

## Planinitiativ for detaljregulering av Kirkeveien 250-252

Gnr. 116, bnr. 5 og 32, Nattvallveien/Kirkeveien

05.02.2024



# Innhold

Kontaktinformasjon .....	3
1. Kort presentasjon av planinitiativet .....	4
1.1 Formålet med planen .....	4
1.2 Planområdet og eventuelle virkninger utenfor planområdet.....	4
1.2.1 Beliggenhet og størrelse .....	4
1.2.2 Dagens arealbruk .....	5
1.2.3 Særlige forhold ved planområdet .....	5
1.2.4 Tilgrensende områder .....	7
1.3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	7
1.3.1 Arealbruk .....	7
1.3.2 Illustrasjonsplan .....	8
1.3.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	10
1.3.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	11
1.3.5 Adkomst og parkering .....	11
1.3.6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser .....	12
1.4 Gjeldende planstatus .....	13
1.4.1 Kommuneplanens arealdel .....	13
1.4.2 Reguleringsplaner og retningslinjer.....	16
1.4.3 Tilstøtende planer og fremtidig planarbeid.....	16
1.5 Varsling og planavgrensning .....	17
1.5.1 Foreslått plangrense .....	17
1.5.2 Medvirkning .....	18
1.5.3 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	18
1.6 Samfunnssikkerhet.....	18
1.6.1 Risiko og sårbarhet .....	18
1.6.2 Forskrift om konsekvensutredning .....	18
1.6.3 Fagrapporter .....	18
Avklaringer.....	18

## Kontaktinformasjon

### Forslagsstiller

Firma: Nøtterøy Næringseiendom AS

Kontaktperson: Lene Ekorness

Adresse: c/o Løvenskiold Vækerø, Drammensveien 250, 0277 OSLO

Telefon: 413 18 118

E-post: Lene.Ekorness@lovenskiold.no

### Fagkyndig plankonsulent

Firma: Arkitektene Astrup og Hellern AS

Kontaktperson: Hanne Embretsen

Adresse: Munchs gate 5B, 0165 Oslo

Telefon: 473 24 941

E-post: hem@aaoh.no

### Fakturaadresse

Nøtterøy Næringseiendom AS, c/o Løvenskiold Vækerø AS, Drammensveien 250, 0277 OSLO

Org.nr.: 910405292

Faktura kan sendes som PDF til eiendom@lovenskiold.no



# 1. Kort presentasjon av planinitiativet

## 1.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for forretningsvirksomhet med tilhørende infrastruktur. Store deler av området, nord for Nattvallveien, er detaljregulert i plan fra 2006 som hagesenter. Dette er i tråd med dagens bruk (Plantasjen). Arealet sør for Nattvallveien er ikke regulert og består av et skogholt. Begge områdene har fått formål forretning i ny kommuneplan. Forslagstiller ønsker å detaljregulere hele område til forretning for plasskrevende varehandel.

## 1.2 Planområdet og eventuelle virkninger utenfor planområdet

### 1.2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet er ca. 36,6 daa og består av eiendommer på gnr. 116, bnr. 5 og 32. Begge eiendommer eies av tiltakshaver. Området ligger på Nøtterøy i Færder kommune, mellom Borgheim og Lofterød. Fv308 er tilknyttet området via Nattvallveien. Nøtterøy sentrum er ca. 2,5 km i avstand nord for planområdet, Tønsberg sentrum er ca. 7 km unna.

Planområdet grenser til Kirkeveien mot vest, jordbruksareal mot nord, og skogsareal mot øst og sør. Foreslått plangrense følger en kombinasjon av eksisterende reguleringsplan *Plantasjen hagesenter* og dagens eiendomsgrenser.



Figur 1: Foreslått plangrense



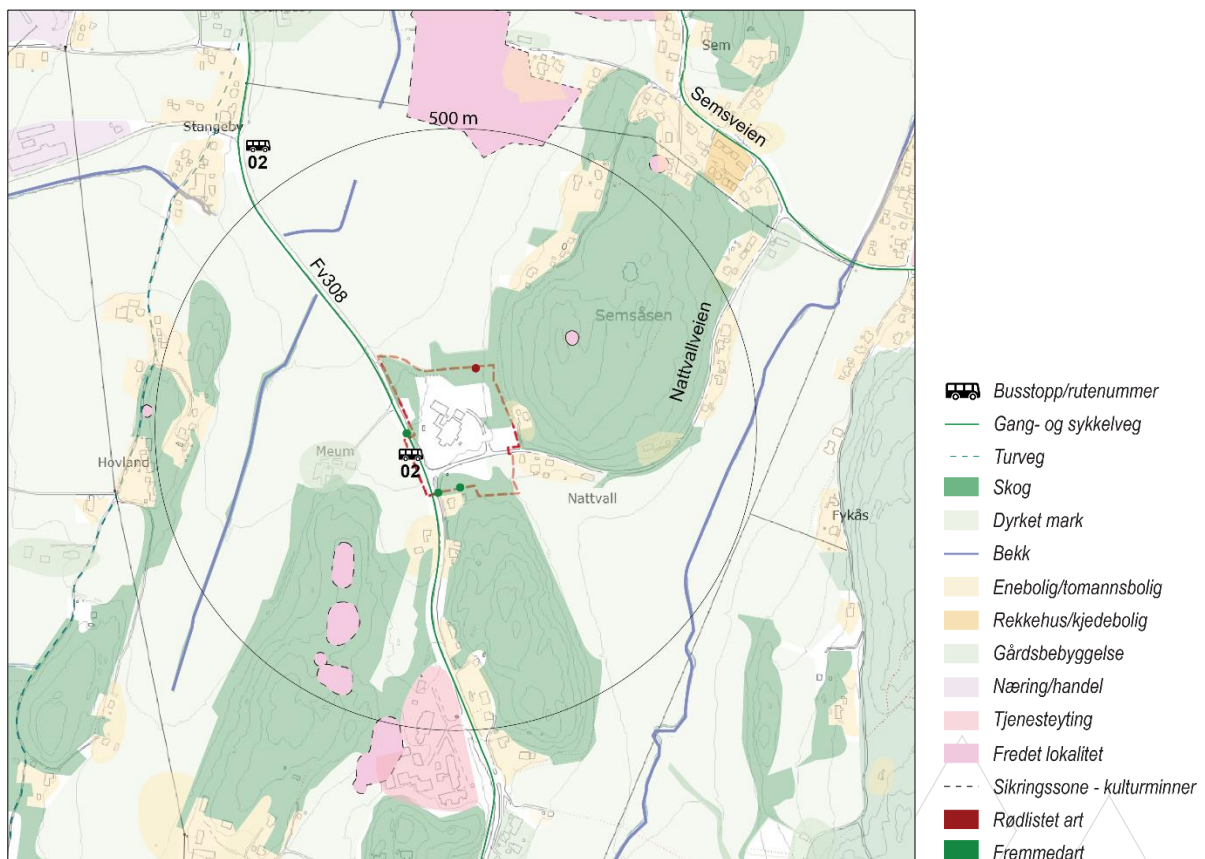
## 1.2.2 Dagens arealbruk

Dagens arealbruk består av gartnerivirksomhet ved Plantasjen, med tilhørende veginfrastruktur og parkering. Adkomst er via Kirkeveien, deretter Nattvallveien. Kirkeveien er også tilknyttet kollektivstopp. Deler av arealet er ubebyggt og til dels dekket av skog.

## 1.2.3 Særlige forhold ved planområdet

Det er utarbeidet en stedsanalyse for å kartlegge særlige forhold ved planområdet. Denne legges med som vedlegg til planinitiativet. Aktuelle tema for analysen er mobilitet (myke trafikanter og kollektivdekning), blågrønn struktur, bygningstypologi, kommersielle tilbud, kulturminner, naturmangfold og støy. Kvikkleire og naturressurser utredes som eget tema i planinitiativ.

### Oppsummeringskart



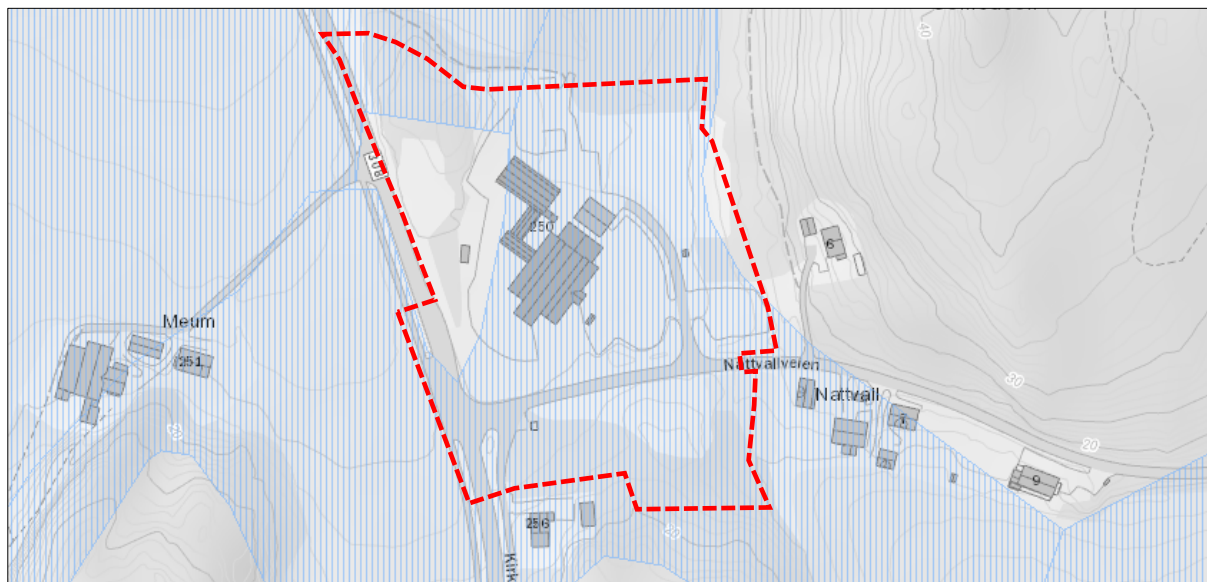
Figur 2: Oppsummeringskart (hentet fra stedsanalyse)

Planområdet har gode sammenhenger til Fv308, både for bil og for myke trafikanter. Busstopp inngår i selve planområdet, der det er adgang mot Tønsberg ca. 2 ganger i timen i ukedagene. Nattvallveien er ikke tilrettelagt for myke trafikanter, men har flere fartsregulerende tiltak. Fartsgrense er 40 km/t.

Et forhold å ta i betraktning i planområdet er naturmangfold, der det er registrert tilfelle av en sårbar/rødlistet art ved plangrensen mot nord. Dette vil ligge innenfor avsatt buffersone. Planområdet berører ikke kulturmiljø. Det er noe støy fra Fv308, men det planlegges ikke støysensitive formål innenfor planområdet.

## Kvikkleire

Planområdet ligger under marin grense med *mulighet* for sammenhengende forekomster av marin leire. Dette kan utvikles til kvikkleire på sikt. Geoteknisk stabilitet må derfor utredes i videre planarbeid.



Figur 3: Mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire (NVE, 2023)

## Naturressurser

Planområdet berører skog og et mindre areal, som ifølge Miljødirektoratets naturbase, består av fulldyrket jord. Området ble brukt til jordbruk tidligere, men det har ikke vært landbruksaktivitet i denne delen av planområdet på 2000-tallet. Dette må undersøkes i videre planarbeid.



Figur 4: Fulldyrket jord (oransje) i planområdet (Miljødirektoratet, 2023)



#### 1.2.4 Tilgrensende områder

Nærliggende omgivelser er preget av skogs- og jordbruksområder, og eneboligbebyggelse. Boligmassen er mer konsentrert på nærområdene Glomstein, Nesbrygga, Skallestad og Hårkollen. Det er også noe næringsbebyggelse på Lofterød og Stangeby. Nøtterøy sentrum ligger ca. 2,5 km i avstand fra planområdet mot nord.

Det er flere private tjenestetilbud i nærheten, dette består primært av byggmestere, mekanikerverksted og elektrikere. Færder planteskole ligger ca. 2,3 km unna planområdet. Det er også noe offentlig tjenesteyting i nærhet til plan, dette består av opplæringscenter (Via Færder) og rusbehandling (Sykehuset Vestfold HS).



Figur 5 Tilgrensende områder

### 1.3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

#### 1.3.1 Arealbruk

Området foreslås regulert til forretningsformål med tillatt plasskrevende varehandel. I kommuneplanen defineres plasskrevende varer som trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, båter/båtmotorer, hvitevarer og møbler.

Det skal ikke legges til rette for tiltak innenfor sikringszone vannledning iht. gjeldende kommuneplan.

### 1.3.2 Illustrasjonsplan

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan for mulig utvikling av området.

Illustrasjonsplanen viser en tenkt utbygging med tre selvstendige enheter. Bebyggelsen er utformet for å dele opp området og ivareta areal for parkering og manøvrering. Bakgrunnen for planinitiativet er i utgangspunktet å ivareta utvikling for Maxbo og Plantasjen, men illustrerte bygningsvolum har funksjonell utforming og er fleksible og robuste til også å huse andre enn de planlagte aktørene. Det tredje bygget er tiltenkt en lignende handelsaktør som kan få synergieffekter med Plantasjen og Maxbo.

For det nordlige området foreslås det å flytte eksisterende avkjørsel fra Natvallveien lenger øst og en ny avkjørsel etableres nærmere krysset. Dette gjør at man kan skille på trafikk for personbil og varetransport og på den måten sikrer trygge områder for myke trafikanter. Det fører også til god logistikk inne på området. Planområdet vil da være tredelt, med gårdsplass og manøvrering mot øst, bebyggelse i senter og parkering og hovedinnganger vendt mot Kirkeveien i vest. Det vil i tillegg være mulig å etablere utstillingsområde og utelagring tilknyttet bebyggelsen.

Bufferonen langs planområdet i gjeldende reguleringsplan beholdes i ny plan med en bredde på 10m. Det vil bli lagt vekt på å sikre vegetasjon som skjermer planområdet fra naboene. Buffersone mot Natvallveien planlegges med 5m. Mot sør er det ikke skissert noen buffersone, slik det er i nord. Det er gjort en vurdering på at tilgrensende eiendom mellom planområdet og nabobebyggelsen utgjør en naturlig buffer og at det derfor ikke er nødvendig å legge inn en egen buffer i sør.

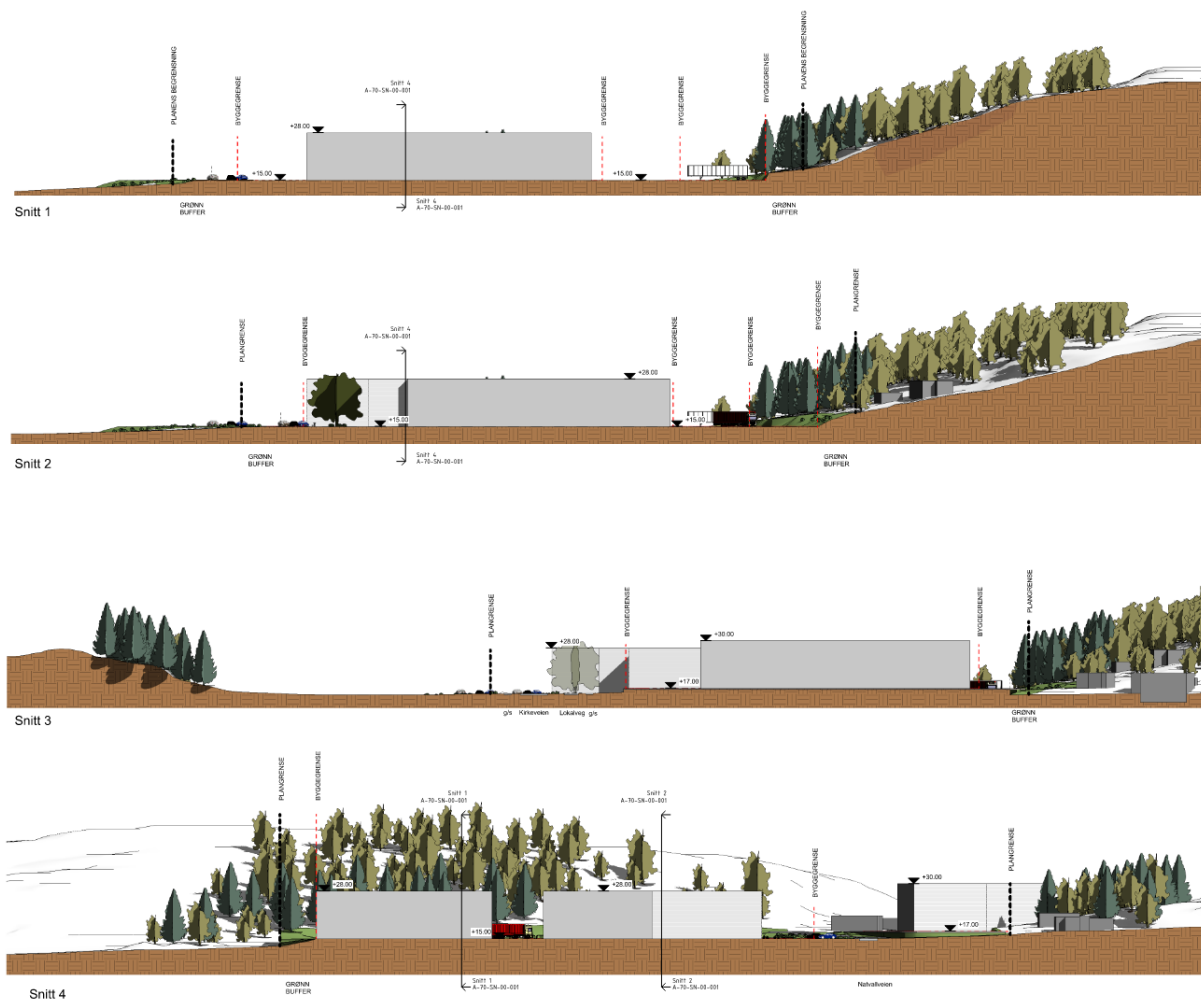






Figur 6 Skisse til illustrasjonsplan





Figur 7 Prinsippnitt

### 1.3.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreslått bebyggelse har til sammen en grunnflate på ca. 10 000 m<sup>2</sup>. Forslagstiller ønsker å regulere område til 15 000m<sup>2</sup> BRA. Dette er basert på at plasskrevende varehandel er en varegruppe som krever tilhørende lagerarealer med fri høyde tilpasset høye lagereoler. Utnyttelsesgraden er derfor basert på fotavtrykket x 1,5 etasje. Dette tilsvarer ca. 55-60% BRA som er en realistisk utnyttelsesgrad i handelsområder som krever store arealer for manøvrering og parkering.

Maks høyde på bebyggelse foreslås med 13-15m over gjennomsnitt terreng. Det tilsvarer en kotehøyde på ca. 27-29 m.o.h. på nordre del og en høyde på ca. 30-33 m.o.h. sør for Nattvallveien. Det foreslås å sette en bestemmelse om at tenkte plan for hver tredje meter ikke inngår i beregningsgrunnlaget.

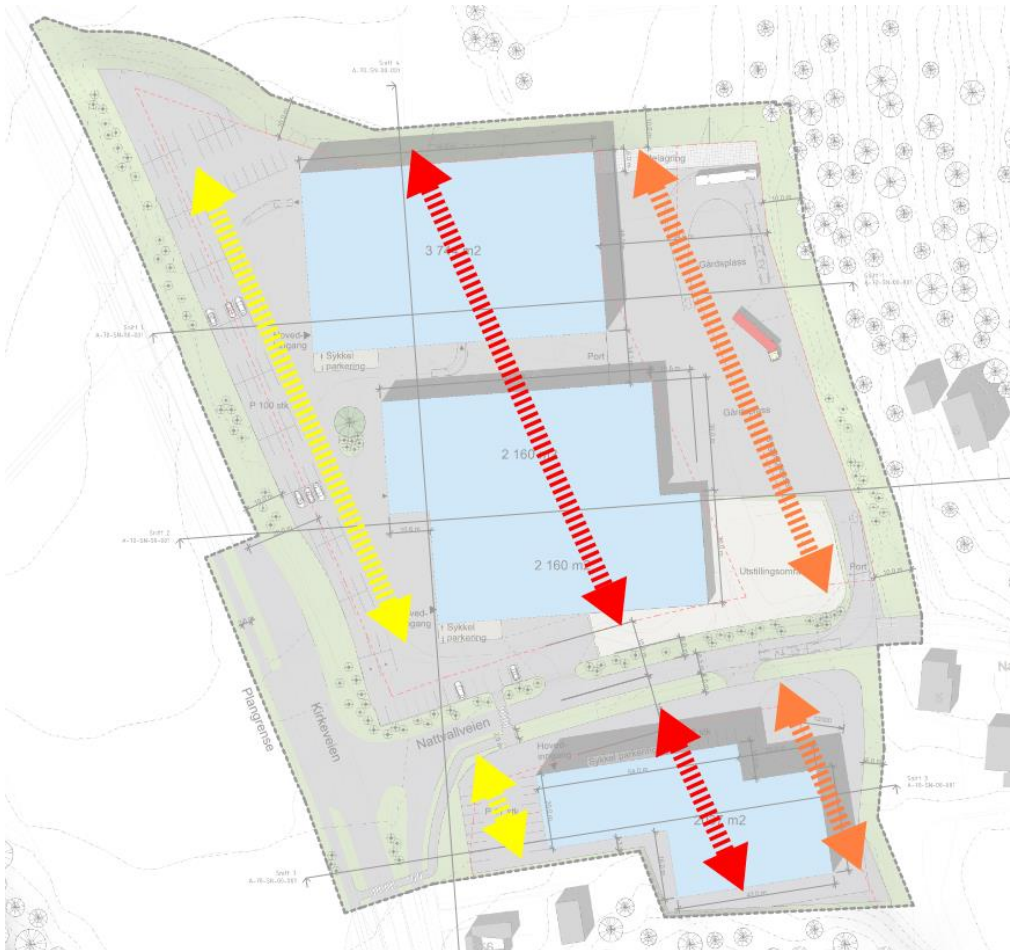
	M <sup>2</sup> -BRA	Høyder
<b>Planlagt bebyggelse</b>	15 000	13-15

Areal for parkering må legges til for utregning av BRA. Antall tillatte parkeringsplasser vil være i tråd med kommuneplanen.

### 1.3.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ny bebyggelse vil få byggegrenser som er tilpasset avstandskrav til fylkesveg (20 m) og kommunal veg (10m). Byggegrenser videreføres også i forhold til vannledninger i grunnen, som går gjennom planområdet.

Plassering av ny bebyggelse vil være optimalisert for å oppnå en funksjonell bygningsmasse og tilstrekkelige manøvreringsområder (lastesone, parkering og gårds plass). Med gårds plass mot øst vil det også bli en god avstand til tiliggende nabobebyggelse. Innenfor buffersonen bevares eksisterende vegetasjon ev. tilføres ny beplantning for ytterligere skjermingseffekt.



Figur 8 Retning og arealfordeling for parkering, bebyggelse og gårds plass

### 1.3.5 Adkomst og parkering

Nytt tiltak vil innebære trafikkøkning. Dette må utredes i forbindelse med planforslaget. Adkomst til Plantasjen ligger i dag via Fv308 og Natvollveien. Natvollveien kan også nås via Semsveien, men her er det flere fartsreducerende tiltak.

Det legges opp til etablering av to nye avkjørsler, i stedet for én slik som i eksisterende situasjon. De to avkjørslene deler opp trafikken og fordeler personbiler og varebiler inn på hver sin side av bebyggelsen.

I henhold til ny kommuneplan er det et minimumskrav til parkering for områder regulert til forretning på 1pr 100m<sup>2</sup> BRA. Dette tilsier at ved full utnyttelse skal det opparbeides minimum 150 parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelsen.

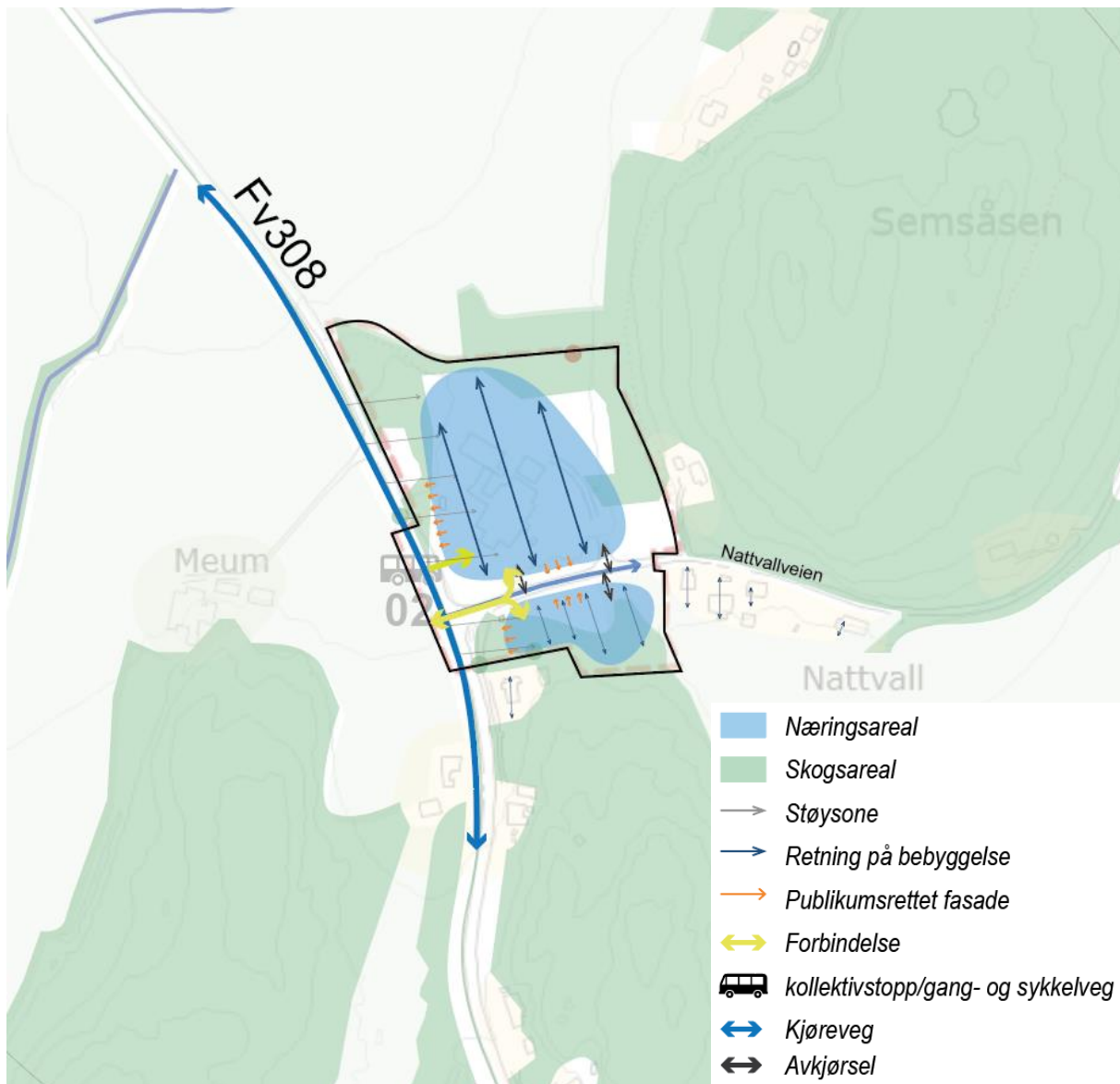


### 1.3.6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Samlingen av funnene i stedsanalysen utgjør basis for anbefalingskart og ønsket utvikling. Buffersone langs plangrensen skjærer omkringliggende omgivelser og gjør at forretningsområdet avgrenses med grønt. Skogsareal med sammenhenger mot øst bør hensyntas så langt det lar seg gjøre.

Nattvallveien er ledende for retning på boliger på sørsiden av vegen. Dette bør videreføres ved utbygging i planområdet ved at inngangsparti/ publikumsrettede fasader også henvender seg mot Nattvallveien eller Kirkeveien. Dette gir god lesbarhet og synlighet for forbipasserende.

Det anbefales å etablere forbindelse for myke trafikanter for å knytte sammen området mellom forretningsområdet og kollektivstopp/gang- og sykkelveg langs Kirkeveien.



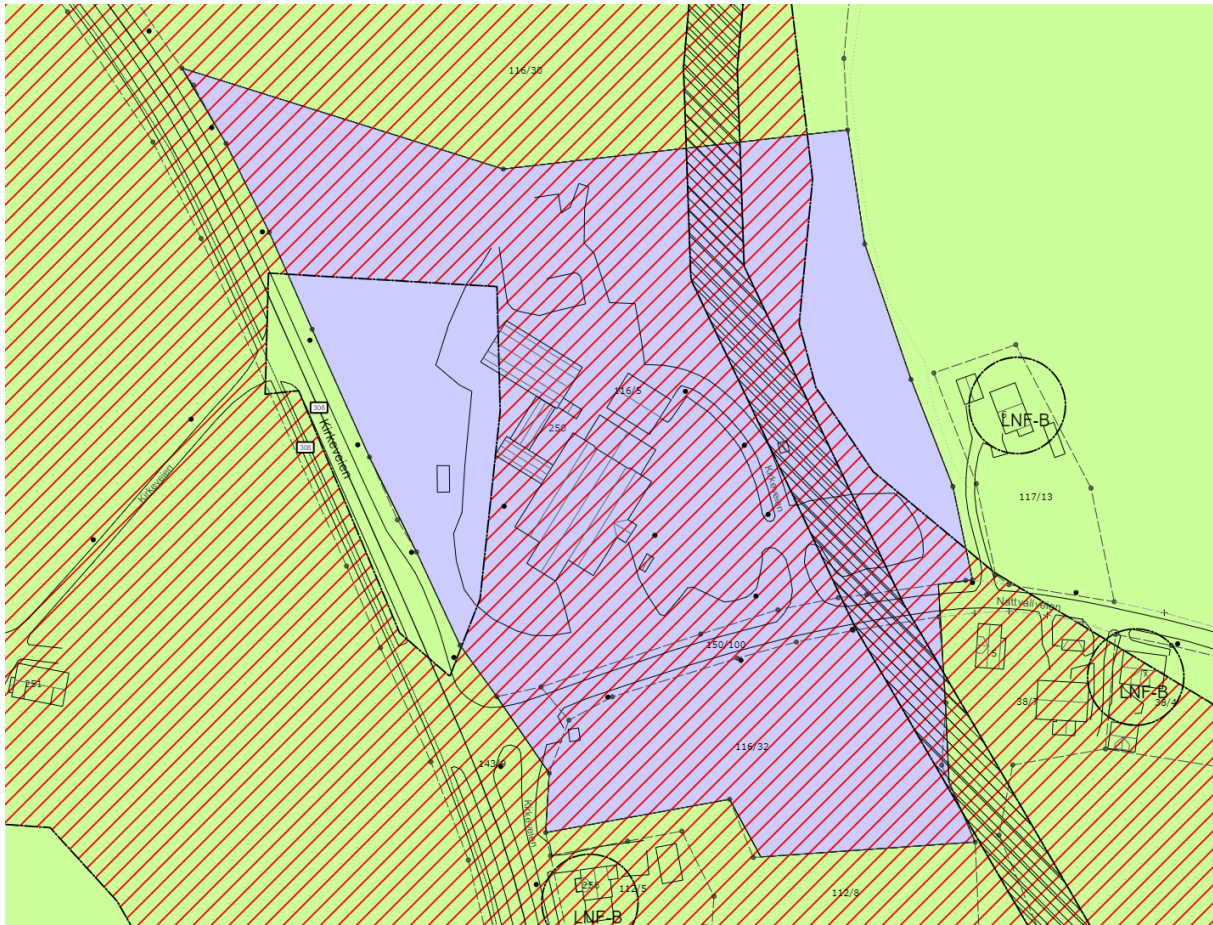
Figur 9: Anbefalingskart iht. funn fra stedsanalyse

## 1.4 Gjeldende planstatus

### 1.4.1 Kommuneplanens arealdel

Plankart:

Planområdet er avsatt til forretning og berøres av hensynssone ras- og skredfare samt sone for annen sikring. Tiltaket vil være i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel.



Figur 10: Utsnitt fra KPA 2023-2035 (Færder kommune, 2023).

*Bestemmelser som er relevant for planarbeidet:*

#### § 2.4.1 Rekkefølgebestemmelse

g) Krysset mellom fv. 308 og Nattvallveien skal dimensjoneres i henhold til kravene i Vegdirektoratets norm N100 Veg- og gateutforming, samt ivareta forhold knyttet til kollektivtransport og myke trafikanter, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§2.4 Rekkefølgebestemmelser Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert og/eller avklart gjennom utarbeidelse av reguleringsplan:

- kommunaltekniske anlegg (herunder håndtering av overvann)
- traffikksikker adkomst for kjørende, syklende, gående og funksjonsnedsatte
- skole- og barnehagekapasitet
- geotekniske forhold
- energiforsyning

#### § 4.1.1 ROS-analyse

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser. Slik analyse skal foreligge før 1. gangsbehandling av planforslag.

#### § 4.2 Klima og energi

Utslipp skal utredes ved reguleringsplan (klimagassregnskap), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- a) etablering av nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA
- b) større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelvei, og etablering av ledningsnett for vann og avløp som innebærer inngrep i terreng.

Gjenbruk av flest mulig materialer skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- c) riving av eksisterende bygg større enn 200 m<sup>2</sup> BRA
- d) riving av drifts- eller lagerbygg innen landbruket større enn 300 m<sup>2</sup> BYA.

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 tiltak større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- f) etablering av flere enn 20 boenheter.

#### § 4.3.1 Overvann

Overvann skal løses lokalt. I den grad det er mulig skal overvann tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Overvannshåndtering skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Utredningen skal dokumentere at: a) avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av tiltaket; b) det er valgt naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske

#### § 5.2 Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form., naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Tiltak skal underordne seg området topografiske særpreg, og større fyllinger, skjæringer og andre vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås.

#### § 5.4 Gjenbruk av matjord

ved utarbeidelse av reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrbar jord, skal det kreves matjordplan.

#### § 7.1 Byggegrense langs fylkesveier

Det er ikke tillatt å plassere tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 nærmere fylkesvei enn 20 meter i uregulerte områder. Avstanden skal måles fra veimidte.



## § 7.4 Parkering

Arealformål	Beregnings- grunnlag	Parkeringsplasser per sone: maks og min. (jf. temakart for senterstruktur og parkering)						Annet
		Sone 1		Sone 2		Sone 3		
		Bestemmelsesområde #21, bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål		Bestemmelsesområde #22 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Bestemmelsesområde #25 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Vedlagt temakart viser i detalj soneinndelte områder og senterstrukturen
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	
<b>Forretning</b>	Per 100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	

### § 7.4.4 Forretning

- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
- Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering etter bebyggelsens behov kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.

### § 12 Forretning

Nyetablering av detaljhandel skal lokaliseres innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i definert senterstruktur, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring, jf. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi.

I kommuneplanen defineres plasskrevende varer som trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, båter, hvitevarer og møbler. Detaljvarer er varer som ikke er plasskrevende varer.

Det kan etableres mindre detaljhandel utenfor den definerte senterstrukturen som skal dekke et lokalt behov, men samlet areal i grend eller tettsted kan ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak gjelder følgende:

- i samsvar med RPBA kan detaljhandel bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesenter (Teie, Borgheim og Tjøme sentrum)

### § 28.2 Hovedvannledningsnett (H190)

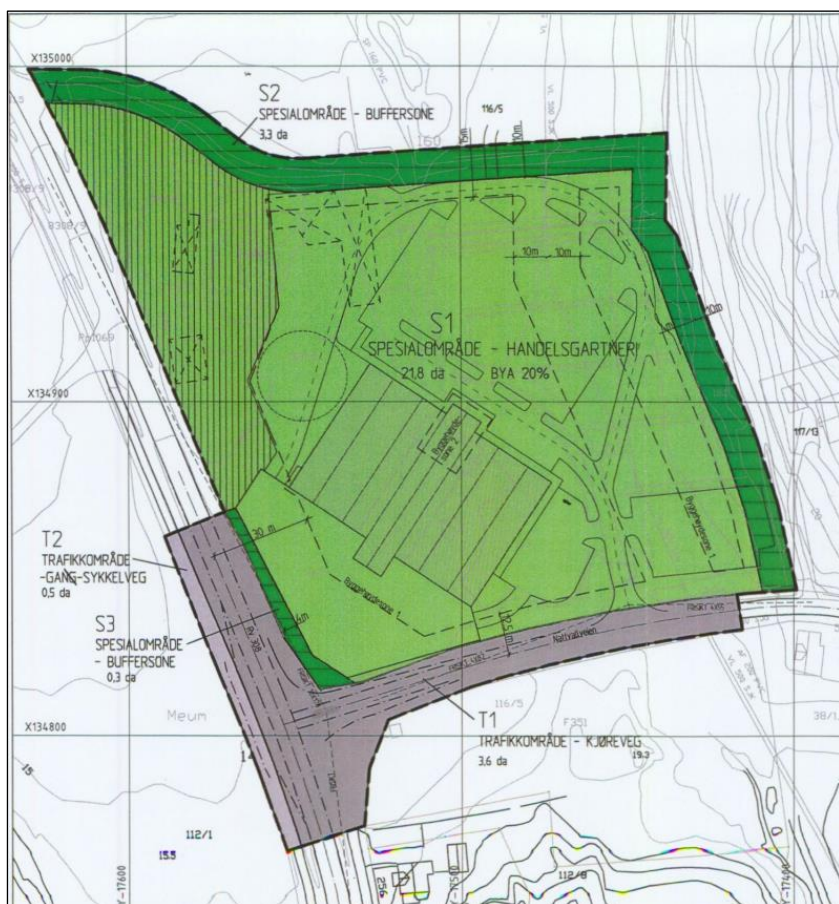
Innenfor sikringszone H190 hovedvannledningsnett er det forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-6. På tross av forbudet kan det gjøres unntak dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnett.

### § 28.3 Ras og skredfare

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

### 1.4.2 Reguleringsplaner og retningslinjer

Eiendom på 116/5 er omfattet av detaljregulering for Plantasjen Hagesenter, planID 326 (vedtatt 21.06.2006). Formål som inngår er kjøreveg, gang- og sykkelveg, handelsgartneri og buffersone. Det foreligger ikke reguleringsplan på eiendom 116/32.



Figur 11: Gjeldende reguleringsplan, nr. 362 for Plantasjen Hagesenter.

### 1.4.3 Tilstøtende planer og fremtidig planarbeid

Planområdet grenser til område underlagt *Reguleringsplan for landbruksområde nr. 5, del A: Tanstad – Gipø, B: Ekenes – Øhre, C: Sem – Meum i Nøtterøy kommune, Plan-ID 171, vedtatt 05.02.1979*. Området er regulert til landbruksområde og det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg bortsett fra de som har direkte tilknytning til landbruket.

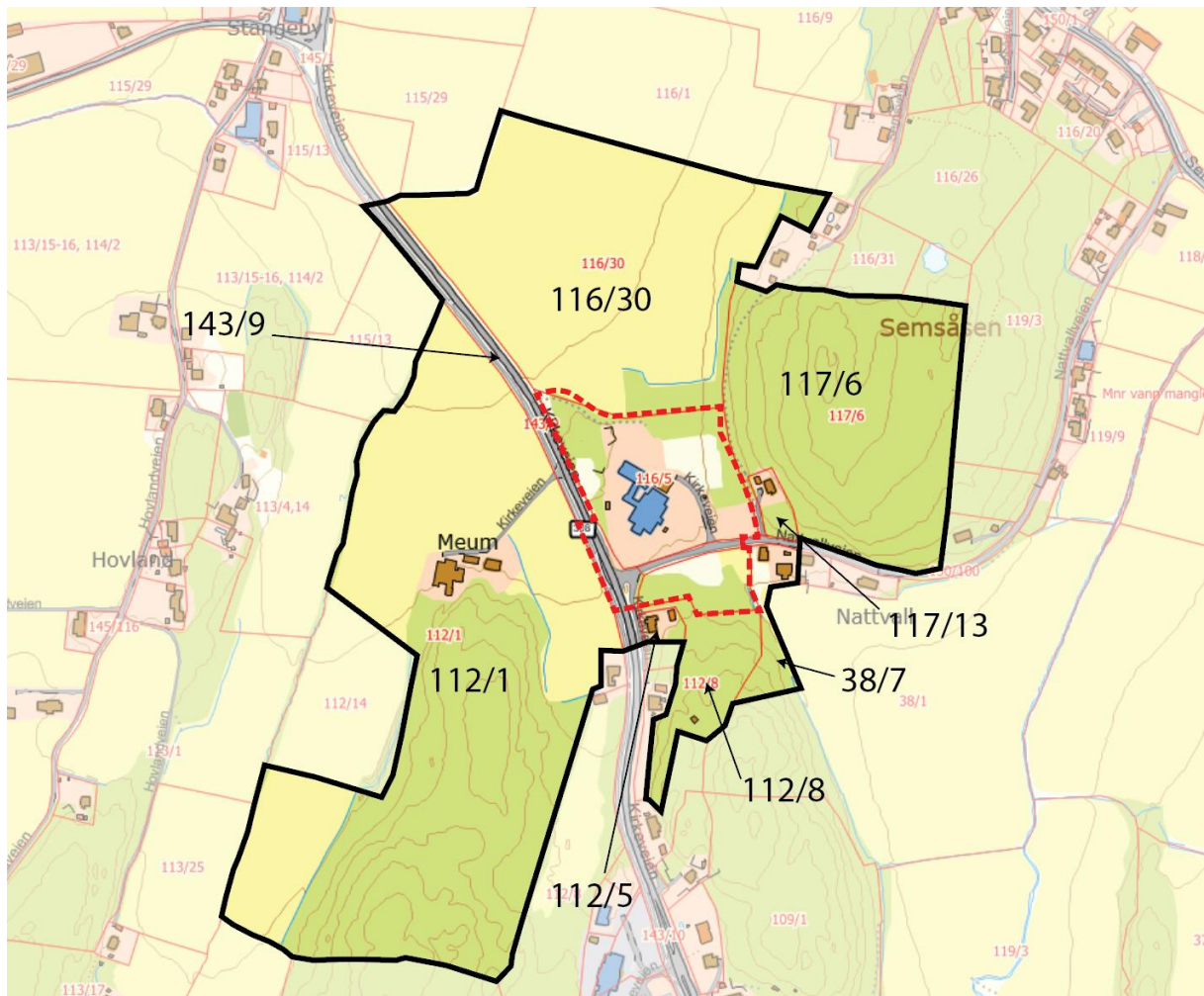
Iht. kommunens karttjeneste er det ikke pågående planarbeid i nærhet til planområdet.

## 1.5 Varsling og planavgrensning

### 1.5.1 Foreslått plangrense

Planavgrensning vises i figur under. Foreslått plangrense følger eksisterende reguleringsplan, *Reguleringsplan nr. 326 for Plantasjen Hagesenter* med tilknyttet innkjøring ved Nattvallveien. Området sør for Nattvallveien følger dagens tomtegrenser ved gnr. 116, bnr. 32. Detaljert planavgrensning vil avklares etter oppstartsmøte.

Det må vurderes om det samtidig med varsel om oppstart skal varsles utbyggingsavtale. Dette kan dreie seg om tiltak på veien eller annen infrastruktur.



Figur 12: Foreslått plangrense

Eiendommer som kan varsles:

- 38/7
- 112/1
- 112/5
- 112/8
- 116/30
- 117/6
- 117/13
- 143/9



### 1.5.2 Medvirkning

Planprosessen vil følge krav til medvirkning etter PBL. §5-2. Planarbeid vil bli annonsert på Færder kommunes hjemmeside, og i Tønsberg blad. Berørte offentlige instanser, grunneiere og gjenboere vil bli varslet direkte. Liste over aktuelle høringsinstanser bestilles fra Færder kommune.

Offentligheten vil få innsyn i planprosessen og mulighet til medvirkning gjennom høringer.

### 1.5.3 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Vestfold og Telemark fylkeskommune anses som en vesentlig interesse da planområdet omfatter deler av fylkesveg (Fv308).

Andre vesentlige interesser er tilgrensende naboer.

Øvrige aktuelle offentlige instanser vil bli varslet ved oppstart.

## 1.6 Samfunnssikkerhet

### 1.6.1 Risiko og sårbarhet

Alle planer for utbygging skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet.

### 1.6.2 Forskrift om konsekvensutredning

Planen faller ikke under forskrift om konsekvensutredning. Dette er fordi foreslått bebygdareal ikke overgår 15 000 m<sup>2</sup>. Det nye tiltaket er delvis i samsvar med områdets opprinnelige formål.

### 1.6.3 Fagrapporter

Følgende fagrapporter vil trolig utredes som underlag for reguleringsplanen:

- Mobilitetsplan
- Vurdering av områdestabilitet
- Utredning av klimagassregnskap
- Utredning av gjenbruk av materialer
- Overvannsrapport
- Matjordplan
- Naturkartlegging
- Energiforsyning

## Avklaringer

Tiltakshaver ønsker avklaringer fra kommunen på følgende punkter:

- Matjord
  - o Som stedsanalysen viser, er det arealer som er registrert med dyrket mark i planområdet. Landbruksaktiviteten er avsluttet for lenge siden. Dette ønskes drøftet i oppstartsmøtet.
- Rekkefølgebestemmelse
  - o Det ligger en rekkefølgebestemmelse for krysset Kirkeveien og Nattvallveien i ny kommuneplan. Denne lå også inne som rekkefølgebestemmelse i gjeldende reguleringsplan fra 2006. Krysset har blitt utbedret etter dette, med holdeplass for buss og separat gang- og sykkelvei. Hva mener kommunen at må utbedres videre?

- Hensyn til myke trafikanter.
  - o Det er lokal avstikker av Kirkeveien som er lokalvei kjørevei inn til noen få boliger. Kan denne sambrukes med myke trafikanter som g/s?
  - o Hvor langt inn på område må man sikre myke trafikanter. Det er ingen løsning for dette langs Nattvallveien i dag.
- Utbyggingsavtale
  - o Skal det varsles utbyggingsavtale i forbindelse med varsel om oppstart?
- Planavgrensning
  - o Planavgrensningen er foreslått som en kombinasjon av gjeldende reguleringsplan og eiendomsgrenser. Ettersom vi har flyttet innkjøring til den nordlige delen lenger øst, vil det bli behov for å definere plangrensen i dette området. Forslagstiller ønsker å diskutere detaljert plangrense med kommunen.
- Hensynssone i gjeldende reguleringsplan
  - Byggene som lå under denne sonen er revet, og en del av vegetasjonen fjernet. Hensynssonen ønskes derfor tatt ut i sin helhet
- Klimagassregnskap
  - o Forslagstiller stiller spørsmål til om det er hensiktsmessig å utrede klimagassregnskap i plansaken.

#### Vedlegg

1. Skisse til plankart
2. Illustrasjonsplan
3. Stedsanalyse

