



Saksbehandler: Tore Nordvik
Telefon:
Kommuneutvikling

Gbnr 116/5 - Detaljregulering - Kirkeveien 250 - 252, plannr. 2024003

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Rådgivende utvalg for klima og miljø	31.03.2025	006/25
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	31.03.2025	023/25
Ungdomsråd	31.03.2025	016/25
Eldreråd	31.03.2025	019/25
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	02.04.2025	049/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljplan nr. 2024003 Kirkeveien 250-252 datert 03.03.2025 med tilhørende bestemmelser av samme dato legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §12.10.
2. Reguleringsplan nr. 326, Plantasjen hagesenter, vedtatt 21.06.2006 overlappes av ny detaljregulering og oppheves, jfr. pbl. § 12-14. Del av reguleringsplan nr. 211-1, Rv. 308, endring, vedtatt 20.12.1989 oppheves der den overlappes av ny plan.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksutredningen.

Innkomne forslag:

Vedtak som innstilling fra Rådgivende utvalg for klima og miljø, 31.03.2025
Rådgivende utvalg for klima og miljø kan ikke se at energiløsninger er utredet i henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelser (kap. 4.2) og ber hovedutvalg for plan, teknikk og miljø å følge opp dette. Hovedutvalget bør også vurdere løsninger for avrenning fra området.

Vedtak som innstilling fra Ungdomsråd, 31.03.2025
Ingen uttalelse.

Vedtak som innstilling fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, 31.03.2025
Saken tas til orientering.

Vedtak som innstilling fra Eldreråd, 31.03.2025
Eldrerådet tar saken til orientering.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse 31.03.2025:

Behandling:

Rune Johansen foreslo:
Saken tas til orientering.
Forslaget enstemmig vedtatt.

RMNF - 023/25 Vedtak:

Saken tas til orientering.

Eldreråd 31.03.2025:

Behandling:

Gunnar Svendsen foreslo:
Eldrerådet tar saken til orientering.
Forslaget enstemmig vedtatt.

ER - 019/25 Vedtak:

Eldrerådet tar saken til orientering.

Rådgivende utvalg for klima og miljø 31.03.2025:

Behandling:

Skriftlig forslag innsendt på forhånd fra Randi Hagen Fjellberg (Besteforeldrens klimaaksjon):

«Med henvisning til kap 4.2, i Færders arealplans bestemmelser, anbefaler Rådgivende utvalg for klima-og miljø at vedtak om detaljregulering i Kirkeveien 250 utsettes i påvente av at utbygger utarbeider utredning om energitekniske løsninger basert på mulighetene for fornybare energikilder.

Argumentasjon

I Kommunens arealplan, vedtatt september 2023 står følgende i Arealplanens bestemmelser kap.4.2:

Energitekniske løsninger basert på mulighetene for fornybare energikilder skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak: e. etablering av nybygg og tilbygg større enn samlet 1000 m2 BRA f. etablering av flere enn 20 boenheter.

I Kirkeveien 250 tillates det å bygge inntil 10 000 m2 på området ene del og 5000m2 på den andre.

Ut fra sakens dokumenter kan jeg ikke se at energiløsning basert på fornybare løsninger er utredet, derfor forslaget.»

Skriftlig innspill innsendt på forhånd fra Ann Norderhaug (Naturvernforbundet):

«Naturvernforbundet støtter Besteforeldrenes klimaaksjons forslag til saken.»

Saken og det innsendte forslaget fra Besteforeldrenes klimaaksjon ble drøftet.

Forslag fra Erik Holmelin (H), basert på forslag fra Randi H. Fjellberg (Besteforeldrenes klimaaksjon) og Øivind Andersen (FRSV): «Rådgivende utvalg for klima og miljø kan ikke se at energiløsninger er utredet i henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelser (kap. 4.2) og ber hovedutvalg for plan, teknikk og miljø å følge opp dette. Hovedutvalget bør også vurdere løsninger for avrenning fra området.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

RUKM - 006/25 Vedtak:

Rådgivende utvalg for klima og miljø kan ikke se at energiløsninger er utredet i henhold til kommuneplanens arealdels bestemmelser (kap. 4.2) og ber hovedutvalg for plan, teknikk og miljø å følge opp dette. Hovedutvalget bør også vurdere løsninger for avrenning fra området.

Ungdomsråd 31.03.2025:

Behandling:

Ingen uttalelse.

UR - 016/25 Vedtak:

Ingen uttalelse.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 02.04.2025:

Behandling:

Virksomhetsleder A. Mæland orienterte i saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 049/25 Vedtak:

1. Detaljplan nr. 2024003 Kirkeveien 250-252 datert 03.03.2025 med tilhørende bestemmelser av samme dato legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §12.10.
2. Reguleringsplan nr. 326, Plantasjen hagesenter, vedtatt 21.06.2006 overlappes av ny detaljregulering og oppheves, jfr. pbl. § 12-14. Del av reguleringsplan nr. 211-1, Rv. 308, endring, vedtatt 20.12.1989 oppheves der den overlappes av ny plan.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksutredningen.

Vedlegg:

- 01 Plankart
- 03 Bestemmelser
- 04 Planbeskrivelse
- 05 Illustrasjonsplan
- 06 Illustrasjoner
- 07 Fasadeoppriss
- 08 Sol- og skyggediagram
- 09 Prinsippsnitt
- 10 Vurdering av naturmangfold og kartlegging av fremmede arter
- 11 Datarapport forurenset grunnfase 1 (1)
- 12 Områdestabilitetsvurdering (1)
- 13 Tekniske vegtegninger (1)
- 14 Trafikkvurderinger (1)
- 15 VA-rapport med vedlegg (1)
- 16 Støyutredning (1)
- 17 Effektberegning (1)
- 18 Blågrønn faktor
- 19 ROS-analyse (1)
- 20 Samledokument merknader (1)
- 21 Oppsummering av Innkomne merknader (1)

Tegninger/øvrigt saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Arkitektene Astrup og Hellern AS har på vegne av Nøtterøy Næringseiendom AS fremmet planforslag for eiendommene gnr. 116, bnr. 5 og 32, Kirkeveien 250 - 252. Planforslaget legger til rette for å utvikle et handelsområde for plasskrevende varer i tråd med kommuneplanens føringer. Planforslaget åpner for etablering av forretninger for plasskrevende varer på inntil 15.000 m² BRA. Planområdet er på ca 40 daa og ligger nord og sør for Nattvallveien i området hvor Plantasjen er lokalisert i dag. Det åpnes ikke for detaljhandel innenfor planen. Utviklingen av handelsområdet utløser kommuneplanens rekkefølgekrav om kryssutbedring av krysset fv.308 Kirkeveien x Nattvallveien. Dette bedrer fremkommelighet og trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper. I tillegg planlegges en ny gang- og sykkelvei i Nattvallveien samt oppgradert kollektivinfrastruktur for å møte økte krav til tilgjengelighet og bærekraftig transport. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Innledning

Arkitektene Astrup og Hellern AS har på vegne av Nøtterøy Næringseiendom AS fremmet planforslag for eiendommene gnr. 116, bnr. 5 og 32, Kirkeveien 250 - 252. Eiendommene ligger nord og sør for Nattvallveien inntil krysset mot fv. 308 Kirkeveien. Plantasjen er i dag lokalisert på området nord for Nattvallveien. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at flere forretningsvirksomheter innenfor handel med plasskrevende varer kan etablere seg innenfor planområdet og utvikle området til et handelsområde for denne varegruppen. Planområdet er på 37,9 daa. Eksisterende bygningsmasse fremstår noe rotete og utdatert, og forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for ny moderne bebyggelse med økt aktivitet. Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø behandlet forespørsel om planoppstart 20.06.2024 i PTM-sak 116/24. Det ble gjort følgende vedtak:

1. *Oppstart av detaljregulering nr. 2024003 «Kirkeveien 250-252» igangsettes, jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er iht. vedlagte kartskeisse datert 03.05.2024.*
2. *Reguleringsplan nr. 326, Plantasjen hagesenter, vedtatt 21.06.2006 overlappes av ny detaljregulering og oppheves, jfr. pbl. § 12-14. Del av reguleringsplan nr. 211-1, Rv. 308, endring, vedtatt 20.12.1989 oppheves der den overlappes av ny plan.*

3. 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.

Varsel om planoppstart ble sendt berørte parter og offentlige instanser 27.06.2024. Varsel om planoppstart ble også kunngjort med annonse i Tønsbergs blad og på Færder kommunes hjemmeside. Frist for å sende uttalelse ble satt til 15.08.2024.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

Plan- og bygningsloven §12-10 Behandling av reguleringsplanforslag.

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

Reguleringsplan nr. 326, Plantasjen hagesenter, vedtatt 21.06.2006.

Reguleringsplan nr. 211-1, Rv. 308, endring, vedtatt 20.12.1989.

Færder kommune, kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.

Vurderinger

Uttalelser

Det har kommet inn 11 uttalelser i forbindelse med varsling av planoppstart. Uttalelsene er i sin helhet vedlagt saksfremlegget i dokumentet *“Samledokument merknader”* og er gjengitt og besvart av plankonsulent i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren slutter seg i all hovedsak til disse vurderingene, men oppsummer likevel kort og kommenterer uttalelsene i foreliggende saksfremlegg.

- **Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 15.08.2024**

Gir en standardisert merknad og redegjør for Statsforvalterens rolle innenfor planleggingen etter plan- og bygningsloven. Opplyser at de kan kontaktes dersom det er konkrete forhold ved en plan kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til. Lister opp aktuelle temaer og nasjonale interesser som må ivaretas i planleggingen og minner om at kommunen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektørens vurdering er at de aktuelle temaene som, støy, naturmangfold, samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet, hensynet til dyrka mark er forsvarlig belyst og utredet i rapporter og planbeskrivelsen som foreligger og at nødvendige hensyn som er avdekket er innarbeidet og ivaretatt i forslag til plankart og reguleringsbestemmelser som foreligger. Planområdet sør for Nattvallveien inneholder et mindre areal på ca 800 m² som i AR5 er klassifisert som dyrkajord. Arealet er gjenvokst og i kommuneplan vedtatt høsten 2023 lagt ut til forretningsformål og er vurdert til å ha liten verdi som jordbruksareal etter dagens driftsmetoder i landbruket.

- **NVE 29.07.2024**

NVE er nasjonal sektormyndighet innenfor saksområdene flom, -erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann samt anlegg for energiproduksjon og elektrisk kraftoverføring. NVE ber kommunen vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor sitt ansvarsområde i arealplanleggingen, jf. NVE`s veileder 2/2017.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er utarbeidet egen fagrapport i forhold til områdestabilitet som konkluderer med at det ikke er rasfare og at områdestabiliteten er ivaretatt innenfor planområdet. Lokalstabilitet ivaretas gjennom byggeteknisk forskrift i byggesaksbehandlingen. I planforslaget er det også innarbeidet nødvendige krav og tiltak for å ivareta overvann. Krav til blågrønn faktor er satt til 0,65 og det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til at dette skal dokumenteres før det gis tillatelse til tiltak

innenfor FOR1-2. Kommunedirektøren legger til grunn at NVEs ansvarsområder er ivaretatt i planforslaget som legges frem for behandling.

- **Mattilsynet 10.07.2024**

Mattilsynet uttaler seg i plansaker som sektormyndighet innen områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd. Kapasitet og leveringssikkerhet på drikkevannforsyning bør vurderes. Viser til Miljødirektoratets informasjon om svartelistede arter og ber om at dette omtales i planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Drikkevannsforsyning er ivaretatt gjennom at kommunens VA-norm er lagt til grunn i planleggingen. Videre er det utarbeidet rapport for naturmangfold som har avdekket betydelige funn av fremmede arter innenfor planområdet. Funn i rapporten er sikret ivaretatt i reguleringsbestemmelsene gjennom at det stilles krav om godkjenning av tiltaksplan for behandling av fremmede arter før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet. Kommunedirektøren vurderer at Mattilsynets ansvarsområde er forsvarlig utredet og ivaretatt i planforslaget som foreligger.

- **Statens vegvesen 05.08.2024**

Statens vegvesen viser til at de har ansvar for at føringer i nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Helhetlig areal- og transportplanlegging henger tett sammen med tanke på 0-vekstmålet. Det fremheves at nullvisjonen for trafikkulykker er nasjonal transportpolitikk og at fokus på trafiksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for myke trafikanter må vektlegges i planleggingen.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og kommuneplanen som legger til grunn prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging. Reguleringsplanen legger opp til forretningsvirksomhet med plasskrevende varer, som er en varekategori som er bilbasert. Plasseringen utenfor tettere områdesentrum og langs hovedveg med tilhørende gang- og sykkelanlegg og kollektivtilbud gjør området egnet for formålet. Planforslaget bygger opp under 0-vekstmålet da det settes krav om etablering av gang- og sykkelvei langs den kommunale vegen og kollektivholdeplasser langs fylkesveien. Det sikres også oppgradering i tråd med gjeldende vegnormaler av krysset fv.308 x Nattvallveien. Gjeldende vegnormaler vektlegger trafiksikkerheten i sine krav til utforming. Når området er utviklet vil krysset mellom Kirkeveien og Nattvallveien bli betraktelig utbedret som resultat av planforslaget. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav i planforslaget. Kommunedirektøren vurderer det slik at Statens vegvesens innspill til planen er hensyntatt og innarbeidet i planforslaget som foreligger.

- **Vestfold fylkeskommune 15.08.2024**

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkeskommunen har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet, planfaglig veileder og som eier og forvalter av fylkesvegnettet. Fylkeskommunen gir uttalelse med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter. Fylkeskommunen forutsetter at planen kun legger til rette for handel med plasskrevende varer i tråd med føringer gitt i kommuneplanens arealdel og RPBA. Ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Ber videre om at hensynet til dyrka mark belyses og vektlegges i planarbeidet. Det stilles krav til at krysset fv. 308 x Nattvallveien må utbedres jf. kommuneplanens rekkefølgebestemmelse 2.4.1 før ny bebyggelse for handel kan tas i bruk. Eksisterende skiløype på sørlige del av planområdet må ivaretas/legges om og sikres i planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslagets reguleringsbestemmelser følger kommuneplanens føringer for handel med

plasskrevende varer og tillater ikke detaljhandel. Vedrørende hensynet til dyrka mark vises det til kommentar til Statsforvalterens uttalelse. Det er også avsatt buffersone mot dyrket mark i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Krav til utbedring av kryss på fv. 308 er innarbeidet i planen og det er satt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene til at nytt kryss med tilhørende anlegg skal være ferdig etablert før ny bebyggelse tas i bruk. Angående skiløype, så er det avklart med kommunens idrettsrådgiver at det på grunn av forhold på nabotomt i øst ikke lengre er plass til løypekjøring i denne traseen og at dette sammen med trafiksikkerhet i forhold til kryssing av fv. 308 gjør at en ser på mulighetene for ny trase på vestsiden av fv.308.

Forholdet til barn og unges arealinteresser er lite omtalt i planbeskrivelsen. Årsaken er at hoveddelen av planområdet allerede er et regulert område for hagesenter og derfor ikke er i bruk av barn og unge. Området sør for Nattvallveien er ikke tidligere regulert og er i dag skogkledt. I kommunens kartlegging og verdsetting av friluftsområder er deler av dette arealet klassifisert som "Registrert friluftslivsområde" med funksjon som leke- og rekreasjonsområde med C-verdi. C-verdi er laveste verdi og området har også lav score på alle verdsettingskriterier bl.a. brukerfrekvens. Det er kun et fåtall boliger i nærområdet. Det er et betydelig større areal av samme verdi videre i forlengelsen mot sør. Det er også større registrerte friluftslivsområder øst og vest for planområdet som har høyere verdiklassifisering som friluftslivsområder. Med bakgrunn i situasjonen som er beskrevet, vurderer kommunedirektøren det slik at endret arealbruk for arealet sør for Nattvallveien har en svært liten og marginal negativ konsekvens for barn og unges interesser og at det ikke er behov for erstatningsarealer eller andre avbøtende tiltak i dette tilfellet. Slik kommunedirektøren ser det er fylkeskommunens uttalelse til planoppstarten hensyntatt i planforslaget som foreligger til førstegangsbehandling.

- **Lede 12.08.2024**

Nettselskapet Lede har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Disse må tas høyde for og hensyn til. Det må ikke iverksettes tiltak som kan forringe adkomst til anleggene. Det opplyses også om hvilke krav og hensyn som må innarbeides i planen i forhold til nettstasjoner.

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen er hensyntatt i planforslaget som foreligger.

- **Miljørettet helsevern - kommuneoverlegen**

Kommuneoverlegen og Miljørettet helsevern arbeider for å fremme folkehelse og bidra til å beskytte befolkningen mot forhold i miljøet som kan påvirke helsen negativt. Ber om at følgende temaer utredes og belyses i det videre planarbeidet:

- støy fra økt trafikk, spesielt for boligene langs Nattvallveien
- riktig plassering av vifter og andre tekniske installasjoner, slik at de ikke vender mot naboene
- valg av områder for varelevering. Tidspunkt for varelevering og tomgangskjøring er faktorer som må vurderes
- støy fra parkeringsplassen
- vurdering av om det finnes andre støykilder som kan forringe bokvaliteten i nærheten av planområdet
- trafiksikkerhet og trygg skolevei
- bygge- og anleggsstøy
- lysforurensing/blending/belysning

Kommunedirektørens kommentar:

Det er utarbeidet støyrapport til planforslaget og støyretningslinjen T-1442/2021 er lagt til grunn i støykravene i reguleringsbestemmelsene. Trafiksikkerheten i området bedres da det etableres nytt kryss i tråd med gjeldende vegnormaler og det settes krav til etablering av gang- og sykkelvei i Nattvallveien langs planområdet. Det er tatt inn reguleringsbestemmelse vedrørende lysforurensning. Kommunedirektøren anser at de forhold som Miljørettet helsevern påpeker i sin uttalelse er tatt hensyn til i planforslaget som foreligger.

- **Naturvernforbundet i Tønsberg og Færder 15.08.2024**

Naturvernforbundet framhever at det er positivt at det planlegges i tråd med kommuneplanen og at det planlegges for videre utvikling av forretningsformål med plasskrevende varer i et område som alt er i bruk til slik virksomhet. Peker på at lokaliseringen vil gi trafikkøkning på Nattvallveien.

Planområdet grenser inntil Semsåsen som er et verdifullt naturområde hvor det er en dam med salamander og spissnutfrosk. Ber om at det tas hensyn til Semsåsen og de viktige naturverdiene.

Videre utbygging av gang- og sykkelvei langs Nattvallveien fra planområdet langs Semsåsen vil påvirke naturverdiene negativt og bør unngås. Det bør være en buffer øst i planområdet mot Semsåsen. Nedbygging av dyrka mark må unngås, men har forståelse for at det gjengrodde arealet sør for Nattvallveien har liten verdi etter dagens driftsmåter.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren vektlegger at detaljreguleringer skal følge opp arealbruk og føringer som er fastsatt i kommuneplanen og dette er lagt til grunn og fulgt opp i planleggingen for Kirkeveien 250-252. Semsåsen vil ikke bli berørt og det settes av en vegetasjonsskjerm med bredde på 15 meter mot Semsåsen i øst som vil fungere som en buffer. Det gis ingen føringer i planen i forhold til videre utbygging av gang- og sykkelvei langs Nattvallveien. Kommunedirektøren anser naturverdiene godt utredet og ivaretatt i planforslaget som legges frem for behandling.

- **Masood Mohammed R Algilli 15.08.2024**

Som nabo til planområdet er han bekymret over foreslåtte planarbeidet. Etablering av en stor forretningsvirksomhet i området vil påvirke naboers bokvalitet og privatliv gjennom økt trafikk, flere besøkende og kommersiell aktivitet vil skape et miljø som ikke samsvarer med bomiljøet i området i dag. Innsender bemerker at bygging av varelager med plasskrevende varehandel uunngåelig vil føre til økt støy og forurensing. Tunge kjøretøy vil være en konstant kilde til støy og forurensing. Er bekymret for at utbyggingen vil føre til en reduksjon i boligverdien i området og mener at prosjektet vil medføre en direkte økonomisk ulempe for han, noe som oppleves som urettferdig. Området har vært preget av et fredelig bomiljø og nærhet til landbruksområde, noe den planlagte utviklingen vil endre dramatisk. En buffersone vil ikke kunne kompensere for det store inngrepet reguleringen innebærer. Han er videre bekymret for at det ikke utarbeides en konsekvensutredning selv om området er berørt av hensynssone for ras- og skredfare. Med bakgrunn i det nevnte ber innsender om at planen revurderes og at det tas hensyn til dens alvorlige konsekvenser for dem som bor i området.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har forståelse for at en reguleringsplan som legger til rette for et forretningsområde for plasskrevende varer kan oppleves som negativt og skape bekymring for naboer. I planarbeidet er det lagt vekt på å synliggjøre konsekvenser av planen og finne løsninger som ivaretar de ulike hensynene til omgivelsene samtidig som området kan utvikles i tråd med kommuneplanens føringer for arealbruken i området. Selv om det ikke er utarbeidet en konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning, så er det i planarbeidet gjort et omfattende utredningsarbeid for å synliggjøre planens konsekvenser. Dette fremkommer i planbeskrivelsen og i tilhørende fagrapporter/utredninger som er del av planforslaget. Støy og ras- og skredfare er utredet i egne rapporter og er etter kommunedirektørens vurdering forsvarlig utredet og ivaretatt i planforslaget som foreligger.

- **Afrah A. G. Almashhadani 14.08.2024**

Er nabo til planområdet og har sendt inn likelydende uttalelse som Masood Mohammed R. Algilli.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til kommentaren ovenfor til innspill fra Masood Mohammed R. Algilli.

- **Elisabeth Engstrøm 21.07.2024**

Er nabo til planområdet og mener utbyggingen vil få store konsekvenser for hennes bolig og omgivelsene. Mener plasskrevende varehandel burde plasseres nærmere områdesenteret. Området sør for Nattvallveien vil bli sterkt påvirket av en enorm bebyggelse i planområdet. Har følgende bekymring i forhold til planleggingen:

-Verdien av boligen synker

- Det vil bli en generell økning i trafikk og støy fra vei og planområde. Vegetasjonsbufferen vil ikke bidra med tilstrekkelig støyskjerming.

- Det vil bli økt trafikk fra øst i Nattvallveien og i krysset Kirkeveien-Nattvallveien. Disse er ikke dimensjonert for trafikkøkning.

- Det er mye leire i området og innsender har bekymringer vedrørende om også boligen kan bli berørt eller skadet.

Dersom planen gjennomføres oppfordres det til at bebyggelsen begrenses til et minimum både i areal og høyder, samt at området ikke bør utvides sør for Nattvallveien.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har forståelse for at en reguleringsplan som legger til rette for et forretningsområde for plasskrevende varer kan oppleves som negativt og skape bekymring for naboer. I planarbeidet er det lagt vekt på å synliggjøre konsekvenser av planen og finne løsninger som ivaretar de ulike hensynene til omgivelsene samtidig som området kan utvikles i tråd med kommuneplanens føringer for arealbruken i området. Lokaliseringen av handel med plasskrevende varer er avklart i overordnet plan, kommuneplanen. Trafikk, støy og grunnforhold er utredet og hensyntatt i planforslaget. Å begrense utnyttelsesgrad og høyder innenfor planområdet vil ha som konsekvens at det vil bli dårlig arealutnytting og dermed et behov for å legge ut større arealer til utbyggingsformål. Kommunedirektøren mener planforslaget balanserer hensynet til god arealutnytting og påvirkningen på omgivelsene i tilstrekkelig grad og anbefaler ikke en svakere utnyttelsesgrad for området.

Kommunedirektørens vurderinger

Overordnet plan

Planområdet er i sin helhet avsatt til forretning. I kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer § 2.4.1 g) er det satt rekkefølge krav til at krysset mellom fv.308 og Nattvallveien skal dimensjoneres i henhold til kravene i Vegdirektoratets vegnormal N100 Veg- og gateutforming, samt ivareta forhold knyttet til kollektivtransport og myke trafikanter før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse på eiendommene gbnr. 116/5 og 116/32. Kommuneplanen har også bestemmelser som bare tillater detaljhandel innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i den definerte senterstrukturen. Plasskrevende varer er definert som trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, båter/båtmotorer, hvitevarer og møbler. Detaljvarer er varer som ikke er plasskrevende varer.

Kommunedirektøren har vektlagt at kommuneplanens føringer for arealbruk skal legges til grunn i planarbeidet. For at kommunen skal lykkes i å utvikle senterområdene som er definert i senterstrukturen er det helt avgjørende at det ikke tillates detaljhandel utenfor senterområdene som vil undergrave ønsket utvikling i senterområdene. Kommunedirektørens vurdering er at planforslaget som foreligger samsvarer godt med føringer gitt i kommuneplanen.

Plangrep

Planforslaget legger til rette for en videreutvikling av handelstilbudet innenfor planområdet, og en fortetting av et område som er avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel. Dette legger til rette for en bredere næringsaktivitet som kan tiltrekke nye typer virksomheter, og dermed skape flere muligheter for lokal sysselsetting. Forbudet mot detaljvarehandel hindrer konkurranse på eksisterende handelsområder innenfor senterstrukturen. Planforslaget hensyntar samtidig de grønne verdiene i området med breddeutvidelse og bevaring av vegetasjon i buffersonene mot naboer i øst. Ved at det stilles krav om nyplanting av trær som fjernes under anleggsarbeid, vil det bidra til å opprettholde biologisk mangfold. Nødvendige tiltak på veisystemet for å ivareta trafikksikkerhet og funksjonalitet for alle trafikantergrupper er innarbeidet og sikres gjennomført i planen.

Barn og unges interesser

Hovedformålet med planen er å legge til rette for handelsvirksomhet som i seg selv ikke krever særskilte hensyn i forhold til barn og unge. Utvikling av handelsområdet vil generere mer trafikk og det er derfor i planen satt krav til omfattende tiltak på vegsystemet i området som vil bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter betydelig. Økt trafikksikkerhet er viktig for barn og unge som er en utsatt gruppe i trafikken.

Forholdet til barn og unges arealinteresser er lite omtalt i planbeskrivelsen. Årsaken er at hoveddelen av planområdet allerede er et regulert område for hagesenter og derfor ikke er i bruk av barn og unge. Området sør for Nattvallveien er ikke tidligere regulert og er i dag skogkledt. I kommunens kartlegging og verdsetting av friluftsområder er deler av dette arealet klassifisert som "Registrert friluftslivsområde" med funksjon som leke- og rekreasjonsområde med C-verdi. C-verdi er laveste verdi og området har også lav score på alle verdsettungskriterier bl.a. brukerfrekvens. Det er kun et fåtall boliger i nærområdet. Det er et betydelig større areal av samme verdi videre i forlengelsen mot sør. Det er også større registrerte friluftslivsområder øst og vest for planområdet som har høyere verdiklassifisering som friluftslivsområder. Med bakgrunn i situasjonen som er beskrevet vurderer kommunedirektøren det slik at endret arealbruk for arealet sør for Nattvallveien har en svært liten og marginal negativ konsekvens for barn og unges interesser og at det ikke er behov for erstatningsarealer eller andre avbøtende tiltak i dette tilfellet. Slik kommunedirektøren ser det er fylkeskommunens uttalelse til planoppstarten hensyntatt i planforslaget som foreligger til førstegangsbehandling.

Trafikkløsninger og trafikksikkerhet

Planen medfører økt trafikk og det er derfor stilt rekkefølgekrav til kryssløsning på fv. 308 med tilhørende gang- og sykkelvei i Nattvallveien, tilrettelegging av kollektivholdeplasser og kryssningspunkter for mye trafikanter. Nytt kryss er dimensjonert for fartsgrense 60 km/t som innebærer at fartsgrensen vil bli satt ned til 60 km/t i kryssområdet. To separate adkomster til handelsområdet i nord bidrar også til økt trafikksikkerhet og bedre logistikk ved at en kan separere kundetrafikk/personbiler og varelevering. Det er utarbeidet egen rapport for trafikkvurderinger for planforslaget som er vedlagt saken. Kryssløsningen er utarbeidet i dialog med fylkesveimyndighetene.

Naturmangfold

Hele planområdet ble kartlagt etter Miljødirektoratets instruks M-1621 av Norconsult AS i 2020, i forbindelse med en heldekkende kartlegging av tidligere Nøtterøy kommune. Dekningskartverdi er angitt som "grundig kartlagt med funn". Kvaliteten på eksisterende data må vurderes som god, ettersom kartleggingen er gjort nylig og grundig. Forskjellene mellom kartleggingsinstruks M-1621 og nyeste instruks M-2209 vurderes ikke å være vesentlige for kvaliteten på kartleggingen. Det er ikke blitt vurdert som nødvendig med en fullstendig naturtypekartlegging i dette tilfellet, men eksisterende datagrunnlag er bekreftet gjennom befaring i september 2024. Kunnskapsgrunnlaget om naturtyper vurderes som godt. Det er gjort funn av tre rødlistede arter innenfor planområdet, åkermåne, vassmynte og villkornell som alle har status nær truet (NT). Slik kommunedirektøren vurderer det er det bare forekomsten av åkermåne som blir berørt av realisering og utbygging av planen. Funnstedet har en lokalisering i planområdet som gjør det vanskelig å hensynta arten samtidig som en oppnår god arealutnyttelse. Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynet til god arealutnyttelse må gå foran hensynet til naturverdiene i dette tilfellet. I denne vurderingen har kommunedirektøren lagt vekt på at åkermåne ikke er en truet art, men har status som nær truet. Forekomstene av villkornell og vassmynte er lokalisert i områder som i planen er satt av som blå/grønn struktur og vegetasjonsskjerm og vil ikke få forringet sitt leveområde i særlig grad.

Det har tidligere vært planteskole i området og det drives i dag hagesenter. Med bakgrunn i dette forventet en at det var høy sannsynlighet for spredning av fremmede arter i området og det ble derfor samtidig med naturmangfoldkartleggingen gjennomført kartlegging av fremmede arter. Det ble påvist stort omfang av fremmede arter i området og det har med bakgrunn i dette blitt satt et

rekkefølge krav til at det må utarbeides og godkjennes tiltaksplan for behandling av fremmede arter før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

Klimakonsekvenser

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 160,31 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Arealbruksendring gjennom utbygging og realisering av planen vil redusere dette opptaket betydelig og således ha en negativ klimakonsekvens. Planforslaget fører til en økning i klimagassutslipp knyttet til trafikk inn og ut av området isolert sett. Området er likevel plassert i tråd med rett virksomhet på rett sted og bidrar på den måten positivt til trafikkmønsteret i kommunen sett under ett da det er grunn til å tro at lokaliseringen gir samlet kortere transportavstander enn dagens lokalisering av tilsvarende handelstilbud. Planforslaget inkluderer ny gang- og sykkelvei, bedre kollektivholdeplasser og flere sykkelparkeringer. Dette er tiltak som gjør det enklere å velge bort bilen for å besøke planområdet og kan gi en positiv klimakonsekvens.

Grunnforhold og grunnforurensning

Planområdet ligger innenfor kommuneplanens hensynssone Ras- og skredfare. På bakgrunn av dette er det i planarbeidet utarbeidet en rapport om områdestabilitetsvurdering av Multiconsult. Rapporten konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred innenfor planområdet. Lokalstabilitet er ivaretatt i byggteknisk forskrift (tek) og vil bli håndtert i byggesaksbehandlingen på vanlig måte.

Med bakgrunn i at en er kjent med at det har vært drevet planteskole og hagesenter innenfor planområdet ble det i oppstartsmøtet satt krav til at det måtte foretas en vurdering av om det kan være forurenset grunn innenfor planområdet. Forslagsstiller har engasjert Multiconsult til å gjøre denne vurderingen og det foreligger et notat "Fase 1 miljøgeologisk datarapport". Basert på funnene som er gjort er det mistanke om at det kan forekomme forurenset grunn innenfor planområdet og forurensningsforskriften setter da krav til at det skal gjennomføres miljøgeologiske grunnundersøkelser med jordprøvetaking før eventuelle terrenginngrep kan iverksettes. Ved eventuelle funn skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av forurensningsmyndighet før det gis igangsettingstillatelse for tiltak. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsenes § 3.7 og kommunedirektøren legger til grunn at hensynet til forurenset grunn er forsvarlig utredet og ivaretatt i planforslaget.

Landbruk, grønnsstruktur og friluftsliv

Planområdet sør for Nattvallveien inneholder et mindre areal på ca 800 m² som i AR5 er klassifisert som dyrkajord. Arealet er gjenvokst og i kommuneplan vedtatt høsten 2023 lagt ut til forretningsformål. Kommunen vurderer arealet til å ha liten verdi som jordbruksareal etter dagens driftsmetoder i landbruket.

I nord grenser planområdet til et større sammenhengende område av god kvalitet. Kommuneplans krav til buffersone med en bredde på 15 meter og krav til buskskikt med varierende høyder er innarbeidet i planforslaget. Buffersonen vil også ha en positiv effekt i forhold til overvannshåndtering og inngår i blågrønn struktur og beregning av blågrønn faktor.

Trasé for skiløype som tidligere gikk over planområdet sør for Nattvallveien er ikke hensyntatt og videreført i planen. Årsaken til dette er at det på grunn utvikling på nabotomt i øst gjør at forholdene er slik at det ikke lengre er plass til løypekjøring i denne traseen. Dette sammen med trafikksikkerhet i forhold til kryssing av fv. 308 gjør at en nå ser på mulighetene for ny trase på vestsiden av fv.308.

Bebyggelse, utnyttelsesgrad og landskapstilpassing

I forslag til ny reguleringsplan er det angitt maksimal høyde 12 meter. Dette for å muliggjøre at deler av byggene har to plan og eventuelt mesanin på deler av bygget. Plasskrevende varehandel består i hovedsak av en butikkdel og en lagerdel med tilhørende vareutsalg og varelevering. Lagerdelen krever større fri høyde. Økt gesimshøyde tilrettelegger også for andre byggemetoder som bruk av massivtre etc. Massivtre krever økt tykkelse på konstruksjoner i forhold til stål og betong. Det tillates 10 000 m² BRA innenfor FOR1 og 5000 m² BRA innenfor FOR2. Planforslaget åpner for en bebyggelse som i volum og høyder vil bli dominerende i landskapet. For å dempe konsekvenser for naboene, vil

bevaringen av buffersonene mot øst og nord redusere fjernvirkningene av bebyggelsen og dempe innsyn. Dersom utnyttelsesgrad og høyder ble redusert, ville dette hatt negativ konsekvens i forhold til handelsområdets funksjonalitet og det ville gitt dårligere arealutnytting som ville medført behov for å legge ut nye områder for utbygging på sikt. Kommunedirektøren vurderer det slik at planforslaget balanserer forholdet mellom ønsket om god arealutnyttelse og konsekvenser for omgivelsene.

Folkehelse

Planforslaget legger til rette for en forbedring av trafiksikkerheten i området som vil være et positivt bidrag i forhold til folkehelse. Krav til støy i anleggsfase og driftsfase er sikret i reguleringsbestemmelsene i tråd med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Kommunedirektøren vurderer det slik at planforslaget ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for folkehelsen.

Konklusjon

Planforslaget som foreligger er i samsvar med kommuneplanens arealdel og de føringer for handelsutvikling som følger av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Kommunedirektøren anbefaler at detaljplan nr. 2024003 legges ut til offentlig ettersyn, jf, plan- og bygningsloven §12-10.