

Vedleggshefte til
Kommuneplanens arealdel
2011-2023



NØTTERØY KOMMUNE

Planbeskrivelse

Konsekvensutredninger

Landbruksfaglig utredning

Planbeskrivelse	3
Innledning	3
Planens formål.....	3
Nasjonale føringer	3
Regionale føringer	4
Boligbyggingstakt	4
Utbyggingsmønster.....	5
Alternative vurderinger av utbyggingsmønster	7
Utbygging og trafikk.....	8
Utbygging og miljø.....	8
Utbygging og tjenestetilbud.....	9
Næringsarealer	9
Pukkverk.....	9
Tilpasning til ny plan- og bygningslov.....	10
Kulturminner og kulturmiljø	10
Bolærne	10
Konsekvensutredning	10
Medvirkning	11
Konsekvensutredning av enkeltområder	12
Område 155 Gartneriet.....	12
Område 148, Skarphagaveien	15
Område 11 Brattås	18
Område 16 Tømmerholt.....	21
Område 43 Pukkverket	24
Område 40 Industriområde Kjøpmannskjær	27
Område 79 Kjønnørød	30
Område 19 Bjønnes.....	33
Område 99 og 107 Veibakken	36
Område 2 Lundgaardveien	39
Område 127 Vinghøg/Nesskogen.....	42
Veiløsning for utvidelse av næringsareal og flytting av parkeringsområde i Lindholmveien (Vinghøg).....	45
Område 137 Smidsrødveien	47
Område 10 Østbyveien.....	50
Område 44 Fjærholmveien	53
Område 18 Nedre Fjærholmvei.....	56
Område Gipø.....	59
Landbruksfaglig utredning	62

Planbeskrivelse

Innledning

Arealplanen utgjør, sammen med samfunnsdelen, kommuneplanens langsiktige del. Kommuneplanen skal i henhold til plan- og bygningsloven § 11-1 ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver.

Nøtterøy kommune er med ca 60 km² Vestfolds tredje minste i utstrekning. Nøtterøy er en jordbrukskommune der 20 prosent av arealet, eller i overkant av 10.000 da, er dyrket jord – det aller meste av svært høy kvalitet. Nøtterøy er også en øykommune bestående av 175 øyer av ulik størrelse, og med verdifull kystlinje på alle kanter. Størsteparten av kommunens areal, bortsett fra den tett bebygde nordenden av hovedøya Nøtterøy, ligger innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden. Nøtterøy er en tettbefolket kommune med en befolkningstetthet på om lag 350 personer per km², bare noe lavere enn fylkets tettest befolkede bykommuner. I tillegg har Nøtterøy blant fylkets høyeste boligpriser.

Til sammen tegner dette et bilde av en kommune med svært verdifulle og pressede arealer. Den endelige kommuneplanen er langt mindre arealekspansiv når det kommer til nye byggeområder enn det planforslaget som var ute på høring ved årsskiftet 2010-2011.

Planens formål

Kommunen er i henhold til plan- og bygningsloven forpliktet til å gjennomføre en løpende kommuneplanlegging, og kommunen bestemmer ut fra en helhetsvurdering bruk og vern av arealene innenfor kommunens grenser. Kommuneplanen skal bidra til å samordne den sosiale, økonomiske, fysiske, kulturelle og estetiske utviklingen i kommunen. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger vedtok kommuneplanutvalget et planprogram 27. januar 2010 som satte rammene for arbeidet med kommuneplanen.

Nasjonale føringer

Plan- og bygningsloven ble betydelig endret 1. juli 2009, endringene innebærer blant annet nye arealformål og vesentlige endringer når det gjelder bestemmelser. Kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet på nytt, og flere områder i arealplankartet har fått nye formål i henhold til ny plan- og bygningslov. Forskrift om konsekvensutredninger slår fast at det skal utarbeides konsekvensutredning også for kommuneplanens arealdel. De nasjonale føringene, i tillegg til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, er i hovedsak gitt som rikspolitiske retningslinjer (RPR) for:

- Barn og unge
- Planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen
- Samordnet areal- og transportplanlegging

En av de mest sentrale målsettingene for arealplanarbeidet er gitt i RPR for samordnet areal og transportplanlegging (RPR-atp):

”Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk og effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.”

I tillegg til rikspolitiske retningslinjer er det gitt føringer bl.a. gjennom stortingsmeldinger. I stortingsmeldingen "Oppskrift for et sunnere kosthold" oppfordres planmyndigheter til å arbeide for sunnere livsstil, også i arealdelen, gjennom å legge til rette for økt fysisk aktivitet av hensyn til folkehelse. I praksis vil dette ofte være at daglige gjøremål og tjenestetilbud ligger innenfor en avstand, og med en infrastruktur, som gjør at befolkningen velger å gå eller sykle.

Regionale føringer

Regional utviklingsstrategi Vestfold (2006-2009), "Vestfold i en bærekraftig vinnerregion", er videreført fram til ny regional planstrategi er vedtatt, og har fungert som forankringspunkt for planarbeid i hele fylket. Fylkesdelplan for kystsonen i Vestfold (2002) er sentral for utviklingsarbeidet i en tett befolket øykommune som Nøtterøy.

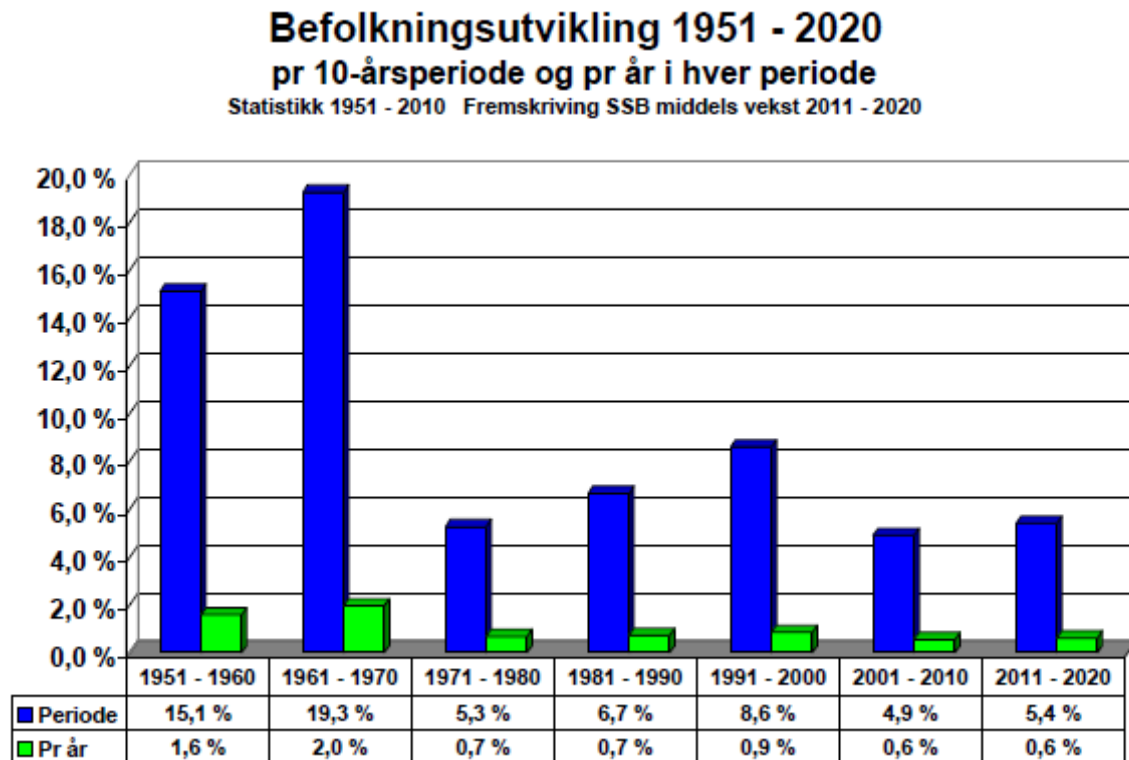
I tillegg pågår det et omfattende planarbeid med regional plan for bærekraftig arealpolitikk Vestfold (RPBA). Den vil bestå av fire delplaner:

- Delplan 1: Mål og strategier
- Delplan 2: Regional plan for styrket kollektivtransport i Vestfold 2010 – 2013 (2019)
- Delplan 4: Arealstrategi for næringsliv og arbeidsplasser
- Delplan 5: Arealstrategi for byer og tettsteder

På bakgrunn av regionale føringer og som en erkjennelse av knapphet på egnede arealer for utbygging i kommunen, ble det på 1990-tallet vedtatt en senterstruktur. Denne senterstrukturen har vært førende arealbruksstrategi ved utlegging av nye byggeområder i de foregående planperioder, og er videreført i planen for perioden 2011-2023.

Boligbyggingstakt

Kommuneplanens samfunnsdel peker på utviklingstrekk for Nøtterøy kommune og drøfter utfordringer knyttet til fremtidig utvikling. Spesielt settes det fokus på den demografiske utviklingen i kommunen, der en stadig eldre befolkning utgjør en hovedutfordring knyttet til det å opprettholde en aldersmessig balanse i befolkningen, som igjen får følger for kommunens inntekstgrunnlag, skolestruktur m.v. Det legges opp til å møte denne utfordringen med å stimulere til økt tilflytting av yngre innbyggere. Denne prosessen består av et bredt spekter av virkemidler, herunder satsing på kultur, idrett, velferdstilbud, gode bomiljøer, folkehelse og landskapsverdier. Kommunens boligreserve er i planperioden anslått til å være mellom 1400 og 1800 boenheter. Når dette tallet er vesentlig høyere enn i forrige kommuneplan, skyldes dette at det er lagt opp til en høyere utnyttelse av enkelte områder i tilknytning til kommunens senterstruktur, men også at det er blitt tallfestet et forventet antall boliger på en del områder, som tidligere bare var angitt som "uavklart" i kommuneplanen. Dette gjelder området nordvest for Borgheim og Roppestadkollen, for Teie og Grindløkken skoler, samt for Bjønnesåsen og Smidsrød Helsehus.



Diagrammet viser at befolkningsveksten i Nøtterøy på 1950 - og 1960 tallet var meget høy, henholdsvis 1,6 % og 2,0 % årlig i gjennomsnitt for tiårene. I perioden etter 1970 har veksten vært betydelig lavere og ligget mellom 0,6 % og 0,9 % i snitt for tiårene. Lavest har veksten vært etter år 2000. Til sammenligning har nabokommunene Stokke og Tønsberg hatt en vekst på henholdsvis 14 og 12 % i perioden 2001-2010. Prognosen for perioden 2011 – 2020 viser en fortsatt årlig vekst på 0,6 % og bygger på en årlig boligbygging på et historisk nivå, dvs ca 100 boliger. Prognosen bygger også på historisk boligkonsum og endringer i denne, der en faktor som redusert antall beboere per boenhet spiller en viktig rolle. Fra 1980 til 2009 sank det gjennomsnittlige antall personer per boenhet i Nøtterøy kommune fra 2,67 til 2,23.

Som et viktig ledd i strategien for økt tilflytting av yngre befolkningsgrupper trappes boligbyggingen opp, fra et mål om 100 nye boliger årlig i tidligere kommuneplan, til 150 i kommuneplanen for perioden 2011-2023. Over tid vil balansen i den demografiske sammensetningen påvirkes av dagens trend med lav befolkningsvekst og lengre levealder. Kommunens beregninger viser at bygging av omtrent 150 boenheter per år vil være tilstrekkelig til å oppnå målet om en vekst i folketallet på 1 prosent årlig, dersom de 80 boligene som kommer i tillegg til det historisk økte boligkonsumet på 70 boliger per år tilflyttes av i gjennomsnitt 2,6 personer. Selv om det ikke er direkte sammenheng mellom antall ferdigstilte boenheter og endring i folketallet fra år til år, da dette forholdet må ses i lengre tidsperspektiv i form av fem- og tiårsperioder, er det vedtatt at den økte utbyggingstakten skal evalueres allerede ved neste kommuneplanrullering. Det tas også sikte på å at kommunen øker sin kunnskap om hvordan nye leilighetsbygg, som i tiden fremover sannsynligvis vil utgjøre en betydelig andel av nybygde boliger i kommunen, påvirker befolkningssammensetningen.

Utbyggingsmønster

Det har i tidligere kommuneplaner for Nøtterøy vært et mål at boligutbyggingen skjer i tråd med kommunens vedtatte senterstruktur, en type utbygging som sikrer at nye boliger legges til områder med et godt lokalt tjenestetilbud og god tilgang til kollektivtransport. En økt utbyggingstakt og de miljømessige konsekvensene dette kan medføre, tydeliggjør viktigheten av et veloverveid utbyggingsmønster. Senterstrukturen er videreført i kommuneplanen for

perioden 2011-2023 med den endring at Hjem seng nå defineres som nærsenter. Det legges ikke opp til større nye byggeområder for bolig i kommuneplanens arealdel 2011-2023, men det tas sikte på å øke utnyttelsen i områder som ligger inne i kommuneplanens arealdel fra tidligere. Dette gjelder arealet syd for Tinghaug (Borgheim syd), der det er åpnet for inntil 60 boenheter på et område der det tidligere var lagt opp til 20. I tillegg er det lagt inn et forventet bolig tall på 30-50 enheter på de tilstøtende eiendommene som kommunen (ved Borgheim sentrumsbygg) eier (Tinghaug syd/øst). Endelig er det tallfestet et forventet antall boliger i størrelsesorden 120-200 på området nordvest for Borgheim, mellom fremtidig trasé for omkjøringsvei (ny FV 308 rundt Borgheim) og dagens bebyggelse. I tidligere kommuneplaner har det ikke vært avklart et forventet antall boenheter for dette området.



Senterstrukturen har vært førende for Nøtterøy kommunes boligvekst siden 1990-tallet. Med unntak av barneskolene på Teie, som skal utvikles i løpet av kort tid, er det få nye byggeområder for boliger i kommuneplanen for perioden 2011-2023. Det er imidlertid lagt opp til en økt utnyttelse i tilknytning til enkelte allerede godkjente områder i områdesentrene på Teie og Borgheim, samt i nærsentrene Føy nland og Skallestad. En nylig innstramning i jordvernpolitikken fra nasjonalt hold legger klare begrensninger på kommunens utviklingsmuligheter på nye byggeområder innenfor denne senterstrukturen, og aktualiserer behovet for en tettere utnyttelse. I den forbindelse avventer Nøtterøy kommune konklusjonene i den regionale planen for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Samferdselsdepartementets KVV for nytt hovedveisystem i Tønsbergregionen (herunder ny fastlandsforbindelse til kommunen) vil også legge klare føringer for hvor og hvordan den videre utviklingen i kommunen kan planlegges.

Vedtatt senterstruktur på Nøtterøy:

Områdesenter: Borgheim, Teie

Lokalsenter: -

Nærsentre: Hjem seng (nytt senter i denne planen), Føy nland, Vestskogen, Skallestad, Torød og Tømmerholt.

I kommuneplanen er det også lagt opp til et økt antall forventede boenheter i Teie sentrum (80 – 120 boenheter), i et område som i dag er under regulering. Innenfor allerede godkjente områder til boligbygging innenfor senterstrukturen er det også lagt opp til en økning i antall boenheter for områdene Skallestad syd (fra 35 til 45), Nord for Burås på Føyenland (fra 20-40 til 40-50). Barneskolene på Teie (Teie og Grindløkken skoler) er i kommuneplanen omdisponert fra kombinert byggeområde bolig/offentlig service til boligområder, med et forventet antall boenheter på henholdsvis 12-18 (Teie) og 80-100 (Grindløkken). Summen av dette er en økt boligreserve i tilknytning til senterstrukturen, med fokus på bedre utnyttelse av kommunens knappe utbyggingsarealer.

Virkningene som kommuneplanens nye byggeområder vil ha må sammenlignes med alternative utbyggingsstrategier, og hvilke virkninger disse eventuelt ville ha for miljø, naturressurser og samfunn. I prosessen som ledet frem til vedtaket om senterstruktur i 1999 ble følgende alternative utviklingsprofiler drøftet:

- *"Tradisjon tro"*
videreføring av boligpolitikken fra 1980- og 90-årene. Ingen store nye boligområder, kun fortetting og utfyllende boligbygging.
- *"Vekst i nord"*
ny boligbygging skal kun skje nord for grensen Hella, Borgheim, Gipø, Hjemseeng. Ingen nye boligområder i syd. Nye boligfelt både på utmark og innmark nord for grensen.
- *"Nærsentrene i fokus"*
all vekst i eksisterende og nyvalgte nærsentre samt bygdesentrene Teie og Borgheim. Nærsentre langs RV 309 (Smidsrødveien) samt på Tømmerholt, Vestskogen og Føyenland. Boligbygging, næringsetableringer og annen serviceutvikling prioriteres til nærsentrene. Ingen nye boliger i LNF- areal
- *"Konsentrert i utmark"*
konsentrert utbygging av utmarksarealer på åser og i kollelandskapet, men uten å bebygge toppene som i stor grad blir friområder. Spredt boligbygging, men bevist bevaring av dyrket og dyrkbar mark. Spredte og små næringsarealer.
- *"Nullvekst"*
Aksept for at kommunen er ferdig utbygget hva nye utbyggingsarealer angår. Ingen nye boligområder, utfyllende boligbygging avtar og det gis ingen dispensasjoner i LNF-områdene.

Innbyggere og politikere ga et entydig svar på at "Nærsentrene i fokus" var ønsket utbyggingsprofil i Nøtterøy kommune. Dette er også i tråd med fylkesplanen.

Alternative vurderinger av utbyggingsmønster

Nullvekst-alternativet vurderes fra kommunens side ikke å være forenlig med å møte de demografiske utfordringer Nøtterøy kommune står overfor. Sett i lys av at Nøtterøy kommune ligger innenfor en region med sterk befolkningsvekst, er nullvekst-alternativet problematisk også i en regional sammenheng. Alternativet "konsentrert i utmark" vurderes som uheldig utvikling fordi det vil innebære en spredning av ny boligbygging i et mønster som vurderes å være i konflikt med RPR-atp, og som i tillegg vil belaste veinettet i større grad enn ønskelig.

Utbyggingsmønsteret har de siste kommuneplanperiodene vært preget av alternativene "Nærsentrene i fokus" og "Tradisjon tro", der særlig sentrene Føyenland og Torød har hatt

vesentlig nybygging. Samtidig har fortetting i eksisterende boligområder utgjort en vesentlig andel av kommunens nybygging, slik at den faktiske situasjonen i senere år har vært en kombinasjon av utviklingsprofilene "Nærsentrene i fokus" og "Tradisjon tro" - og til en viss grad av "Vekst i nord". Dette er et vekstmønster som synes bedre egnet å ivareta de regionale og nasjonale forventninger om samordnet areal- og transportplanlegging alternativet "Konsentrert i utmark", og som samtidig kan imøtekomme kommunens behov for nye boliger.

Utbygging og trafikk

En opptrapping av boligbyggingen i Nøtterøy kommune vil også medføre økt trafikk. Med den sårbare trafikksituasjonen kommunen er i, med bare én fastlandsforbindelse, er det derfor avgjørende med høy bevissthet rundt hva slags lokalisering nye boliger får. Nøtterøy kommune har god kollektivdekning langs hovedferdselsårene FV 308 og 309 og boligbygging i tilknytning til sentrene langs disse aksene vil generere mindre privatbiltrafikk over Kanalbrua og gjennom Tønsberg sentrum enn alternative utbyggingsstrategier. De tette boligområdene lengst nord i kommunen har gode forutsetninger for å få løst tjenestebehov lokalt og nærheten til en av regionens arbeidsplassstyngdepunkt i Tønsberg sentrum gir mulighet for en lavere avhengighet av privatbil i hverdagslivet her enn i andre boligområder lenger sør i kommunen.

Fortsatt arbeid med å sikre en fremtidig ny fastlandsforbindelse for øyene vil være en viktig oppgave for Nøtterøy kommune i planperioden, og det er et mål at en ny fastlandsforbindelse også skal komme andre trafikanter enn bilister til gode, eksempelvis ved at det som følge av redusert trafikk på Kanalbrua kan etableres egne kollektivfelt her.

En fremtidig avklaring av nytt hovedveisystem for Tønsbergregionen vil gi kommunen forutsigbarhet rundt videre utviklingsmuligheter, og både avklaringer og realisering av et slikt prosjekt er viktige målsettinger for kommunen å få på plass. Konklusjonene fra konseptvalgutredningen for ny helhetlig transportløsning for Tønsbergregionen vil være viktig informasjon ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens samlede konsekvenser når det kommer til trafikk, anses først og fremst som vesentlige når det for hovedveinettet nord i kommunen, og da spesielt for fastlandsforbindelsen Kanalbrua i Tønsberg. Nøtterøy kommune har som målsetning i kommuneplanen at en ny fastlandsforbindelse skal etableres, men også at andelen gående, syklende og brukere av kollektivtransport skal øke. Utbyggingsmønsteret planen legger opp til, som er tilpasset økt bruk av kollektivtransport og sykkelbruk, vil bidra til å minimalisere den effekten en fremtidig befolkningsøkning vil ha på biltrafikkmengden. Det er først og fremst i rushtiden at belastningen på Kanalbrua er problematisk, og det er også på disse tidspunktene kollektivtilbudet er best. En videre satsing på kollektivtilbudet og innfartsparkering, slik kommuneplanens mål- og strategidel legger opp til, vurderes som et viktig virkemiddel for å avlaste Kanalbrua. Trafikktellinger fra innføringen av bompenger ved Kanalbrua viser at trafikkmengden minket mer enn forventet da denne avgiften ble innført (TØI-rapport 775/2005).

Utbygging og miljø

Økt boligbygging i en kommune med så knappe arealressurser som Nøtterøy er utfordrende å gjennomføre uten å gjøre inngrep i områder med en viss verdi. Boligutbygging nordvest for Borgheim vil innebære inngrep i et område med stor verdi, både med tanke på landbruk og landskap. Det er antatt at det trolig finnes rester av bosettinger fra forhistorisk tid under matjordlaget her.

Reaksjonene fra høringsrunden knyttet til det store foreslåtte boligområdet vest for Borgheim, som etter høringsrunden har blitt tatt ut av kommuneplanen, viser med tydelighet

hvilke utfordringer som er knyttet til å holde fast ved senterstrukturen som arealbruksstrategi. Mange av problemstillingene som ble reist i forbindelse med forslaget, herunder vern av dyrket mark og rekreasjonsområder nær befolkningsskonsentrasjoner, er sentrale utredningstema i den regionale planen for bærekraftige arealpolitikk, som er under utarbeidelse av Vestfold fylkeskommune. Samtidig er Nøtterøys, Vestfolds og Oslofjordregionens popularitet som boområde forhold som gjør det problematisk å ikke legge til rette for ny boligutvikling. I denne forbindelse ser Nøtterøy kommune det nødvendig å legge til rette for en høyere utnyttelse i boligområdene. Fortetting av eksisterende boområder har lenge vært et virkemiddel i denne forbindelse. En hovedutfordring i planperioden blir å sikre kvaliteten i nye og eksisterende bomiljøer samtidig som utnyttelsesgraden skal muliggjøre en økt boligbygging.

100-metersbeltet berøres ikke av nye byggeområder i arealplankartet, med unntak av et nytt byggeområde for boliger i Nedre Fjærholmvei øst på Føyenland. Dette området har i tidligere kommuneplaner vært merket som "hytter som på lang sikt skal bli helårsboliger", et arealformål som etter dagens plan- og bygningslov ikke kan videreføres. Det er i samråd med fylkesmannen merket av en hensynssone langs sjøen ved dette byggeområdet, for å sikre allmennhetens ferdsel.

Utbygging og tjenestetilbud

Kommunen har godt utbygde skoler, gjennom betydelige investeringer i denne sektoren de senere år. Nye barneskoler åpnet på Oserød og Føyenland i henholdsvis 2004 og 2003, Teigar ungdomsskole åpnet 2011, og i løpet av perioden vil det åpne nye barneskoler på Teie og Brattås. Det legges ikke opp til nye arealer til skolene i denne kommuneplanen, planens målsetning om en mer balansert befolkningssammensetning er likevel sentralt for å sikre skolestrukturen også i fremtiden. Nøtterøy kommune har god barnehagedekning. I kommuneplanen er det avsatt et nytt område til tjenesteyting syd for Føyenlandsenteret. Dette er for å sikre permanente lokaler til barnehageplasser som i dag er lokalisert i midlertidige lokaler i samme område.

Smidsrød Helsehus er under regulering våren 2011, og i planen er arealer som i dag er i bruk til helse- og omsorgstjenester på Østegaard (Borgheim) og Gipø gitt boligformål (på Gipø i kombinasjon med tjenesteyting og næring) for å sikre fremtidige bruksmuligheter når virksomhetene på disse stedene ikke lenger er lokalisert til disse arealene. Et mindre område er avsatt til tjenesteyting i kombinasjon med andre arealformål på Kjønnerrød med hensikt om å etablere henholdsvis treningsboliger for ungdom i privat regi.

Næringsarealer

Det er i kommuneplanen avsatt nye fremtidige næringsarealer i et område nord for Veibakken, mellom Strengsdalsveien og Kirkeveien, i tillegg til et mindre langs Tenvikveien på Tømmerholt. I tillegg utvides arealet avsatt til næring i Lindholmveien ved Hjemseeng og på Kjøpmannskjær, dette etter innspill fra bedriftene som er lokalisert i disse områdene. Fremdeles er det kapasitet i næringsområdene på de tidligere vedtatte områdene på Lofterød. Utviklingen av dette området har imidlertid stått stille de siste årene. Et nytt næringsområde på Borgheim syd er også tidligere vedtatt, og under utvikling. Kommunens målsetning om å øke egendekningen av arbeidsplasser ligger til grunn for de nye næringsområdene.

Pukkverk

Kommuneplanens arealdel åpner for en utvidelse av pukkverket ved Høgås, nord og vest for dagens pukkverk. En fortsatt drift av pukkverket i kommunen er viktig for å begrense trafikk av pukk inn i og gjennom kommunen. Fylkeskommunen har krevd at grensene for uttak mot bygdeborgen må settes i samsvar med kulturminnemyndigheten når området skal detaljreguleres. Pukkverkutvidelsen krever ny behandling etter forurensningsloven og

fylkesmannen har signalisert at behovet for ny driftstillatelse må vurderes i forbindelse med regulering av utvidelsen.

Tilpasning til ny plan- og bygningslov

Områder som i tidligere plan var avsatt til erverv, næring har fått nye arealformål. Formålene er tilpasset det enkelte område og underliggende reguleringsplan/kommunedelplan, for ikke å utelukke formål som inngår i reguleringsplanen. Flere områder har fått formålet forretninger/næring, for ikke å utelukke en fleksibel utnyttelse i fremtiden – da kommunen vurderer formålet forretning noe snevert med tanke på etablering av eksempelvis håndverksbedrifter og andre næringer, jf Miljøverndepartementets "Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister". På arealer regulert til industri – eller der det er uregulert og fra kommunens side ikke er ønskelig med handelsetableringer, jf senterstrukturen, har arealformålet næringsvirksomhet blitt benyttet. Videre skilles det i ny kartforskrift ikke mellom offentlig og privat tjenesteyting, slik at områder for barnehager, skoler og omsorgstjenester har fått arealformålet "tjenesteyting" i kommuneplanen, uavhengig om de er i privat eller offentlig eie.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er vedtatt at det skal tas særlig hensyn til Grindløkken skoles hovedbygningens eksteriør i arbeidet med å planlegge området. Det er også vedtatt at det ved en fremtidig utbygging av området vest for Nøtterøy kirke skal tas særlig hensyn til Kirken og Minneparken ved fastsetting av byggehøyder og plassering av bygg. Områder og forekomster som er vernet etter kulturminneloven og vernede bygningsmiljøer er innarbeidet i kommuneplankartet, og dette er oppdatert etter fylkeskommunens høringsuttalelse, der enkelte mangler ble påpekt av kulturminnemyndigheten.

Bolærne

En endring i kommuneplanens arealdel er at det åpnes for en kombinasjon av private og offentlige eieforhold i forsvarets tidligere anlegg på Østre Bolæren. Etter at fylkeskommunen og kommunen overtok øya og bygningene har det vist seg vanskelig å finne en modell for økonomisk forsvarlig drift. Et salg av bygningene på Østre Bolærne vil dermed kunne lette offentlige budsjetter. Virksomheten som tillates her er beskrevet i utfyllende bestemmelser til kommuneplanen § 10.1 b).

Konsekvensutredning

I forskrift om konsekvensutredninger stilles det krav til konsekvensutredning ved endring i kommuneplanens arealdel. Formålet med konsekvensutredningene (KU) er å klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn og at disse blir vurdert under planleggingen av tiltaket.

Hvert enkelt nye byggeområde er utredet for seg og disse utredningene foreligger i et eget hefte sammen med den landbruksfaglige utredningen, som ble utarbeidet til høringsutkastet.

Konsekvensutredning av de byggeområdene som er nye i Nøtterøy kommunes arealplankart for den kommende perioden 2011-2023 følger vedlagt. Det gjør også den landbruksfaglige utredningen som særskilt tar for seg de LNF-områdene som ble foreslått som nye byggeområder for den kommende perioden (den landbruksfaglige utredningen er ikke oppdatert for de endringer som er gjort i arealdelen etter høringsrunden, men omtaler alle de områder som i høringsrunden ble foreslått omdisponert). Samfunnssikkerhet og beredskap er ivaretatt i de konsekvensutredningene som er gjort for hvert enkelt nye byggeområde.

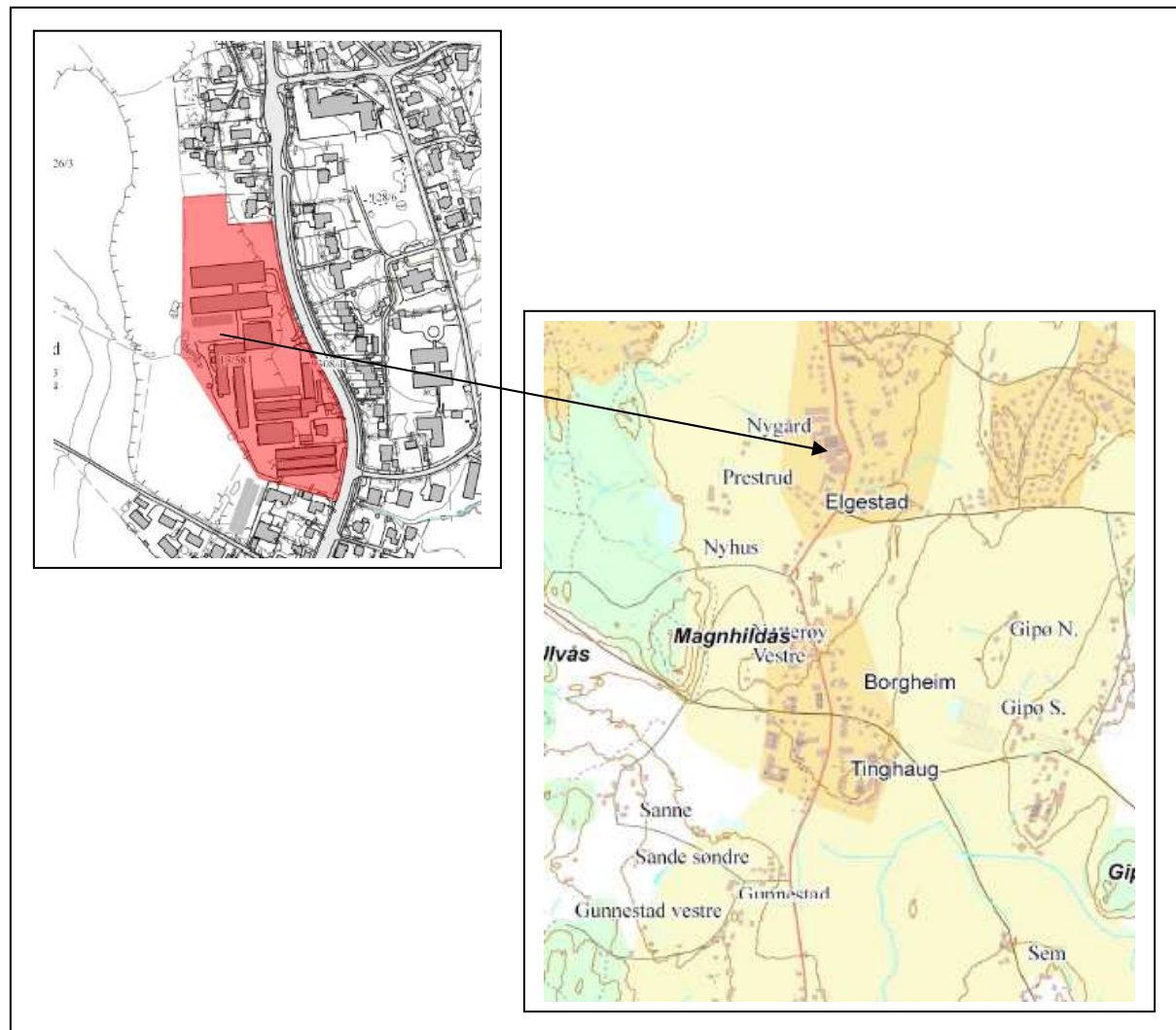
Medvirkning

Etter mange kommuneplanrevisjoner med omfattende møteserier i foreninger og lag hvor det har vært varierende deltakelse, ble det denne gangen valgt en medvirkningsmodell hvor kommunens folk stilte på de møter hvor det har vært et uttalt ønske om informasjon. Dette har gitt et positivt resultat i den form at møtene har vært i interessegruppenes regi og med godt fremmøte. Eksempelvis har det vært møter med næringsforum, landbrukslag og velforeninger. Kommunen har faste årlige møter med styrene i velforeningene og disse står også sentralt i høringsperioden. Kommunen har merket seg en stor bevissthet rundt planarbeid i befolkningen i forbindelse med høringsperioden, med 135 enkeltstående høringsuttalelser og en rekke større og mindre underskriftskampanjer. Samtlige uttalelser er lagt frem for kommuneplanutvalget.

Konsekvensutredning av enkeltområder

Område 155 Gartneriet

Områdenavn:	Gbnr 13/58	Områdenr:	155
-------------	------------	-----------	-----



Formål i gjeldene kommuneplan	LNF
Formål i gjeldene reguleringsplan	Landbruk, landbruksplan nr 4, 1981
Foreslått formål	Bolig/næring
Total størrelse	30 daa

Areal dyrka mark	Ca 5 daa + drivhus
Areal Skog	
Herav dyrkbar mark	

Merknad:

Nedbygging av dyrket mark, men avgrenset og inneklemte arealer. Svært god beliggenhet med hensyn til transport, solrikt. Støyskjerming (i øst) blir nødvendig. Ingen særlig negativ konsekvens.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

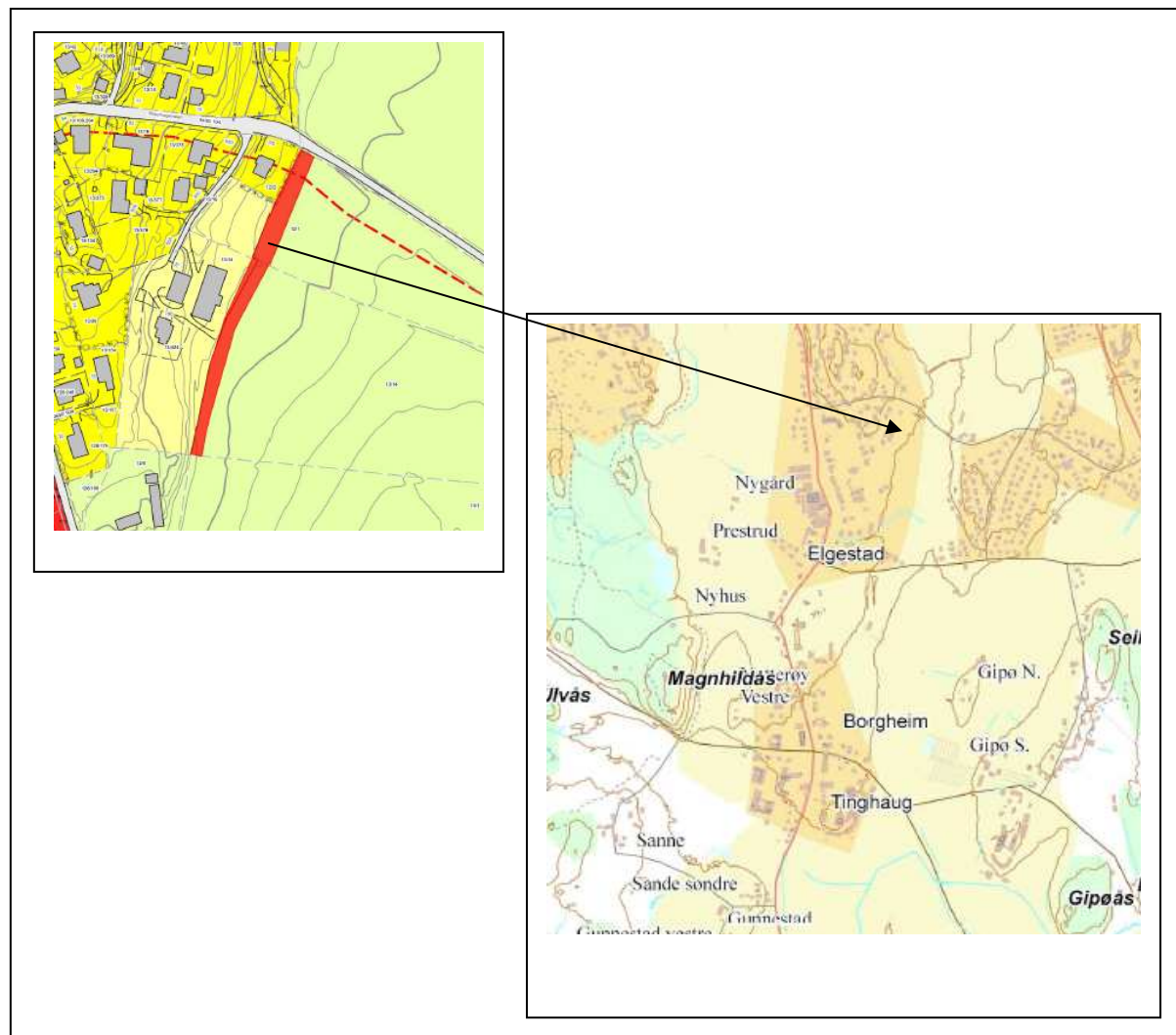
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Kategori 3	*	Liten konsekvens	-1
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Dyrket mark: fulldyrket kjerneområde Drivhus: fulldyrket	**	Dyrket mark er deler av større sammenhengende område, men avgrenset og inneklemt	-2
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Det vesentlige av arealet innenfor støysone>55dB, nær rv308: innefor støysone>65dB Noe trafikkstøv må påregnes	-	Støy-/støvskjerming i øst Ellers liten konsekvens	-1
Barn- og unge og Friluftsliv	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Gs-vei øst for rv308, kryssingv/Herstad skole ca 200m og Elgestad Ca 700m til utmark v/Magnhildås	-	God tilgjengelighet til gs-vei,	+1
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Skole har kapasitet, nær eksisterende boliger og hovedsenter	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Adkomst til rv308, tilfredsstillende VA forutsettes	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	Nær fylkesvei og områdesenter, god kollektivdekning	-	God beliggenhet	+3
Forhold til kommunens senterstruktur	Gangavstand til områdesenter Borgheim	-	God beliggenhet	+3
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke aktuelt tema	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Vesentlig marin strandavsetning	-	Mulig bløte masser	-1
Radon	middels	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Område 148, Skarphagaveien

Områdenavn:	Gbnr 13/14, Skarphagaveien,	Områdenr:	148
-------------	-----------------------------	-----------	-----



Formål i gjeldene kommuneplan	LNF
Formål i gjeldene reguleringsplan	uregulert
Foreslått formål	bolig
Total størrelse	2.5 daa

Areal dyrka mark	2,5 daa
Areal Skog	
Herav dyrkbar mark	

Merknad:

Fulldyrket del av større, sammenhengende kjerneområde, men smalt, lite kantareal som tilleggssareal til eksisterende virksomhet. Forøvrig ingen negative konsekvenser av betydning.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

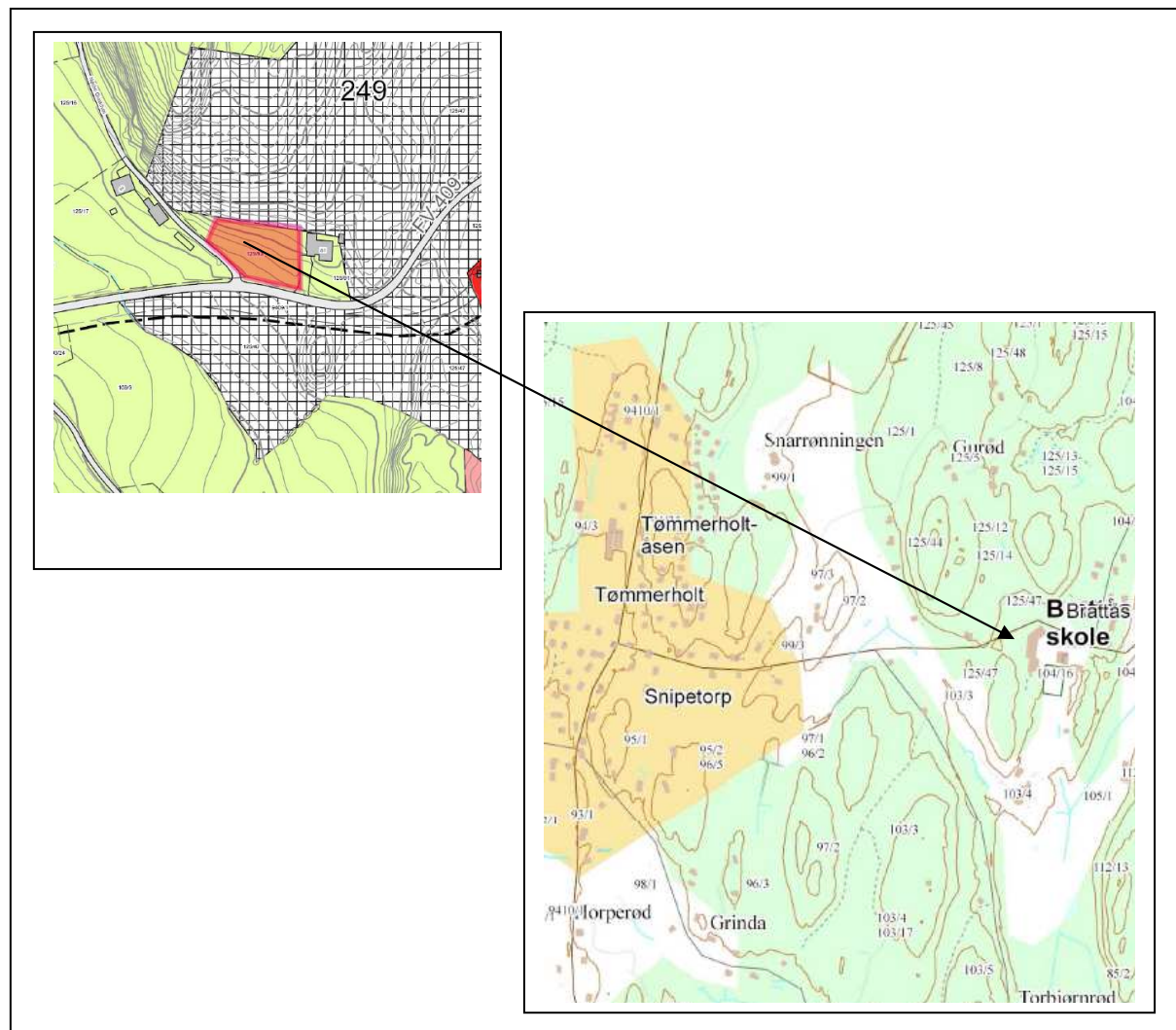
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Kategori 3	*	Liten/ Ingen konsekvens	0
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Fulldyrket, kjerneområde, del av større sammenhengende område, men smalt og lite kantareal	*	nedbygging	-1
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Barn- og unge og Friluftsliv	Registrert i bruk om vinteren	-	Stort jorde, ingen konsekvens	0
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Uaktuelt tema, tilleggsarealet gir ikke utbyggingsmulighet	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Uaktuelt tema	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Uaktuelt tema	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser			For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	Uaktuelt tema	-	Ingen konsekvens	0
Forhold til kommunens senterstruktur	Uaktuelt tema	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Marin strandavsetning	-	Mulig bløte masser i grunnen	-1
Radon	Middels	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Område 11 Brattås

Områdenavn:	Gbnr 125/93	Områdenr:	11
-------------	-------------	-----------	----



Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Formål i gjeldende reguleringsplan	Uregulert
Foreslått formål	Bolig
Total størrelse	1,7 daa

Areal dyrka mark	0 daa
Areal Skog	0 daa
Herav dyrkbar mark	

Merknad:

God tilgjengelighet til gs-vei og skole, innenfor akseptabel avstand til Snipetorp, ingen negative konsekvenser av betydning. Evt. bruksskifte bør sees sammen med tilgrensende bolig i øst.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

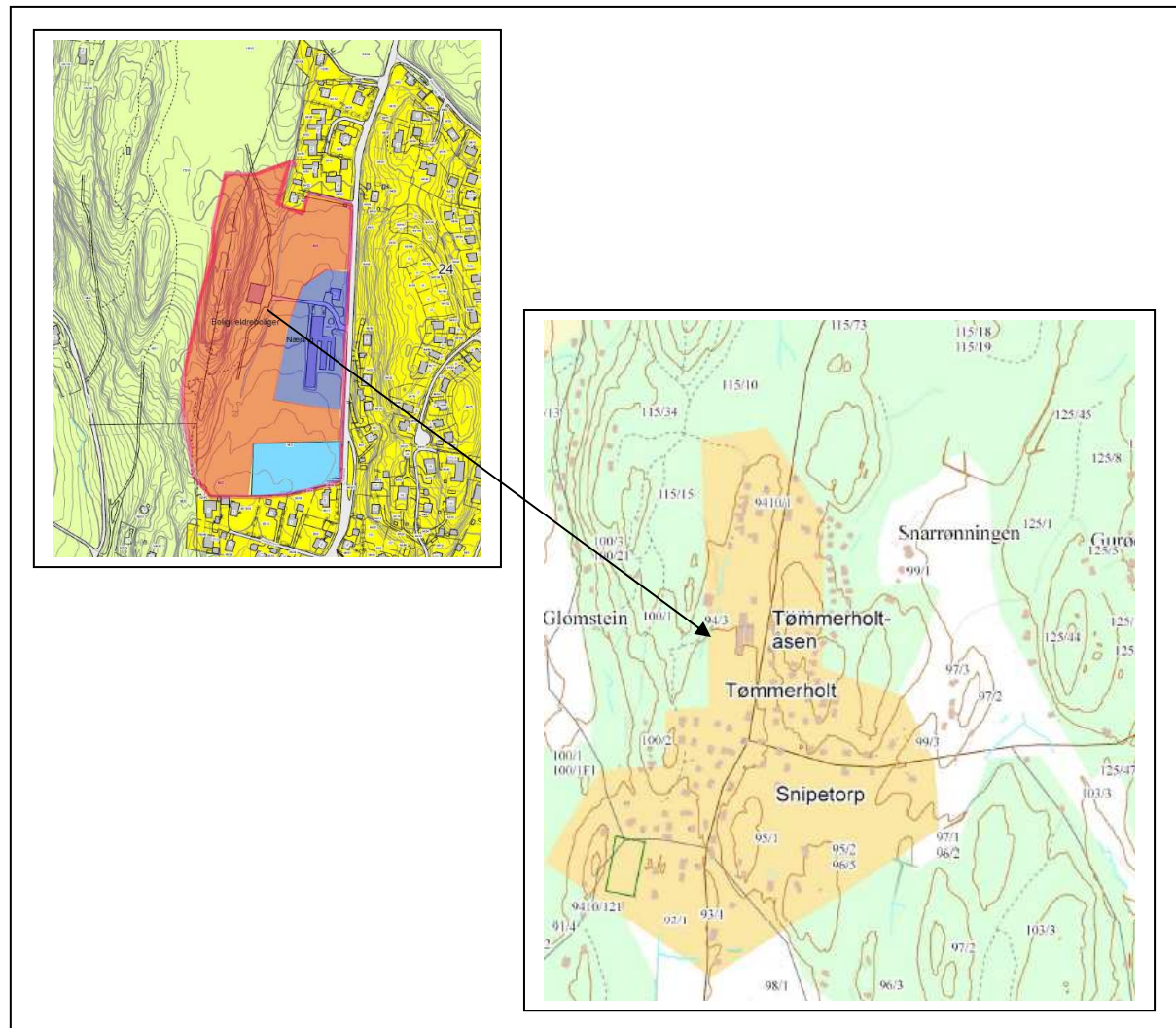
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Kategori 3	*	Liten konsekvens	0/-1
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Registrert som kjerneområde skog Arealis: "annen fast grunn"	*	liten konsekvens	0/-1
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Noe av arealet ligger innefor støysone >55dB	-	Mulig støyskjerming, ellers ingen konsekvens	0/-1
Barn- og unge og Friluftsliv	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Direkte adkomst til fortau/gs-vei God tilgjengelighet til uteområder	-	God tilgjengelighet	+1
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Skole har kapasitet, spredtbygget område	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Adkomst til Nedre Gurødvei, bør vurderes ammen med eksisterende bolig i øst Tilfredsstillende VA forutsettes	-	Ingen konsekvens	
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	200m til skole, 800m til Snipetorpkrysset	-	Ingen konsekvens	0
Forhold til kommunens senterstruktur	Akseptabel avstand tillokalsenterfunksjoner	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Vesentlig fjell	-	Ingen konsekvens	0
Radon	middels	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Område 16 Tømmerholt

Områdenavn:	Gbnr 94/3	Områdenr:	16
-------------	-----------	-----------	----



Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Formål i gjeldende reguleringsplan	Uregulert
Foreslått formål	Bolig og næring
Total størrelse	51 daa

Areal dyrka mark	Ca 24 daa
Areal Skog	Ca 20 daa
Herav dyrkbar mark	

Merknad:

Det er bare det bebygde gartneriområdet (markert med lilla farge i kartutsnittet) som har fått endret status i kommuneplanen (til byggeområde næring). Området måler 10 daa.

Åsen i vest er høy, bratt og østvendt, lite egnet for boliger og dessuten viktig landskapselement. Søndre del av arealet er best egnet for boliger (skygge fra åsen i nord), dyrket mark her er isolert og ikke kjerneområde, sentralt i nærsenterområdet. Ikke negative konsekvenser av betydning.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

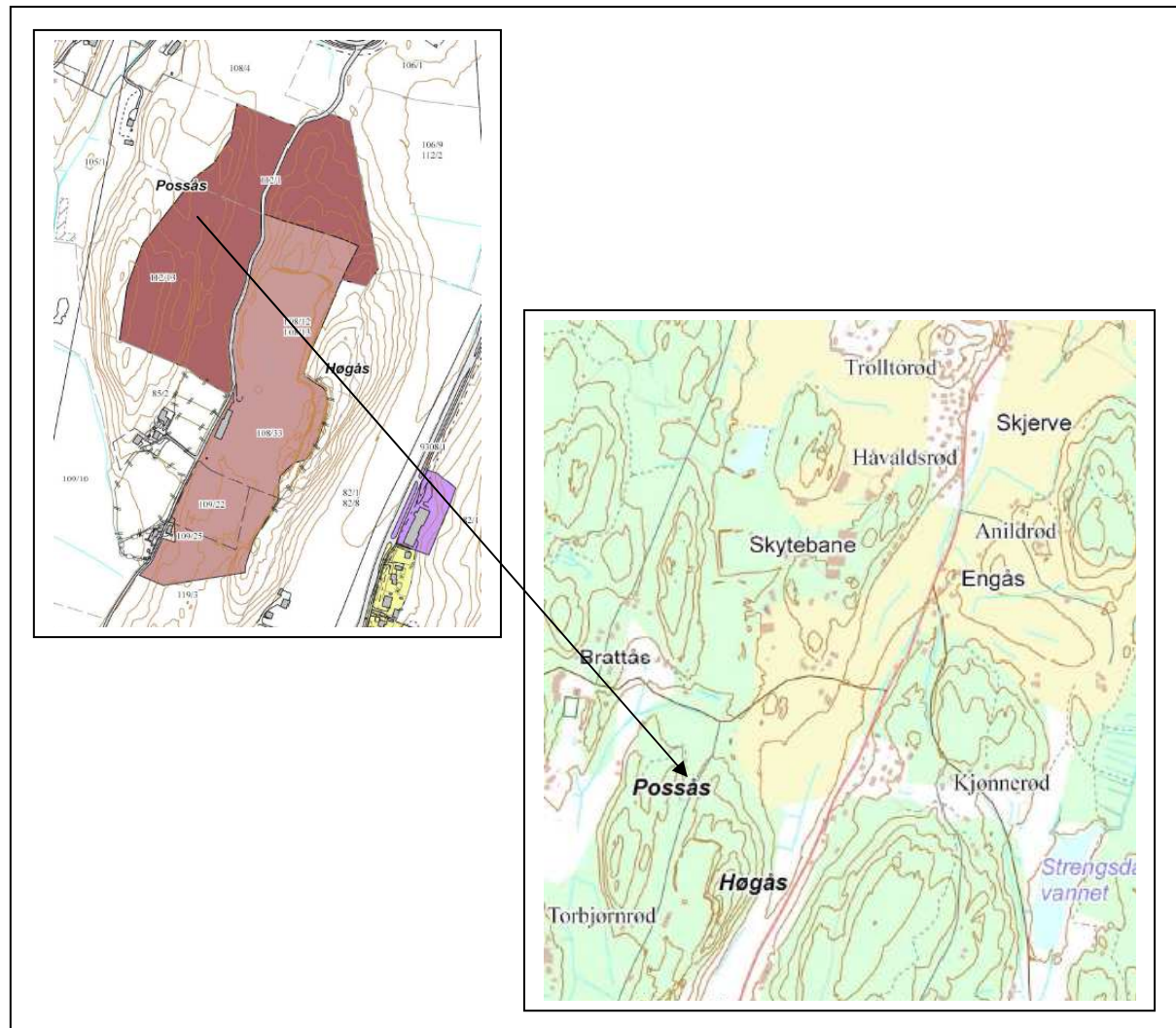
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Del av åsen i vest (skog): kategori 1: område 250 Rispa-Brånan, meget viktig silhuett for øvrig: kategori 3	**	Dersom åsen ikke bebygges: ingen konsekvens	0
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Ca 24 daa fulldyrket, ikke kjerneområde, avgrenset, ikke del av større område	**	Begrenset konsekvens	-2
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Barn- og unge og Friluftsliv	Åsen i vest og dyrket mark i syd(?) er registrert i bruk hele året	*	Dersom åsen ikke bebygges: begrenset negativ konsekvens	-1
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	200m til gs-vei, god tilgjengelighet til uteområder	-	Positiv konsekvens	+1
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Skole har kapasitet, Nær eksisterende boliger	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Adkomst til Tenvikveien, tilfredsstillende VA forutsettes	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommune: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	Ca 200m til gs-vei og buss	-	Ingen konsekvens	0
Forhold til kommunens senterstruktur	Gangavstand til Tømmerholtkrysset	-	Positiv konsekvens	+1
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Fjell i vest, ellers marin strandavsetning, mulige bløte masser i grunnen	-	Begrenset negativ konsekvens	-1
Radon	moderat	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Område 43 Pukkverket

Områdenavn:	Gbnr 112/1	Områdenr:	43
-------------	------------	-----------	----



Formål i gjeldene kommuneplan	LNF
Formål i gjeldene reguleringsplan	Uregulert
Foreslått formål	Masseuttak/pukkverk
Total størrelse	Ca 84 daa

Areal dyrka mark	Ca 4 daa
Areal Skog	Ca 80 daa
Herav dyrkbar mark	

Merknad:

Fortsatt drift vil gi fortsatt støy i nærområdet. Ellers ingen negative konsekvenser av betydning dersom askontur i øst og vest opprettholdes.

Alternativ lokalisering i kommunen er ikke vurdert.

Ophør av pukkverkdriften gir ved dagens pukkbehov 8 – 10.000 lastebillass pr år gjennom Tønsberg og over Kanalen. Økt boligbygging reduserer neppe behovet for pukk. Planen vil berøre automatisk fredet kulturminne.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

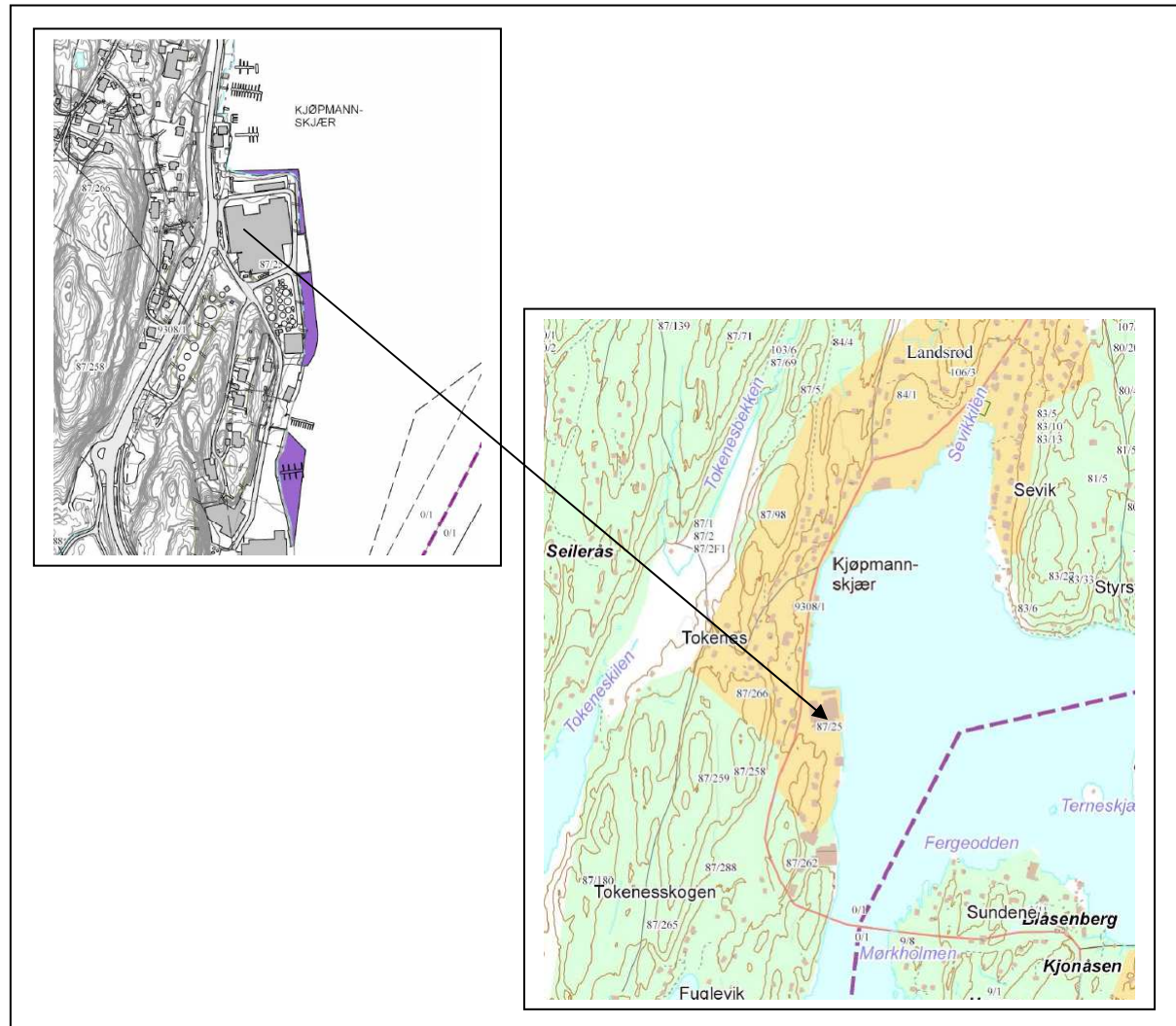
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Kategori 2: betydning for overordnet landskap og mindre landskapsrom. Viktig at åskontur/ silhuett i vest og øst opprettholdes ved evt. bruksskifte	**	Forutsatt at åskonturer 0i vest og øst opprettholdes: begrenset negativ konsekvens	-1
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Bygdeborg Høgås	**	Negativ konsekvens	-2
Jordbruk/ Skogbruk	Mindre del i syd registrert som kjerneområde landbruk (A-område jord) Skog: bratt og ulendt	*	Liten negativ konsekvens	-1
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Støy fra eksisterende pukkverk, vil bli opprettholdt ved fortsatt drift på nytt areal – viktig å beholde åsrygger i vest som skjerm mot boliger/skole	**	Negativ konsekvens	-2
Barn- og unge og Friluftsliv	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Uaktuelt tema	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Uaktuelt tema	-		-
Teknisk infrastruktur	Dagens adkomst opprettholdes	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	Pukkverket produserer ca Nøtterøy/Tjømes behov. Uten pukkverk på Nøtterøy/Tjøme må 8 – 10.000 lastebillass importeres over Tønsberg. Øket boligbygging gir ikke redusert pukkbehov. Alternative plasseringer for pukkverk i kommunen er ikke vurdert.	-	Stopp i pukkverkdriften gir betydelig negativ konsekvens	+3
Forhold til kommunens senterstruktur	Arealet ligger i spredtbygget område, for øvrig: uaktuelt tema	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	I hovedsak fjell	-	Ingen konsekvens	0
Radon	Høy risiko i område 2 Ellers moderat Statens Strålevern: ikke helsefare i friluft	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Område 40 Industriområde Kjøpmannskjær

Områdenavn:	Industriområde Kjøpmannskjær	Områdenr:	40
-------------	------------------------------	-----------	----



Formål i gjeldene kommuneplan	Sjøområde utenfor industri
Formål i gjeldene reguleringsplan	Sjøområde
Foreslått formål	Industri (utfylling)
Total størrelse	Ca 4 daa

Areal dyrka mark	0
Areal Skog	0
Herav dyrkbar mark	0

Merknad:

Utvidelse av eksisterende industriområde ved utfylling/ny kai. Ingen negativ konsekvens av betydning. Ny avslutning mot sjø bør utformes som kai/havnefront.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

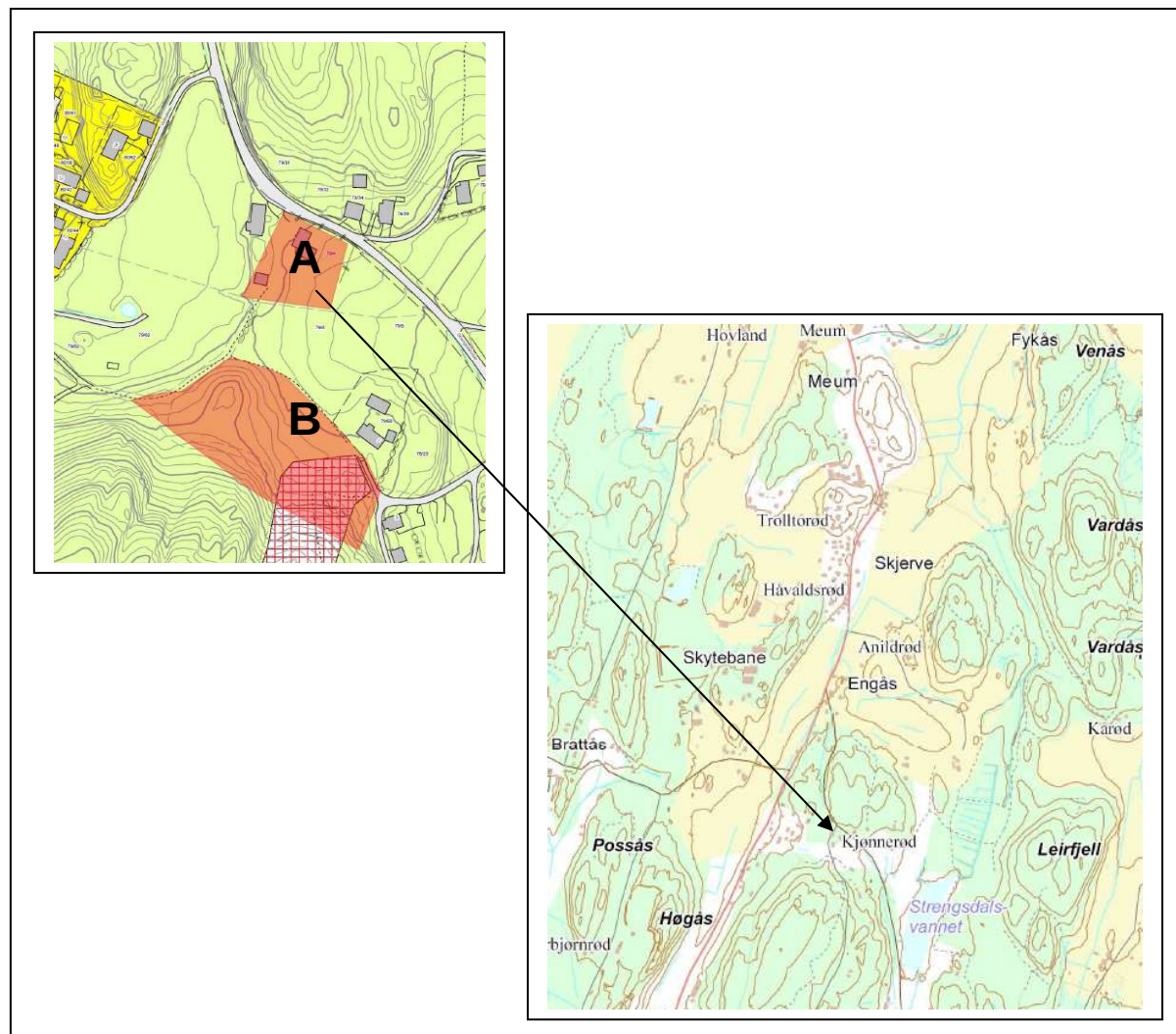
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Sjøfront, industriområde, tidligere utfylling/kai	-	Dersom ny avslutning mot sjø utformes som kai/havnefront: Ingen konsekvens	0
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen kjent konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Uaktuelt tema	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.		-		0
Barn- og unge og Friluftsliv	Ingen registrering	-		0
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Ikke aktuelt Kort vei til gang- sykkelveg	-		0
Annet				0
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Ikke relevant	-		0
Teknisk infrastruktur	Eksisterende adkomst til rv308	-	Ingen vesentlig konsekvens	0
Annet	Seilingsbredde i Vrengen reduseres ikke	-		0

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser			For kommune: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	Utvidelse av eksisterende virksomhet, direkte tilgjengelighet til riksvei og sjø		Ingen konsekvens	0
Forhold til kommunens senterstruktur	Uaktuelt tema			0
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Usatt for flo		Flosikring bør vurderes	-1
Kvikkleire og rasfare	Ukjent, grunnundersøkelse nødvendig		Ingen kjent konsekvens	0
Radon	moderat		Ingen konsekvens	0
Annet				

Område 79 Kjønnørød

Områdenavn:	Gbnr 79/4 - Kjønnørød	Områdenr:	75
-------------	-----------------------	-----------	----



Formål i gjeldene kommuneplan	LNF
Formål i gjeldene reguleringsplan	Uregulert
Foreslått formål	Tjenesteyting/næring
Total størrelse	Omr A: 4 daa, omr B: 5 daa

Areal dyrka mark	2 daa
Areal Skog	
Herav dyrkbar mark	

Merknad:

Det er bare den nordre delen (område A) som er tatt inn som kombinert byggeområde i kommuneplanens arealdel.

4,5km til nærmeste lokalsenter. Overlapp med viktig biologisk område. Ikke i tilknytning til senter i kommunens senterstruktur.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

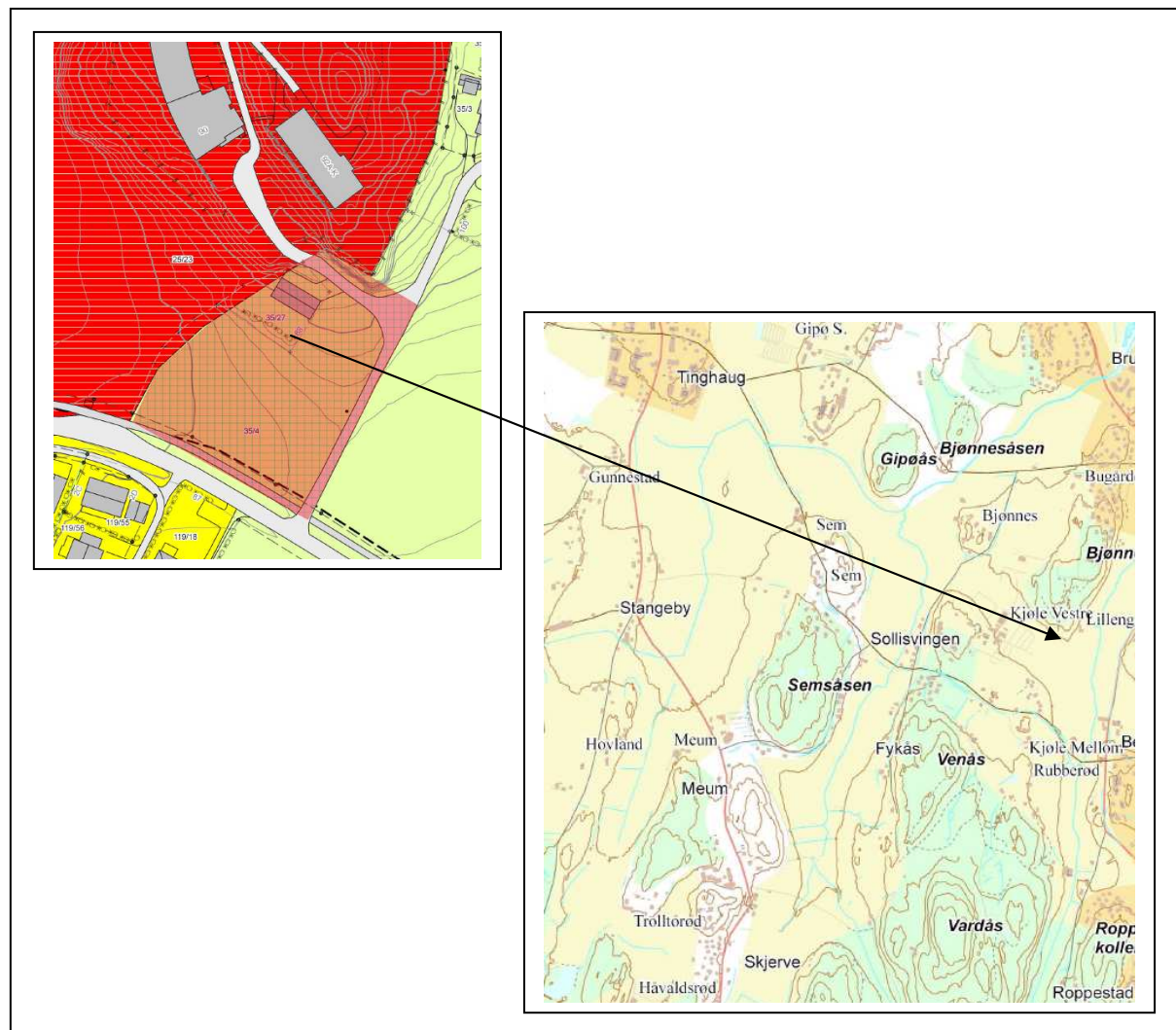
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturressurser				
Grønnstruktur og landskap	Kategori 2 og 3	*	Bygging i kulturlandskapet	-1
Biologisk mangfold	Område B overlapper (stort) biologisk område: 230: Strengsdal/Skrafskærsk for elg/Rådyr- beite, hekkeområde for hønsehauk.	*	Negativ konsekvens	-1
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registreringer	-	Ingen kjent konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Fulldyrket 2 daa, ikke kjerneområde, isolert	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Barn- og unge og Friluftsliv	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Nærmeste gs-vei: v/rv308: Brattåsveien, ca 300m, god tilgjengelighet til uteområder	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Skole har kapasitet, Spredtbygget område	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Adkomst til Strengsdalsveien, tilfredsstillende VA forutsettes	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/energi og transportbehov	Ca 4,5km til Borgheim og Torød Kjøre-/sykkelavstand	-	Negativ konsekvens	-2
Forhold til kommunens senterstruktur	Utenfor senterstruktur	-	Negativ konsekvens	-2
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	fjell	-	Ingen konsekvens	0
Radon	Høy risiko	-	Tiltak ved nybygg	-1
Annet				

Område 19 Bjønnes

Områdenavn:	Gbnr 35/4 Bjønnes	Områdenr:	19
-------------	-------------------	-----------	----



Formål i gjeldene kommuneplan	LNF
Formål i gjeldene reguleringsplan	Landbruk, reg.plan 174, landbruksomr.5 Bugården – Kjøle, 181
Foreslått formål	Tjenesteyting
Total størrelse	Ca 5,5 daa

Areal dyrka mark	3,9 daa
Areal Skog	0 daa
Herav dyrkbar mark	

Merknad:

God beliggenhet i forhold til eksisterende virksomhet og kommunal administrasjon.
Nedbygging av 3,9 daa fulldyrket kjerneområde, men avgrenset av vei. Ellers ikke negative konsekvenser av betydning.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

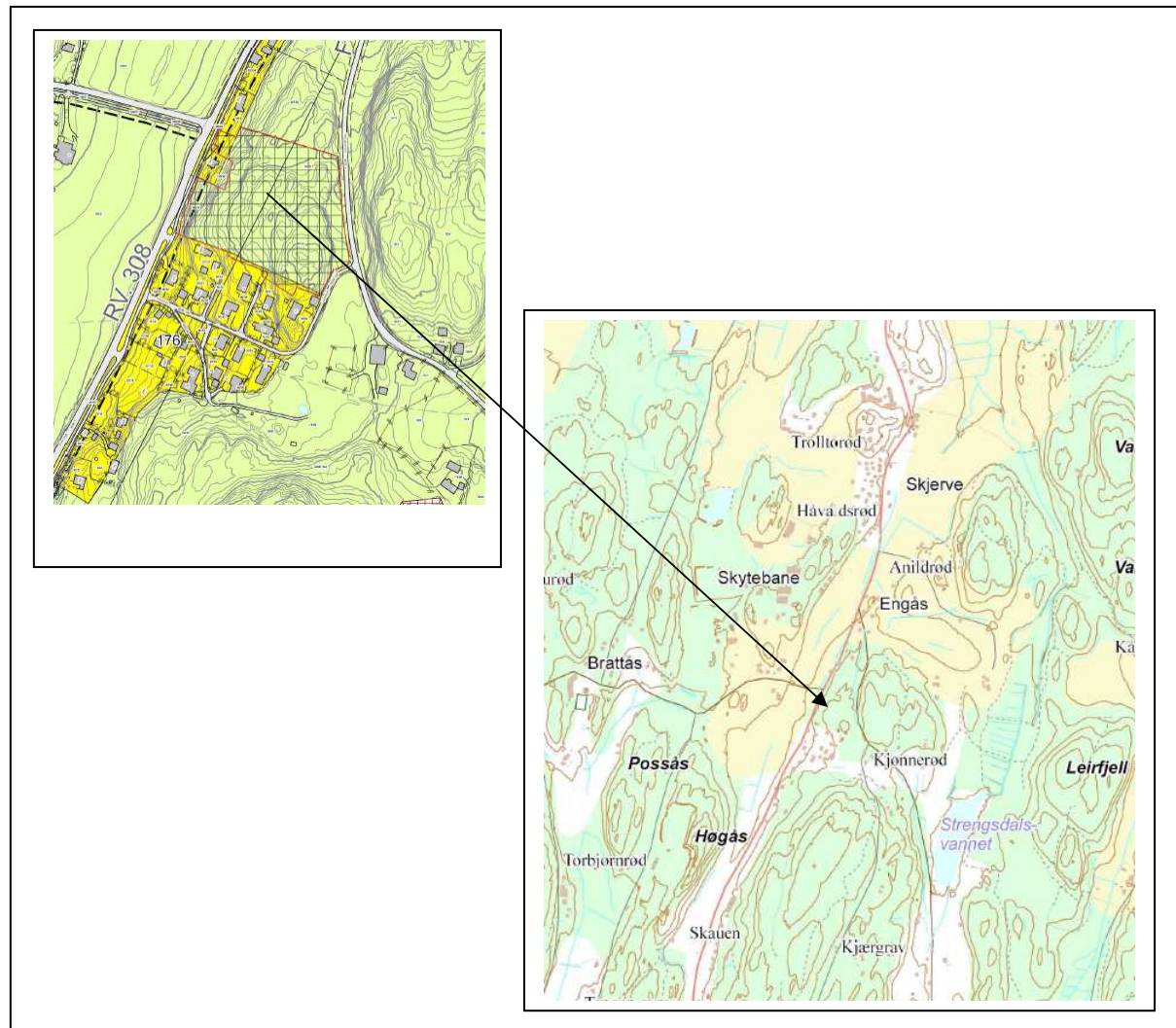
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Kategori 3	*	Liten konsekvens	0
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen kjent konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	3,9 daa fulldyrket kjerneområde, avgrenset av vei	**	Negativ konsekvens	-2
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Det vesentlige av arealet inngår i støysone > 55dB	-	Støyskjerming, eller ingen konsekvens	-1
Barn- og unge og Friluftsliv	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Gs-vei langs Berganveien, god tilgjengelighet til uteområder	-	Ingen konsekvens	+2
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Grenser mot eksisterende off. virksomhet	-	Positiv konsekvens	+3
Teknisk infrastruktur	Eksisterende avkjørsel, tilfredsstillende VA forutsettes	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	
Klima/ energi og transportbehov	Nær tilsvarende off. Virksonhet. Sentralt i kommunen	-	Positiv konsekvens	+1
Forhold til kommunens senterstruktur	Nær hovedsenter med kommuneadministrasjon og tilgrensende virksomhet	-	Positiv konsekvens	+2
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Marin strandavsetning, mulige bløte masser	-	Begrenset konsekvens	-1
Radon	moderat	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Område 99 og 107 Veibakken

Områdenavn:	Nord for Veibakken	Områdenr:	99 og 107
-------------	--------------------	-----------	-----------



Formål i gjeldene kommuneplan	LNF
Formål i gjeldene reguleringsplan	Uregulert, med unntak av ca 700 m ² ned mot FV 308 som er regulert til boligformål
Foreslått formål	Næring
Total størrelse	Ca 25 daa

Areal dyrka mark	0 daa
Areal Skog	Ca 25 daa
Herav dyrkbar mark	0 daa

Merknad: Vil kunne konkurrere med allerede etablerte næringsområder som Lofterød og planlagt område syd for Borgheim. Stor sannsynlighet for automatisk fredete kulturminner i området. Kraftgate krysser området.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

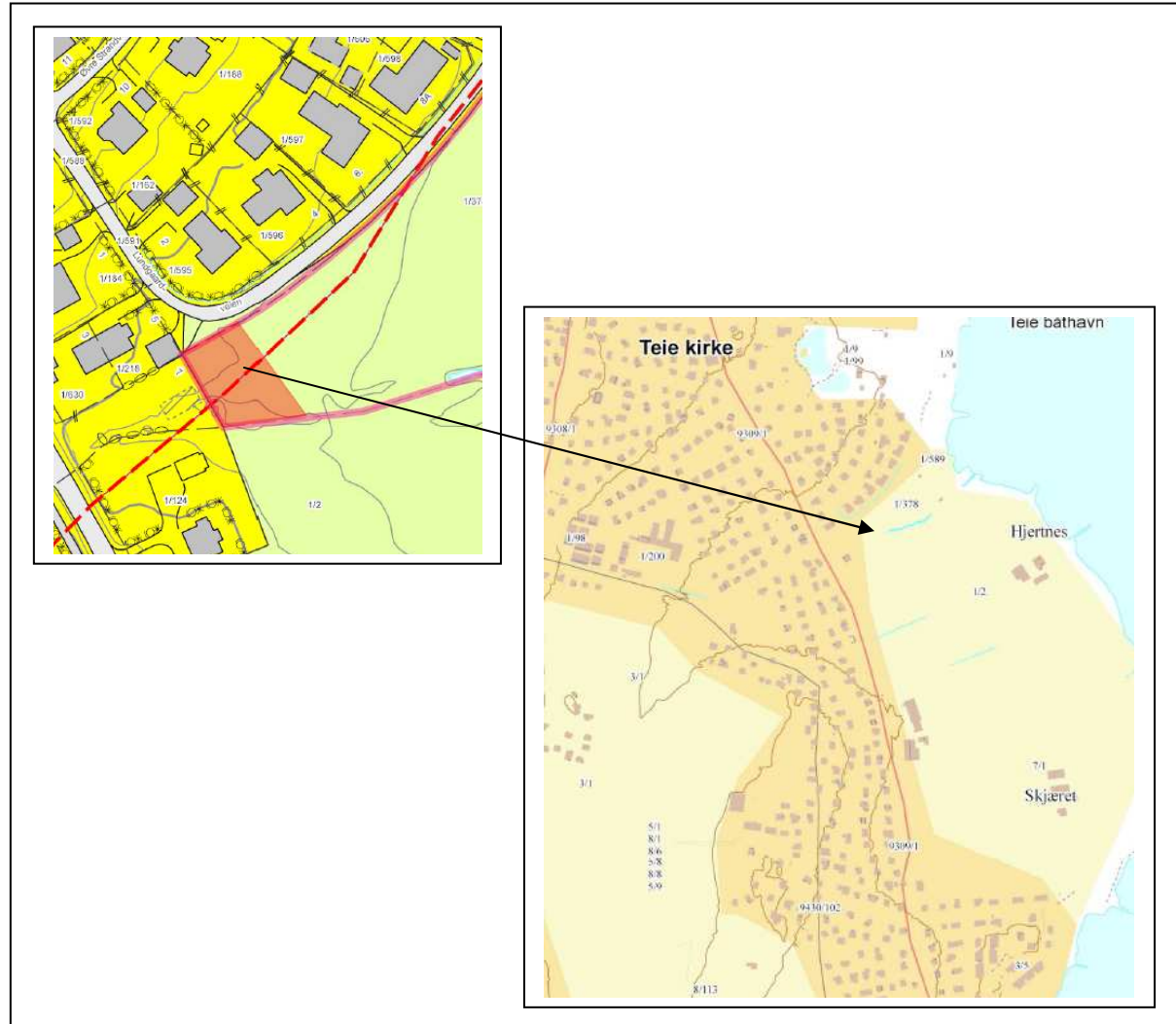
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Del av skogområde med betydning for overordnede landskapsbilde og dannelsen av mindre landskapsrom (kategori 2 i grønnstrukturanalyse, landskap)	**	Nedbygging av skogområde	-2
Biologisk mangfold	Ingen registreringer	-	Ingen kjente konsekvenser	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor området. Stor sannsynlighet at det finnes automatisk fredete kulturminner innenfor området.	*	Registrering må påregnes	-2
Jordbruk/ Skogbruk	Ikke registrert som Kjerneområde landbruk. Skog med lav bonitet	*	Nedbygging av skog	0
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Mindre del av området langs FV 308 ligger innenfor rød støysone. Store deler av det resterende området ligger i gul støysone.	-	Avhengig av hva området skal benyttes til og hvordan bygg støyisoleres/ skjermes	- 1
Barn- og unge og Friluftsliv	Ingen registreringer	-	Ingen kjente konsekvenser	0
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Gang og sykkelveg ligger langs FV 308 rett vest for området. Kort vei til skog/ utmarksområder	-	God mulighet for sykkel adkomst	+2
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Ikke aktuelt	-		0
Teknisk infrastruktur	Området er bratt mot fylkesveien. Tilkomst til/ fra området må trolig komme fra Strengsdalsveien.	-	Avhengig av virksomhet på området: Strengsdalsveien er ikke dimensjonert for en økning i for eksempel tungtrafikk.	-1
Annet	Kraftgate krysser hele område.		Avhengig av hva området skal benyttes til om hvilke konsekvens kraftgata vil ha	-2/ 0

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser			For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	Ligger nær FV 308, en av hovedfartsårene på Nøtterøy	-		+1
Forhold til kommunens senterstruktur	Ligger ikke i tilknytning til noen av kommunens sentra. Det er kort vei til Lofterød som er et etablert næringsområde med kapasitet.	-	Vil kunne konkurrere med allerede etablerte næringsområder som Lofterød og planlagt område syd for Borgheim	-4
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen	0
Kvikkleire og rasfare	Hovedsaklig fjell med tynt løsmassedekke	-	Ingen kjent fare for ras	0
Radon	Stor fare for radon	-	Avhengig av Ingen konsekvens om det tas hensyn til i en eventuell byggeprosess	0
Annet				

Område 2 Lundgaardveien

Områdenavn: del av gbnr 1/378 Lundgaardveien	Områdenr: 2
---	-------------



Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Formål i gjeldende reguleringsplan	N. del uregulert, s. del av landbruksplan nr 3 – Hjørtnes - Skjæret
Foreslått formål	Bolig
Total størrelse	0.7da

Areal dyrka mark	0,7 da
Areal Skog	
Herav dyrkbar mark	

Merknad:

Området ligger i verdifullt område (grønnstrukturanalyse) og i kjerneområde for landbruk, men helt i kanten mot eksisterende bebyggelse på to sider. Konsekvensen vurderes dermed som begrenset.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Grønnstruktur: kategori 1. Lite areal mot eksisterende bebyggelse og vei, lite synlig	**	Begrenset konsekvens	-1
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Liten konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Landbruksvurdering Nøtterøy: Kjerneområde landbruk	**	Nedbygging, lite areal, bebyggelse og vei på to sider, begrenset konsekvens	-2
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Området ligger innenfor støygrense >55dB	-	Støyskjerming, ellers liten konsekvens	-1
Barn- og unge og Friluftsliv	Område i bruk om sommeren Søndre del av området (dyrket mark?)	-	Liten konsekvens	-1
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Ca 100m til gs-vei (rv309), ca 1000m til Teieskogen. Ca 400m til Rosanes	-	god forbindelse	+3
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Skolekapasitet ok	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Adkomst til Lundgårdveien Tilfredsstillende VA forutsettes	-	Ingen konsekvens av betydning	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	Ca 600.km til Teie torv, ca 1km til Teie skole	-	Gangavstand til Teie torv, sykkel- gangavstand til skole	+2
Forhold til kommunens senterstruktur	Kort avstand til lokalsenter	-	Kort avstand til lokal- og hovedsenter	+2
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Området ligger på cote+3-4	-	Flomsikring bør vurderes	1
Kvikkleire og rasfare	Marin avsetning/fjell	-	Mulig bløte masser i grunnen under dyrket mark	-1
Radon	middels	-	Liten konsekvens	0
Annet				

Område 127 Vinghøg/Nesskogen

Områdenavn:	Gbnr 28/327 Vinghøg	Områdenr:	127
-------------	---------------------	-----------	-----



Formål i gjeldene kommuneplan	Frrområde
Formål i gjeldene reguleringsplan	Reg.plan 143 Nesskogen idrettspark: frrområde
Foreslått formål	Næring og parkering
Total størrelse	Ca 6 daa.

Areal dyrka mark	0 daa
Areal Skog	
Herav dyrkbar mark	0 daa

Kommentar:

Det foreslås å bygge på eksisterende parkering og lekeplass, og erstatte parkering på skogbevokst areal i vest, syd for eksisterende boligbebyggelse.

Begynnende reduksjon av regulert, mye brukt og bolignært frrområde anbefales ikke.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Grøntstrukturanalyse kategori 1, omr 139 – Nesskogen v.: større sammenhengende skogsområde nær tettbebyggelse	***	Reduksjon av friområde.	-3
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Regulert som friområde	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Ingen forurensing	-	Ingen konsekvens	0
Barn- og unge og Friluftsliv	Arealet som ønskes bruksendret er registrert som område i bruk om vinteren. Nedbygging av lekeplass	**	Endret bruk av spesifikt område	-2
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Lite aktuelt tema ved næringsutbygging	-	Liten konsekvens	0
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Ingen innvirkning på sosial inf.str	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Adkomst som i dag – trafikkøking i Lindholmveien (hovedadkomst til idrettsparken)– ukjent volum Tilfredsstillende VA forutsettes	-	Negativ konsekvens	-2
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	I tettbefolket område, mulig gang- sykkelavstand til bolig	-	Liten konsekvens	0
Forhold til kommunens senterstruktur	Lite aktuelt tema	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	ikke utsatt for flo	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Marin standavsetning	-	Mulig bløt grunn	-1
Radon	middels	-	Dokumentasjon ved plan	0
Annet				

Veiløsning for utvidelse av næringsareal og flytting av parkeringsområde i Lindholmveien (Vinghøg)

Vinghøg ønsker å utvide næringsområdet med ca 2,5 daa mot syd og flytting av parkeringsarealet til skogteig vest for Lindholmveien.

Lindholmveien har en standard som en ordinær boliggate, men er nå også tilkomst til bedriften Vinghøg (ca 100 ansatte) og Nøtterøy idrettsforening sitt anlegg. Veien er også benyttet som skoleveg av barn fra Nesbryggaområdet som skal til Oserød skole. Ved utvidelse av Vinghøg er det sannsynlig at trafikken til og fra bedriften vil øke, samt at bruken av idrettsanlegget er økende, spesielt på vinterstid med den nye kunstgressbanen. Det har også vært ønske fra idrettsforeningen om å bygge en idrettshall vest for hovedbanen, men dette har til nå ikke vært mer enn på idéstadiet. Uansett om det bygges ny hall eller ikke vil trolig bruken av idrettsanlegget øke i fremtiden. Eksisterende drift og fremtidig økt drift gjør at det nå er nødvendig å se på trafikksituasjonen under ett for både boliger, bedrift og idrettsforening.

Mulige løsninger:

1. Beholde vei struktur/ standard som i dag
2. Ny vei på jordene vest for bebyggelsen i Masløveien
3. Utvidelse av Lindholmveien

1: Beholde og benytte veiene slik som i dag:

Lindholmveien er hovedadkomst for alle kjørende til Vinghøg, idrettsanlegg og boliger og mange gående/ syklende på dag og kveldstid.

Med antatt økt trafikkmengde til Vinghøg og idrettsanlegget vil trafikksituasjonen bli uholdbar og trafikkfarlig.

Alternativet sees ikke som en løsning det er mulig å anbefale.

2: Ny vei på jordene vest for bebyggelsen i Masløveien

(mulig trase er vist i vedlagt kart)

Fordeler med nye vei til Vinghøg/ idrettsanlegg:

- Trafikken i Lindholmveien vil bli på nivå med veistandarden.
- Enklere og bedre tilkomst til idrettsanlegg og Vinghøg
- Enklere å utvikle idrettsanlegget videre mot vest med f.eks idrettshall.
- I krysset Masløveien/ Breidablikkveien er trafikkforholdene uoversiktlige og trafikkfarlige. Ny vei vest for Masløveien kan også fungere som ny adkomst til boligbebyggelsen i Masløveien, slik at krysset Masløveien/ Breidablikkveien blir sanert eller at trafikken reduseres betraktelig.

Ulemper med ny vei til Vinghøg/ idrettsanlegg

- Nedbygging av dyrkamark 3 – 5 daa (deler av traseen er på etablert treningsfelt)
- Vil trolig oppleves negativt for eiere/beboere i bebyggelsen nær ny vei.
- Store kostnader
- Avhengig av kjøp/ ekspropriasjon av grunn fra grunneiere langs traseen

3: Utvidelse av Lindholmveien

Lindholmveien er som beskrevet ovenfor å anse som en boliggate. Det er ingen gang- og sykkelveg og bredden på veien er ca 4 meter, noe som i følge gjeldende veinormal er å anse som egnet til atkomstvei for 15 – 25 boenheter. Utvidelse av Lindholmveien vil medføre at det må kjøpes areal fra minimum 4 boligeiendommer, hvorav en

eiendom vil bli kraftig redusert i forhold til totalarealet. Veikrysset mot Breidablikkveien må utvides.

Konklusjon

Totalt sett vil bygging av ny vei (alternativ 2) være best i forhold til trafiksikkerhet og fremkommelighet. Kommuneplanen bør ta initiativ til den mest langsiktige løsningen for området som helhet.

Område 137 Smidsrødveien

Områdenavn:	Gbnr 27/22 Smidsrødveien 171	Områdenr:	137
-------------	------------------------------	-----------	-----



Formål i gjeldene kommuneplan	LNF
Formål i gjeldene reguleringsplan	næring
Foreslått formål	Bolig/næring
Total størrelse	Ca 5 daa

Areal dyrka mark	Området er bebygget
Areal Skog	
Herav dyrkbar mark	

Kommentar:

Området er bebygget med i hovedsak næringsbebyggelse. Det er betydelig sesongavhengig trafikk. Det virker krevende å etablere tilfredsstillende leke- og oppholdsarealer. Opprettholdelse av ren næringsfunksjon anbefales.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

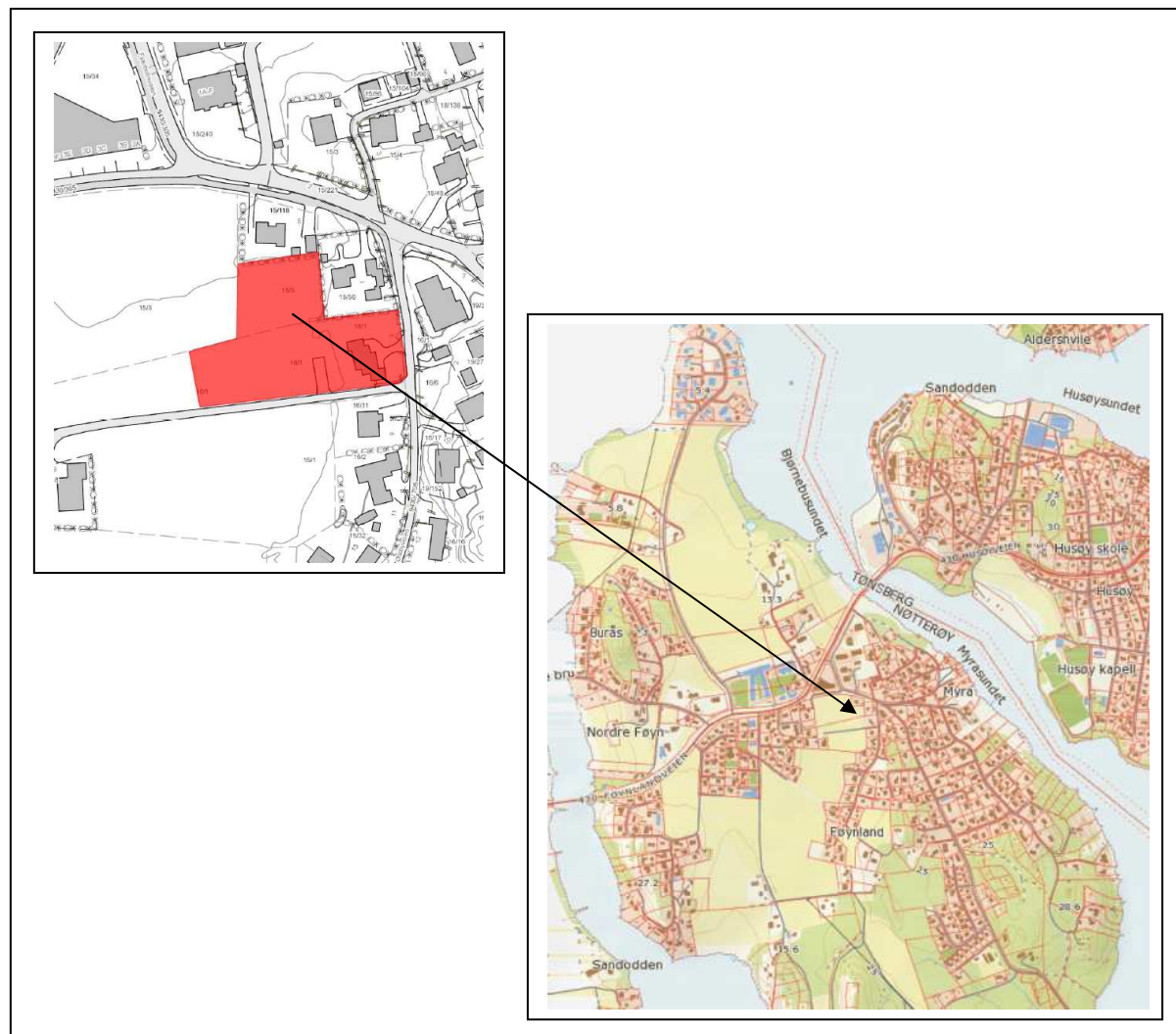
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Grøntstrukturanalyse: Området inngår ikke i analysen (bebygget, utfyllt og i bruk som marina)	-	Ingen konsekvens	0
Biologisk mangfold	Område 106: Hjemsegbekken, viktig bekkedrag	*	Sikring av bekkedraget, ellers liten konsekvens	-1
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Området er bebygget	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Området inngår i støysone >55dB	-	Nybygg og utearealer må støyskjermes	-1
Barn- og unge og Friluftsliv	Marinaområdet registrert i bruk om sommeren(?) Krevende å etablere tilfredsstillende utendørs leke- og oppholdsarealer	-	Dårlige nære utearealer	-2
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Direkte adkomst til gs-vei, Kort avstand til Nesskogen	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Skolekapasitet ok, nær eksisterende boliger.	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Eksisterende adkomstvei Tilfredsstillende VA forutsettes	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	Ca 450m til lokalsenter,	-	Gangavstand til butikk, kjøresykkelavstand til skole	-1
Forhold til kommunens senterstruktur	gangavstand til lokalsenter	-		+1
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Området ligger på c+3 til +4, utsatt for flo	-	Flomsikring vurderes	-1
Kvikkleire og rasfare	Marin strandavsetning	-	Mulige bløte masser i grunnen	-1
Radon	middels	-	Dokumenteres ved plan	0
Annet				

Område 10 Østbyveien

Områdenavn:	Gbnr 16/1	Områdenr:	10
-------------	-----------	-----------	----



Formål i gjeldene kommuneplan	LNF
Formål i gjeldene reguleringsplan	uregulert
Foreslått formål	Bolig/tjenesteyting
Total størrelse	Ca 4 daa

Areal dyrka mark	Ca 2,5 daa
Areal Skog	

Merknad:

God beliggenhet i forhold til kommunikasjoner. Utbygging medfører gjenbygging av karakteristisk landskapstrekk (siste frisikt fra Føylandsveien mot syd) og nedbygging av kjerneområde landbruk. Området må sees i sammenheng med område 44 i øst.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

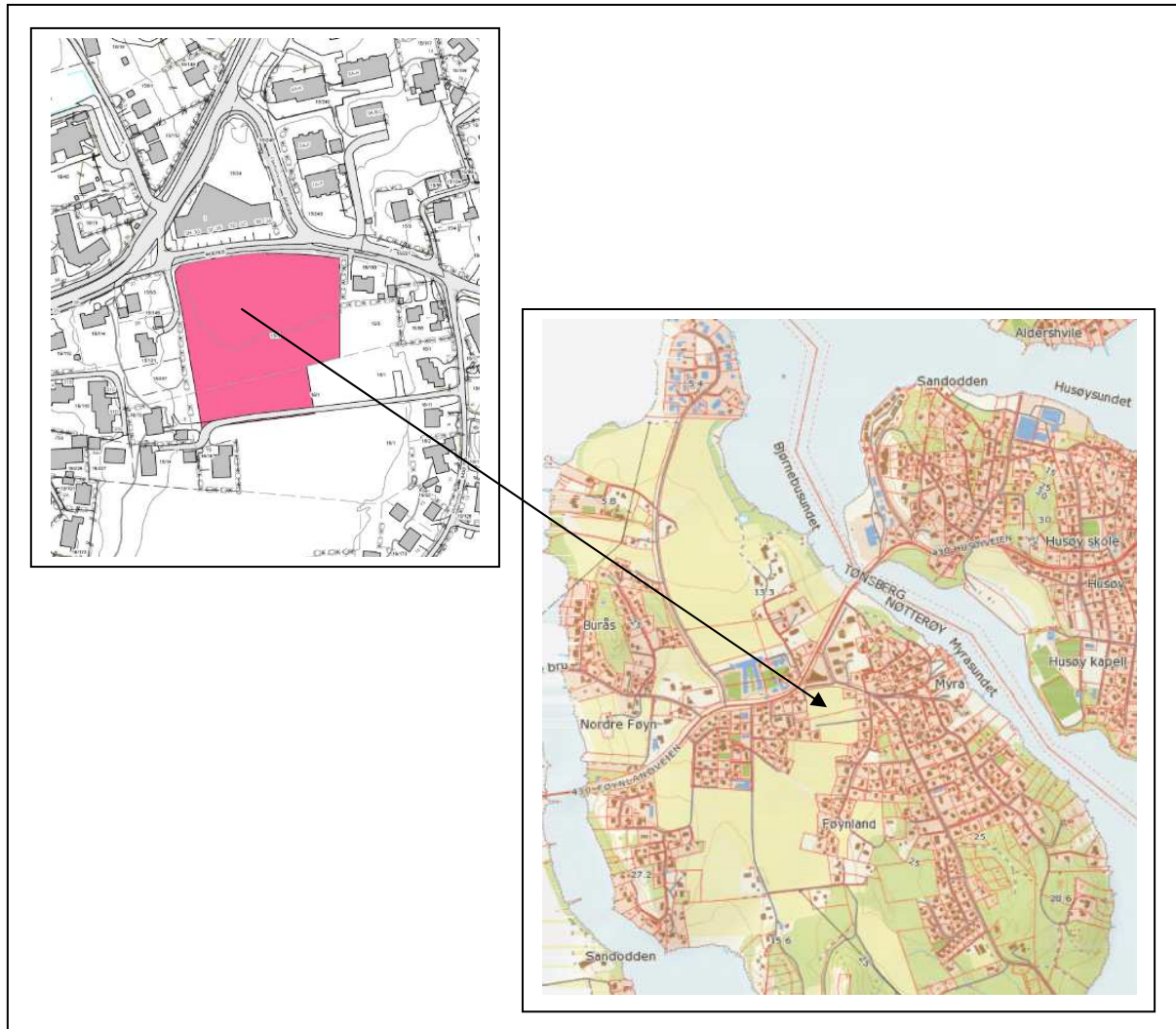
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Karakteristisk landskapstrekk: siste åpning med friskt fra Føynlandsveien over jordene mot syd. Grøntstrukturanalyse: kategori 2	***	Gjenbygging av friskt mot syd	-4
Biologisk mangfold	Ikke registrert	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ikke registrert	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Fulldyrket kjerneområde landbruk, del av større område	***	nedbygges	-4
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Ingen registrering	—	Ingen konsekvens	0
Barn- og unge og Friluftsliv	Registrert bruk hele året (dyrket mark?). Antas i bruk om vinter og forskjøvet på jorden mot syd etter evt utbygging.	*	Liten konsekvens	-1
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Svært god kommunikasjonstilknytning Utmark syd for Føynlandsveien	**	God tilgjengelighet	+3
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Skolekapasitet ok. Nærhet til eksisterende boliger.	—	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Adkomst over Østbyveien. Evt. utbedring av Østbyveien fra nytt kryss til Føynlandsveien	—	Øket trafikk i del av Østbyveien	-1
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	nær senter, nær buss	**	Svært god tilgjengelighet	+3
Forhold til kommunens senterstruktur	Nær senter	**		+3
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Marin strandavsetning i vest, tynt humus-/torvdekke i øst	-	Mulig bløte masser i grunnen	-1
Radon	middels	-	Dokumentasjon ved plan	
Annet				

Område 44 Fjærholmveien

Områdenavn:	Gbnr 15/3	Områdenr:	44
-------------	-----------	-----------	----



Formål i gjeldene kommuneplan	LNF
Formål i gjeldene reguleringsplan	Uregulert
Foreslått formål	Tjenesteyting (barnehage)
Total størrelse	Ca 9 daa

Areal dyrka mark	Ca 9 daa
Areal Skog	

Merknad:

God beliggenhet i forhold til kommunikasjoner. Utbygging medfører gjenbygging av karakteristisk landskapstrekk (siste friskt fra Føylandsveien mot syd) og nedbygging av kjerneområde landbruk. Området må sees i sammenheng med område 10 i vest.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

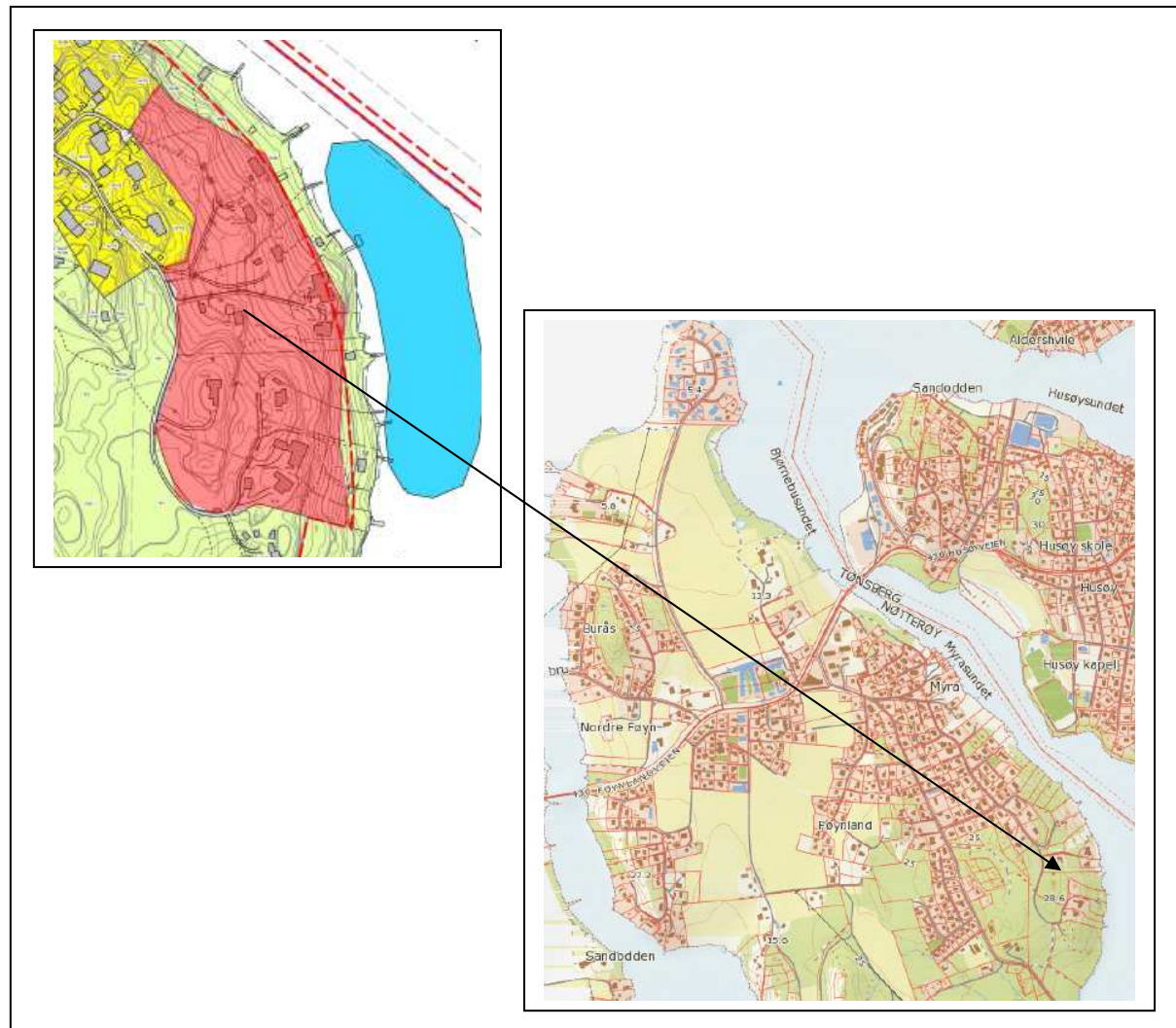
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Karakteristisk landskapstrekk: siste åpning med friskt fra Føynlandsveien over jordene mot syd. Grøntstrukturanalyse: kategori 2	***	Gjenbygging av friskt mot syd	-4
Biologisk mangfold	Ikke registrert	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ikke registrert	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Fulldyrket Kjerneområde landbruk, del av større område	***	nedbygges	-4
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Barn- og unge og Friluftsliv	Barn & unge: registrert i bruk hele året (men er dyrket)? Antas i bruk om vinter og forskyves på jorden mot syd ved evt. utbygging	*	Liten konsekvens	-1
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	Svært god kommunikasjons tilknytning	**	Nær senterfunksjoner	+3
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Skolekapasitet ok, nær eksisterende boliger	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Adkomst til Fjærholmveien. VA antas ok	-	Liten trafikkmessig konsekvens	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	I senter, nær buss	-	Svært god tilgjengelighet	+3
Forhold til kommunens senterstruktur	I senter	-		+3
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Marin strandavsetning i vest, tynt humus-/torvdekke i øst	-	Mulig bløte masser i grunnen	-1
Radon	middels	-	Dokumentasjon ved plan	0
Annet				

Område 18 Nedre Fjærholmvei

Områdenavn:	Gbnr 15/02 m/fl Føymland	Områdenr:	8
-------------	--------------------------	-----------	---



Formål i gjeldene kommuneplan	Eksisterende hytter som på lenger sikt skal bli helårsboliger
Formål i gjeldene reguleringsplan	Uregulert
Foreslått formål	Bolig
Total størrelse	45 daa

Areal dyrka mark	Området er bebygget
Areal Skog	
Herav dyrkbar mark	

Merknad:

"Eksisterende hytter som på lang sikt skal bli helårsboliger" kan ikke videreføres innenfor ny plan- og bygningslov. Arealbruk bolig, med beskjeden utnyttelse, åpner for forbedring av infrastruktur samtidig som negative konsekvenser for trafikk og landskap begrenses.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

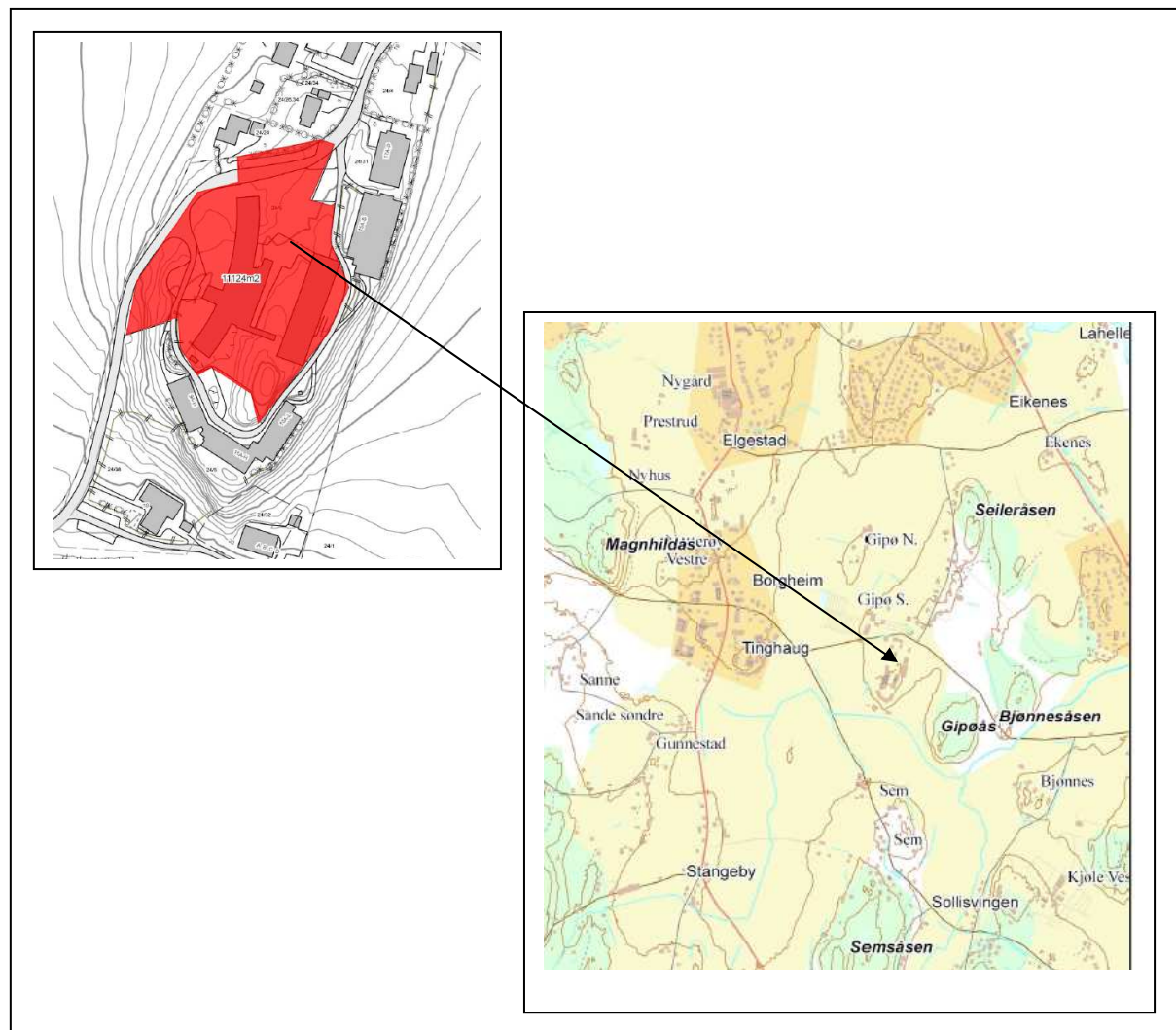
Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Grøntstrukturanalyse: kategori 1, område 105, meget viktig silhuett – sjøfront med svært viktig landskapsmessig funksjon.	*	Liten konsekvens hvis området gis beskjedne utnyttelse.	-1
Biologisk mangfold	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Området er bebygget	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Ingen registrering	-	Ingen konsekvens	0
Barn- og unge og Friluftsliv	Barn og unge: området registrert i bruk om sommeren.	*	Liten konsekvens ved beskjedne utnyttelse	-1
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	God tilgjengelighet til uteområder, ca 1km til gs-vei	*	Tilgjengelighet til gs-vei bør forbedres	-1
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Skolekapasitet ok, nær eksisterende boliger.	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Adkomst til Nedre Fjærholmvei. Beskjeden utnyttelse gir beskjedne mertrafikk. VA-anlegg antas å være foreldet	-	Liten trafikkkonsekvens, boligregulering gir grunnlag for forbedret VA-anlegg	+1
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	For kommunen: ingen	0
Klima/ energi og transportbehov	Ca 1.2km til skole, ca 1km til butikk, sykkelavstand	-		0
Forhold til kommunens senterstruktur	Akseptabel avstand	-		0
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Laveste cote: +4, ikke utsatt for flo.	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Fjell i grunnen	-	Ingen konsekvens	0
Radon	middels	-	Dokumentasjon ved plan	0
Annet				

Område Gipø

Områdenavn:	Gipø	Områdenr:	
-------------	------	-----------	--



Formål i gjeldene kommuneplan	Offentlig formål
Formål i gjeldene reguleringsplan	Offentlig bebyggelse
Foreslått formål	Bolig/næring/tjenesteyting
Total størrelse	Ca 11 daa

Areal dyrka mark	0 daa
Areal Skog	0 daa
Herav dyrkbar mark	0 daa

Merknad:

På grunn av bygging av nye helsehus på Smidsrød og Bjønnes er det aktuelt å se på andre bruksområder av Gipø.

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Miljø og naturresurser				
Grønnstruktur og landskap	Området ligger på en kolle, som er registrert som en meget viktig silhuett i landskapet (kategori 1 i grønnstrukturanalysen)	***	Ingen konsekvenser om eksisterende bygningsmasse benyttes, eller om det ikke blir en vesentlig økning av bygningsmassen	0
Biologisk mangfold	Ingen registreringer	-	Ingen konsekvens	0
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen kjente registreringer	-	Ingen konsekvens	0
Jordbruk/ Skogbruk	Ingen kjente registreringer	-	Ingen konsekvens	0
Annet				
Helse og trivsel				
Forurensing: Støy, støv etc.	Ingen kjente forurensings kilder	-	Ingen konsekvens	0
Barn- og unge og Friluftsliv	Den skogkledde delen av åsen mot sør er registrert som lekeområde for barn (vinter)	**	Område ligger i nærhet til eksisterende barnehage og kan opprettholdes som lekeområde og dette tåes hensyn til ved eventuell nybygging	0
Tilgjengelighet til uteområder og gang-sykkelveinett	God tilgjengelighet til uteområder som Gipøås og Bjønnesåsen. Gang- og sykkelvei mot Borgheim, Hjemseeng og Bergan	**	God tilgjengelighet til uteområder og gang- sykkelveger	+2
Annet				
Infrastruktur				
Sosial infrastruktur	Nær til Barnehage. Kapasitet på Skole	-	Ingen konsekvens	0
Teknisk infrastruktur	Lokale tiltak på vei/ vann avløpssiden må påregnes	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Tema	Beskrivelse av verdier	Verdi vurdering	Konsekvenser	Konsekvens vurdering
Vurdering i forhold til langsiktige og overordnede mål				
Økonomiske konsekvenser		-	Kan ha positive økonomiske konsekvenser for kommunen ved eventuelt salg som boligområde	+3
Klima/ energi og transportbehov	Området ligger nær Borgheim syd og det kan være mulig med for eksempel felles varmeanlegg med dette området. Kort vei til Borgheim. Noe lang vei til kollektiv tilbud (FV 308)	-		0
Forhold til kommunens senterstruktur	Ligger noe utenfor og atskilt fra områdesentret Borgheim	-	Ikke i direkte tilknytning til Borgheim, men kan være med å styrke områdesenteret	+1
Annet				
Samfunnssikkerhet				
Havnivåendring og stormflo	Ikke utsatt	-	Ingen konsekvens	0
Kvikkleire og rasfare	Hovedsakelig fjell	-	Ingen konsekvens	0
Radon	Moderat fare for radon	-	Ingen konsekvens	0
Annet				

Landbruksfaglig utredning

Revisjon kommuneplan 2011-2023

Nøtterøy kommune

Utredningen er skrevet til høringsutkastet, og er ikke oppdatert for endringer gjort etter høringsrunden. Dette betyr at flere områder enn de som faktisk er omdisponert i kommuneplanen er omtalt i utredningen.

Innledning

Utredning er utført etter de retningslinjer som er gitt av Fylkesmannen i Vestfold for landbruksfaglig utredning i plansaker, datert mai 2007, og som er forankret i jord og skoglov.

Utredningen omfatter bare nye områder for utbygging som er tatt med i forslaget til ny kommuneplan som legges ut til høring.

Arealstatistikk for den enkelte landbrukseiendom er hentet fra Skog og landskaps gårdskartproduksjon som er grunnlaget for landbruksregistret. Arealstatistikken for den enkelte eiendom bygger på den faktiske arealtilstanden og tar ikke hensyn til de arealer som tidligere er omdisponert men hvor utbygging ikke har funnet sted enda.

Det har underveis i kommuneplanprosessen kommet inn en lang rekke innspill og ønsker fra grunneiere om nye byggeområder. Det er kun et fåtall som har blitt vedtatt og tatt inn i forslaget som nå legges ut på høring. I denne prosessen har kommuneplanutvalget lagt til grunn en lang rekke ulike vurderinger og temaer for sine prioriteringer som har ført frem til høringsforslaget.

Nøtterøy kommune har utarbeidet analysen "Kjerneområde landbruk" som et verktøy for prioritering av landbruksarealene i et langsiktig perspektiv for bruk i overordnet planlegging. Analysen bygger på objektive kriterier for prioritering av de beste jordbruksarealene og de viktigste kulturlandskapene. Kjerneområde landbruk har vært brukt i saksbehandlingen ved konsekvensutredning for alle nye byggeområder som berører landbruksarealer. Temaet landbruk har således vært et tema for kommuneplanutvalgets arbeid under hele prosessen.

I høringsforslaget er det satt et mål for boligbyggingen på 175 boenheter i året en periode. Dette er en kraftig økning i forhold til hva tidligere kommuneplaner har lagt opp til i de senere planperiodene vi har bak oss. Forslaget som nå er lagt ut på høring har med et stort nytt byggeområde, Borgheim vest hvor det er lagt opp til 450-550 nye boenheter. Dersom målet for boligbyggingen fastholdes og en velger å gå inn for flere mindre nye byggeområder spredt i kommunen i stedet for konsentrerte større nye felt er det viktig å vurdere konsekvensene av en slik strategi også. Alternativet med større konsentrerte byggeområder legger til rette for arealeffektive løsninger, det vil si at en "forbruker" mindre areal pr. boenhet enn om en velger et mer spredt alternativ. Mindre spredte byggeområder utløser ofte økt arealbruk i forhold til etablering av nødvendig infrastruktur. Dette er et forhold som det er viktig å vurdere konsekvensene av for landbruket ved valg av alternativ for fremtidig utbyggingsmønster.

Utbyggingsområde: Kalvetangen, småbåthavn

Berørt landbrukseiendom gnr.15 bnr.1

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	150	1,5
Beite	10	0
Skog	82	6
Annet areal	29	2

Vurdering:

Arealtapet for den berørte eiendommen er relativt begrenset og vurderes til å ikke ha noen driftsøkonomisk betydning for berørt landbrukseiendom eller i forhold til arrondering. Nærhet mellom landbruksareal og parkerings-/landarealet til fremtidig småbåthavn kan gi driftsmessige ulemper i forhold til restriksjoner/konflikt mellom havnedrift og landbruksdrift med tanke på lukt, støv, sprøyting og gjødselspredning. Forutsatt at reguleringen av området tilpasser forholdet mellom antall båtplasser og parkeringsareal vurderes utbyggingen til ikke å medføre særlige konsekvenser for økt arealpress i fremtiden.

Utbyggingsområde:Føymland, barnehage, bolig

Berørt eiendom gnr.15 bnr.3

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	8	8
Beite	0	0
Skog	38	0
Annet areal	4	0

Berørt landbrukseiendom gnr.16 bnr.1

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	9	3
Beite	0	0
Skog	0	0
Annet areal	0	0

Vurdering:

Berørte eiendommer har et begrenset arealmessig ressursgrunnlag som gjør at de ikke kan regnes som landbrukseiendommer. Forslaget medfører derfor ingen negative driftsøkonomiske konsekvenser for berørte eiendommer. Det foreslåtte området har en avgrensning mot byggeområder i nord, øst og vest og eksisterende vei i sør og vil derfor ikke få noen arronderingsmessige konsekvenser i forhold til drift av tilgrensende arealer.

Vei i sør bør bli en varig grense mot landbruksarealene i sør slik at omdisponeringen ikke får konsekvenser for fremtidig utbyggingsmønster.

Største delen av arealet er tiltenkt offentlig/privat tjenesteyting i form av tomt til barnehage. Det foreligger således samfunnsinteresser av stor vekt.

Utbyggingsområde: Skarphagaveien, bolig

Berørt landbrukseiendom gnr.12 bnr. 1

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	140	0,8
Beite	12	0
Skog	0	0
Annet areal	6	0

Berørt landbrukseiendom gnr.5 bnr.1

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
----------------	-----------------------------	--------------------------------

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Fulldyrka jord	169	1,3
Beite	0	0
Skog	6	0
Annet areal	23	0

Vurdering:

Arealtapet for berørte landbrukseiendommer er ubetydelig, og forslaget innebærer derfor ingen driftsøkonomiske konsekvenser av betydning for de berørte eiendommene. Den foreslåtte omdisponeringen skal sikre fremføring av vei til eksisterende byggeområde for bolig i gjeldende kommuneplan. Planlagt vei bør gi en varig grense mot det sammenhengende jordbruksarealet mot øst

Utbyggingsområde: Guttormsen gartneri, næring/bolig

Berørt landbrukseiendom gnr.13 bnr.58

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	30	18
Beite	0	0
Skog	0	0
Annet areal	11	11

Vurdering:

Landbrukseiendommen er et gartneri med betydelige veksthusareal. Betydelige deler av veksthusarealet er av eldre dato og ikke spesielt tidsmessig i forhold til effektiv drift og energibruk. Forslaget innebærer at landbrukseiendommens gartneridrift opphører og eiendommen vil ha et restareal på 12 da dyrket jord. Det foreligger således store driftsmessige konsekvenser for berørt landbrukseiendom. Gartneridrift har i dagens marked store utfordringer i forhold til priskonkurranse, energipriser og økonomisk drift. Alternativ landbruksdrift på et utbygd gartneri er et relativt omfattende prosjekt som krever betydelig økonomisk innsats.

Arealet grenser mot Kirkeveien i øst og byggeområder for bolig i nord og sør. Mot vest grenser foreslåtte område mot et større sammenhengende jordbruksområde. Etablering av nye boliger og næring inntil jordbruksarealene vil ha negative driftsmessige konsekvenser i forhold til problematikken rundt støy, støv, sprøyting og gjødselspredning.

Utbyggingsområde: Borgheim vest, bolig /ny vei

Berørt landbrukseiendom gnr.128 bnr.257

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	156	16
Beite	0	0
Skog	166	30
Annet areal	33	0

Landbrukseiendommen får et ikke ubetydelig tap av arealressurser med god produksjonsevne. Omdisponeringen vil medføre negative drifts- og miljømessige konsekvenser for eiendommen i form av reduksjon i arealressurser og tap av kulturlandskapsverdier. Det vises for øvrig til vurdering for området som helhet under.

Berørt landbrukseiendom gnr.124 bnr.5

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	58	31
Beite	0	0
Skog	71	69
Annet areal	1	0

Vurdering av konsekvenser for gbnr 124/5:

Landbrukseiendommen får et betydelig tap av arealressurser med god produksjonsevne og vil ikke eksistere som landbrukseiendom videre (betydelige arealer er omdisponert i gjeldene kommuneplan, men ikke utbygd foreløpig). Omdisponeringen vil medføre negative drifts- og miljømessige

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

konsekvenser for eiendommen i form av dårligere arrondering av arealer og tap av kulturlandskapsverdier.

Det vises for øvrig til vurdering for området som helhet under.

Berørt landbrukseiendom gnr.124 bnr.1

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	108	20
Beite	0	0
Skog	174	133
Annet areal	21	0

Vurdering av konsekvenser for gbnr. 124/1:

Landbrukseiendommen får et betydelig tap av arealressurser med god produksjonsevne (betydelige arealer er omdisponert i gjeldene kommuneplan, men ikke utbygd foreløpig). Omdisponeringen vil medføre negative drifts- og miljømessige konsekvenser for eiendommen i form av dårligere arrondering av arealer og tap av kulturlandskapsverdier.

Det vises for øvrig til vurdering for området som helhet under.

Vurdering for hele området samlet:

Området vest for Borgheim er det største området arealmessig som foreslås omdisponert til utbyggingsformål i denne rulleringen av kommuneplanen for Nøtterøy kommune. Forslaget berører sterkt tre landbrukseiendommer, gbnr. 124/1 Vestre Nøtterøy, gbnr 124/5 Nyhus og gbnr. 18/257 Presterud (Prestegården). For området som helhet vil det være ca 232 da skog som vil bli omdisponert og 67 da dyrka jord. Fordelingen mellom de ulike landbrukseiendommene fremkommer i tabellene over.

Skogsarealene er hovedsakelig av høy bonitet med god produksjonsevne. Skogen i området består av både barskog og lauvskog i ulike aldersklasser. Deler av skogarealet er "dyrkbare jord" i jordlovens forstand, men mangel på digitalt kartinformasjon for dette temaet gjør at kommunen ikke har tallfestet dette nærmere. Skogsarealene er i aktiv drift og inngår i eiendommenes ressursgrunnlag.

Jordbruksarealene er av god kvalitet og benyttes til grønsaksproduksjon og dyrking av korn av matkvalitet. Området er en del av et større sammenhengende jordbruksområde. Forslaget til omdisponering vil medføre at jordbruksområdet mellom Kjærås gård i nord og Presterud i sør blir liggende som en "øy" med byggeområder på alle kanter. Dette vurderes til å ha store driftsmessige konsekvenser for videre landbruksdrift på disse arealene og det vurderes til å kunne utløse betydelig konsekvenser for økt press på gjenværende jordbruksarealer i form av videre utvikling av byggeområder og behov for etablering av nødvendig infrastruktur m.v. som en så stor utbygging kan skape.

Forslaget innebærer at det åpne jordbruksdraget fra Hellaveien i sør og opp mot Presterudgård blir utbygd. Videre vil mye av arealet i Magnhildås bli boligområder. Selv om kollene spares som ubebygd og en er varsom med å bygge i høyden vil landskapet endres betydelig. En slik endring av landskapet hvor gjenværende dyrka mark blir liggende som en øy omkranset av byggeområder og vei vil ha betydelige negative konsekvenser for kulturlandskapet.

Forslaget om omlegging av Kirkeveien til ny trasse rundt Borgheim sentrum på vestsiden videreføres. Dette innebærer bedre trafikkavvikling og økt trafiksikkerhet i Borgheim området. Forslaget har således også samfunnsinteresser av stor vekt som i følge jordloven kan være grunn til å godkjenne omdisponering av jordbruksareal.

Konklusjon:

- Forslaget har betydelige negative konsekvenser for gode produksjonsarealer for jord- og skogbruk.
- Forslaget har betydelige negative konsekvenser for kulturlandskapet.

- Forslaget kan få betydelige negative konsekvenser for landbruket i forhold til fremtidig utbyggingsmønster.
- Forslaget inneholder samfunnsinteresser av stor vekt.

Utbyggingsområde: Nesskogen, vei og næring

Berørt landbrukseiendom gnr.28 bnr. 3

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	47	3,5
Beite	0	0
Skog	14	0
Annet areal	3	0

Berørt landbrukseiendom er en mindre landbrukseiendom som ikke drives som en selvstendig enhet i dag. Eiendommen får et begrenset tap av produksjonsarealer på ca 3,5 da. Selv om jordbruksarealet er av god kvalitet vurderes konsekvensene for landbruket som små.

Arealet skal nyttes til ny veiforbindelse til etablert næringsvirksomhet i området. Veien vil ikke medføre konsekvenser for fremtidig utbyggingsmønster i området og veien kan være en varig grense mot dyrket jord.

Virksomheten har i dag adkomstvei gjennom et relativt trangt boligområde, og ny adkomstvei vil være en betydelig bedring for bomiljøet i området. Det vurderes derfor som at det foreligger samfunnsinteresser av betydelig vekt i dette tilfellet.

Utbyggingsområde: Lundegårdsveien, Bolig

Berørt landbrukseiendom gnr.5 bnr. 1

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	169	0,2
Beite	0	0
Skog	6	0,8
Annet areal	23	0

Vurdering:

Ubetydelig arealtap. Selv om det er uheldig med utvidet boligbygging inntil landbruksarealer i aktiv drift, vurderes det som at denne omdisponeringen har ubetydelige konsekvenser for landbruket da det er snakk om utvidelse med en enkelt boligtomt.

Utbyggingsområde: Bjønnes, offentlig tjenesteyting (sykehjem)

Berørt landbrukseiendom gnr.35 bnr.4

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	37	3,8
Beite	0	0
Skog	34	0
Annet areal	16	0,2

Vurdering:

Arealet er av produksjonsmessig god kvalitet, men har dårlig arrondering da det er et lite restareal på 4 da som ligger vest for adkomstvei til Bjønnesåsen. Veien til Bjønnesåsen vil gjøre det mulig å danne en varig grense mot jordbruksarealene videre mot øst. Det vurderes til å være relativt begrensede konsekvenser for landbruket i dette tilfellet.

Formålet med omdisponeringen er videre utbygging av eksisterende sykehjem på Bjønnesåsen. Det foreligger således samfunnsinteresser av stor vekt.

Utbyggingsområde:Semsåsen, omsorgsbolig, priv.tjenesteyting

Berørt eiendom gnr.116 bnr.26

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	0	0

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Nøtterøy 2011-2023

Beite	0	0
Skog	20	20

Berørt eiendom gnr.116 bnr. 17

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	0	0
Beite	0	0
Skog	3	3
Annet areal	0	0

Vurdering:

Begge eiendommene vurderes samlet da de begge er arealmessig relativ små selvstendige skogteiger som ikke er deler av landbrukseiendommer.

Arealene består av skog av middels bonitet og noe uproduktiv impediment. En omdisponering som foreslått har relativt små drifts- og miljømessige konsekvenser utover at det kan få konsekvenser for fremtidig utbyggingsmønster gjennom økt arealpress på gjenstående skogareal i Semsåsen.

Utbyggingsområde: Oserød, bolig

Berørt landbrukseiendom gnr.43 bnr.1

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	223	13,7
Beite	0	0
Skog	196	1,3
Annet areal	15	0

Vurdering:

Det foreslåtte omdisponerte arealet er et jorde øst for Oserødveien. Omdisponeringen omfatter hele jordet. Jordet er omkranset av skoleområde og friområde i sør og øst, byggeområde bolig mot nord og Oserødveien i vest. Området vurderes ikke til å føre til økt arealpress på tilgrensende jordbruksarealer.

Landbrukseiendommen gbnr. 43/1 er en større landbrukseiendom som har ressursgrunnlag for selvstendig drift. Tap av arealressurser for denne gården vil være negativt med tanke på fremtidig landbruksdrift, og det vurderes til å ha negative driftsøkonomiske konsekvenser for gården. Ut fra et jordvern hensyn vil omdisponeringen ha negative konsekvenser da det er snakk om et jorde på ca 14 da som har kvaliteter til å dyrke matkorn.

Utbyggingsområde: Veibakken, næring

Berørt landbrukseiendom gnr.80 bnr.43

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	0	0
Beite	0	0
Skog	11	11
Annet areal	0	0

Vurdering:

Eiendommen er en selvstendig skogteig som ikke er knyttet til annen landbrukseiendom. Arealene består hovedsakelig av skog med lav bonitet og noe uproduktiv impediment. En omdisponering som foreslått har ubetydelige drifts- og miljømessige konsekvenser.

Berørt landbrukseiendom gnr.107 bnr.6

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	7	0
Beite	0	0
Skog	37	9
Annet areal	6	0

Vurdering:

Eiendommen er en liten landbrukseiendom med begrensede arealressurser.

Arealene som foreslås omdisponert består hovedsakelig av skog med lav bonitet og noe uproduktiv impediment. En omdisponering som foreslått har ubetydelige drifts- og miljømessige konsekvenser.

Utbyggingsområde: Høgås, pukkverk

Berørt landbrukseiendom gnr.112 bnr.1

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	91	0
Beite	0	0
Skog	196	84
Annet areal	18	0

Vurdering:

Omdisponeringen berører betydelige deler av landbrukseiendommens skogarealer og vil svekke gårdens ressursgrunnlag på lang sikt. De berørte skogarealene har en bonitetsfordeling med ca 50% på høy bonitet, 15% på middelsbonitet og 35% på lav bonitet.

Det foreligger således driftsøkonomiske negative konsekvenser for den berørte eiendommen med tanke på langsiktig landbruksdrift. Uttak av stein er naturligvis et betydelig landskapsinngrep og omdisponeringen har derfor også betydelige landskapmessige konsekvenser.

Utbyggingsområde: Tømmerholt, næring

Berørt eiendom gnr.94 bnr.3

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	KP's forslag til omdisponering
Fulldyrka jord	24	3
Beite	0	0
Skog	23	0
Annet areal	8	5

Vurdering:

Forslaget innebærer at tunet inkludert eksisterende veksthus på eiendommen omdisponeres til næringsvirksomhet. Arealtapet er ikke vesentlig, men ut fra en landbruksmessig vurdering vil det ha betydelige negative konsekvenser å foreta en omdisponering som medfører at en får utvikle næringsvirksomhet som ikke er tilknyttet LNF-formålet i et sammenhengende landbruksområde. Omdisponeringen vurderes til å ha betydelige negative driftsmessige ulemper da en ser for seg at det kan komme restriksjoner på drift i forhold til støv, støv, vanning, gjødselspredning og sprøyting i forbindelse med ordinær landbruksdrift på omliggende arealer.

Omdisponeringen kan også ha negative konsekvenser for kulturlandskapet dersom omdisponeringen innebærer utvikling av bygningsmasse som bryter med ordinær tunbebyggelse på en gård som er et element i kulturlandskapet.

Utbyggingsområde: Strengsdalsveien, tjenesteyting / næring

Berørt landbrukseiendom gnr.79 bnr.4

Areal kategori	Landbrukseiendommen, samlet	
Fulldyrka jord	46	
Beite	0	
Skog	195	
Annet areal	15	

Vurdering:

Tunet på gården med omgivelser er i høringsforslaget avsatt til område for privat tjenesteyting/næring. Dette er gjort for å slippe å gi en dispensasjon for å kunne imøtekomme gårdens ønsker om å utvikle tjenestetilbud innen barnevern. Intensjonene bak foreslått endring av arealformål er positiv i forhold til å utvikle nye tilleggsnæringer på gården.

Men en negativ konsekvens av en endring av arealformålet fra LNF er at jordlovens bestemmelser om forbud mot deling av landbrukseiendom blir satt ut av kraft for tunet på gården. Det foreslås derfor at det tas inn en bestemmelse om at jordloven gjelder for dette området.