

Oppdragsgiver: FRIER VEST HOLDING AS
 Oppdragsnavn: Detaljregulering Frier - Tråk
 Oppdragsnummer: 633077-01
 Utarbeidet av: Sissel Nybro
 Oppdragsleder: Sissel Nybro
 Dato: 06.05.2022

Notat Detaljregulering Frier Tråk

Supplerende vurderinger BN2 etter innsigelse SF

1. Innsigelse etter offentlig ettersyn
2. Kommentarer til Statsforvalterens vurderinger
3. Tidligere vurderinger knyttet til BN2
 - 3.1. Utdrag fra notat Vurdering redusert løsning BN2
4. Vurdering av alternativ utforming næringsareal
 - 4.1. Konseptutvikling i planprosessen
 - 4.2. Vurderinger område BN1
 - 4.3. Vurderinger område BN2
 - 4.4. Vurderinger område BN3
5. Oppsummering

Versjonslogg:

01	06.05.22	Supplerende vurderinger BN2 til sluttbehandling	SN	BW
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Innsigelse etter offentlig ettersyn

Detaljregulering for Frier Tråk ble 1. gangs behandlet i Formannskapet 09.03.22 og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn.

Statsforvalteren ved miljødirektøren har i sitt høringsinnspill kommet med følgende innsigelse til detaljregulering Frier Tråk (brev 24.03.22).

I medhold av plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren ved miljødirektøren innsigelse til planforslaget. Begrunnelsen for innsigelsen er at planforslaget vil fjerne 11 naturtyper av nasjonal interesse, jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6. Innsigelsen kan løses gjennom tilpasning av plankart og bestemmelser, ved at disse kartlagte forekomstene tas ut av byggeområdet og endres til LNF med hensynssone bevaring naturmiljø.

Planforslaget medfører i tillegg omdisponering av ni andre naturtypelokaliteter av nasjonal interesse. Etter en avveining mot samfunnsinteressene knyttet til å legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling i forbindelse med det grønne skiftet, har Statsforvalteren ikke innsigelse til disse.

Statsforvalteren som samordningsmyndighet har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen, og den fremmes i sin helhet (brev 07.04.22):

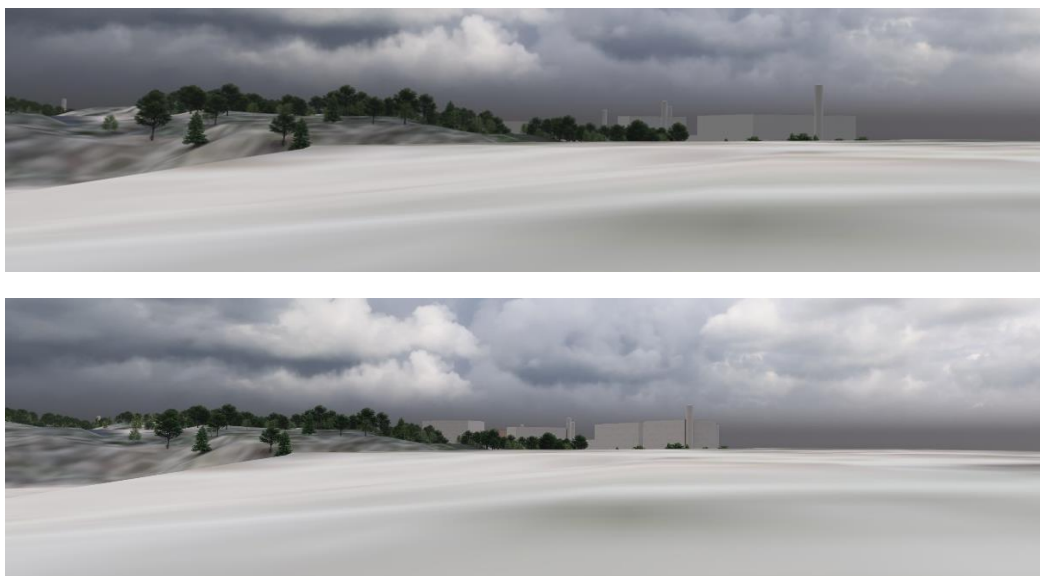
Statsforvalteren som samordningsmyndighet har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved miljødirektøren. Innsigelsen fremmes i sin helhet. Uttalelsen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark følger vedlagt.

2. Kommentarer til Statsforvalterens vurderinger

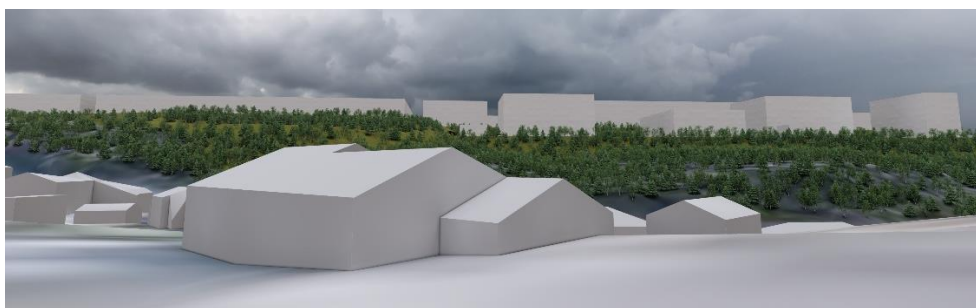
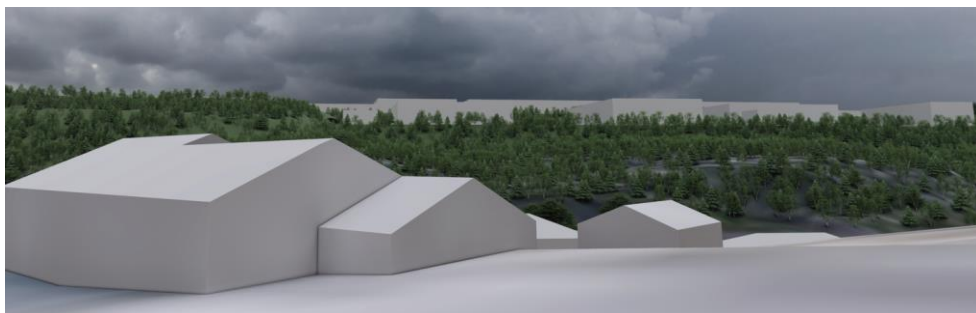
Statsforvalteren har i sitt brev 24.03.22 gjort noen vurderinger knyttet til utforming av området og næringsutvikling som forslagstiller ønsker å kommentere nærmere.

«Ingen nasjonale landskapsinteresser vil bli utfordret om det eventuelt gis rom for vesentlig større byggehøyder i noen del av reguleringsområdet»

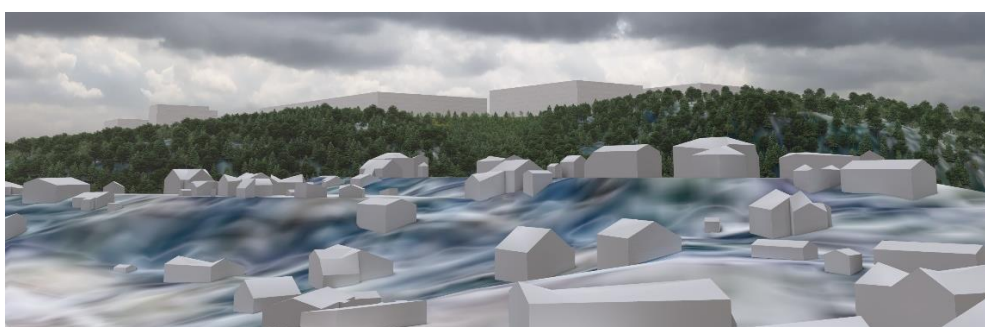
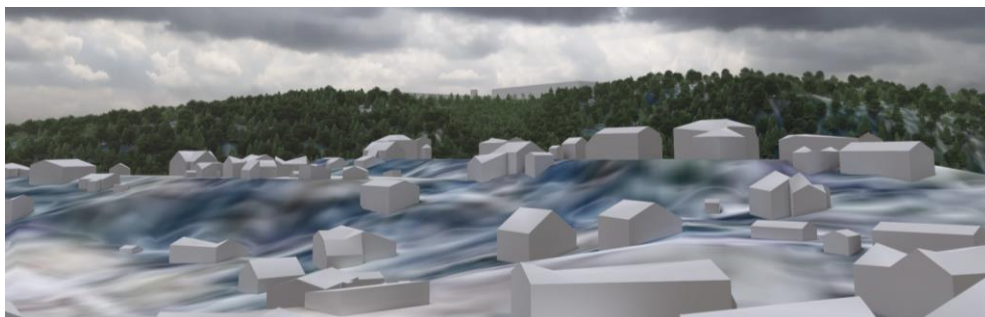
Byggehøydene i BN2 er de høyeste i planområdet med opptil 40 m. I BN1 og BN3 er byggehøydene vesentlig lavere, hhv 20 m og 25-35 m. Byggehøyder er vurdert grundig gjennom planarbeidet av hensyn til virkningen for omkringliggende bebyggelse på Asdal/Tveten og Herre. En økning av byggehøydene i BN1 og BN3 til 40 m vil mulig ikke påvirke «nasjonale landskapsinteresser» men vil ha negative konsekvenser for nærmiljøet og gi betydelig mer synlighet fra Herre og Asdal / Tveten. 3D bilder nedenfor visualiserer hvordan økning av byggehøyder til inntil 40m kan bli. Det er økning av byggehøyder i BN1 som vil gi størst endring.



Figur 2-1: 3D Asdalveien. Reguleringsplanhøyder inntil 25/35 m (øverst) vs inntil 40 m byggehøyde (nederst)



Figur 2-2: 3D Ringveien. Reguleringsplanhøyder inntil 20 m (øverst) vs inntil 40 m byggehøyde (nederst)



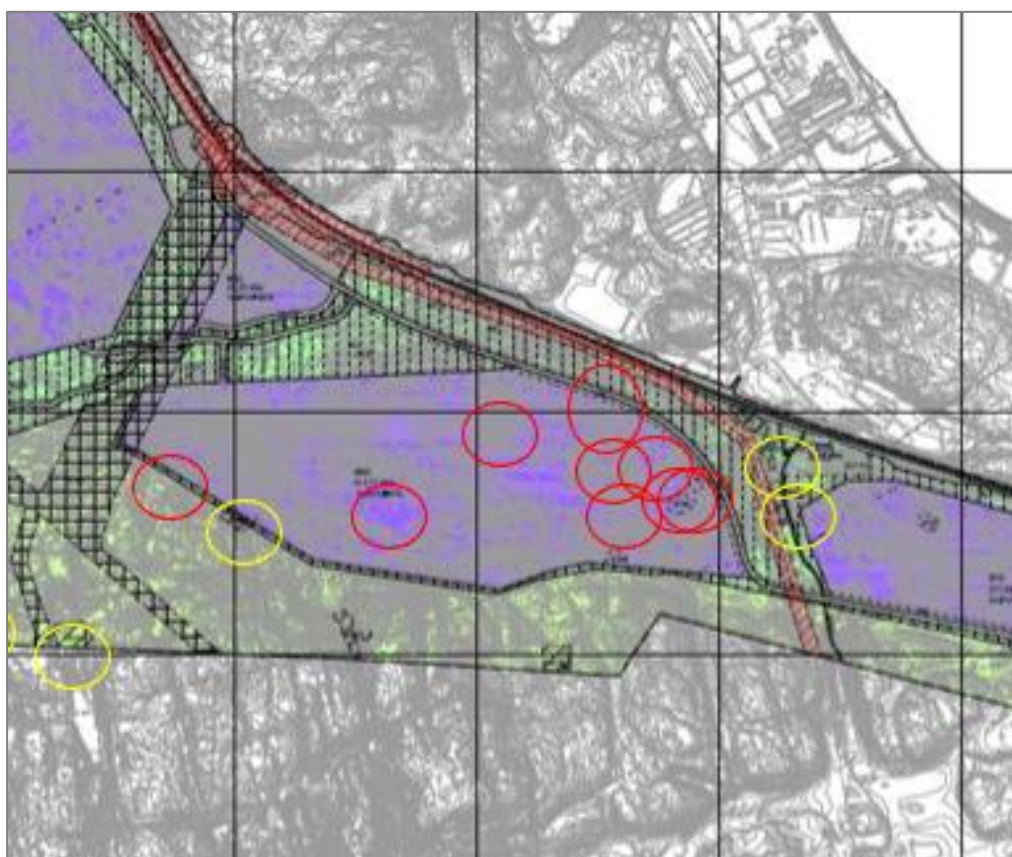
Figur 2-3: 3D Kasaåsen. Reguleringsplanhøyde inntil 20 m (øverst) vs inntil 40 m byggehøyde (nederst)

«Et endret planforslag vil fremdeles gjøre det mulig å realisere hensikten med planarbeidet, med flere store sammenhengende næringsarealer».

BN2 er en tomt rett i overkant av 400 daa. Dette er den ideelle størrelse for svært mange av de industritypene Frier Vest Holding AS retter seg mot. Utviklingsdirektør i Statkraft SF bekrefter overfor Frier Vest Holding AS at BN2 med sine 400 daa har den «ideelle» tomtestørrelsen. At BN2 er det eneste næringsområdet med 40 m regulert høyde gjør den spesielt ettertraktet. I tillegg har BN2 de beste sikkerhetsmessige forutsetningene for krevende produksjon av f.eks. hydrogen, noe som gjør det svært utfordrende å etablere slike typer virksomhet i området dersom arealet reduseres. En reduksjon av arealet fra planforslagets 415 daa til 285 daa kan derfor gjøre område uaktuelt for en del sentrale aktører.

3. Tidligere vurderinger knyttet til BN2

Statsforvalteren signaliserte undervegs i planprosessen at de var spesielt opptatt av konsekvensene for naturmangfold ved forslåtte arealinngrep i del av område BN2. Med bakgrunn i dette ba Bamble kommune 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. Denne vurderingen ble vedlagt planforslaget til 1. gangs behandling og på høring. Vurderingen er presentert i notat *Vurdering redusert løsning BN2, Asplan Viak 14.01.22*.



Figur 3-1: Planforslag med naturtypelokaliteter i BN2 (gule bevares)

Utdrag fra notat *Vurdering redusert løsning BN2* er gjengitt i kapittel 3.1. Notatet er i sin helhet vedlagt.

3.1. Utdrag fra notat Vurdering redusert løsning BN2

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 Naturtyperlokalteter 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.

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 m² næringsareal må det innløses 2,1 m² 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 tilfredsstillende 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 landskapsensyn. 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.

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 m² 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.

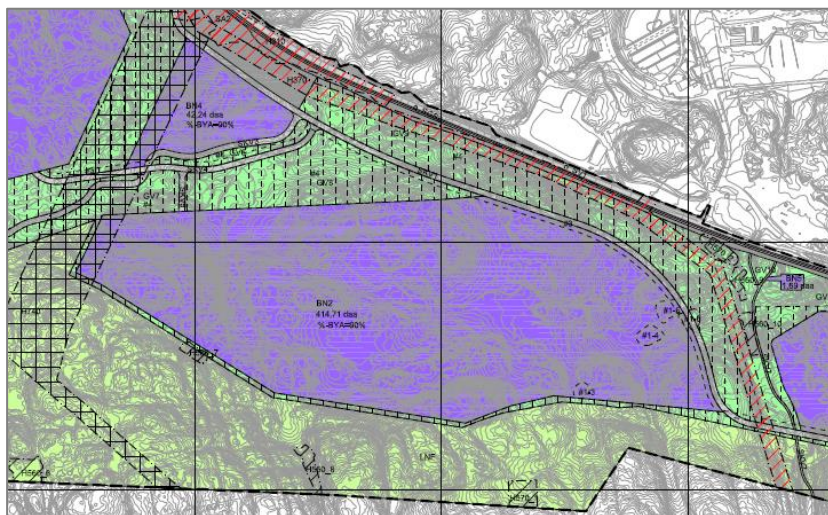
Det er viktig å understreke at Frier-området har en unik beliggenhet for å tiltrekke ny industri med dets nærhet til regional-/sentralnett med konsesjon for uttak av kraft og en god infrastruktur både på land og til sjøs. Området kan også tilby store arealflater, som er et premiss for flere av aktørene. 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.

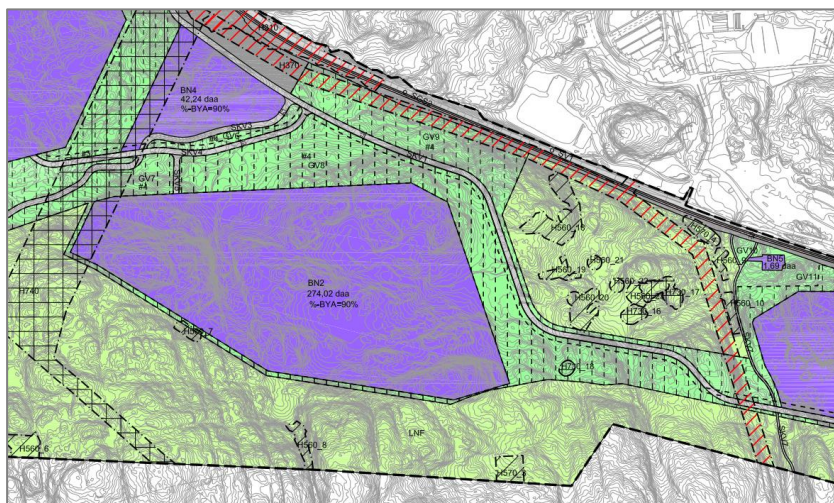
Det er først når reguleringsplanen er vedtatt at grunnlaget for en videre prosess mot internasjonale og nasjonale aktører om etablering av spennende næringsvirksomheter i Frier-området virkelig starter. Frier Vest Holding AS kan vise til at det pågår flere interessante samtaler og forhandlinger med flere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

4. Vurdering av alternativ utforming næringsareal

I notat *Vurdering redusert løsning BN2* er det sett på konsekvensene for avgrensning av næringsområde BN2 om naturtypelokaliteter i østre del av området skal kunne ivaretas. En løsning for å ivareta lokalitetene medfører at område BN2 må reduseres med 140 daa.



Figur 4-1: Område BN2 Planforslag



Figur 4-2: Område BN2 redusert område om naturlokaliteter ivaretas

Bamble kommunen har som følge av innsigelse fra Statsforvalter bedt forslagsstiller vurdere frem til sluttbehandling av planen om det er mulig å «erstatte» dette arealet andre steder i planområdet, og eventuelt hvilke konsekvenser dette vil ha.

Videre avsnitt i dette kapittelet beskrives hvordan dette er vurdert.

4.1. Konseptutvikling i planprosessen

Det er i tidligfase i planprosessen gjennomført en konseptutviklingsfase. I konseptutviklingsfasen er det sett på mange alternativer for utforming av næringsflatene og hvilke konsekvenser dette vil ha for terrengarrondring og infrastrukturløsninger. 3D modellering av terrenget er benyttet som et verktøy i arbeidet. I konseptutviklingsfasen er det lagt spesiell vekt på landskapsvirkning og hensynet til lokalsamfunnet på Herre og Tveten/ Asdal. Ivaretagelse av registrerte kulturminner, naturmiljø og hensynet til friluftsliv har også stått sentralt i vurderingene.

Da det er store flater som skal opparbeides vil det bli behov for store terrengbearbeidinger. I tillegg til fjernvirkning og nærvirkning har det også vært fokus på å finne løsninger med akseptable størrelser på fyllinger og skjæringer og som samtidig gir en tilnærmet massebalanse internt på området.

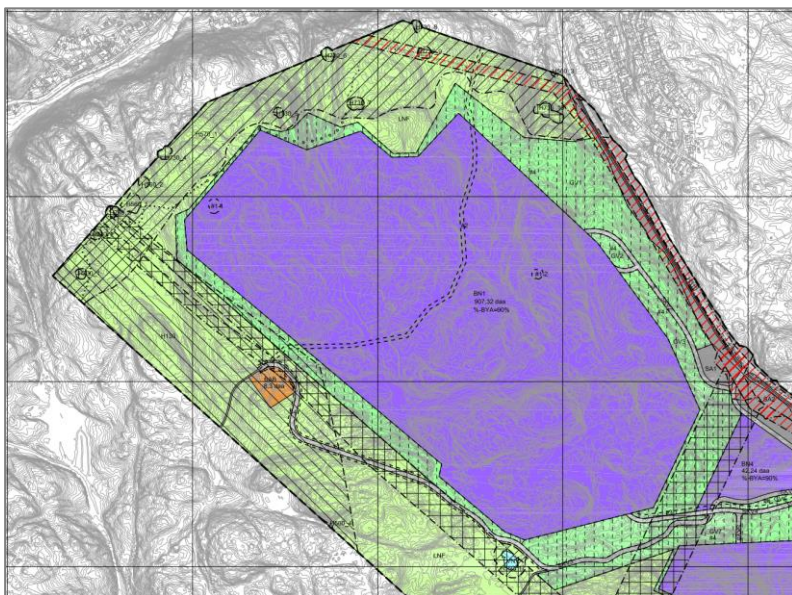
Utgangspunktet til Frier Vest Holding AS ved oppstart av planarbeidet var å få regulert så store næringsflater som mulig innenfor planområdet. I planforslaget er det endt ut med at kun ca. 45% av planområdet er regulert til næringsareal. Dette som en konsekvens av at det i konseptutviklingsfasen og planfasen har vært stort fokus på å finne en utforming av næringsområdet som minimerer de totale konsekvensene. Konsekvenser for lokalsamfunnet Herre har vært spesielt tillagt vekt i vurderingene.

Nedenfor følger en beskrivelse av de vurderinger som er gjort underveis i planfasen for utforming av næringsflatene i de ulike delområdene.



Figur 4-3 Illustrasjonsplan planforslag

4.2. Vurderinger område BN1



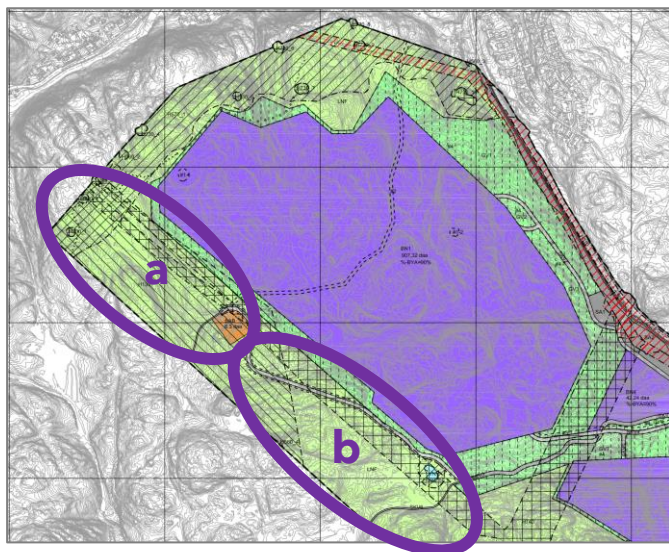
Figur 4-4: Planforslag, område BN1.

BN1 er det området som kan etableres med den største sammenhengende flaten. Det er krav om at det skal etableres to terrengnivåer. Øvre terrengflate er vurdert til maksimalt kote 118, noe som vil gi skjæringer i bakkant på inntil 20 m. Skjæringer blir høyere om man går lavere i terreng. Området nærmest fylkesvegen skal ligge på maksimalt kote 93 av hensyn til virkning for bebyggelsen som ligger på andre siden av fylkesvegen.



Figur 4-5 Illustrasjonsplan BN1, 3D-modell med kotehøyder på flatene

Utvidelse BN1 vest for høyspent



Figur 4-6 BN1, LNF vest for høyspent

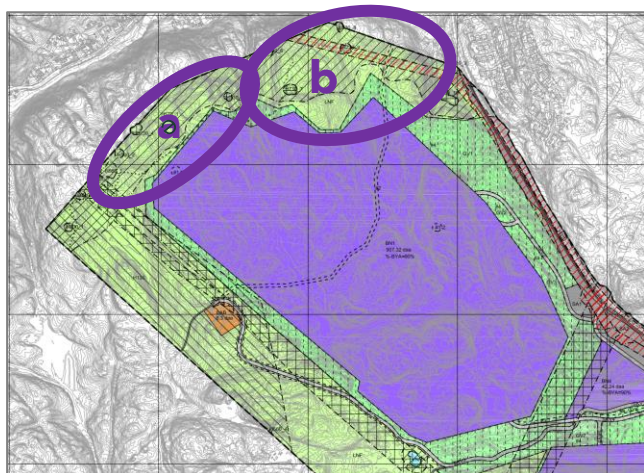
Vest for BN1 går en sentralnetthøyspent ledning i dag og Statkraft har konsesjon til å etablere en ny ledning i samme område. Rett vest for høyspent ligger et høydebasseng.

- a) Nord for høydebasseng faller deler av området mot nordvest og omfatter ellers to mindre høydedrag. Hele området er båndlagt for fremtidig jernbanetrase i kommuneplanens arealdel. Det går et bekke­drag gjennom området med utløp i Herreelva. Bekkeløpet er en viktig gyte­bekk. Helt i nord er det registrert kulturminner i form av steinalderboplasser.
- b) Sør for høydebassenget ligger et høydedrag. I søndre del under eksisterende høyspent naturtypelokalitet Heitjenn. Nordre del av området er båndlagt med trase for jernbane.

Det er i planprosessen vurdert at høyspentledningene danner en naturlig avgrensning av næringsområdet inn mot friområdene i vest. Alle byggeformål er derfor konsentrert på østsiden av høyspentledningen. Byggeformål under og på vestsiden av høyspentledningene vil berøre Heitjenn og viktig gytebekk. I tillegg kan det gi noe landskapsvirkning og synlighet fra Herre ved utbygging av nordre del.

Noe mindre utvidelse av BN1 i inn mot høyspenttraseen (område avsatt til grønnstruktur/ midlertidig anleggebelte) har vært vurdert. En slik utvidelse vil føre til større skjæringer og krav til terrasseringer, og vil derfor ikke medføre økt utbyggingsareal.

Utvidelse BN1 mot nord, Fløyåsen/ Villaåsen



Figur 4-7 BN1, LNF mot nord

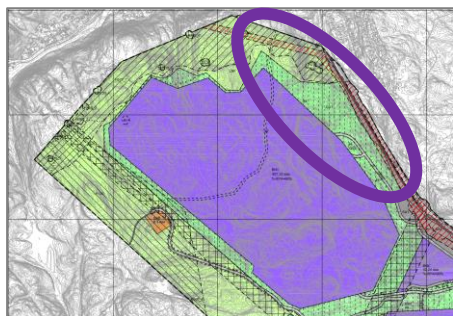
Nord for område BN1 ligger høydedragene Fløyåsen (a) og Villaåsen (b). Områdene skiller av et markert dalføre, Skomakerdalen. På baksiden av høydedragene faller terrenget ned mot Herre. Det er stiforbindelser til begge høydedragene i dag.

- a) Fløyåsen er et høydedrag med to koller. Nord for fløyåsen faller terrenget bratt ned mot Herre. Fløyåsen har stiforbindelse fra idrettsanlegget på Herre. På nordsiden av Fløyåsen er det registrert naturtypelokalitet og en av de eldste steinalderboplassene i området.
- b) Villaåsen er et høydedrag i nord. Det er en mye bruk stiforbindelse fra Herre kirke til Villaåsen, og på Villaåsen er det etablert gapahuk og utsiktspunkt. Det er registret steinalderboplass på Villaåsen og nordover.

Området mot nord Fløyåsen-Villaåsen er et viktig sammenhengende område for kulturmiljø, friluftsliv og ikke minst som er tydelig avgrensning og skjerming av næringsområdet mot Herre lokalsamfunn. Det ble tidlig i planprosessen vurdert at dette høydedraget var viktig å ivareta. Det er videre vurdert at dette området kan forsterkes som natur-, kultur- og friluftsområder. I reguleringsplanen er området sikret som et større sammenhengende hensynssone for kulturmiljø. Helt i slutfasen av planarbeidet ble det, i dialog med kulturminneavdelingen i fylkeskommunen, gjort en justering av næringsområdet avgrensning mot nord for å forsterke kulturmiljø ytterligere. Det er krav i bestemmelsene til etablering av en stiforbindelse mellom Fløyåsen og Villaåsen, samt at kommunen har vedtatt at det skal etableres en tur/kultursti i området.

En utvidelse av næringsområdet i nordlig retning anses å gi betydelig økte konsekvenser for Herre lokalsamfunn, landskap og kulturmiljø og friluftsliv.

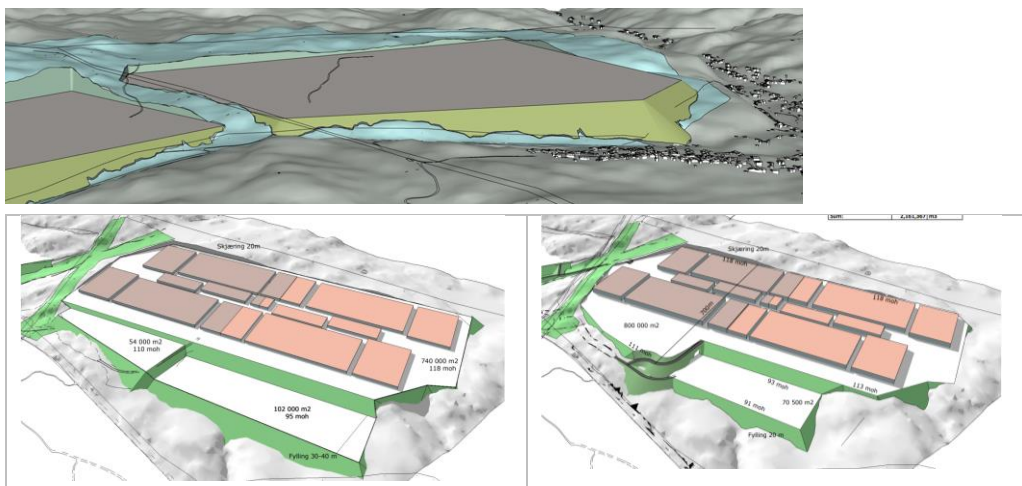
Utvidelse BN1 mot fylkesvegen



Figur 4-8 BN1, grønnstruktur mot fylkesvegen

Øst for fylkesvegen ligger et boligområde med adresse Ringveien. Dette boligområdet er det som vil bli mest berørt av utvikling av næringsområdet i form av synlighet og landskapsvirkning.

Næringsflatene er trukket tilbake i forhold fylkesvegen for å kunne opprettholde dagens vegetasjon/ etablere en ny vegetasjonsskjerm. Det er også krav til et lavere nivå på flaten nærmest fylkesvegen for å avdempe virkningen. En utvidelse av BN1 mot fylkesvegen vil medføre at fylling vil komme nærmere fylkesvegen, og prosjekt vil dermed bli mer synlig fra Ringveien.



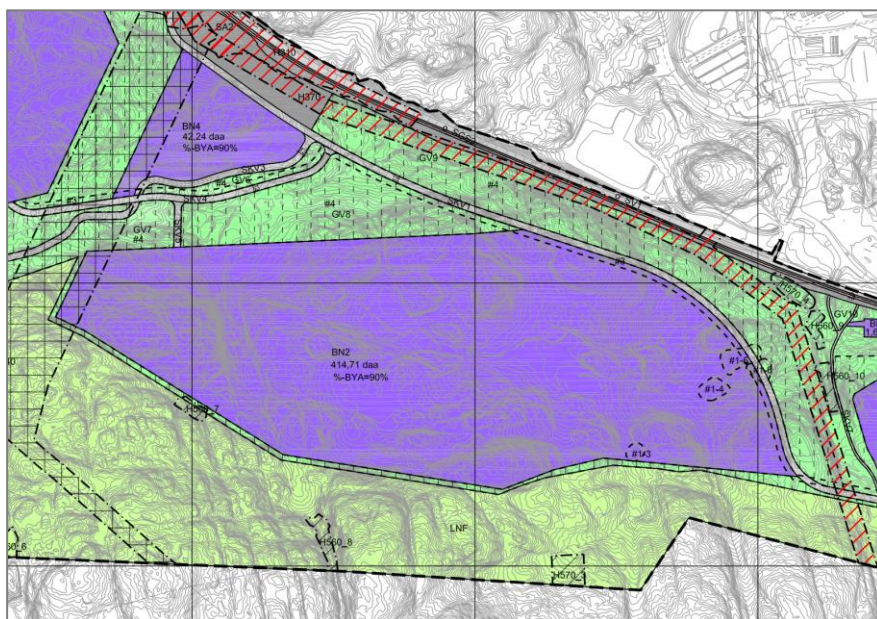
Figur 4-9 Noen av vurderte alternativ i planfasen for BN1

Utvidelse BN1 mot sør

Mot sør er utvidelse begrenset av høyspent, forbindelse ut mot friområdene, samt behov for å areal til grønnstruktur for håndtering av flom og overvann.

Det er vurdert at det ikke er mulig å utvide BN1 i vesentlig grad for å kompensere for redusert areal i BN2, uten at dette gir andre konsekvenser.

4.3. Vurderinger område BN2



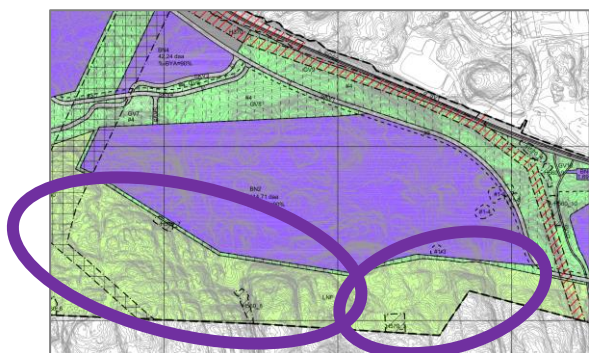
Figur 4-10: Planforslag, område BN2, soner for vurdert utvidelse

Det midtre området har vært mest utfordrende i forhold tilpassing da høydeforskjellene er store, og det er kommet frem til at området må deles opp i flere flater for å løse terrengspranget på best mulig måte. Planforslaget viser et område på totalt 415 daa, men med et krav til å etablere to terrengflater hvor øvre flate har maksimalt terreng på kote 106. Terreng høyden gir skjæringer i bakkant på 25-35 m. Skjæringen vil bli høyere om man går lavere ned i terreng.



Figur 4-11 Illustrasjonsplan BN2, 3D-modell med kotehøyder på flatene

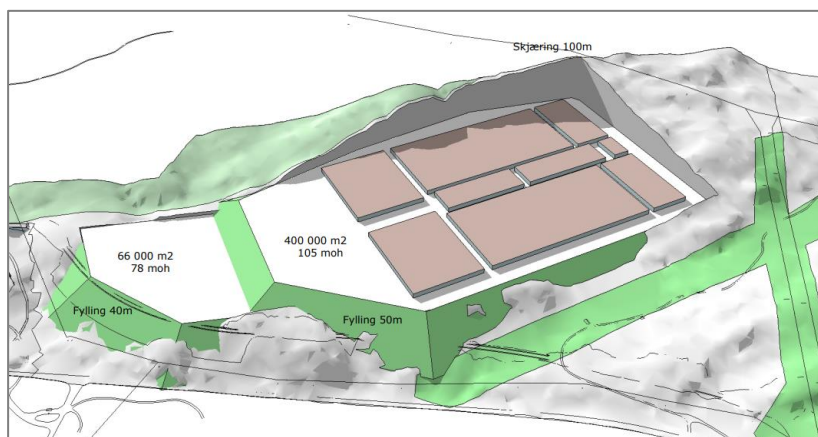
Utvidelse BN2 mot sørvest, inn mot Tråkfjell



Figur 4-12 BN1, LNF mot Tråkfjell

Næringsområde BN2 ligger langs foten av Tråkfjell, som er en større terrengformasjon i området.

Utvidelse inn i terrenget vil medføre høye fjellskjæringer og krav til terrasseringer. Illustrasjon i Figur 4-13 er fra vurderinger i tidligfase av planarbeidet, og viser at utvidelse av arealet mot sør/ sørvest vil gi store skjæringer på inntil 100m. Større høydeforskjeller må løses terrassering, som betyr at det er lite å hente på en utvidelse av næringsområde BN2 i denne retningen, da mye av arealinngrepet vil brukes til slike terrasseringer.

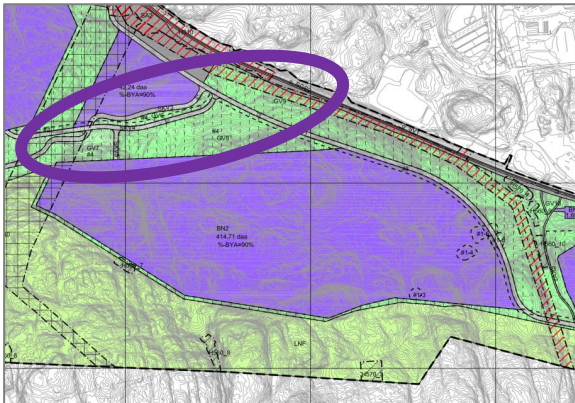


Figur 4-13: 3D modell ved en utvidelse område BN2 inn mot Tråkfjell.

Om man hever terrengnivå vil skjæringene i bakkant bli lavere, men fyllingene mot fylkesvegen blir tilsvarende større.

I sørøstre del vil Tråk gruver kunne være begrensende for utvidelse. Opsjonsavtaler med grunneiere vil også begrense mulighet for utvidelse av BN3 i dette området.

Utvidelse BN2 mot nord

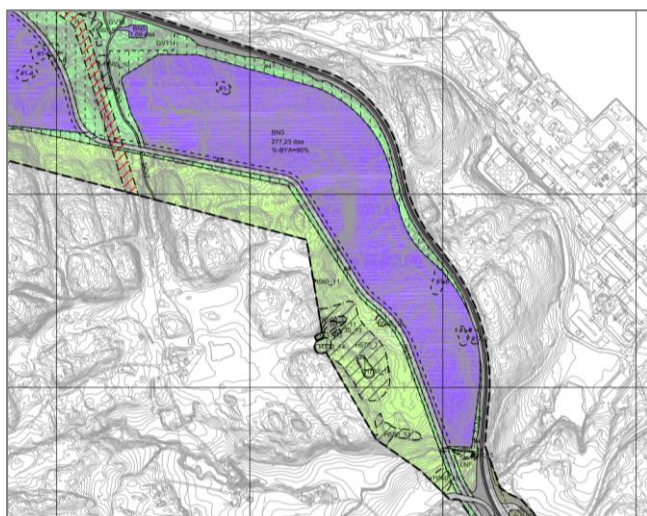


Figur 4-14 BN2, grønnstruktur i nord

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

Det er vurdert at det ikke er mulig å utvide BN2 i vesentlig grad i andre retninger, for å kompensere for tapt areal ved å ivareta naturtypelokaliteter i østre del, uten at dette gir andre konsekvenser.

4.4. Vurderinger område BN3



Figur 4-15: Planforslag, område BN3, soner for vurdert utvidelse

I søndre området er det mulig å etablere en sammenhengende flate. Området er smalere enn de næringsområdene, og det er søkt å finne et terrengnivå som gir akseptabel fylling mot fv. 353 Herreveien. Internvegen er foreslått lagt på en palle inn mot fjellskjæringen i vest, for å utnytte terrengforskjellen, samtidig få høyde til å krysse over dalen med eksisterende gårdsveg inn mote Tveten. Høyde på flaten i BN3 er maksimalt kote 55.



Figur 4-16 Illustrasjonsplan BN3, 3D-modell med kotehøyder på flatene

Et større kulturminneområde med gravhauger og hulveger vil begrense mulighet for utvidelse av søndre del av BN3. Opsjonsavtaler med grunneiere begrenser også mulighet for utvidelse av BN3 mot sør i dette området.

Det er vurdert at det ikke er mulig å utvide BN1 i vesentlig grad for å kompensere for redusert areal i BN2, uten at dette gir andre konsekvenser.

5. Oppsummering

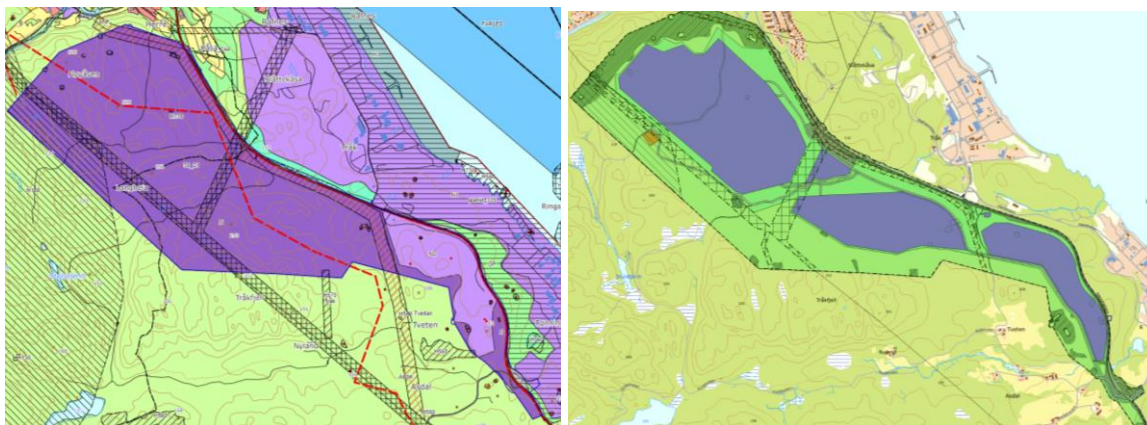
Viser til vurderinger i notat *Vurdering redusert løsning BN2*, slik gjengitt i kapittel 3.1, og vurderinger av utforming av næringsområdene som beskrevet i kapittel 4. Det er i planprosessen gjort grundige vurderinger for å redusere inngrep i landskap, og virkningen for lokalsamfunnet. Det er gjennom planforslaget bestrebet seg på å hensynta befolkning og omgivelser i størst mulig grad.

Å etablere store nok næringsflater for den typen virksomheter planen skal legge til rette for, er vanskelig uten at det gir konsekvenser for noen fagtema. Det har for eksempel ikke vært mulig å ivareta alle registrerte lokaliteter knyttet til naturmangfold og kulturminner, og derav har begge disse temaene i KU blitt vurdert med «store konsekvenser». Landskap har også fått konsekvensgrad «store konsekvenser». Ytterligere arealinngrep i større terrengformasjoner (Tråkfjell og Fløyåsen) vil kunne gi større påvirkning på landskap, friluftsliv og lokalsamfunnet på Herre. Det er vurdert at det ikke vil være mulig å utvide næringsområdene andre steder, for å kompensere for redusert areal i BN2, uten at dette påvirker, og eventuelt kan gi økt konsekvens, for andre utredningstema.

Det er heller ikke, av samme grunn, hensiktsmessig å øke byggehøyden i områdene BN1 og BN3, da dette vil gi konsekvenser for virkningene og synligheten for eksisterende bomiljøer i Herre og Asdal/ Tveten. Økte byggehøyder fra 20 m til 40 m i BN1 vil også ha stor innvirkning på prosjektets fjernvirkning.

BN2 er en tomt rett i overkant av 400 daa. Dette er den ideelle størrelse for svært mange av de industriypene Frier Vest Holding AS retter seg mot. Utviklingsdirektør i Statkraft SF bekrefter overfor Frier Vest Holding AS at BN2 med sine 400 daa har den «ideelle» tomtestørrelsen. At BN2 er det eneste næringsområdet med 40 m regulert høyde gjør den spesielt ettertraktet. I tillegg har BN2 de beste sikkerhetsmessige forutsetningene for krevende produksjon av f.eks. hydrogen, noe som gjør det svært utfordrende å etablere slike typer virksomhet i området dersom arealet reduseres.

Det er betydelig investering til infrastrukturkostnader knyttet til opparbeidelse av næringsområdene. Et mindre areal gir høyere infrastrukturkostnad per kvm næringsareal. Næringsområdene utgjør til sammen 1900 daa, som kun gir 45 % arealutnyttelse i forhold til areal som er lagt inn i høringsforslaget til kommuneplanens arealdelen. Dette skyldes blant annet at store terrengformasjoner og naturområder omkring Fløyåsen og Tråkfjell, samt områdene vest for høyspentraseen er ivaretatt som LNF i planforslaget.



Figur 5-1 Høringsforslag kommuneplanens arealdel vs detaljregulering Frier Tråk

Frier Vest Holding AS mener at en reduksjon av næringsareal vil kunne sette hele det økonomiske grunnlaget for planen i fare. Gjennom planen avsettes et betydelig areal til fortsatt LNF område. I tillegg vil betydelige arealer bli revegetert etter bearbeiding. Både arealerverv og infrastruktur er grunnlagskostnader som må bekostes uavhengig av omsettbart areal. Frier Vest Holding AS har stipulert at inntektsbortfallet vil være i størrelsesorden 30 MNOK/år.

Det er i konseptutviklingsfasen og planprosessen gjort grundige vurderinger og avveiinger av ulike interesser og hensyn. Forslagstiller mener at planforslaget som har vært på høring viser en optimalisert løsning for utforming av næringsområdene sett i forhold til de samlede konsekvenser planforslaget gir. Det vises forøvrig til vurdering av samla KU i kapittel 9 i Planbeskrivelsen datert 17.01.22 hvor det avslutningsvis står: «Planforslaget vurderes å være i tråd med regionale og lokale mål og ønsker for næringsutvikling. Samfunnsnyttan av tiltaket er vurdert å være større enn de negative konsekvensene for klima- og miljøtemaene.»