

Oppdragsgiver: FRIER VEST HOLDING AS  
 Oppdragsnavn: Detaljregulering Frier - Tråk  
 Oppdragsnummer: 633077-01  
 Utarbeidet av: Bjørg Wethal  
 Oppdragsleder: Sissel Nybro  
 Dato: 14.01.2022

## Notat

# Vurdering av redusert løsning BN2

1. Bakgrunn
2. Redusert løsning BN2
3. Vurdering redusert løsning BN2
  - 3.1. Naturmangfold - Delområde Tråk
  - 3.2. Kulturminner - Kulturmiljø 2
  - 3.3. Næring
4. Oppsummering

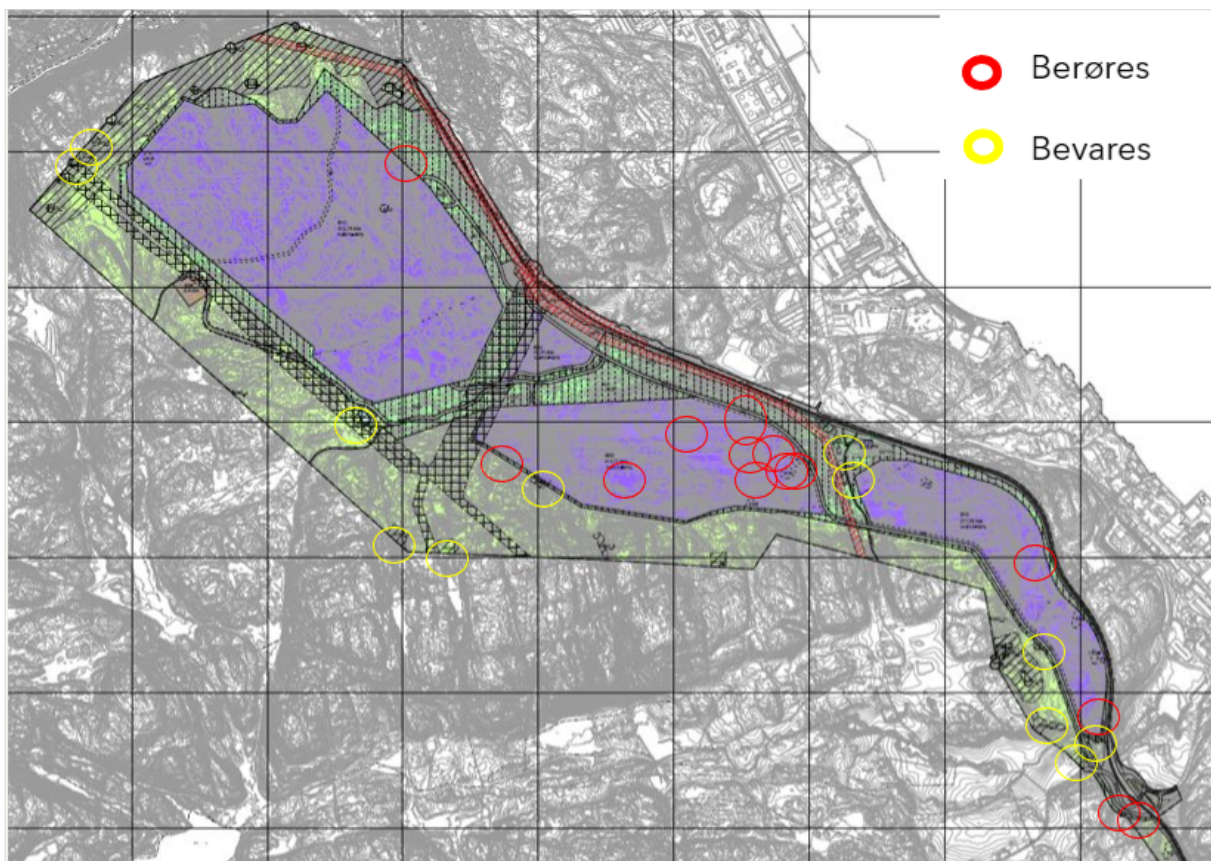
Versjonslogg:

01	14.01.22	Nytt dokument	BW	SN
<b>VER.</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>AV</b>	<b>KS</b>

# 1. Bakgrunn

Regionalt planforum ble avholdt i forkant av 1.gangsbehandlingen av detaljreguleringen Frier-Tråk for å drøfte utfordringer rundt inngrep i store naturområder, landskap og trafikk. Møte ble avholdt 15.12.2021 med deltakelse fra Statsforvalter, Kystverket, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Lede, Grenland Havn, Bamble kommune, Asplan Viak (konsulent) og Frier vest Holding AS (forslagsstiller).

Statsforvalter i Vestfold og Telemark signaliserte i møtet at de var spesielt opptatt av konsekvensene for naturmangfold ved foreslåtte arealinngrep i sørøstre del av område BN2, jfr. markerte naturverdier (rød sirkel) i Figur 1.

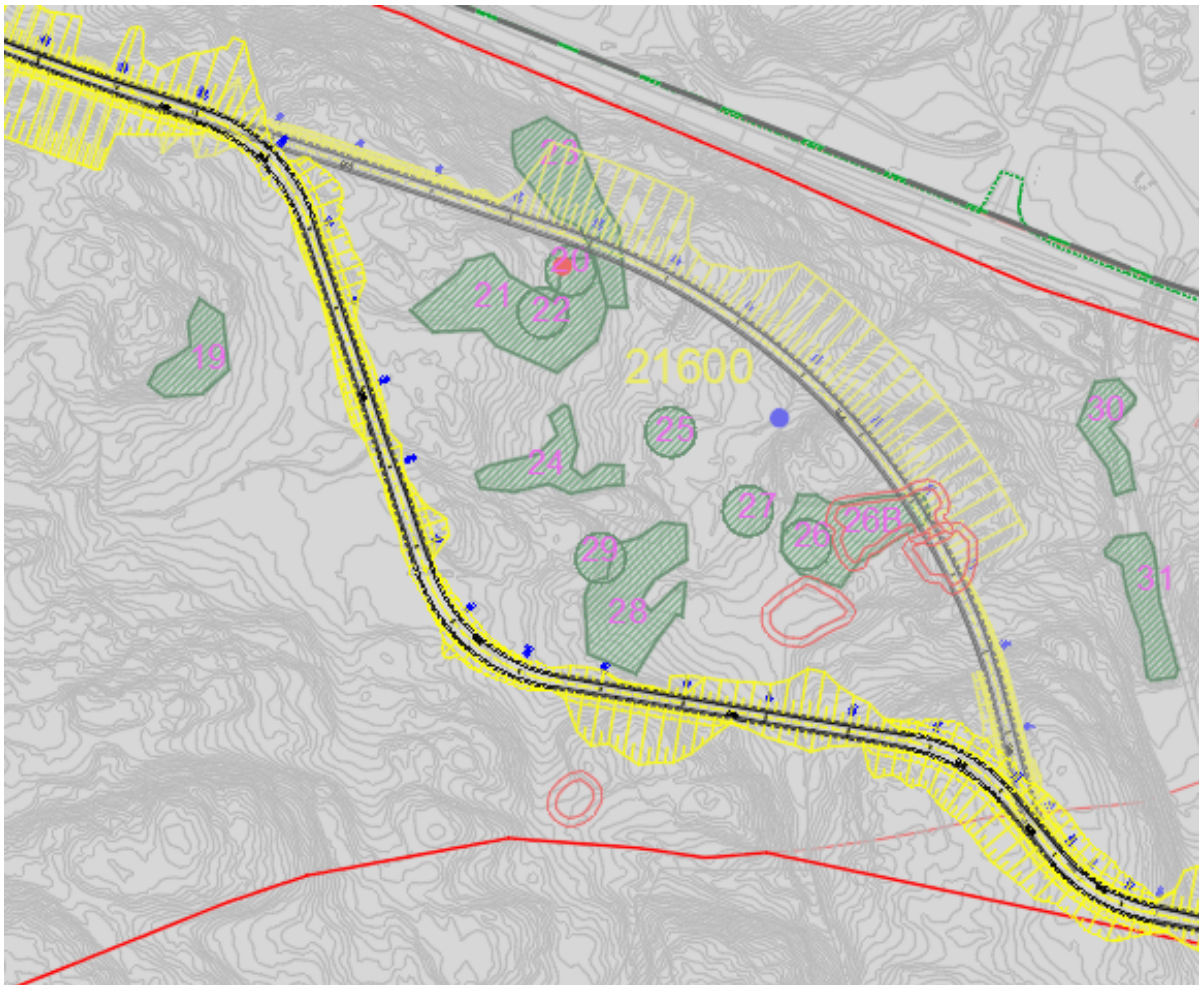


Figur 1 Plankart med markerte naturverdier pr 15.12.21

Bamble kommune har på bakgrunn av møtet i regionalt planforum bedt forslagstiller foreta en vurdering av hvordan en redusert løsning i BN2 vil påvirke naturmangfoldet, kulturminner og etablering av ny næringsvirksomhet og videre investeringer i Frier-området

## 2. Redusert Løsning BN2

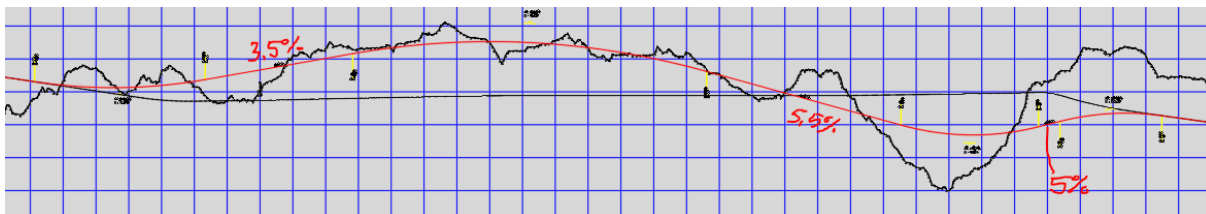
En redusert løsning i BN2, for å ivareta de registrerte naturverdiene i nedre del av næringsområdet, krever omlegging av foreslått veg, SKV1. Veglinjen må legges på sør- og vestsiden av de registrerte naturtypene, jfr. Figur 2.



Figur 2 Foreslått veg SKV1 (planforslaget) og forslag til omlegging av veg SKV1 (redusert næringsområde BN2)

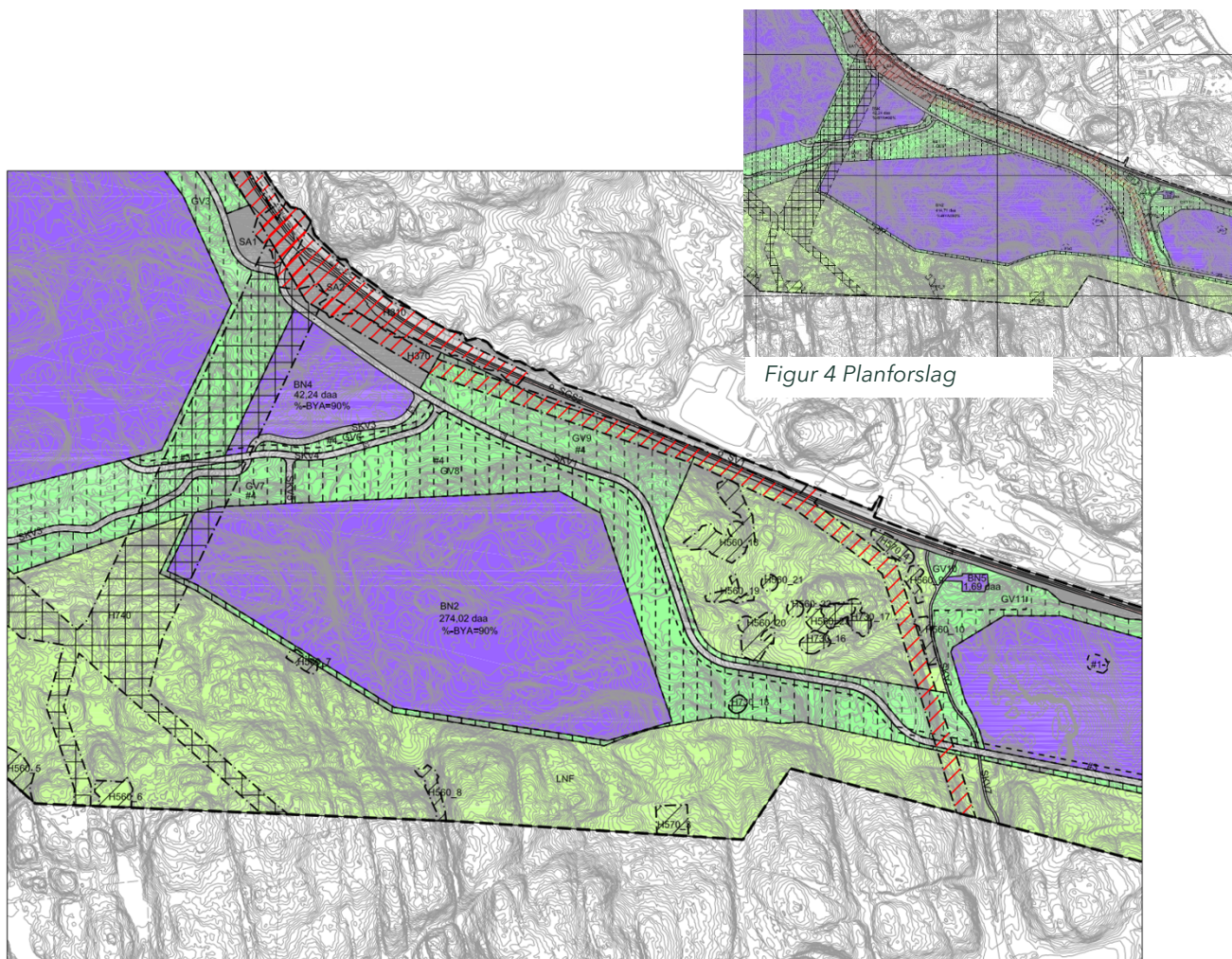
Det er ved linjeføringen lagt vekt på å følge terrengformasjonene i området for å minimere skjærings- og fyllingsutslag. For å unngå naturtypelokalitet 28 (gammel lågurtgranskog) vil det likevel bli en større fjellskjæring og en større utfylling i sør (vegmodellen viser kun jordskjæringer).

Lengdeprofilen viser at forslag til omlegging av veg SKV1 vil kunne få tilfredsstillende stigningsforhold fra 3,5 til 5,5 %.



Figur 3 Lengdeprofil for forslag til omlegging av veg SKV1.

Næringsområde BN2 er i planforslaget på ca. 415 daa. Forslag til redusert løsning BN2 medfører at nedre platå i BN2 utgår, noe som medfører en vesentlig reduksjon av næringsarealet. Reduksjonen vil være ca. 140 daa, som utgjør ca. 35 % av BN2-arealet i planforslaget.



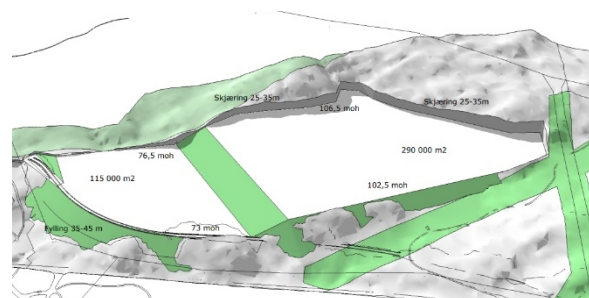
Figur 4 Planforslag

Figur 4 Forslag til plankart redusert næringsområde BN2

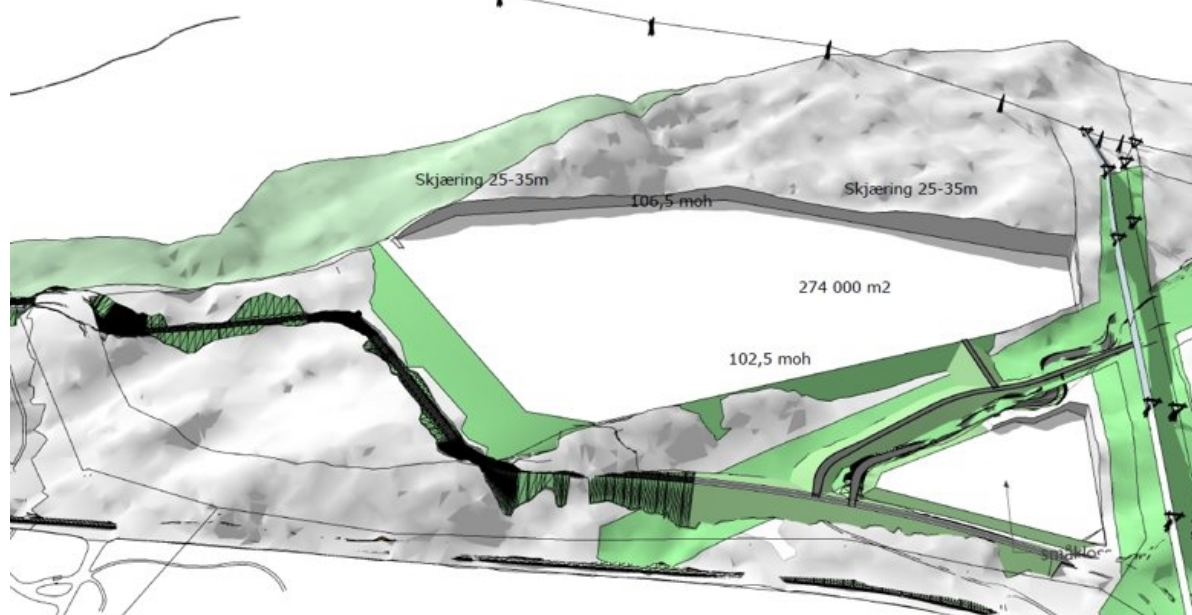
Det er sett på muligheter for å utvide næringsområdet BN2 mot nord, vest og sørvest for å kompensere for arealet som utgår i redusert løsning BN2.

Næringsområde BN2 ligger langs foten av en større åsrygg i vest og sørvest. Utvidelse inn i terrenget vil medføre høye fjellskjæringer og krav til terrasseringer. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til maks pallehøyde 15 m og hyllebredde min 8 m. Dette betyr at det er lite å hente på en utvidelse av næringsområde BN2 i denne retningen, da mye av arealinngrepet vil brukes til terrasseringer.

Det er videre et stort terrengsprang mellom foreslått terrengnivå i BN2 til eksisterende bekkeløp fra Heitjenn og adkomstveg til høydebassenget. Den avsatte grønnkorridor GV7 og GV8 er svært viktig med hensyn til å etablere løsninger for flom og overvann herunder sedimentering-/ fordrøyingsbasseng etc. I forhold til turopplevelsen er det videre av stor betydning at grønnkorridoren har en god bredde med mulighet for etablering av blå/grønnstruktur.



Figur 4 3D-modell planforslag



Figur 5 3D-modell redusert næringsområde BN2

## 3. Vurdering redusert løsning BN2

### 3.1. Naturmangfold - Delområde Tråk

En omlegging av veglinje og reduksjon av næringsområdet BN2 betyr at 11 flere naturtyper av stor verdi kan ivaretas. Seks av lokalitetene er vurdert å ha høy kvalitet, jfr. Tabell 1. Kun én av verdiene ville fått en A-verdi ved vurdering etter DN13.

Tabell 1 Naturtyperlokaliteter som bevares ved reduksjon av næringsområde BN2.

NR	ID (NiN)	Naturtype*	Lokalitets-kvalitet	Verdi**	DN-13
20	NINFP2110033080	Hule eiker (C1)	Høy kvalitet	Stor verdi	B
21	NINFP2110033078	Lågurteikeskog (C17.1, «VU»)	Høy kvalitet	Stor verdi	B
22	NINFP2110033074	Hule eiker (C1)	Høy kvalitet	Stor verdi	B
23	NINFP2110033079	Lågurtalm-lind-hasselskog (C17.3, «VU»)	Moderat kvalitet	Stor verdi	C
24	NINFP2110033077	Frisk lågurtedel-lauvskog (C16.1, «NT»)	Moderat kvalitet	Stor verdi	C
25	NINFP2110033072	Hule eiker (C1)	Moderat kvalitet	Stor verdi	C
26A	NINFP2110031868	Gammel granskog med liggende død ved (C12.3)	Høy kvalitet	Stor verdi	C
26B	NINFP2110031871	Hule eiker (C1)	Moderat kvalitet	Stor verdi	C
27	NINFP2110031866	Hule eiker (C1)	Høy kvalitet	Stor verdi	C
28	NINFP2110033089	Gammel lågurt-granskog (C10)	Moderat kvalitet	Stor verdi	C
29	NINFP2110033075	Hule eiker (C1)	Høy kvalitet	Stor verdi	A

\* NiN-kode og rødlistestatus i parentes. Rødlistestatus i «» betyr at naturtypen ikke er vurderingsenhet på rødlista, men inkludert i en overordnet naturtype som er vurderingsenhet på rødlista.

Ved reduksjon av næringsområdet BN2 er det mulig å ta vare både på en lågurteikeskog med høy kvalitet (lokalitet 21) og det eneste eiketreet i planområdet med omkrets over 300 cm (lokalitet 29). På denne måten settes påvirkningsgraden for disse lokalitetene til ubetydelig endring.

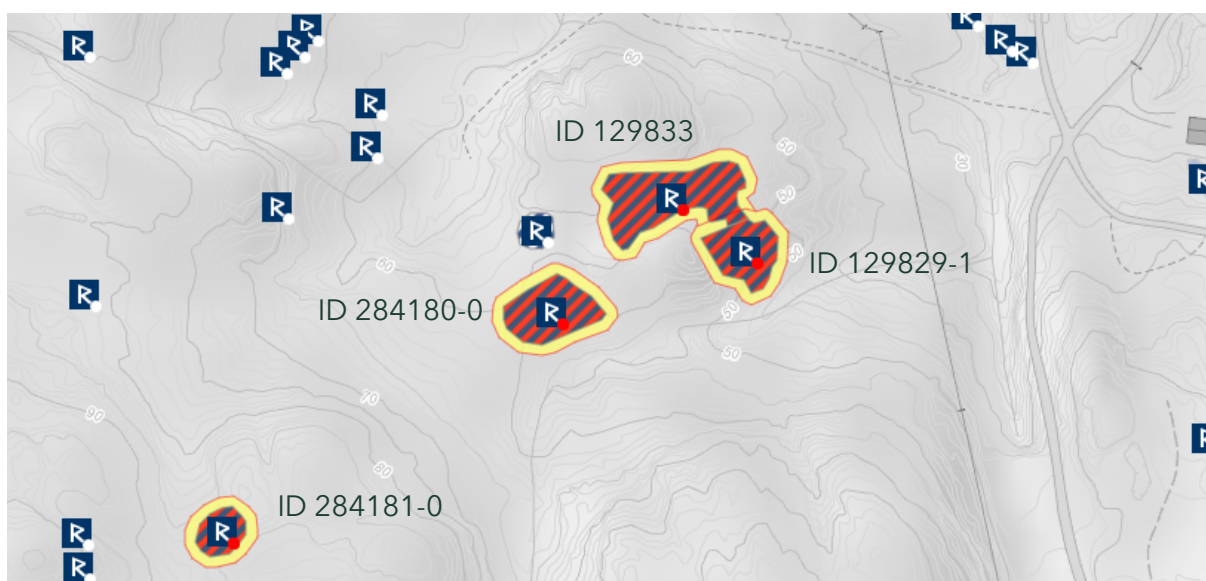
Til tross for reduksjon av næringsområde BN2 vil lokalitet 16 -19 gå tapt. Lokalitet 17 har svært høy lokalitetskvalitet og svært stor verdi og er vurdert å få alvorlig miljøskade (---) mens lokalitetene 16, 18 og 19 er vurdert å få betydelig miljøskade (--).

En reduksjon av næringsområde BN2 gjør at den samlede vurderingen av konsekvens for delområdet Tråk endres fra **alvorlig miljøskade (---)** til **betydelig miljøskade (--)**. Den samlede konsekvensgraden for hele planområdet reduseres **fra stor negativ konsekvens til middels negativ konsekvens**. Reduksjonen av næringsområdet har ingen betydning på registrerte økologiske funksjonsområder.

### 3.2. Kulturminner – Kulturmiljø 2

En omlegging av veglinje og reduksjon av næringsområdet BN2 betyr at 4 automatisk fredete kulturminnelokaliteter i området kan ivaretas.

- ID 129829-1 Bosetnings-aktivitetsområde
- ID129833-1 Bosetnings-aktivitetsområde
- ID284180-0 Bosetnings-aktivitetsområde
- ID284181-0 Bosetnings-aktivitetsområde



Figur 6 Utsnitt fra Riksantikvarens nasjonale kulturminnebase Askeladden.

I tillegg er det mulig å vareta ytterligere 8 kulturminnelokaliteter med nyere tids kulturminner (ikke fredet kullmile og bergverksminner), som ligger i området, gjennom en utvidet hensynssone bevaring kulturmiljø.

Til tross for reduksjon av næringsområde BN2 vil 8 automatisk fredete kulturminnelokaliteter bli direkte berørt. Det samme gjelder hovedvekten av bergverksminnene fra nyere tid (ikke fredet). Redusert næringsområde BN2 er vurdert noe bedre for kulturmiljø 2, som følge av at flere kulturminnelokaliteter blir bevart. Dette gir likevel ikke utslag på samlet konsekvensgrad for delområdet eller samlet vurdering av hele planområdet. Påvirkningen er fremdeles vurdert til forringet som følge av direkte konflikter, nærføring og negativ visuell påvirkning. Samlet vurdering av konsekvens for kulturmiljø 2 opprettholdes for delområdet, **alvorlig miljøskade (---)**.

Alternativet gir stor negativ konsekvens og medfører store endringer for kulturminner og kulturmiljø i kulturlandskapet. Den samlede konsekvensgraden for hele planområdet (tiltaket) blir fremdeles **stor negativ konsekvens**.

### 3.3. Næring

Planområdet Frier Tråk er på 3700 daa. Foreslått næringsareal utgjør ca. 45 % av totalt areal, tilnærmet 1650 daa. Det er allerede satt av store arealer til LNF-formål i nord som bidrar til å bevare et større sammenhengende kulturmiljø, innfattet tre naturtypelokaliteter. I tillegg er det flere naturtypelokaliteter og kulturminner som ivaretas i LNF-områdene. LNF i planforslaget utgjør et betydelig areal, ca. 1260 daa.

Det er knyttet store kostnader til innløsning av eiendommer, etablering av ny havn og tilrettelegging av nye næringsområder med tilhørende infrastruktur. For hver m<sup>2</sup> næringsareal må det innløses 2,1 m<sup>2</sup> areal. En reduksjon av næringsområdet BN2 som foreslått vil kunne få stor innvirkning for videre investeringer i Frier-området ut fra flere forhold. Grunnlagsinvesteringene i infrastruktur og havn samt tilrettelegging av tomter er svært kapitalkrevende og i grenselandet for bærekraften hos de offentlige eierne, Frier Vest Holding AS og Grenland Havn IKS. Det er videre av stor betydning å kunne tilby attraktive og tilstrekkelig store næringsarealer som tilfredsstiller krav til både internasjonale og nasjonale aktører. En reduksjon av næringsområde BN2 vil kunne bety at dette delområdet ikke lenger er aktuell lokalisering for industriaktører innenfor det grønne skiftet.

Frier Vest Holding AS har gjennom sin markedsføring av Frier-området og bearbeiding av konkrete forespørsler fått god innsikt i hvilke krav ulike virksomheter stiller til lokasjon. Dette går på arealstørrelse, krav til omgivelser, tilgang til havn, krafttilgang, vannbehov etc. De avsatte næringsområdene har ulike kvaliteter. I område BN1 åpnes det for en stor sammenhengende flate på ca. 800 daa. Det legger til rette for virksomheter som har behov for store bygningsarealer på en flate, som f.eks battericellefabrikk. Området her har de lavest tillatt byggehøydene i planområdet (20m), grunnet fjernvirkning og landskapshensyn. Område BN2 er det området som ligger best skjermet i forhold til eksisterende bebyggelse og vil være attraktivt i forhold til virksomheter og anlegg som har spesielle avstandskrav i forhold til omgivelsene og byggehøyde opp mot 40 m. Potensielle aktører i dette området har synliggjort et arealbehov på ca. 400 daa. Alle områdene har tilgang til havn, men område BN3 ligger klart nærmest og vil være attraktiv for virksomheter som har store transportbehov, for eksempel innenfor biobasert industri.



## 4. Oppsummering

En redusert løsning BN2 vil føre til at 11 flere naturtyper av stor verdi kan ivaretas. Den samlede konsekvensgraden for naturmangfold for hele planområdet vil reduseres fra stor negativ konsekvens til middels negativ konsekvens.

I tillegg vil fire automatisk fredete kulturminner og 8 flere kulturminner fra nyere tid (ikke fredete) kunne ivaretas i området. Den samlede konsekvensgraden for kulturminner og kulturmiljø for hele planområdet vil likevel ikke endres.

Det har i planprosessen vært lagt stor vekt på å tilpasse tiltaket med store areal til nye næringsflater til registrerte naturtypelokaliteter, kulturminner og kulturmiljø, samt vektlegging av lokalsamfunnet Herre, landskap og friluftsliv. Frier Vest Holding AS er opptatt av å være godt tilpasset til omgivelsene og samtidig være attraktivt for det nasjonale ønsket om en kontinental og global posisjon i det grønne skiftet. Kostnadene for etablering er en del av dette. Leiepris pr anvendt m<sup>2</sup> skal dekke opparbeiding, infrastruktur og andre tjenester. Det er derfor en smertegrense for hvor lite nettoareal som gjenstår etter regulering og det prisleiet som må til for å kunne tiltrekke de ønskede aktørene.

Det er viktig å understreke at Frier-området har en unik beliggenhet for å tiltrekke ny industri med dets nærhet til regional-/sentralnett med konsesjon for uttak av kraft og en god infrastruktur både på land og til sjøs. Området kan også tilby store arealflater, som er et premiss for flere av aktørene. Redusert løsning BN2 vil gi stor arealreduksjon i dette næringsområdet, og vil dermed ikke kunne innfri arealkrav til mange av de aktuelle aktørene i planområdet. Redusert løsning er derfor ikke innarbeidet i planforslaget.

Det er få steder i landet som har forutsetningene for å ta del i konkurransen om de store nasjonale og internasjonale prosjektene innen nye grønne næringer. Dette er også fremhevet av Vestfold og Telemark fylkeskommune i Regionalt planforum og i varsel om oppstart.

Det er først når reguleringsplanen er vedtatt at grunnlaget for en videre prosess mot internasjonale og nasjonale aktører om etablering av spennende næringsvirksomheter i Frier-området virkelig starter. Frier Vest Holding AS kan vise til at det pågår flere interessante samtaler og forhandlinger med flere aktører som har Grenland som mulig ønsket lokasjonsområde.