

Innkommne merknader etter varsel om oppstart

Varsel om oppstart for Detaljregulering for Kirkeveien 250-252 ble sendt ut til naboer, gjenboere og offentlige interessenter gjennom Altinn og e-post 27.06.2024. Oppstart av planarbeid ble varslet i Tønsberg blad samme dag.

Alle innspill fra varsling er oppsummert i dette dokumentet.

Det har kommet innspill fra

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Mattilsynet
- Statens Vegvesen
- Vestfold fylkeskommune
- Færder kommune v/ Kommuneoverlegen
- Lede
- Naturvernforbundet
- Afrah A. G. Almashhadani
- Masood Mohammed R. Algilli
- Elisabeth Engstrøm

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har i denne omgang kommet med et standardisert innspill ved varsel om oppstart. Statsforvalteren tar opp en rekke punkter som kan være relevant for plansaken og som må hensyntas i enhver plansak.

Omdisponering av dyrka mark må unngås. Det må sikres tilstrekkelig buffersone mot dyrka og dyrkbare arealer.

Planen må ivareta naturtyper og arter av nasjonal og vesentlig regional interesse. Planen må også ivareta hensynet til verneområder, sammenhengende naturområder med urørt preg og geologisk naturmangfold. Det må sikres tilstrekkelige buffersoner mot viktige naturforekomster. Mot naturtyper i skog bør det sikres en buffersone som minst tilsvarer høyden på utvokste trær. Dersom det ikke foreligger naturtypekartlegging innenfor planområdet, bør dette gjennomføres. Ny kartlegging må gjennomføres etter NiN-metoden. Eventuelle hule eiker må ivaretas og sikres i planen med en hensynssone med radius 15 meter fra senter av stammen.

Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatene fra denne skal legges til grunn for planforslaget.

Planleggingen må ta hensyn til forventede klimaendringer. Statsforvalteren trekker frem betydningen av grønne områder, intakt natur og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes.

Statsforvalteren forutsetter at T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet.

Planen må ta hensyn til kunnskap om forurenset grunn (grunnforurensingsdatabasen) eller mistanke om dette, og hvilken type forurensing det er. Områder med forurenset grunn skal vises med hensynssone.

Avløpsvann må renses tilfredsstillende slik at det ikke fører til forurensing eller forringer vannforekomster.

Planen må ivareta områder som er klassifisert som viktige eller svært viktige friluftsområder. Planen må sikre allmennhetens tilgang til viktige friluftsområder.

Statsforvalteren viser til en rekke føringer og retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520/2021 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- T-2/08 Om barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Forslagsstillers svar:

Planforslaget innebærer omdisponering av et område som er registrert som fulldyrka mark, men det er avklart med kommunen at arealet er forringet og har liten verdi som jordbruksareal. Planforslaget tar imidlertid hensyn til tilgrensende jordbruksområder og det reguleres inn 15 meter bred buffersone mot landbruksarealer i nord.

Det er utarbeidet egen vurdering av naturmangfold og fremmede arter til planforslaget. Hensyn knyttet til disse forholdene er festet med egne bestemmelser.

Det er utarbeidet egen støvvurdering til planforslaget. Funnene og konklusjonen fra denne er konkretisert i planforslaget med egen bestemmelse. Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planforslaget.

Det er utarbeidet egen rapport for forurenset grunn. Funnene fra denne og konklusjonen er konkretisert som fellesbestemmelse og rekkefølgebestemmelse, hvor det stilles krav om jordprøver før tiltak kan iverksettes.

Ettersom skitraséen på Nøtterøy legges om, grunnet utbygging andre steder, er det ikke registrert friluftsverdier i planområdet.

Føringer og retningslinjer som Statsforvalteren viser til er lagt til grunn for planforslaget.

NVE:

NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom, -erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

NVE kommer i denne omgang kun med generell veiledning. NVE viser til deres kartbaserte veileder for reguleringsplan. Det finnes også ressurser og verktøy på NVEs nettsider.

NVE ber kommunen vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører slike interesser, skal NVE ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn.

Forslagsstillers svar:

NVEs saksområder er ivaretatt i planforslaget. For plansaken er det utarbeidet rapport for områdestabilitet som konkluderer med at det ikke er noen rasfare i planområdet. Temaer knyttet til overvann er dokumentert i VA-rapport og sikret med egne bestemmelser. Forhold knyttet til energi er ivaretatt med effektberegning samt åpning for bruk av solceller.

NVE vil få tilsendt planforslaget ved offentlig ettersyn.

Mattilsynet

Mattilsynet bemerker at tiltaket ligger i område som er koblet til det kommunale drikkevannet. Områdets kapasitet må derfor vurderes slik at leveringssikkerheten sikres og er god nok til at både de nye tiltakene og eksisterende mottakere kan forsynes med vann.

Planområdet ligger innenfor sikringssonen for hovedvannledningsnett. Mattilsynet vurderer det som tilfredsstillende at denne hensyntas.

Mattilsynet bemerker at tiltakshaver må være kjent med status for ulike skadegjørere i området for å hindre smitte og spredning av plantesykdommer som kan flyttes i anleggsperioden. Det er hensiktsmessig at svartelistede arter omtales i reguleringsplanen

Forslagsstillers svar:

Det er utarbeidet VA-rapport til planforslaget. I denne er hensyn til VA ivaretatt. Hensyn til hovedvannledningen er ivaretatt med sikringssone og egen bestemmelse. Det er i det videre utarbeidet rapport for naturmangfold som tar for seg fremmede arter og det er laget en rapport for forurenset grunn. Disse hensynene er konkretisert og ivaretatt med egne bestemmelser.

Statens vegvesen:

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.

I innspillet trekkes viktigheten av helhetlige planlegging frem. Areal- og transportplanlegging henger tett sammen, særlig med tanke på 0-vekstmålet. Det betyr at det må planlegges for redusert transportbehov, parkeringsrestriksjoner og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk.

Vegvesenet bemerker at nullvisjonen for trafikkulykker er nasjonens transportpolitikk og at det er nødvendig med ekstra trafiksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for myke trafikanter. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført.

Forslagsstillers svar:

Planforslaget er i tråd med prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging. Reguleringsplanen legger opp til forretningsvirksomhet med plasskrevende varer, som er en varekategori som er bilavhengig. Plasseringen utenfor tettere områdesentrum og langs fylkesvei gjør området godt egnet for denne bruken.

Planforslaget bidrar til 0-vekstmålet da det settes krav om etablering av gang- og sykkelvei langs kommuneveien. Det sikres også tryggere kryssing for fotgjengere over både fylkesveien og kommuneveien – hvilket ikke er tilfelle i dag. Dette imøtekommer også Vegvesenet innspill om nullvisjon for trafikkulykker. Når området utvikles vil krysset mellom Kirkeveien og Nattvallveien bli betraktelig utbedret som resultat av planforslaget. Dette er dessuten sikret gjennom rekkefølgekrav.

Vestfold fylkeskommune

Fylkeskommunen forutsetter at planen legger til rette for handel med plasskrevende varer i tråd med føringer gitt i kommuneplanens arealdel og regional plan for bærekraftig arealpolitikk. Det vil si rett virksomhet på rett sted.

I det videre trekker fylkeskommunen frem viktigheten av at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen.

Det presiseres i innspillet at dyrka mark er en viktig ressurs. Fylkeskommunen anmoder at minst mulig dyrka/dyrkbar mark tas. Det forutsettes at det foreligger vurderinger fra landbruksmyndigheter ved offentlig ettersyn. Dersom dyrka mark må omdisponeres, må kommunen vurdere om det skal utarbeides matjordplan. Mot områder med dyrka mark må det settes av tilstrekkelig med buffersone med kraftig beplantning mot dyrka mark. Vei er ikke å regne som tilstrekkelig buffersone.

Fylkeskommunen trekker frem krysset Kirkeveien og Nattvallveien. Krysset har i dag kombinert kollektivholdeplass og forbikjøringslomme. Dette er ikke en god løsning og krysset må dimensjoneres og utformes i henhold til vegnormalens krav. Dagens fartsgrense på 70 km/t bør vurderes redusert til 60 km/t. Nye kollektivholdeplasser må utformes i henhold til vegnormalens utbedringsstandard og nordgående holdeplass må etableres med leskur.

Planen må innarbeides med byggeforbudssone på 20 meter fra senter av fylkesvei. Planområdet berører også en eksisterende skiløype, ifølge fylkeskommunen, som er en del av et større skiløypenettverk. Planen må finne løsninger som sikrer at denne ikke blir brutt.

Det er ingen kulturminner i området. Det er ikke behov for ytterligere registreringer.

Forslagsstillers svar:

Planforslaget er i tråd med rett virksomhet på rett sted da det ikke tar opp sentrale arealer som burde brukes til mer besøksintensive virksomheter.

Planforslaget gjør ikke beslag på dyrka mark eller andre viktige arealressurser. Det er avklart med kommunen at området som er registrert som fulldyrka mark, i den sørlige delen av planområdet, ikke har verdi som jordbruksareal grunnet arealets tilstand. Planforslaget tar imidlertid hensyn til jordbruksarealer i området ved å regulere inn buffersone på 15 meter mot landbruk i nord. Ny overvannshåndtering vil dessuten være gunstig for jordbruksarealene i området.

Når området utvikles vil krysset mellom Kirkeveien og Nattvallveien utbedres betydelig som resultat av planforslaget, og utformes i henhold til Statens Vegvesens norm N100. reduseres fra 70 km/t til 60 km/t.

Byggegrense legges 20 meter fra senter fylkesvei.

Kommuneoverlegen

Planens konsekvenser for støyforholdene i omgivelsene må utredes. Eksempler på de vanligste konfliktkildene i slike områder er støy fra økt trafikk, parkering, varelevering, vifter og andre tekniske anlegg. Disse momentene må ifølge Kommuneoverlegen vurderes av en fagkyndig og krav samt avbøtende tiltak bør presiseres i reguleringsbestemmelsene.

Den økte aktiviteten i områder kan påvirke naboene negativt og eventuelt forringe deres bokvalitet. Derfor bør mest mulig av den opprinnelige vegetasjonen bevares, og inngrep på de områdene som ikke er utbygd i dag bør begrenses så mye som mulig.

Vedrørende bygge- og anleggsstøy viser Kommuneoverlegen til støyretningslinjen T 1442/2021 Kapittel 6 og ber om at denne blir tatt hensyn til i den videre planleggingen og innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Det må redegjøres for hvordan de trafikale forholdene blir i området, spesielt krysset Kirkeveien og Nattvallveien. Kommuneoverlegen bemerker at gang- og sykkelveien langs Nattvallveien er merket som BarnVeg basert på registreringer av elevene og lærerne ved Borgheim skole. De må redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som er tenkt i dette henseende.

Lysforensing må også tas hensyn til i planleggingen.

Forslagsstillers svar:

Det er utarbeidet egen støyrapport for planforslaget som har vurdert konfliktkildene Kommuneoverlegen viser til. Funnene og konklusjonen til rapporten er tatt med og konkretisert med egen fellesbestemmelse og i rekkefølgebestemmelser. Støyretningslinjen T-1442/2021 legges til grunn med skjerpinger.

Forslagsstiller tar innspillet om bevaring av vegetasjon til etterretning. I Planforslaget er buffersonen økt i bredde fra 10 til 15 meter.

De trafikale forholdene blir bedre som følge av planforslaget. Krysset mellom Kirkeveien og Nattvallveien skal utbedres og er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse. Forholdene for gående og syklende forbedres betydelig som følge av planforslaget. Det reguleres inn ny gang- og sykkelvei fra kollektivholdeplass og videre langs både Kirkeveien og Nattvallveien. I tillegg legges det opp til sikker kryssing for myke trafikanter over fylkesvei og kommunal vei. Dette er tiltak som bedrer forholdene for barn som trafikanter på Nøtterøy.

Lede

Nettselskapet Ledes 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.

Ledes har anlegg med spenning til og med 24 kV og høyspenningsskabler etablert innenfor området.

Det kan oppstå behov for nye nettstasjoner i området og nettselskapet ber forslagsstiller oppgi hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil. Dette innebærer et behov for 70 m². Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, 3 meter fra veikant og utenfor frisisiktsoner. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Nettselskapet anbefaler at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Ledes ber om at følgende ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål.
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt areal regulert til utbyggingsformål.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og er i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, men på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 m².

Arealer som i fremtiden skal avsettes til nettstasjoner må få arealformål «andre typer bebyggelse og anlegg».

Forslagsstillers svar:

Ledes innspill er tatt til følge og hensyn knyttet til eksisterende og fremtidige strømanlegg er ivaretatt med egen bestemmelse som er formulert med utgangspunkt i Ledes forslag.

Planforslaget legger opp til at fremtidige nettstasjoner kan etableres i egne rom i bebyggelsen.

Naturvernforbundet

Naturvernforbundet skriver i sitt innspill at det er bra at forretningsformål med plasskrevende varer plasseres i tråd med kommuneplanens arealdel.

Naturvernforbundet har noen bekymringspunkter. Det bemerkes i innspillet at utbyggingsområdet grenser mot Semsåsen i øst, som er et verdifullt naturområde hvor det finnes en dam med salamander og spissnutefrosk. Dersom det legges gang- og sykkelvei videre langs Nattvallveien, vil dette påvirke denne åsen negativt.

Dersom det skal legges gang- og sykkelvei videre langs Nattvallveien foreslår Naturvernforbundet at man i en fremtidig situasjon stenger Nattvallveien for gjennomkjøring og bare tillater innkjøring til planområdet Kirkeveien.

Grøften som ligger mellom plangrensen og bekk i øst utgjør en fin buffer og bør tas hensyn til videre.

Naturvernforbundet mener at all nedbygging av dyrka mark bør unngås, men har forståelse for at den gjengrodde delen av planområdet sør for Nattvallveien er vurdert til å ha liten verdi som jordbruksareal.

Forslagsstillers svar:

Forhold knyttet til naturmangfold er ivaretatt gjennom egen vurdering av naturmangfold og fremmedarter. Funn i denne rapporten er konkretisert i egne bestemmelser. Bufferen mellom utbyggingsområdet, bekk og naboer er opprettholdt i planforslaget.

Innkjøring til utbyggelsesområdene beholdes langs Nattvallveien av trafiksikkerhetsmessige årsaker.

Forslagsstiller har avklart med kommunen at de vurderer området med dyrka mark sør i planområdet til å ha liten verdi som jordbruksareal.

Masood Mohammed R Algilli

Innsender er nabo til planområdet og er negativ til det foreslåtte reguleringsplanen. Etablering av en stor forretningsvirksomhet i området vil påvirke innsenders privatliv. 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.

Innsender 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 innsender, 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.

Innsender 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.

Forslagsstillers svar:

Forslagsstiller tar innsenders bekymringer til etterretning. Utvikling av planområdet vil føre til mer trafikk, men ikke i så stor grad at det vil skape støy som vil oppleves sjenerende. Det er utarbeidet støyrapport og egne bestemmelser som skal ivareta naboenes interesser. Trafikkøkningen er også kartlagt i egen trafikkvurdering.

Området brukes i dag til handelsvirksomhet. Planforslaget vil videreutvikle dette, men ikke endre på bruken i området. Utbyggingen vil derfor ikke endre på helhetsinntrykket av området i stor grad. Skjermingen mot nabobebyggelsen blir også styrket i planforslaget og buffersonen økes fra 10 meter til 15 meter.

Hva gjelder områdestabilitet og skred- og rasfare er dette et tema som er godt ivaretatt i planarbeidet. Det er utarbeidet egen områdestabilitetsvurdering og den konkluderer med at det ikke er fare for skred i planområdet.

Afrak A. G. Almashhadani

Innsender har sendt inn innspill med samme ordlyd som innspillet til Masood Mohammed R. Algilli. Det vises derfor til oppsummeringen av innspillet til Masood Mohammed R. Algilli.

Forslagsstillers svar:

Viser til svar på innspill fra Masood Mohammed R. Algilli.

Elisabeth Engstrøm:

Innsender ønsker ikke utbygging i planområdet og er svært bekymret for at det vil få store konsekvenser for innsenders eiendom og omgivelsene rundt.

Innsender bemerker at området for plasskrevende varehandel burde plasseres nærmere områdesenteret.

Innsender mener at eiendommene som ligger på sørsiden av veien vil bli spist opp av en enorm bygning. Videre har innsender flere bekymringer:

- 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 blir gjennomført oppfordrer innsender til at bebyggelses begrenses til et minimum både i areal og høyde, samt at området ikke bør utvides sør for Nattvallveien.

Forslagsstillers svar:

Området er avsatt til forretningsvirksomhet i kommuneplanens arealdel. Området passer til plasskrevende virksomhet på grunn av at det ikke ligger i et områdesentrum, hvor mindre arealkrevende og mer besøkseffektive virksomheter skal holde til.

Forslagsstiller tar naboenes bekymringer på alvor. Det er regulert inn buffersone mot nabobebyggelsen i øst og mot nord for å skjerme naboene for innsyn, men også for å bevare uttrykket som området har i dag.

Det bli en økning av trafikk, men det vil ikke føre til støy i en sjenerende grad. Det er utarbeidet en egen støyrapport hvor hensyn til støy er ivaretatt, særlig med tanke på naboer. For å redusere plager fra støy fra drift og fra anleggsfasen, er det utarbeidet egne bestemmelser.

Det er utarbeidet egen trafikkrapport som viser at trafikk gjennom Nattvallveien ikke vil bli et problem da det meste av trafikken kommer fra Kirkeveien. Krysset Kirkeveien og Nattvallveien er utilstrekkelig i dag, men planforslaget legger opp til en betydelig forbedring av forholdene i krysset. Planforslaget sikrer i så måte trafikksikkerheten i stor grad og forholdene vil bli bedre som følge av planforslaget.

Det er utarbeidet egen vurdering av områdestabilitet for planområdet. Denne konkluderer med at det ikke er fare for skred i planområdet.