



JournalpostID: 24/4069
Arkiv: PLANID-2021001,
PLANNAVN-Høgås
næringsområde, FA-L13

Saksbehandler: Anne Delbeck
Telefon:
Kommuneutvikling

Høgås næringsområde -planoppstart av detaljregulering nr. 2021001.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Klima og miljøråd	04.03.2024	008/24
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	06.03.2024	022/24

Kommunedirektørens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2021001 «Høgås næringsområde» igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er iht. vedlagte kartskisse 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.
4. 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.

Innkommne forslag:

Protokolltilførsel, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti
Planomfanget innebærer at et stort Lnf område med nærmiljø til barnehage, skole, landbruk og boliger er tiltenkt regulert til næring av industriell karakter. Området har i dag store naturressurser med verdier som må synliggjøres og vektlegges høyt i den forestående

konsekvensutredningen. Nærmiljøets uttalelser frem til nå og i høringen videre vil være viktige miljøelementer som å må hensyntas optimalt.

Endring, foreslått av Joachim Bræk Poppe-Holmdahl, Venstre
punkt 2 endres til:

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, av samme kvalitet, som reguleres til grøntformål og som er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel.

Klima og miljøråd 04.03.2024:

Behandling:

Saken ble drøftet.

Forslag til uttalelse fra Erik Holmelin (H):

- Klima- og miljørådet forutsetter at også naturmangfold konsekvensutredes på linje med øvrige temaer.

Forslag til uttalelse fra Klima- og miljørådet, etter initiativ fra Ann Norderhaug (Naturvernforbundet):

- Klima- og miljørådet anbefaler å legge til "av samme kvalitet" etter "må de erstattes med minst like store arealer" i punkt 2 i Kommunedirektørens innstilling.

De foreslåtte uttalelsene ble vedtatt enstemmig. For øvrig tok rådet Kommunedirektørens innstilling til orientering.

KR- 008/24 Vedtak:

Klima- og miljørådet forutsetter at også naturmangfold konsekvensutredes på linje med øvrige temaer.

Klima- og miljørådet anbefaler også å legge til "av samme kvalitet" etter "må de erstattes med minst like store arealer" i punkt 2 i Kommunedirektørens innstilling.

For øvrig tar Klima- og miljørådet Kommunedirektørens innstilling til orientering.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 06.03.2024:

Behandling:

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

Planomfanget innebærer at et stort Lnf område med nærmiljø til barnehage, skole, landbruk og boliger er tiltenkt regulert til næring av industriell karakter. Området har i dag store naturressurser med verdier som må synliggjøres og vektlegges høyt i den forestående konsekvensutredningen. Nærmiljøets uttalelser frem til nå og i høringen videre vil være viktige miljøelementer som å må hensyntas optimalt.

Endring, foreslått av Joachim Bræk Poppe-Holmdahl, Venstre
punkt 2 endres til:

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, av samme kvalitet, som reguleres til grøntformål og som er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel.

Votering

J.B. Poppe-Holmdahls forslag falt med 6 mot 5 stemmer (V,Ap, FRSV)
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

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 kartskisse 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.
4. 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.

Protokolltilførsel fra FRSV ved T. Kalheim:

Planomfanget innebærer at et stort Lnf område med nærmiljø til barnehage, skole, landbruk og boliger er tiltenkt regulert til næring av industriell karakter. Området har i dag store naturressurser med verdier som må synliggjøres og vektlegges høyt i den forestående konsekvensutredningen. Nærmiljøets uttalelser frem til nå og i høringen videre vil være viktige miljøelementer som å må hensyntas optimalt.

Vedlegg:

Forslag planavgrensning.
Planinitiativ Høgås næringsområde, datert 01.02.24.
Forslag planprogram Høgås næringsområde, datert 01.02.24.
Utsnitt gjeldende kommuneplan.
Gjeldende reguleringsplaner.
Referat oppstartsmøte 15.09.23.
Klimagassberegninger 2021001 Høgås næringsområde

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge areal på øst- og vestsiden av Høgåsveien for arealkrevende næringsbebyggelse. Høgåsveien skal oppgraderes, og krysset mot Brattåsveien oppgraderes, evt. flyttes. I tillegg vil det være nødvendig å utbedre krysset Brattåsveien/Mølleveien og krysset Brattåsveien/Smidsrødveien.

Det er sannsynlig at omfanget av utbygging vil overstige 15 000 m² BRA totalt. Planen faller dermed inn under planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. En slik prosess krever at reguleringsplanen utarbeides med planprogram og konsekvensutredning.

Området er i gjeldende kommuneplan for Færder, vedtatt av kommunestyret 06.09.23, hovedsakelig avsatt til fremtidig næringsbebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av ny detaljregulering, og at forslag til planprogram legges ut på offentlig ettersyn.

Innledning

Siv. Ing. Stener Sørensen AS har på vegne Høgås Industri og Næringspark AS, (Pål Ask), Høgås eiendom AS (Christoffer Bruslerud) og Hans Jacob Fossaas søkt om oppstart av regulering av arealet ved Høgås som er avsatt til framtidig næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Området inkluderer blant annet hele gamle Nøtterøy pukkverk. Grunneierne ønsker å legge til rette for at det kan utvikles til arealkrevende næringsvirksomhet. Arealet som ønskes regulert er på ca. 280 dekar og vil få adkomst fra Brattåsveien, via Høgåsveien.

I 2021 behandlet hovedutvalget for kommunalteknikk en forespørsel om oppstart av regulering av søndre del av det gamle pukkverket på Nøtterøy. Hovedutvalget vedtok i møte 18.08.21, i HK-sak 182/21, følgende:

- 1. Oppstart av detaljregulering nr. 2021001 «Høgås næringsområde» igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er iht. vedlagte kartskisse datert 04.05.21 og utvides slik at det vurderes en gang/sykkelvei ut til Kirkeveien i sør jfr trase i kart fra Skjerve og omegn vel og trafiksikkerhetsforhold frem til krysset Kirkeveien/Brattåsveien.*
- 2. Forslag til planprogram, datert 21.06.21, legges ut til høring og offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningsloven § 12-9 og forskrift om konsekvensutredninger § 6.*
- 3. Den del av reguleringsplan 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.*

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

Arealet som nå ønskes regulert er større enn det arealet det ble startet opp planprosess for i 2021, og omfatter hele arealet som er avsatt til fremtidig næringsbebyggelse i kommuneplanen.

Planinitiativet er vurdert etter reglene i forskrift om konsekvensutredning. Det er ikke definert noen utnyttelse i planarbeidet, men det er sannsynlig at omfanget vil overstige 15 000 m² BRA totalt, slik at planen omfattes av punkt 24 i vedlegg I til forskriften.

Planen faller 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». En slik prosess krever at reguleringsplanen utarbeides med planprogram og konsekvensutredning. Forslag til planprogram er vedlagt dette saksfremlegget.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsarbeid.

Plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven kap. 17 – Utbyggingsavtaler.

Reguleringsplan nr. 176 «Riksvei 308 Engås – Torbjørnrødveien, del A og B», vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 02.07.81 og stadfestet 09.09.81. Berørt reguleringsformål er trafikkområder og byggeområder.

Reguleringsplan nr. 232 «Nøtterøy pukkverk», vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 28.06.95 og stadfestet 06.08.98. Reguleringsformål er steinbrudd og kjørevei.

Reguleringsplan nr. 285 «Næringsområde Lofterød», vedtatt 21.01.01. Berørt reguleringsformål er parkbelte industriområde og offentlig trafikkområde.

I kommuneplan for Færder, vedtatt av kommunestyret 06.09.23, er planområdet hovedsakelig avsatt til fremtidig næringsbebyggelse.

I planprogrammet til kommuneplanens arealdel samt i arealstrategien, fastsatt av kommunestyret 11.12.2019, sier punkt 2 om næringsarealer følgende: «*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.*»

Kommuneplanen har følgende retningslinje for Lofterød og Høgås: «*Næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene skal primært legges til næringsområdene på Lofterød og Høgås. Aktuelle reguleringsformål vil derfor være industri, håndverks- og lagervirksomhet.*»

Vurderinger

Planavgrensning

Arealet som ønskes regulert ligger langs øst- og vestsiden av Høgåsveien, og inkluderer bl.a. hele

gamle Nøtterøy pukkverk. Arealet som er vist i forslag til planavgrensning er noe større mot vest enn areal avsatt til fremtidig næringsbebyggelse i kommuneplanen.

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.

Det er ikke et konkret prosjekt som utløser behovet for regulering, så tiltakshaver ønsker at planen skal være fleksibel og fremtidsrettet slik at den kan romme mange typer næringsetablering i årene fremover.

Adkomst til nytt næringsområde:

Adkomst til det nye næringsområdet vil være fra Brattåsveien, via Høgåsveien. Brattåsveien er fylkeskommunal vei, med gang-/og sykkelvei langs sørsiden av veien, fra Kirkeveien og frem til Høgåsveien. Brattåsveien er en viktig skolevei for elever på Brattås skole. Høgåsveien er privat vei. Den er en smal grusvei uten belysning.

Kommunen og forslagsstiller har hatt møte med Vestfold og Telemark fylkeskommune. For å kunne akseptere økt trafikk på Brattåsveien mener fylkeskommunen at kryssene Brattåsveien/Mølleveien (veien inn til Lofterød næringspark) og Brattåsveien/Høgåsveien må utbedres. Kommunedirektøren støtter disse innspillene.

Langs Mølleveien er det etablert gs-vei som er en viktig skolevei for elever på Brattås skole. Kryssing av Brattåsveien for myke trafikanter fra Mølleveien er i et område med dårlig sikt. Det må derfor gjøres tiltak for å bedre sikten.

I krysset Brattåsveien/Høgåsveien er det også dårlig sikt. I tillegg er traséen for nordre del av Høgåsveien i strid med gjeldende reguleringsplan. Det må gjøres tiltak for å bedre sikten, og for å få til en bedre kryssutforming.

Høgåsveien må reguleres og bygges om til vei med kommunal standard. I den forbindelse skal det vurderes om nordre del av Høgåsveien skal flyttes vestover. Det må gjøres en vurdering i planprosessen om det må etableres fortau. Iht. kommunens veinormal skal det bygges fortau langs vei til næringsområder. Høgåsveien brukes også som skolevei.

Gang- og sykkelvegløsning i sørenden av planområdet.

I oppstartssaken fra 2021 vedtok hovedutvalget for kommunalteknikk å utvide planområdet «*slik at det vurderes en gang- og sykkelveg ut til Kirkeveien i sør. jmf. kart fra Skjerve og omegn vel og trafikksikkerhetsforhold fram til krysset Kirkeveien/ Brattåsveien.*»

Fylkeskommunen uttalte til oppstart skepsis til etablering av en gs-adkomst via Skauen. Løsningen ville medføre nytt kryss og et stort arealbeslag. Fylkeskommunen anbefalte derfor ikke løsningen. Statsforvalteren varslet i denne forbindelse om en mulig konflikt med nasjonale jordverninteresser og har varslet innsigelse. Ettersom tiltakene vil berøre dyrka matjord må behovet/ nødvendigheten for en slik gang- og sykkelvei begrunnes bedre. Planforslaget må avvise de ulike interessene og gi en god begrunnelse dersom jordvernet eventuelt må vike.

Plankonsulent Norconsult, som var engasjert i forbindelse med oppstart i 2021, gjorde en vurdering av løsningen. Vurderingen ble sendt til Vestfold og Telemark fylkeskommune i brev datert 11.04.2022. I dette brevet vises det til vedlegg og en kortfattet vurdering. Det konkluderes her med at tiltaket gir negative konsekvenser for miljøtemaer og vil bli svært kostbart i forhold til forventet nytte. Selv om en etablerer en ny gang- og sykkelveg, er det ikke gitt at den kommer til å bli særlig brukt, vurdert i forhold til avstander og horisontalkurvatur mellom skole og brukere

(målpunkter). Det er dessuten krav til planskilt kryssing av Kirkeveien enten i bro eller i kulvert. Kostnadene knyttet til en slik opparbeidelse vil bli så omfattende at planarbeidet med stor sannsynlighet må avsluttes. Vestfold og Telemark fylkeskommune svarte i brev datert 04.05.2022 følgende: «*Dette vil ikke være en gang- og sykkelvei som vil bli overtatt av fylkeskommunen som fylkesveimyndighet. Fylkesveimyndighetens ansvarsområde begrenser seg derfor kun til krysningspunktet på fv. 308 Kirkeveien. Ved etablering av en slik gang- og sykkelvei vil det bli stilt krav om planskilt kryssing av fylkesveien. Dette vil være et svært kostbart tiltak, samt medfører et stort beslag av dyrka mark.*»

På bakgrunn av dette er den del av planområdet som omfattet gang- og sykkelveien via Skauen tatt ut av forslag til planavgrensning og vil ikke bli behandlet videre i planforslaget.

Annet

Kommunen har meget begrenset med arealer hvor det kan lagres overskuddsmasser. Kommunen har heller ikke godkjente arealer for snødeponi.

I handlingsdelen fra 2022 i kommunens Klima- og energiplan er tiltak 4.5.1 som følger:

«*Kommunen tar initiativ til et prosjekt med formål å minimere utslipp fra massetransport.*» Dette innebærer at kommunen skal jobbe for å finne areal hvor det kan lagres overskuddsmasser, både midlertidig og permanent. Kommunedirektøren anbefaler derfor at kommunen i forbindelse med planprosessen, i samarbeid med grunneierne, ser på muligheten til å tilrettelegge for at deler av områdene som skal reguleres kan brukes til lagring av masser, samt areal for snødeponi.

Forslag planprogram

I forslag til planprogram foreslås det å utrede følgende temaer:

- *Kulturminner og kulturmiljø* – påvirkning og evt. ivaretagelse av registrerte lokaliteter.
- *Fjernvirkning* – terrenginngrep og fjernvirkning, tiltak for skjerming av omgivelser.
- *Registrert forurensning i området* – vil utbygging medføre risiko for spredning av forurensning? Vurdere om rapport fra 2011 er dekkende, evt. behov for supplerende undersøkelser.
- *Støy for omgivelsene* – Hvordan vil utbygging påvirke støysituasjonen for omgivelsene?
- *Jordvern* – omdisponering av matjord og dyrkbar mark.

- *Trafikk, adkomst og mobilitet* - det må avklares standard for Høgåsveien og en trafiksikker løsning for krysset Høgåsveien/Brattåsveien. Det må også sees på krysset Brattåsveien/Mølleveien for å sikre at denne er trafiksikker for barn som bruker dette som sin skolevei, samt krysset Brattåsveien/Kirkeveien.
- *Grunnforhold* – gjennomføre områdestabilitetsvurdering.
- *Barn og unge* - I KU-sammenheng bør det undersøkes hvordan de ulike alternativene ivaretar barn- og unges interesser. Dette kan omfatte om det er områder som i dag er i bruk vil bli berørt av utviklingen av området.

Temaer som bl.a. naturmangfold og friluftsliv utdypes/belyses i planbeskrivelsen for å sikre at planforslaget ikke går på bekostning av viktige verdier i lokalområdet. Det er ikke nødvendig at temaene utredes i egen konsekvensutredning da det i liten grad påvirker valg av alternativ.

Klima

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 2335,54 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Dersom det ikke iverksettes tiltak som fører til arealbruksendringer, vil dermed området bidra til globale utslippsreduksjoner tilsvarende omtrent 16 169 reiser med fossilfly tur-retur Oslo-Bergen for én person, som i så fall måtte ha reist omtrent 808 slike rundturer i året. Se for øvrig vedlegget «Klimagassberetninger 2021001 Høgås næringsområde».

Folkehelse

Brattåsveien er en viktig skolevei. Det må tilrettelegges for trygg skolevei, spesielt med tanke på de ulike krysningspunktene langs Brattåsveien.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planoppstart for detaljregulering nr. 2021001 «Høgås næringsområde» iht. planavgrensning på vedlagte kart datert 01.02.24 igangsettes på de vilkår som fremkommer av kommunedirektørens innstilling, og at forslag til planprogram datert 01.02.24 legges ut på høring og offentlig ettersyn.