.

Dette er en orienteringssak. Hovedutvalg for næring, klima og miljø får saken til uttalelse. Fylkesutvalget tar saken til orientering.

Saksopplysninger

Fylkesutvalget fattet 14.04.2026 følgende vedtak under behandling av sak 28/26:

Fylkesutvalget ber om at fylkesdirektøren fremlegger en sak som klargjør hvor mye av Vestfolds arealreserve avsatt til næringsformål som anses å være praktisk realiserbar. I grunnlaget skal (listen er ikke uttømmende) dyrka og dyrkbar mark utgå, myr, villtrekk og soner rundt disse som hindrer næringsutvikling, skog med høy bonitet dersom dette ville medført innsigelse, kulturminner mm. Hensikten med saken er å få en mer realistisk oversikt over arealer som reelt sett kan utvikles til næringsformål innenfor de 11 regionale områdene avsatt til næring.

Bakgrunn

I utgangspunktet er alle områder som er omdisponert i kommuneplanens arealdel (KPA) avklart for utbyggingsformål på et overordnet nivå.

Samtidig er det først gjennom reguleringsplanprosesser at det gjennomføres en detaljert planleggingen som avklarer *hvordan* et område faktisk kan bygges ut, gjennom avklaringer som ikke kan gjennomføres på kommuneplannivå. Det gjennomføres nødvendige utredninger (f.eks. knyttet til naturfare, miljø, trafikk, kulturminner og støy), og det kan etterspørres tilpasninger av områdene for å ivareta nasjonale eller regionale interesser. Dette for å sikre at områdene kan utvikles uten negative konsekvenser. Dette er en del av den ordinære saksbehandlingen som skal sikre at områdene er egnet for planlagt utvikling, og kan ikke forskutteres.

Når et areal er avklart gjennom en reguleringsplan, kan området bygges ut etter planen. Da skal andre interesser være avklart og eventuelle tilpasninger eller avbøtende tiltak være innarbeidet.

Arbeidet som er gjennomført for å svare ut vedtaket bygger på kjent kunnskap. Det er ikke gjort utredninger som vil gjennomføres ved en fremtidig reguleringsplanprosess, eller vurderinger som hører hjemme i saksbehandling knyttet til dette.

Funn fra gjennomgang av beregnet planreserve

Arealene som er undersøkt i denne rapporten utgjør til sammen ca. 8 500 dekar.

De 3 254 dekar som blir beregnet som planreserve, fordeler seg slik:

- 2 510 dekar avsatt i kommuneplanens arealdel (KPA), men ikke regulert.
- 744 dekar* er avklart og ferdig regulert for utbygging.

* Det beregnes ikke planreserve for alle utbyggingsformål eller for fortetting-/transformasjonsområder. Eksempelvis er det avklart 406 dekar i reguleringsplan for Kopstad godsterminal, hvorav 286 dekar er ferdig regulert til bane og godsterminal. På Fokserød vest er

ca. 250 dekar omregulert fra masseuttak til næringsvirksomhet – industri/lager. Disse kommer i tillegg til beregnet planreserven, og er gode eksempler på at planreserven er en beregning og ikke en fasit.

I planreserven avsatt i KPA, og dermed ikke ferdig regulert for utbygging, inngår:

- 131 dekar dyrka mark
- 6 dekar våtmark
- 2 296 dekar skog, av dette er ca. 1 638 dekar registrert med høy bonitet.

Videre er 653 dekar registrert som dyrkbart areal. Disse går på tvers av økosystemtypene innenfor områdene, og er derfor ikke vist i tabellen under.

Tabell: Samlet oversikt over registrerte økosystemtyper i beregnet planreserve.

Økosystemtype i beregnet planreserve	Avsatt i KPA	Avklart i reguleringsplan	Totalt
Bebyggd og opparbeidet areal	12	14	26
Dyrket mark	131	47	178
Grasmark	8	0	8
Hei og buskmark	53	142	195
Innsjøer og vannmagasiner	1	1	2
Lite vegetert mark	3	36	39
Skog	2296	501	2797
Våtmark	6	3	9
SUM	2510	744	3254

Potensiell konflikt med utvalgte regionale interesser

Som del av arbeidet er det gjennomført en overordnet gjennomgang av områdenes plassering ift. vilttrekk og kjente kulturminner. For de avsatte næringsområdene er det kun på Ringdalskogen det er konflikt med et regionalt vilttrekk og en viltovergang. Ytterligere vurderinger knyttet til om og hvordan dette regionale vilttrekket best kan ivaretas gjennomføres som del av ordinær saksbehandling, når en reguleringsplan kommer på høring. Innenfor de avsatte næringsområdene er det per nå ikke kjent kulturminner som er til hinder for utvikling av områdene i sin helhet.

Økonomiske, administrative og juridiske konsekvenser

Ingen konsekvenser.

Konsekvenser for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål

Ingen konsekvenser.

Konsekvenser for CRPD

Ingen konsekvenser.

Fylkesdirektørens vurdering

Fylkesdirektøren vurderer at oversikten over regionale næringsområder, beskrevet under saksgang og i vedlegg, svarer ut fylkesutvalgets vedtak 14.04.2026 (sak 28/26).

Denne saken med vedlegg gir oversikt over omfanget av planreserven som er ferdig regulert for utbygging og anses som realiserbar. Det gis en oversikt over økosystemtypene i den beregnede planreserven, og det gis en indikasjon på hvilke arealer avsatt i kommuneplanens arealdel som potensielt kan være i konflikt med regionale interesser knyttet til vilt og kulturminner. Utredninger som gjennomføres som del av reguleringsplanarbeidet kan avdekke forhold som påvirker realiserbarheten til planreserven som er avsatt i kommuneplanens arealdel. Dette vil også gjelde for nasjonale interesser og andre tematikker som er utenfor fylkeskommunens ansvarsområde.

Konklusjon/anbefaling

Denne saken med vedlegg legges til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for revidert plan, '*Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan*'. Fylkesdirektøren anbefaler at saken tas til orientering.

Vedlegg:

Regionale næringsområder_utvidet kunnskapsgrunnlag