



Naturvernforbundet i Hurum og Røyken

Tofte, 19.04.2023.

Høringsuttalelse til områderegulering for Tofte sentrum nord/Tofte industriområde (saksnr. 20/1004)

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken har lest forslaget til områderegulering for Tofte sentrum nord/Tofte industriområde, og har følgende merknader:

Naturmangfold og hule eiketrær

I saksframlegget skriver kommunen: «Det ble avdekket betydelige mangler i naturmangfoldsundersøkelsen i planforslaget sent i planprosessen. Store huleeiker var ikke registrert og det var ikke vurdert at planen omfatter tiltak i funksjonsområdet til misteltein, som er fredet». Dette er bekymringsfullt av to grunner.

For det første er det bekymringsfullt at tiltakshaver ikke har tatt naturmangfold på alvor i planprosessen, sjøl etter at Naturvernforbundet i sitt innspill av 26.07.2020 opplyste om at: «det finnes en god del store edelløvstrær innfor planområdet, særlig eik og ask, og forekomstene av disse bør kartlegges og ivaretas». Tiltakshaveren er en profesjonell aktør, så det bør ikke være evnene til å foreta ei grundig kartlegging av naturmangfoldet i planområdet som det skorter på. Det virker heller som om det er viljen som mangler. Dette gir ikke Naturvernforbundet grunn til å ha mye tillit til at tiltakshaver vil ta naturmangfold på alvor i den videre planprosessen.

For det andre er det bekymringsfullt at det først var på et seint stadium i planprosessen at kommunen avdekket betydelige mangler i naturmangfoldsundersøkelsen. Dette burde kommunen ha avdekket mye tidligere, for vi regner med at også kommunen har lest vårt tidligere innspill til oppstart av områdereguleringa. Naturvernforbundet forventer at kommunen i det videre planarbeidet sørger for at det blir tatt godt hensyn til naturmangfoldet i planområdet.

Særlig viktig er det at samtlige hule eiketrær i planområdet blir ivaretatt på en god måte. Som utvalgt naturtype etter naturmangfoldsloven nyter hule eiketrær et særlig rettsvern, og Naturvernforbundet synes det er bekymringsfullt at det opprinnelige planforslaget åpner for å felle to av de største og eldste eiketrærne ved Bispen.

I reguleringsbestemmelsene står det: «Eikene inkludert buffersone innenfor hensynssonen skal bevares i driftsfasen og under anleggsperioden. Eikene ligger innenfor formålet industri, og hensynssonen må sikres med gjerde under anleggsarbeid». Vi er i tvil om denne bestemmelsen er tilstrekkelig for å sikre at eiketrærne ikke kommer til skade. Det bør stilles krav om at fagkyndig biolog påviser den faktiske utstrekninga av rotsystemet til hvert enkelt eiketre, og at hensynssonen i hvert tilfelle gis en diameter som dekker hele rotsystemet, pluss en buffersone som fastsettes av biologen. Hvis ikke risikerer man at man vedtar hensynssoner

som faktisk ikke fungerer som reelle hensynssoner. Dette mener vi må være i strid med naturmangfoldsloven.

Skredfare

I saksframlegget står det: «Det er påvist kvikkleire i- og rundt planområdet, og det er risiko for kvikkleireskred her. [...] Forslagstiller har vurdert områdestabiliteten og konkludert med at området kan bebygges så lenge det gjennomføres sikringstiltak. Kommunen mener at sikringstiltakene ikke er tydelig nok beskrevet i planforslaget. Det framgår ikke om avbøtende tiltak er gjennomførbare».

Dette mener Naturvernforbundet er sterkt kritikkverdig. Man kan selvfølgelig ikke gå videre med en plan dersom det er uvisst om de avbøtende tiltakene for å forhindre kvikkleireskred ikke er gjennomførbare. Det ville stride imot ethvert føre-var-prinsipp. At kvikkleireskred kan ha katastrofale konsekvenser har vi sett flere tragiske eksempler på her til lands i seinere år. For å plassere en industri- og storulykkebedrift på kvikkleiregrunn bør man være svært sikre på at det aldri kommer til å gå skred. Dersom det er den minste tvil om områdestabiliteten, bør planforslaget ikke godkjennes.

Kotehøyder

Naturvernforbundet finner det sterkt kritikkverdig at det er avvik mellom høyeste tillatte regulerte kotehøyde for bebyggelsen i planområdet og kotehøyden til bygningene som er tegna inn i det vedlagte illustrasjonsmaterialet. Vi leser oss dessuten til, at det i tillegg til regulerte kotehøyde tillates tekniske installasjoner på tak opp til 4 meter høyere enn øverste regulerte kotehøyde, uten at dette er synlig i illustrasjonene. Naturvernforbundet mener derfor at visualiseringa av nær- og fjernvirkninger av bebyggelsen i delområde 1 er direkte villedende og misvisende. Sjøl om det i formannskapets vedtak av 28.03.2023 er lagt inn et punkt om at korrekte visualiseringer skal utarbeides, er det til liten hjelp, når disse visualiseringene ikke foreligger før planen har blitt lagt ut til offentlig høring. Naturvernforbundet mener planen ikke burde ha blitt lagt ut til høring før alt planmaterialet er korrekt framstilt.

Til selve realinnholdet i reguleringsbestemmelsene om kotehøyder vil vi bemerke to ting.

For det første, mener vi at prinsippet om at det skal være høyest tillatte kotehøyder nordøst i delområde 1, mens øverste tillatte kotehøyde er mindre nærmere sjøen i sørvest, ikke er et godt prinsipp. Det byrde være omvendt. Terrenget faller jo av mot sjøen, slik at høyere bygninger vil få mindre total kotehøyde her nede enn lengre oppe på tomte. Særlig for bebyggelsen på Tofte gård og Toftejordet vil det være svært uheldig å få de høyeste bygningene plassert tett inntil seg lengst øst i planområdet. En øverste tillatte kotehøyde på 38 + 4 meter = 42 meter i dette området vil ha en voldsom innvirkning på omgivelsene, og det har aldri tidligere vært så høy bebyggelse i denne delen av planområdet.

For det andre, mener vi at det bør være mulig å regulere inn en god del lavere tillatte kotehøyder i flere av områdene. Vi har forståelse for at tiltakshaver ønsker fleksibilitet i

reguleringsplanen, og at detaljutforming av bygg og anlegg ennå ikke er bestemt. Vi mener derfor det må være greit å beholde de foreslåtte kotehøydene for tekniske bygg og installasjoner knytta til storulykkebedriften. Derimot mener vi at kotehøydene i området som er avsatt til annen industri bør reduseres. I disse områdene kan ikke behovet for fleksibilitet være like stort, og hensynet til omgivelsene bør få veie tyngre.

Tidsavgrensning og krav om detaljregulering

Slik planen nå er framsatt, inneholder den ikke krav om framtidig detaljregulering for store deler av planområdet. Dette mener Naturvernforbundet er uklokt. Dersom planen blir vedtatt slik den nå er, innebærer den en mer eller mindre evig blankofullmakt for tiltakshaver innafor de særdeles vide rammene som denne reguleringsplanen gir. Dette mener vi er lite framsynt. Ingen veit hva framtida bringer, og kommunen bør sikre at fellesskapet også om mange år fra nå, om nødvendig, kan være med på å legge føringer for arealbruken i dette svært store planområdet midt i lokalsamfunnet Tofte.

Naturvernforbundet mener derfor at det bør innarbeides bestemmelser om tidsavgrensning for gyldigheten av planen og krav om framtidig detaljregulering etter tidsavgrensningas utløp for de enkelte delområdene.

Med hilsen

Naturvernforbundet i Hurum og Røyken
Styret