



Saksbehandler: Odd Einar Hansen
Telefon:
Kommuneutvikling

Høgås næringsområde – 1.gangsbehandling av detaljplan nr. 2021001.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Rådgivende utvalg for klima og miljø	05.05.2025	013/25
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	07.05.2025	069/25

Kommunedirektørens innstilling

1: Detaljplan nr. 2021001 datert 25.03.2025 med tilhørende bestemmelser av samme dato legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

2: Oppheving av reguleringsplan nr. 232 Høgås-Nøtterøy pukkverk AS og del av reguleringsplan nr. 285 Næringsområde Lofterød og nr. 176 Riksvei 308 Engås – Torbjørnrødveien som overlappes av detaljplan 2021001 legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven §12-14.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Innkomne forslag:

Dyrkbar mark og dyrket mark tas ut av planen, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Det er registrert dyrkbar mark i næringsområdet og dyrket mark. Slike områder må bevares som Lnf og tas ut av planen.

Protokolltilførsel, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Nasjonale jordverninteresser er ikke godt nok ivaretatt i denne planen. Store Lnf områder med ulike biotoper, dyreliv og friluftsinnteresser blir ikke hensyntatt. Dette er svært beklagelig. Flere uttalelser har bekreftet dette syn. Utbygging av området bør foregå trinnvis der eksisterende industri/steinbrudd område utvikles først. Behov for areal vest for Høgåsveien vurderes etter dette og etablering av næring i dette område avventes.

Vedtak som innstilling fra Rådgivende utvalg for klima og miljø, 05.05.2025

Rådgivende utvalg for klima og miljø har ingen innsigelse mot at området reguleres, men ber om at utbyggingen skjer i etapper. Vi anbefaler at de arealene som ikke allerede er industriområde opparbeides først når etterspørselen er til stede, og at skog- og naturarealer kun nedbygges etter behov.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 07.05.2025:

Behandling:

Dyrkbar mark og dyrket mark tas ut av planen, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Det er registrert dyrkbar mark i næringsområdet og dyrket mark. Slike områder må bevares som Lnf og tas ut av planen.

Protokolltilførsel, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Nasjonale jordverninteresser er ikke godt nok ivaretatt i denne planen. Store Lnf områder med ulike biotoper, dyreliv og friluftsinnteresser blir ikke hensyntatt. Dette er svært beklagelig. Flere uttalelser har bekreftet dette syn. Utbygging av området bør foregå trinnvis der eksisterende industri/steinbrudd område utvikles først. Behov for areal vest for Høgåsveien vurderes etter dette og etablering av næring i dette område avventes.

Saksbehandler på plan Odd Einar Hansen orienterte i saken.

Votering

T. Kalheims forslag falt med 10 mot 1 stemmer(FRSV).

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 069/25 Vedtak:

1. Detaljplan nr. 2021001 datert 25.03.2025 med tilhørende bestemmelser av samme dato legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.
2. Oppheving av reguleringsplan nr. 232 Høgås-Nøtterøy pukkverk AS og del av reguleringsplan nr. 285 Næringsområde Lofterød og nr. 176 Riksvei 308 Engås – Torbjørnrødveien som overlappes av detaljplan 2021001 legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven §12-14.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Protokolltilførsel fra Felleslista Rødt/SVs representant T. Kalheim.

Nasjonale jordverninteresser er ikke godt nok ivaretatt i denne planen. Store Lnf områder med ulike biotoper, dyreliv og friluftsinnteresser blir ikke hensyntatt. Dette er svært beklagelig. Flere uttalelser har bekreftet dette syn. Utbygging av området bør foregå trinnvis der eksisterende industri/steinbrudd område utvikles først. Behov for areal vest for Høgåsveien vurderes etter dette og etablering av næring i dette område avventes.

Vedlegg:

Plankart 2021001

Bestemmelser 2021001

Planbeskrivelse 2021001

Illustrasjoner og snitt

Utredninger

PTM sak 022_24

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for arealkrevende næringsvirksomhet, industri og lager, med tilhørende anlegg i det avviklede steinbruddet med omkringliggende arealer på Høgås. Videre tilrettelegger planen for at Høgåsveien legges om for å gi et mer trafiksikkert kryss mot Brattåsveien, samt utbedring av krysset Brattåsveien – Kirkeveien. Næringsbebyggelsen skal omgis av vegetasjonsskjermer. Arealet er avsatt til fremtidig næringsformål og LNF i kommuneplanens arealdel. Det gamle pukkverket er i dag regulert til råstoffutvinning i detaljplan nr. 232 og omfatter gbnr. 108/33 og 93 og gbnr. 109/22 og 25. Øvrige arealer fremstår som relativt urørte naturområder.

Planområdet utgjør ca 234 dekar, hvorav næringsformål utgjør ca. 139 dekar. Øvrig areal består av grønnsstruktur, overvannshåndtering, LNF og samferdselsarealer. Planen legger opp til høy utnyttelse av området, og maksimal BYA er 80%. Ettersom planen tilrettelegger for at total BRA vil kunne overstige 15 000 m², faller planen 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». Planen er konsekvensutredet. Planen er utarbeidet av Siv. Ing. Stener Sørensen AS på vegne av Høgås Industri og Næringspark AS, Høgås Eiendom AS og Hans Jacob Fosaas.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Innledning

Det ble igangsatt planarbeid for en mindre del av området i 2021 (HK-sak 182/21) men dette arbeidet ble ikke sluttført. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel i 2023 (KS-sak 085/23) ble arealet omdisponert fra råstoffutvinning til næringsformål. Planarbeid ble igangsatt på nytt i 2023, og sak om oppstart av planarbeid samt planprogram ble vedtatt i hovedutvalg for plan, teknikk og miljø den 06.03.2024 (PTM sak 022/24). Det ble fattet følgende vedtak:

PTM - 022/24 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2021001 «Høgås næringsområde» igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er iht. vedlagte kartskeisse datert 01.02.24.

2. Planavgrensningen omfatter arealer avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Dersom disse LNF-arealene, helt eller delvis, skal vurderes regulert til næringsformål i den videre planprosessen, må de erstattes med minst like store arealer som reguleres til grøntformål og som er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel.

3. Forslag til planprogram, datert 01.02.24, legges ut til høring og offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningsloven § 12-9 og forskrift om konsekvensutredninger § 6.

1. Den del av reguleringsplan nr. 176 «Riksvei 308 Engås – Torbjørnrødveien, del A og B», vedtatt 02.07.81, nr. 232 «Høgås-Nøtterøy pukkverk AS», vedtatt 28.06.95 og nr. 285 «Næringsområde Lofterød», vedtatt 21.01.01, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr. pbl. § 12-14. 4. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jfr. pbl. kap. 17.

Videre ble planprogram fastsatt av samme utvalg i møte 23.10.2024.

PTM - 174/24 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 fastsettes planprogram for detaljregulering nr. 2021001 «Høgås næringsområde» iht. forslag til planprogram datert 01.02.24, sist revidert 13.09.24.

Faktagrunnlag

HK sak 182/21

KS sak 085/23

PTM sak 174/24

Plan- og bygningsloven § 12-10 -behandling av reguleringsplanforslag.

Plan- og bygningsloven § 12-11 -behandling av private reguleringsplanforslag

Naturmangfoldloven

Detaljplan nr. 176 «Riksvei 308 Engås – Torbjørnrødveien, del A og B», vedtatt 02.07.81

Detaljplan nr. 232 «Høgås-Nøtterøy pukkverk AS», vedtatt 28.06.95

Detaljplan nr. 285 «Næringsområde Lofterød», vedtatt 21.01.01

Vurderinger

Varsel om oppstart av detaljregulering, planprogram til offentlig ettersyn, samt utbyggingsavtale ble sendt til berørte parter og sektormyndigheter i brev av 25.04.2024. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagstillers under. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til forslagstillers vurderinger.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 07.05.2024**Jordvern**

Statsforvalteren varslar at reguleringsplanen kan komme i konflikt med nasjonale jordverninteresser. Innenfor planområdet er det ca. 9,5 dekar fulldyrka jord, kartlagt med svært god jordkvalitet. Arealene er i all hovedsak en del av et større sammenhengende jordbruksareal langs Brattåsveien. I kommuneplanens arealdel for Færder kommune er de aktuelle arealene avsatt til LNF-formål. Videre er det registrert arealer med dyrkbar jord innenfor planområdet. Arealene ligger i hovedsak innenfor områder avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, mens to områder på hhv. ca. 5,2 dekar og 4,3 dekar (målt i kart) ligger innenfor området avsatt til LNF-formål.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Minner om at det må utarbeides en ROS-som følger planen, det forventes at denne inneholder vurdering av klimarelaterte hensyn. Det bør utføres en geoteknisk undersøkelse.

Klimagass

Statsforvalteren minner om nye Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og regjeringens forventning nr. 48 knyttet til omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer.

Naturmangfold

Miljøavdelingen forutsetter at det tas hensyn til naturmangfoldverdiene av nasjonal og/eller vesentlig regional interesse i og nær planområdet i det videre planarbeidet.

Forurensning

Statsforvalteren minner om at støy er et plantema. Det er registrert forurenset grunn innenfor planområdet, området med forurenset grunn skal fremgå av planen. Ved ny arealbruk i områder med forurenset grunn bør området i de fleste tilfeller undersøkes og risikovurderes i planprosessen. Det er viktig at håndtering av overvann blir tilstrekkelig utredet, og at det planlegges nødvendige avbøtende tiltak.

Friluftsliv

Innenfor planområdet er det registrert et svært viktig friluftslivsområde med navn Broskogen, dette må hensyntas i planarbeidet.

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.

Forslagstillers kommentar:

Jordvern

Det er utarbeidet matjordplan for området, inkludert kartlegging og prøvetaking. Dyrka mark som berøres grenser til Brattåsveien. Matjordplanen legger til grunn en omdisponering av 9,5 daa dyrka mark, dette er i planforslaget vesentlig redusert. For å imøtekomme krav om utbedring/heving av veien som trafiksikkerhetstiltak, vil nytt skråningsutslag på veien komme inn på dyrka mark, det omdisponeres da ca. 0,7 daa. Det er arealet som brukes til utvidelsen på nordsiden av krysset, AVT1, som går ut på dyrka mark. Området sør for veien er gs-vei og grøft også i dagens situasjon, og ingen dyrkbare areal omdisponeres her. I planforslaget er det vektlagt løsninger som gir minst mulig omdisponering av dyrka og dyrkbar mark, blant annet er Brattåsveien kun hevet på den delen som ligger nærmeste mot Kirkeveien for å ivareta kravet til tilstrekkelig slakk stigning mot krysset. Det kunne vært hensiktsmessig å heve veien i et lengre strekk vestover på Brattåsveien slik at den blir flatere på en lengre strekning, men det ville gitt betydelige skråningsutslag ut på dyrka mark, og dette er derfor forkastet.

Det er i tillegg registrert til sammen ca. 40 daa dyrkbar jord innenfor planområdet vest for Høgåsveien. Området er myrlendt og inneklemt mellom skog og langsgående koller. Det anbefales at denne dyrkbare jorda tas ut, renses for rester av skog og røtter, og brukes som jordforbedring på skrinne områder like utenfor planområdet. Det er ikke mulig å etablere næringsområde vest for Høgåsveien i det hele tatt dersom denne dyrkbare jorda skal bevares der den ligger. Jorda har vært dårlig drenert og framstår som fuktig organisk materiale sammen med de mineralske massene, dybden er målt til ca. 0,15 m. All registrert jord av dyrka eller dyrkbar kvalitet, til sammen 4800 m³, skal flyttes til områder i nærheten av planområdet, og benyttes til jordforbedring på nærliggende dyrka mark. Det er lagt inn 15 m buffersoner mot dyrka og dyrkbar mark inne i næringsområdet iht. krav i kommuneplanen, dette er ivaretatt i plankartet, samt i § 4.7.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet ROS, inkludert vurdering av klimahensyn, samt eget klimaregnskap. Det er utført geotekniske undersøkelser både for område- og lokal stabilitet, der undersøkelsene viser at områdestabiliteten er ivaretatt. Lokal stabilitet for områdene I/L3, 5, 7 er tilfredsstillende, men det må gjøres supplerende undersøkelser av lokalstabilitet for de resterende delfeltene i neste fase, når det er klart hvilke terrenghøyder og bygningsvolumer som skal bygges. Dette er sikret i § 4.1.1. Bruddkanten skal delvis dekkes av en skråning som skal beplantes, og gjerdet langs toppen av bruddet skal repareres.

Klimagass

Det er utarbeidet klimaregnskap for planområdet, dette er vedlagt planen.

Naturmangfold

Kartlegging av naturmangfold i området anses å være tilstrekkelig fra tidligere kartlegginger, og det er derfor ikke kartlagt på nytt. Men det er kartlagt fremmede arter i planprosessen, ettersom denne kunnskapen var noe mangelfull. Det stilles i planen krav til at masser med fremmede arter skal sendes til godkjent deponi, jf. § 4.5. Eksisterende kartlagte verdifulle naturtyper er ivaretatt i kart og bestemmelser. Det er lagt hensynssone på flere av eikene i krysset Mølleveien x Brattåsveien, ikke kun den som er forskriftsfredet, hensikten er å ivareta hele eikemiljøet. Hensynssonene er 30 m i diameter. Det er også lagt hensynssoner, inkludert 10 m buffersoner, på naturtypene øst i planområdet, oppå Høgås. Disse hensynssonene følges av bestemmelse §9.1. Det er avsatt en grønn

sone nord i planområdet, på begge sider av Høgåsveien, denne skal ivareta både vilttrekket som er registrert i området, og fungere som overvannshåndtering ved styrtregn. Dette området skal ha vegetasjon. Planområdet er innskrenket noe mot vest for å ivareta verdifull natur, viktige friluftsområder og landskapsvirkningen.

Forurensning

Støy er utredet. Rapporten konkluderer med at det kan bli støyutfordringer for to hus i Brattåsveien, der det er potensiale for økning av støy på hhv. 3 og 4 dB. Støyrapporten understreker likevel at den baseres på svært usikre tall, og det anbefales en ny støykartlegging i en senere fase: «Brattåsveien 3 går fra ikke å ha fasade i gul sone, til å være i nedre del av gul sone, mens Brattåsveien 21 går fra nedre del av gul sone til øvre del av gul sone. Disse skal derfor vurderes for tiltak. Før tiltaksvurderingen gjøres, må det gjøres støyberegninger hvor det både tas med endring av trafikkfall og ny veg-geometri. Når ny veg-geometri er klar, må endring i støynivå beregnes på nærliggende boliger for å se om kombinasjonen av økt trafikk og endret geometri medfører økning i støynivå på 1 dB eller mer, iht. T-1442/2021». Det er stilt krav om en slik vurdering i bestemmelsene § 4.2.

Forurensset grunn er et tema i ROS-analysen, mulig forurensning i grunnen gjelder for områdene I/L8-9, og det stilles krav i §3.3 til undersøkelser av grunnforurensning før det kan gjøres tiltak i disse områdene. Overvann er utredet som del av egen VAO-plan for området. Det er planlagt store steinmagasiner under deler av planområdet, og det skal også etableres overvannsgrøfter som kan håndtere styrtregn og utvasking av støv ol som vaskes av overflatene.

Friluftsliv

Friluftslivsverdier er konsekvensutredet, sammen med barn og unges interesser, se vedlagt rapport og kap. 6.8. Det er ikke vesentlige endringer i situasjonen for friluftinteressene, eller for barn og unges interesser. Hovedgrunnen er at de mest verdifulle friluft- og lekeområdene ligger utenfor planavgrensningen, og at store deler av området allerede er lite anvendelig som friluft- og lekeområder. Planområdet er innskrenket noe mot vest for å ivareta verdifull natur, viktige friluft- og lekeområder og landskapsvirkningen, dette gjelder også det viktige området Broskogen.

Universell utforming

Det er ikke stilt krav til universell utforming for denne typen byggeområder.

Vestfold Fylkeskommune 08.05.2024

Arealeffektivitet

Det bør tilrettelegges for høy utnyttelse i området, og planarbeidet bør ta sikte på å tilrettelegge for enkelte fellesfunksjoner i området.

Barn og unges interesser

VFK ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen.

Samferdsel

Det bør tas høyde for usikkerheten i form av høy ÅDT i kommende trafikkberegninger. I krysset Brattåsveien (kommende kommunal vei) x Kirkeveien fv 308, må først og fremst stigningen på Brattåsveien utbedres, det må også ses på bedre løsninger for plassering av eksisterende gangfelt og busslomme. Eventuelle fravik fra gjeldende vegnormaler må avklares med fylkesveimyndigheten. Alle tiltak på fylkesvei må fremkomme av godkjent byggeplan.

Kulturarv

Det finnes fire automatisk freda kulturminner i planområdet. De fire lokalitetene må behandles etter lov om kulturminner. Kulturarv er i dialog med tiltakshaver om løsningene i denne saken, og imøteser videre innspill i saken.

Jordvern

Området inneholder både dyrka og dyrkbar mark. Dette arealet bør kartlegges og vurderes av

fagpersoner med kvalitet og mengde på jordsmonnet og tap av matjordpotensial. Dette må tas inn i matjordplan for vurdering av ivaretagelse av jord til etablering av ny dyrka mark.

Forslagstillers kommentar

Arealeffektivitet

Det er lagt opp til 80 % utnyttelse i planområdet, innenfor områdene avsatt til næring. Det skal også ivaretas en blågrønn faktor i planområdet på 0,65, denne kommer i direkte konflikt med krav til høy utnyttelse, men vil gi planområdet verdifulle kvaliteter.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er konsekvensutredet som del av KU Friluftsliv. Det er kartlagt svært verdifulle områder vest for planområdet, i skogsområdene nær Brattås barnehage og Flemming Egg (Broskogen). Disse områdene påvirkes ikke av planen. Det er ikke vektlagt barns interesser inne i selve planområdet for fremtiden, som lekeplasser ol, ettersom det tilrettelegges for næring, men det stilles krav om trygg skolevei gjennom planområdet både langs Høgåsveien og Brattåsveien. Krysset Høgåsveien x Brattåsveien flyttes vestover for å ivareta siktforhold og gi mer trafikkvennlige løsninger for myke trafikanter. I tillegg legges det til rette for et forbikjøringsfelt ved innkjøringen til Høgåsveien, for å hindre tilbakeblokkering i trafikken. Se for øvrig svar til Statsforvalteren under «friluftsliv».

Samferdsel

Ettersom det er stor usikkerhet knyttet til hvilke virksomheter som vil etablere seg i området, er det tatt høyde for høy ÅDT i trafikkberegningene. Det er prosjektert utvidelse av krysset Brattåsveien x Kirkeveien, der kravet til stigning ivaretas. I bestemmelsene § 3.1.1 stilles det krav til at byggeplan for krysset skal være godkjent av Vestfold fylkeskommune. Se også omtale om kryssløsning i kap. 5.7.

Kulturarv

Bygdeborgen vil ikke bli berørt av tiltakene. Det skal ikke skje noe på toppen av Høgås, over bruddkanten, med unntak av utbedring av sikkerhetsgjerdet ved behov. Det legges hensynssone rundt bygdeborgen for å ivareta helhetsinntrykket, og det stilles krav til dempet fargebruk på bebyggelsen i næringsområdet for å hensynta kulturminnet, samt for å gi dempet landskapsvirkning. De automatisk fredete kulturminnene vest for Høgåsveien søkes frigitt. Alle kulturminnene er avsatt i plankart, og omtalt i bestemmelsene §§ 3.8, 4.2, 9.3 og 10.1.

Jordvern

Det er utarbeidet matjordplan. Se for øvrig vår kommentar til Statsforvalteren.

Statens vegvesen 25.04.2024:

På bakgrunn av SVVs rolle i planleggingen nevnes viktigheten av en helhetlig planlegging, og at arealutnyttelse gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling. Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Det må være en forutsetning at utbyggingen medfører tilfredsstillende kapasitet på vegnettet, og trafiksikker adkomst for kjørende og myke trafikanter. Med tanke på klimaendringer og det grønne skiftet er det viktig å legge til rette for og styrke klima- og bærekraftige løsninger.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering. Vej, trafikk og klimaendringer er utredet som en del av planarbeidet. Det legges ikke opp til utvidelse av kollektivtilbudet som følge av planforslaget. Men det skal utføres tiltak på veier og kryssløsninger i planområdet for å bedre trafiksikkerheten for både kjøretøy og myke trafikanter. Se for øvrig svar til Statsforvalteren og fylkeskommunen.

Norges vassdrags- og energidirektorat 29.04.2024:

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggt teknisk forskrift, TEK 17.

-Planområdet ligger delvis innenfor et område hvor det kan være fare for flom, reell flomfare må derfor avklares og tas hensyn til.

-Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for skred i bratt terreng, planarbeidet må dokumentere at sikkerheten mot skred er ivaretatt før planen kan sendes ut på høring. Reguleringsplanen må vise eventuelle sikringstiltak som må gjennomføres for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet, og disse må hjemles med rekkefølgekrav.

-Planområdet ligger i et område hvor det kan være marin leire i grunnen, det må derfor avklares om det er kvikkleire i området.

-Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.

Forslagstillers kommentar:

Samfunnssikkerhet ivaretas i planarbeidet, og grunnforhold – områdestabilitet og lokal stabilitet, er utredet. Lokalstabilitet for delområdene I/L1, 2, 4, 6, 8 og 9 må avklares i byggesak i tillegg, dette er sikret i bestemmelsene. Det er gjort vurderinger av både område- og lokalstabilitet i området. Ut ifra en helhetsvurdering av topografiske forhold og registrert berg i dagen er det ikke identifisert mulige løsne- eller utløpsområde for skred som kan true planområdet, se også kap. 7.2.

Områdestabilitetsforholdene er tilfredsstillende. Områder for håndtering av overvann ved store og plutselige regnmengder er avsatt i plankartet. Planområdet vil i tillegg få rikelig kapasitet for overvann i steinmagasiner under næringsarealene. Bruddkanten, som kan være utsatt for steinsprang, skal renskes og sikres i samarbeid med fagkyndig geotekniker, dette er ivaretatt i bestemmelsene § 3.7. Se også svar til Statsforvalteren.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap :

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har kun avgitt en generell uttalelse.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering.

Kommunelegen i Færder og Miljørettet helsevern 08.05.2024

Bruk av arealer

Bruken av arealet er ikke planlagt, og det innebærer derfor en usikkerhet med tanke på å identifisere mulige miljømessige og helsemessige utfordringer (for eksempel støy) som kan påvirke ulike typer bruk av området. Resultatet kan bli en noe generell konsekvensutredning som kanskje ikke dekker alle relevante aspekter ved fremtidig bruk. Det kan derfor være nødvendig å gjøre betydelige endringer i utredningen eller til og med starte prosessen på nytt i en senere fase når man vet mer om bruken av området. Dersom det blir aktuelt med bruk av området til steindeponi i forbindelse med utbyggingen av fastlandsforbindelsen bør det utredes særskilt.

Friluftsliv, rekreasjon og grønnstruktur

Arealdisponeringen i planområdet kan ha betydelige innvirkninger på tilgjengeligheten, kvaliteten eller bruken av friluftsområder, både innenfor og i nærheten av planområdet, og må derfor konsekvensutredes.

Folkehelse, forurensning og støy

Tiltakets potensielle påvirkning på folkehelse, forurensning og støy kan være betydelig, avhengig av hvordan området skal brukes i fremtiden. Konsekvenser på omgivelsene bør vurderes i sammenheng med Lofterød næringsområde med skytebane og gjenvinningsstasjon som ligger i nærheten.

Trafikksikkerhet og skolevei

Kommuneoverlegen er bekymret for hvordan barnas skolevei og trafikksikkerheten for andre myke trafikanter blir berørt av utviklingen av næringsområdet.

Forslagstillers kommentar

Bruk av arealer

Det stemmer at det fortsatt ikke er avklart hvilke virksomheter som skal inn i planområdet, og KU-en omfatter derfor ikke detaljerte utredninger av dette. Det skal heller ikke gjøres på dette nivået, ettersom det ikke er mulig å reguleres inn bestemte virksomheter, kun kategorier av virksomheter. Likevel åpner kommuneplanen for at det kan etableres støyende virksomheter i dette næringsområdet. Planforslaget baseres på en generelt høy utnyttelse og tilknyttet trafikk, det legges derfor også til grunn en høy ÅDT for å utrede en «worst case»-situasjon. Noen videre detaljer må utredes i byggesak, og dette er sikret i bestemmelsene, bla. § 3.2 (Utomhusplan), § 3.3 (Grunnforurensning), og § 4.2 (Støy). Se også svar til Statsforvalteren og fylkeskommunen. Dersom det blir aktuelt å ta inn steinmasser, stilles det krav til supplerende støyutredninger med tilhørende tiltak, dette er ivarettatt gjennom §§ 4.2 og 4.3.

Friluftsliv, rekreasjon og grønnstruktur

Friluftsliv og barn og unges interesser er med i planen som KU-tema. Selve planområdet har lav verdi som friluftsliv- og lekeområder, men grenser til områder som er viktigere. Planområdet er noe justert, særlig i vest, og viktige natur- og friluftsområder ligger nå godt utenfor planområdet. Se også kommentarer til Statsforvalteren og fylkeskommunen.

Folkehelse, forurensning og støy

Temaene er utredet som del av planarbeidet. Utredningene har lagt til grunn en «worst case»-situasjon og brukt til å sette begrensninger for området. Støy-retningslinjen gjelder for området, og det er satt særskilte krav til støyvurderinger i §§ 4.2 og 4.3. Det er etablert buffersone langs hele planområdet; VS1-7, denne er avsatt i plankartet og sikret i bestemmelsenes § 7.

Trafikksikkerhet og skolevei

Krysset in til Høgås flyttes vestover for å gi en bedre sikt-situasjon for både sjåførere og myke trafikanter. Det legges til rette for et forbikjøringsfelt, for å unngå tilbakeblokkering i Høgåsveien. Det tilrettelegges gs-vei gjennom planområdet fra snuplassen midt i planområdet og ut til Høgåsveien. Se også kommentar til Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens Vegvesen.

Lede AS 07.05.2024

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere, herunder adkomst til anlegget. Kraftledninger bør i plankart innarbeides som hensyns-/faresoner. Nettselskapet har en kraftledning i området, som innebærer restriksjoner for arealbruken i form av en byggeforbudssone. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har. Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Lede har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet.

Forslagstillers kommentar

Høyspent og tilhørende sikkerhetssone ligger nå i sin helhet utenfor planområdet. I overenskomst med Lede er det lagt til rette for at nettstasjoner skal etableres i takt med utbyggingen, og etter behov. Dette er svært vanskelig å fastsette i planfasen, dette vil derfor avklares i byggefase, når effektbehovet er klarlagt, jf. § 5.6. Det tilrettelegges for mulig etablering av solenergianlegg på tak og i deler av vegetasjonsskjermen i øst, i området avsatt i plankartet til GAA, med tilhørende bestemmelsene §§ 5.7 og 7.8.

FAU Brattås skole 28.04.2024

Understreker viktigheten av å utbedre skoleveien til barna. Elevtallet på Brattås skole er økende, og det bygges stadig nye boliger i skolekretsen, og Brattåsveien bør derfor utbedres. Krysset Høgåsveien

x Brattåsveien, samt krysset Brattåsveien x Møllevæien, er svært uoversiktlige og bør utbedres. Krysset Brattåsveien x Kirkeveien er farlig, særlig vinterstid, og ny løsning bør vurderes. Hensyn til barnas sikkerhet må ivaretas også i byggefasen. Krysset Hovlandveien/Brattåsveien er også trafikkfarlig og bør utbedres. Utbyggingen av næringsområdet en anledning til å se på skoleveien til barna på Brattås skole som en helhet. FAU ønsker informasjon og deltar gjerne videre i prosessen.

Forslagstillers kommentar

Temaene er utredet som del av planarbeidet. Krysset Brattåsveien x Høgåsveien flyttes vestover for å bedre sikkerhet og sikt for både sjåfører og myke trafikanter. Krysset Brattåsveien x Møllevæien kan og bør strammes opp for å tydeliggjøre trafikkbildet, men skal ikke bygges om, dette skyldes blant annet hensynet til verdifulle eiker som står nær krysset. Det tilrettelegges også med ny gs-vei gjennom planområdet. Disse tiltakene er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene, § 3. Se også kommentar til Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens Vegvesen. Utredning av krysset Hovlandveien/Brattåsveien ligger utenfor planområdet og bør vurderes av kommunen, men vi er kjent med at kommunen har søkt midler fra fylkeskommunen til bygging av fortau her.

Skjerve, Kjøpmannskjær, Tømmerholt og Tenvik vel 07.05.2024

Et stort naturområde ødelegges dersom planene om dette næringsområdet realiseres. Skadene kan ikke reverseres, det er svært uheldig. Velforeningen savner sterkt at Færder kommune legger frem en behovsanalyse før dette området eventuelt ødelegges som naturområde.

Hensyn til natur og dyreliv

Det stilles spørsmål til hvordan kan det tas hensyn til sårbart dyreliv og planteliv når man skal gjøre om et naturområde til næringsområde. Skal det tas hensyn til insekter ved utforming av lyssettingen i området? Det er dokumentert at det er flere rødlistede arter i området, hva er planene for å bevare disse i området når utbygging starter?

Vannets veier

Hvordan vil en utbygging påvirke vannveiene og vannbalansen i området?

Innbyggernes behov for nærnatur

All forskning tyder på at friluftsliv og natur har en positiv virkning på oss mennesker. Skal vi ha mulighet til å bruke og oppleve naturen som læringsarena må det finnes naturområder tilgjengelig! De grønne lungene, hundremeterskogene, nærsbogen kan bli fremtidens viktigste klasserom for kommende generasjoner.

Nærskogens viktige rolle fra naboperspektiv

For naboer av dette området har nærskogen frem til den ble hugget ned vært et fint turområde gjennom mange tiår. For de mange ridende på øya er Høgåsveien et flott alternativ til trening av hestene, da spesielt på snørike vintre da mye av skogen brukes til skiløyper. Den er også en naturlig adkomstvei til sti-/turveinettet i Kjøpmannskjær.

Trafikk

Det uttrykkes bekymring for den nye trafikksituasjonen en utbygging vil kunne skape, særlig for mye trafikanter. Kryssløsningene nevnes særskilt, og ønske om fartsreducerende tiltak og reduserte fartsgrenser i Brattåsveien trekkes frem.

Innbyggerhensyn

Støy fra ulike støykilder (gjenvinningsstasjon, Lofterød industriområde og skytebane med tilhørende trafikk til disse områdene) gjør at området allerede har en stor støybelastning. Det uttrykkes bekymring for en mulig økt støybelastning, herunder fra sprenging. Er det gjort undersøkelser som viser at det da er behov for flere industriotmer?

Rekkefølgebestemmelse

Skjerve, Kjøpmannskjær, Tømmerholt og Tenvik vel mener det i rekkefølgebestemmelsene til en

eventuell næringspark i Høgås, må stilles krav til at kryss og veier utbedres før oppstart av anleggsarbeid.

Industriområdets kategori og detaljregulering i en mulig reguleringsplan

I dokumenter i saken fremgår det at utbygger ikke har intensjon om etablering av støyintensiv industri. Det er vel den mest vesentlige forskjellen mellom industriområde kategori C og B med tanke på hvordan området vil kunne utvikles. Vi ber derfor om at detaljreguleringen blir satt etter kriterier for industrikategori B. Naboer og brukere av området har interesse av størst mulig detaljregulering i reguleringsplanen, særlig for parameterne støy, støv, lukt, lys, vibrasjon og driftstider.

Erstatningsområder for rekreasjon

Skjerve, Kjøpmannskjær, Tømmerholt og Tenvik vel siterer fra planprogrammet: «*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.*» De ber om en konkretisering av hva som regnes som «*erstatningsområder i nærheten*». Med tanke på miljø og klima mener velforeningen det er lite bærekraftig og kortsiktig tenkt å nedbygge de grønne lungene vi har igjen på Nøtterøy.

Forslagstillers kommentar:

Se utfyllende svar til Statsforvalteren, fylkeskommunen og Statens Vegvesen over, som dreier seg om noen sammenfallende tema. Omdisponering av arealene til næringsområder er avklart på kommuneplannivå, som en del av en helhetlig vurdering for ønsket utvikling i kommunen. Dette er det eneste nye, tilgjengelige næringsområdet i kommunen. Naturmangfoldet er kartlagt tidligere og i tilstrekkelig grad utredet for planområdet, og hensyntas i planarbeidet. I tillegg er fremmede arter utredet. Overvann, trafikk og støy er utredet, og hensyntas i planen. Friluftsliv, barn og unge er utredet i KU, sammen med temaet friluftsliv. I begrepet «erstatningsarealer i nærheten» ligger at det er lignende naturområder i nærheten, både på øst-, vest- og sørsiden, som har en lik eller bedre funksjon enn området som skal bygges ned innenfor planområdet. Planområdet er noe redusert, særlig i vest, for å ivareta områder med verdi for barn og unge, naturmangfold, friluftsliv og landskapsvirkning. Rekkefølgebestemmelser for utbedring av veier, gs-veier og kryss er inkludert i bestemmelsene.

Samarbeidsutvalget Brattås barnehage 09.05.2024:

SU peker på viktigheten av å utbedre skoleveien inkludert kryssløsninger fra Kirkeveien og Høgåsveien til skolen/barnehagen, herunder kryssløsningene på strekningene. Området det planlegges for næring er en del av Brattås barnehage og skoles nærmiljø, og er også en del av Brattås barnehages uteavdeling turområder. Å miste dette vil være en begrensning for valgmulighetene til å kunne bruke større områder av skogen som en arena for utforskning, lek og læring.

Forslagstillers kommentar

Se utfyllende svar til Statsforvalteren, fylkeskommunen, Statens Vegvesen og Brattås FAU over, som dreier seg om sammenfallende tema. Trafikksikkerhet og veiløsninger er utredet som del av planarbeidet, og det er laget nye løsninger for de tre kryssene, samt for ny gs-vei lags Høgåsveien. Utbedring av veier, gs-veier og kryss er sikret i plankart og gjennom rekkefølgebestemmelsene § 3. Friluftsliv og barn og unges interesser er utredet som eget KU-tema. Deler av planområdet som brukes av skole/barnehage i dag av områdene mot vest, er nå tatt ut av planen.

Arne Haraldsen 08.05.2024:

I forbindelse med oppstart detaljregulering av Høgås næringsområde varsles det om oppheving av den del av reguleringsplan nr. 285 Næringsområde Lofterød som overlappes av ny detaljregulering. I den anledning synes det naturlig å implementere de endringene som ble gjort i forbindelse rullering av kommuneplanen for Lofterød.

Forslagstillers kommentar

Reguleringsplanene overlapper bare i en sone langs Brattåsveien, ettersom det i planen for Høgås er gjort vurderinger av om Brattåsveien skal utbedres, det gjelder særlig for krysset Brattåsveien x

Møllevæien, samt avkjøringen mot Høgåsveien. Det kan ikke være to gjeldende reguleringsplaner for samme areal. Det er ikke aktuelt å endre innholdet i Lofterød -planen for øvrig som del av dette planarbeidet.

Berit Buvoll 23.04.2024:

Gjør oppmerksom på at de forventer svar på klage ang. en fradelingssak.

Forslagstillers kommentar

Fradelingssaken er ikke en del av reguleringsplanarbeidet.

Hjemmelshavere Brattåsveien 22 08.05.2024:

Innledning og område

Ønsker å gjøre oppmerksom på at deres boområde allerede er til dels sterkt belastet med støy og trafikk på Brattåsveien, til og fra gjenvinnings stasjonen, skytterbanen, Lofterød industriområde, og vegtrafikk. De peker på verdien av området som natur- og friluftsområde, og stiller spørsmål ved om det er foretatt en konsekvensanalyse av behovet for et nytt næringsområde.

Rekkefølgebestemmelser

Ser videre at det er blitt pålagt å utbedre Kirkeveien X Brattåsveien, samt bedre løsning for busslomme på Kirkeveien. Møllevæien X Brattåsveien, kryssing og bedre sikt øst og vestover der, og Høgåsveien X Brattåsveien. Innspiller forventer at dette sikres gjennom rekkefølgekrav. Spiller inn et forslag om flytting av Høgåsveien til vest for 106/1, samt å fjerne del av «fjellskalk» på 104/1.

Tilkomst og trafikk

Er kjent med at det ble spilt inn tidlig i prosessen en alternativ tilkomst til dette området lenger syd, ved Skauen. Dette fremstår for innspiller som en bedre løsning for området. Hvis tilkomst blir via Brattåsveien, kreves det fartsreduserende tiltak på denne veien. Ønsker heller ikke å leve med fjellsprenge og steinknusing i en årrekke hvis dette skulle bli realisert.

Forslagstillers kommentar:

Se utfyllende svar til Statsforvalteren, fylkeskommunen, Statens Vegvesen og Brattås FAU over, som dreier seg om noen sammenfallende tema. Omdisponering av arealene er avklart på kommuneplannivå, som en del av en helhetlig vurdering av ønsket utvikling i kommunen.

Naturmangfoldet er i tilstrekkelig grad kartlagt og utredet for planområdet, og alle viktige naturtyper hensyntas i planen gjennom kart og bestemmelser. I tillegg er fremmede arter kartlagt som del av utredningene. Trafikk og støy er utredet, og adkomsten til Høgås flyttes til vest for 106/1 for å bedre siktforhold og trafiksikkerhet for både kjøretøyer og myke trafikanter. I tillegg legges det til rette for et forbikjøringsfelt ved innkjøringen til Høgåsveien, for å hindre tilbakeblokkering i trafikken.

Friluftsliv og barn og unges interesser er utredet som del av KU-en og hensyntatt i planen, blant annet ved å endre avgrensningen i vest. Rekkefølgebestemmelser for utbedring av veier og kryss er tatt inn. Ofte er et rekkefølgekrav en måte å juridisk sikre et krav om utbygging i plan. Det ble i forrige planprosess stilt krav om at adkomst i sør skulle vurderes. Denne løsningen ble vurdert, men forkastet, bla. ettersom den fremsto som mindre trafiksikker enn å utbedre dagens løsning. Det legges noen rammer for utvikling av delområdene inne på selve næringsområdet, men selve utviklingen av hver tomt skal gjøres i byggefasen.

Cathrine Gjessing 07.05.2024:

Mener det er fornuftig å videreutvikle og bygge ut det eksisterende pukkverksområdet, men er bekymret for at skogen i resten av planområdet skal bygges ned. Stiller videre spørsmål ved hvordan rødlista arter skal ivaretas. Området er mye brukt i friluftslivssammenheng. Bekymret for fremtidig situasjon for naboer, særlig med tanke på landskapsvirkning, støy og støv. Håper det blir tatt hensyn til utforming og høyde på bygg, samt at plassering av byggene blir lagt slik at man ikke trenger å gjøre mer skade på området enn høyst nødvendig. Er bekymret for barnas sikkerhet i den endrede trafikksituasjonen.

Forslagstillers kommentar

Se utfyllende svar til Statsforvalteren, fylkeskommunen og Brattås FAU over, som dreier seg om noen sammenfallende tema. Omdisponering av arealene er avklart på kommuneplannivå, og som en del av en helhetlig vurdering av ønsket utvikling i kommunen. Naturmangfoldet, herunder rødlista arter, er i tilstrekkelig grad kartlagt og utredet for planområdet. Verdifulle naturtyper er enten tatt ut av området eller sikret med hensynssone og bestemmelser, som er tilfelle med de hule eikene. Det legges til rette for en vegetasjonsskjerm rundt hele planområdet, den vil skjerme noe mot omgivelsene, i tillegg til at terrenget naturlig skjermer mot nesten alle himmelretninger. Det er laget en landskapsanalyse som ligger ved planforslaget, som viser virkningen av utbygget område mot områdene rundt. Det legges til rette for en høy utnyttelsesgrad, slik at området benyttes på best mulig måte nå når det først bygges ned.

Hjemmelshaver gbnr. 105/1 19.03.2024:

Lurer på om kollen mellom 105/1, 112/1, 112/13 og 112/17 blir stående, eller om den skal fjernes.

Forslagstillers kommentar

Denne kollen skal bli stående. Det skal gjøres noen inngrep inn mot næringsområdet for å sikre at det ikke blir bratte, farlige kanter inn mot næringsarealet, her skal det fylles opp med skråning og beplantes. Selve kollen er tatt ut av planområdet.

Hanne Solberg 29.04.2024:

I Kommuneplanens arealplan vedtatt høsten 2023, skal næring som kan medføre ulemper for omgivelsene, primært legges til næringsområdet på Høgås. Området er godt egnet for denne type næring, da det grenser inn til spredt bebyggelse i syd, vest og nord. I saksfremlegget ønsker administrasjonen at LNF-område må erstattes av annet tilsvarende grøntområde. Det er å sløse med næringsområdet Færder kommune nå har tilgang på, og som vil være et fremtidsrettet næringsområde. Innspiller ber kommunen disponere hele området til næring. Det er fremmet i sakshistorikken at Brattås skole og Brattås Barnehage bruker Høgåsområdet i tursammenheng. Det gjøres oppmerksom på at det er mange andre turområder i umiddelbar nærhet til skolen og barnehagen. Høgås er tross alt avsatt til arealkrevende næring, med hovedtyngde på Industri, håndverks- og lagervirksomhet. Det er ikke tatt inn noen bestemmelser om at det skal avsettes store areal til grøntområde i arealplan for næringsområdet.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering. Planen følger politikernes anmodning om å bytte arealer avsatt til grønnstruktur mot arealer avsatt til næring, slik at totalt areal sum bygges ned ikke blir større enn det som er opprinnelig ble avsatt. Hvordan arealene er byttet er omtalt i kapittel 7.1.

Per Ekelund 25.04.2024:

Ønsker å vite hva «arealkrevende næringsbebyggelse» er. Anmoder om at kun det gamle pukkverket bygges ned, men at skogsområdene fjernes fra planforslaget, ettersom det bør tas hensyn til klimaet og forurensninger at man ikke skal bygge ned naturen pga. karbonfangst.

Forslagstillers kommentar:

«Arealkrevende næringsbebyggelse» er næringsvirksomhet som har forholdsvis få arbeidsplasser per m², og inkluderer gjerne produksjonsvirksomhet, verksted og lager. Datalagring er ikke en del av denne kategorien. Natur- og klimapåvirkning er vurdert som del av planarbeidet. Selve omfanget av næringsområdet er vurdert i kommuneplanarbeidet, og avsatt i arealdelen. Det er hensiktsmessig å konsentrere næringsområder sammen i områder med høy utnyttelse når det først skal utvikles, fremfor å få mange, fragmenterte områder fordelt over større arealer.

Kommunedirektørens vurderinger

Overordnet planverk og føringer

I kommuneplanens arealdel er området i hovedsak avsatt til fremtidig næringsformål og LNF. I kommuneplanens bestemmelser §1 er det gitt følgende retningslinje for området: «*Lofterød*

videreutvikles til et område for arealkrevende og lite besøksintensiv næringsvirksomhet. Arealet til Nøtterøy pukkverk sør for Lofterød vil utvikles til samme bruk når pukkverket er avsluttet.»

Området omfattes videre videre av følgende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens §11:
«Arealkrevende næring (B-områder) og næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene (C-områder) skal lokaliseres utenfor kommunens definerte senterstruktur og etablerte boligområder. Næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene skal primært legges til næringsområdene på Lofterød og Høgås.»

I vedtak om oppstart av planarbeid (PTM sak 022/24) fremkommer det i punkt 2 at:
«Planavgrensningen omfatter arealer avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Dersom disse LNF-arealene, helt eller delvis, skal vurderes regulert til næringsformål i den videre planprosessen, må de erstattes med minst like store arealer som reguleres til grøntformål og som er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel.»

Dette ble omtalt slik i saksfremlegget: *«Forslagsstiller ønsker å vurdere muligheten for å etablere buffersone utenfor areal avsatt til næringsområde. Det er også ønskelig at avgrensning langs vest vurderes med tanke på å at det bratteste arealet innenfor areal avsatt til næring tas ut som næringsareal og erstattes med et slakere område som er avsatt til LNF. Dersom kommunedirektøren skal kunne være positiv til slikt bytte av arealer, må det arealet som er avsatt til næring være større enn det LNF-arealet som skal erstatte nevnte næringsareal. Videre må et slikt eventuelt bytte av arealer vurderes grundig ut fra kvalitetene knyttet til blant annet natur, friluftsliv og landskap for de LNF-arealene som evt. reguleres til næringsformål i den videre planprosessen.»*

I foreliggende plan er det totalt 12,5 dekar LNF-arealer som reguleres til næringsformål. Videre er det 34,2 dekar av næringsformålet som reguleres til grønnstruktur (vegetasjonsskjermer og overvannshåndtering) og LNF. Dette gir en overvekt av «grøntformål» på 21,7 dekar. Formelt sett oppfyller planforslaget dermed punkt 2 i oppstartsvedtaket. Imidlertid vil noe areal uansett måtte ha blitt avsatt til grønnstruktur i en reguleringsplan for et næringsområde som dette, selv om planen kun hadde forholdt seg til areal avsatt til næring i kommuneplanen. Det kunne derfor ha blitt vurdert å endre ytterligere områder avsatt til næring til «grøntformål» i reguleringsforslaget. Kommunedirektøren peker i den forbindelse spesielt på at noe av den sør-vestre delen av området I/L6 hvor det er relativt bratt, og hvor utbygging vil kreve store terrenginngrep. Under noe tvil anbefaler kommunedirektøren planforslaget på dette punktet og anser at punkt 2 i oppstartsvedtaket etter sin ordlyd er oppfylt.

I alt 12,5 dekar LNF-areal reguleres til næringsformål i foreliggende plan. Som en følge av dette, samt at forventet BRA næringsareal vil overstige 15 000 m², er det utarbeidet planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet tar for seg følgende temaer: Landskap, støy, jordvern/matjord, grunnforhold, fremmede arter, friluftsliv/barn og unges interesser. Alle utredninger er i sin helhet vedlagt saken. Temaene som er konsekvensutredet er: landskap, støy, fremmede arter, friluftsliv/barn og unges interesser. I tillegg er det utarbeidet supplerende utredninger for temaene jordvern/matjord og grunnforhold. Alle aktuelle temaer er kommentert og vurdert av kommunedirektøren nedenfor. Samlet sett vurderer kommunedirektøren det slik at alle aktuelle temaer er inkludert, og at saken derfor fremstår som tilstrekkelig opplyst.

Landskap/fjernvirkning og estetikk:

Temaet er konsekvensutredet. Konsekvensen varierer noe fra ulike himmelretninger og tilgrensende delområder. Possås er vurdert å være et landskap med høy verdi, og tiltaket vil medføre middels negativ konsekvens for området åsen er del av. Fra nordøst (Vardås) vil tiltaket kunne være synlig. Tiltaket vil også være noe synlig fra de sørlige delene av delområdet, i nærheten av kryss mellom Brattåsveien-Kirkeveien og nordover. Det kan legges til at steinbruddet har etterlatt seg et stort sår i landskapet og at næringsbygg sett fra vest kan skjule deler av bruddkanten, noe som kan telle positivt. Landskapsvirkningen fra sørøst vurderes som ubetydelig. Konsekvensutredningen konkluderer samlet sett med at gjennomføring av planen vil gi noe negativ konsekvens for landskapet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt fremstår planområdet som lite til moderat sårbart. Temaer som er utredet i ROS-analysen er: Store nedbørsmengder, støy, økt trafikk, trafikkulykke i av- og påkjørsler, trafikkulykke mellom myke og harde trafikanter utrykningstid brann, politi, ambulanse, ulykker menneske/maskin, miljøskader/akutt forurensning og forurensning i grunnen. Det er vurdert slik at det er lite risiko knyttet til tiltaket, hverken til etableringsfasen eller driftsfasen. For tiltak som ikke er underlagt annet lov- og regelverk følges temaene opp i plankart og bestemmelser. Det vurderes derfor slik at planen i tilstrekkelig grad implementerer tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.

Støy

Temaet er konsekvensutredet og det er utarbeidet støyrapport . Formålet med støyutredningen er å kartlegge hvilke konsekvenser utbygging av næringsområdet får som følge av økt trafikk. Tiltaket er vurdert til å ha noe negativ konsekvens. To bygg får økning i støynivå på 3-4 dB som følge av forventet økt trafikk. Trafikktallene er noe usikre fordi det ikke er besluttet type næring enda, og endret veg-geometri kan også ha betydning for beregnet støynivå. Disse skal derfor vurderes for tiltak. Før tiltaksvurderingen gjøres, må det gjøres støyberegninger hvor det både tas med endring av trafikktall og ny veigeometri. Når ny veigeometri er klar, må endring i støynivå beregnes på nærliggende boliger for å se om kombinasjonen av økt trafikk og endret geometri medfører økning i støynivå på 1 dB eller mer, iht. T-1442/2021. Dersom noe av næringen som skal etableres er støyende, må det gjøres vurdering av samlet støybelastning. Det vises til bestemmelsene § 4.2. Det åpnes for støyskjermingstiltak langs de aktuelle eiendommene i Brattåsveien, jf. §6.4.

Biologisk mangfold og naturmangfoldloven:

Høgås næringsområde ble kartlagt etter NiN-metodikk av Norconsult i 2020, og videre i rapport av 26.11.2024 utført av Rambøll. Kartleggingene avdekket fire naturtyper: a) Kalk- og lågurtfuruskog (VU) (Norconsult, Torbjørnsrød 4, 2020), b) lågurtedelløvskog (VU) (Norconsult, Torbjørnsrød 3, 2020), c) lågurtfuruskog (VU) (Norconsult, Torbjørnsrød 2, 2020) og d) hul eik (Norconsult, Brattåsveien, 2020). Det er registrert en rekke rødlistede fuglearter i området, samt en flaggermusart. Artene det er snakk om er i all hovedsak arter som ikke hekker i området. Det er videre registrert 684 forekomster fordelt på til sammen 29 fremmede arter innenfor planområdets avgrensninger. Disse er hageplanter som trolig har blitt fraktet hit som hageavfall eller har fulgt med løsmasser. Det er satt krav til at masser med fremmede arter skal deponeres i godkjent mottak, jf §4.5.

Det er registrert et villtrekk (elg) gjennom området. Denne trekktruten er ikke lenger i bruk, da det ikke lenger er noen fast bestand av elg på Nøtterøy. De siste årene er det gjort svært få observasjoner av elg på øya (Hjorteviltregisteret). Trolig har dette sammenheng med nedbygging av strandsonen på begge sider av Vestfjorden, samt utvidelse av store samferdselsanlegg på fastlandet (E18). Den eneste mer eller mindre faste trekktruten for elg til vår kommune går fra fastlandet via Veierland over til Tjøme.

Kommunedirektørens vurdering etter naturmangfoldloven § 8-12:

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å vurdere hvordan tiltak etter planen vil påvirke naturmangfoldet. Førre var- prinsippet kommer dermed ikke til anvendelse. Det er registrert natur av nasjonal interesse, da det er trua og utvalgte naturtyper i planområdet. Alle naturtypene er avsatt med hensynssone bevaring naturmiljø i plankartet (H560_1-4) med tilhørende bestemmelser, jf. §9.1. Det er ikke påvist hekking av rødlistede fuglearter eller yngleplasser for flaggermus. Det må antas at observasjoner av disse artene har vært av individer på trekk eller næringssøk. Den samlede belastningen for naturtypene og rødlisteartene vurderes dermed som liten. Det er foreslått avbøtende tiltak for å begrense belastning/skade på naturmangfoldet, og disse skal bekostes av tiltakshaver (vegetasjonsskjermer). Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetodene og teknikker legges til grunn. På bakgrunn av dette vurderes det slik at hensynet til naturmangfold er ivarettatt. Likevel påpekes det at planen vil bidra til en bit-for-bit-nedbygging av hverdagsnatur.

Barn og unges interesser og friluftsliv

Temaet er konsekvensutredet. Det vises til vedlagte rapport av 10.01.2025. Områdene med høyest verdi for friluftsliv og barn og unges interesser befinner seg utenfor selve planområdet. Rapporten konkluderer dermed med at konsekvensen for barn og unges interesser og friluftsliv vil være ubetydelig. Noe natur vil bygges ned, men denne har altså ingen særskilt verdi for barn og unge eller friluftinteressene. Kommunedirektøren slutter seg til konklusjonen i rapporten, men påpeker likevel at det vil for enkelte oppleves som negativt at det bygges ned natur der det er mulig å ferdes. Det påpekes at planen legger til rette for nye trafikkløsninger som vil bidra til tryggere skolevei for barn.

Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet befinner det seg fire automatisk fredete kulturminner med ID315446-0, ID243420, ID203445 og ID203416. Dette er boplasser fra steinalder som ble nyregistrert i forbindelse med planarbeidet. Kulturminnene er markert med bestemmelsesområde 1-3 i plankartet. Tiltak i de aktuelle delfeltene utløser krav om at kulturminnene må graves ut. I tillegg ligger en mindre del av den automatisk fredete bygdeborgen innenfor planen. Det aktuelle arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Realisering av planen vil medføre at de fire kulturminnene innenfor bestemmelsesområdene, samt opplevelsen av sammenhengen mellom kulturminnene og landskapet går tapt. Denne negative konsekvensen vil oppveies noe av at man ved en utgraving kan tilegne seg økt kunnskap om tidsperioden i et lokalhistorisk perspektiv.

Bygdeborgen på Høgås er sterkt skadet av tidligere masseuttak. I tillegg er landskapsrommet rundt den vesentlig endret som følge av pukkverksdriften. Opplevelsen av kulturminnet er dermed vesentlig forringet av tidligere tiltak. Kommunedirektøren har vurdert hvordan tiltak etter planen vil påvirke kulturminnet med utgangspunkt i kulturminneloven §8, jf. bestemmelsene 4.1.2 b.

Området vest for kulturminnet der det er tenkt plassert næringsbygg er i dag et stort sår i landskapet. Sett i lys av dagens situasjon kan derfor ikke kommunedirektøren se at tiltakene vil skjemme kulturminnet ytterligere, inkludert eventuelle solcellepaneler plassert på tak eller i GAA. Det er foreslått etablering av vegetasjonsskjermer i områdene nær bruddkanten i mot bygdeborgen, og det er krav om dempet fargebruk på bygningene i næringsområdet.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det er planlagt omlegging av Høgåsveien inkludert flytting av kryss med Brattåsveien for å skape større trafikksikkerhet. Dagens kryss ligger per i dag i en sving og er svært uoversiktlig. Som en følge av forventet trafikkøkning som en følge av utbygging etter planen er det planlagt et passeringsfelt på nordsiden av Brattåsveien. Videre er det satt krav om utbedring av krysset Brattåsveien-Kirkeveien med mulighet for å etablere høyresvingfelt. Fallet på Brattåsveien skal også heves noe for å redusere lavbrekket som eksisterer i dag. Det er satt rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av samferdselsanleggene, jf. §3.1. Kommunedirektøren vurderer det slik at foreslåtte løsninger er i samsvar med de føringer som fremgår av gjeldende veinormaler og oppfyller de krav som er fremsatt med tanke på trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Kommunalteknisk plan er godkjent.

Jordvern

Det er utarbeidet matjordplan datert 28.03.2025. Matjordplanen tar for seg håndteringen av registrert dyrkbar mark fra skogsområdet og dyrket mark langs Brattåsveien. Det finnes egnede arealer svært nær utbyggingsområdet som med fordel kan ta imot matjord fra utbyggingen (arealer ved gnr/bnr: 82/1 og 108/4). Tiltak på dyrket mark og flytting av matjord er ivarettatt i bestemmelsene § 3.6.

Hovedmålet er alltid at dyrket og dyrkbar jord ikke skal bygges ned. Der samfunnsmessige hensyn likevel åpner for en omdisponering, er det en målsetting å kunne nytte den verdifulle matjorda til videre matproduksjon. Kommunens landbruksforvaltning mener at framlagt matjordplan ivaretar sistnevnte på en akseptabel måte. Når matjord benyttes på allerede fulldyrka jord, er det for å bedre jordsmonnet på stedet, og med det øke avlingspotensialet. Matjord må ikke brukes som oppfyllingsmasser. Det er dårlig utnytting av ressursen, samtidig som matjord ikke er egnet til oppfylling. Dersom det på mottaksarealene stedvis er behov for å heve terrenget litt, må

matjordlaget legges til side, og terrengjustering skje ved tilførsel av jord fra b-sjikt (mellomlag), før matjorda legges tilbake. At det legges opp til en mellomlagring av skogsjord sammen med røtter, hogstavfall mv. for kompostering til matjord er en god ressursutnytting.

Grunnforhold og forurensning

GrunnTeknikk AS har vurdert områdestabiliteten for planområdet i notat av 03.07.2024. Vurderingen er utført iht. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Områdestabiliteten innfor planområdet er vurdert som tilfredsstillende. For enkelte av delområdene består grunnen delvis av fjell og delvis av løsmasser. Det er derfor satt krav om at tiltak her må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk fagkyndig for å sikre lokalstabiliteten, jf. bestemmelsene §4.1.1.

Det er registrert forurenset grunn innenfor planområdet. Lokaliteten er angitt med påvirkningsgrad 2, noe som er innenfor akseptabel forurensningsgrad med dagens areal- og resipientbruk. Som følge av at det er registrert forurenset grunn på deler av det gamle pukkverket, skal det utføres grunnundersøkelser i disse områdene når det er klart hva slags virksomheter som skal etableres. Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor det aktuelle området skal tiltakshaver sørge nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget. Krav om undersøkelser samt handtering av evt. forurensede masser er gitt i bestemmelsene §3.3.

Klimagass

Det er beregnet totalt klimagassutslipp fra prosjektet på 11 200 tonn CO₂-ekv over 60 år. Det klart største bidraget er utslipp fra arealbruksendring på 8091 tonn CO₂-ekv., som utgjør rundt 72 % av totalt utslipp. Dette skyldes at en stor del av arealene som blir berørt av tiltaket er definert som skog med høg bonitet.

Kommunedirektørens samlede vurdering

Foreliggende detaljplan er en stor og omfattende plan. Det er foretatt konsekvensutredning samt en rekke andre utredninger for å avdekke hvilke konsekvenser gjennomføring av planen vil få for miljø og samfunn. Saken må anses som tilstrekkelig opplyst. Utredningene viser at planen vil få noe negative konsekvenser for landskap, kulturminner og støy, og at planen medfører at noe dyrket og dyrkbar mark bygges ned. I tillegg vil det sannsynligvis for enkelte oppleves som negativt at det bygges ned noe natur selv om det ikke er registrert særskilte verdier der.

I kommuneplanens arealdel vedtatt 6. september 2025, ble arealformålet for Høgås endret fra nåværende og fremtidig råstoffutvinning til næringsformål. I bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel pkt. 1 gjengis arealstrategien fra 11.12.2019 hvor det bl.a. heter at *«Lofterød videreutvikles til et område for arealkrevende og lite besøksintensiv næringsvirksomhet. Arealet til Nøtterøy pukkverk sør for Lofterød vil utvikles til samme bruk når pukkverket er avsluttet.»* Dette gir klare føringer for utviklingen av Høgås. Planforslaget er dermed i all hovedsak i samsvar med kommunens arealstrategi og arealplan. Videre anser kommunedirektøren at planforslaget i tilstrekkelig grad hensyntar og til dels avbøter de negative konsekvensene tiltak etter planen vil medføre. Samlet sett vurderer kommunedirektøren det slik at hensynet til ønsket samfunnsutvikling (behov for arealkrevende næringsarealer) slik det fremkommer av kommunens overordnede planverk tillegges stor vekt i denne saken.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at detaljplan nr. 2021001 Høgås næringsområde legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11. Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.