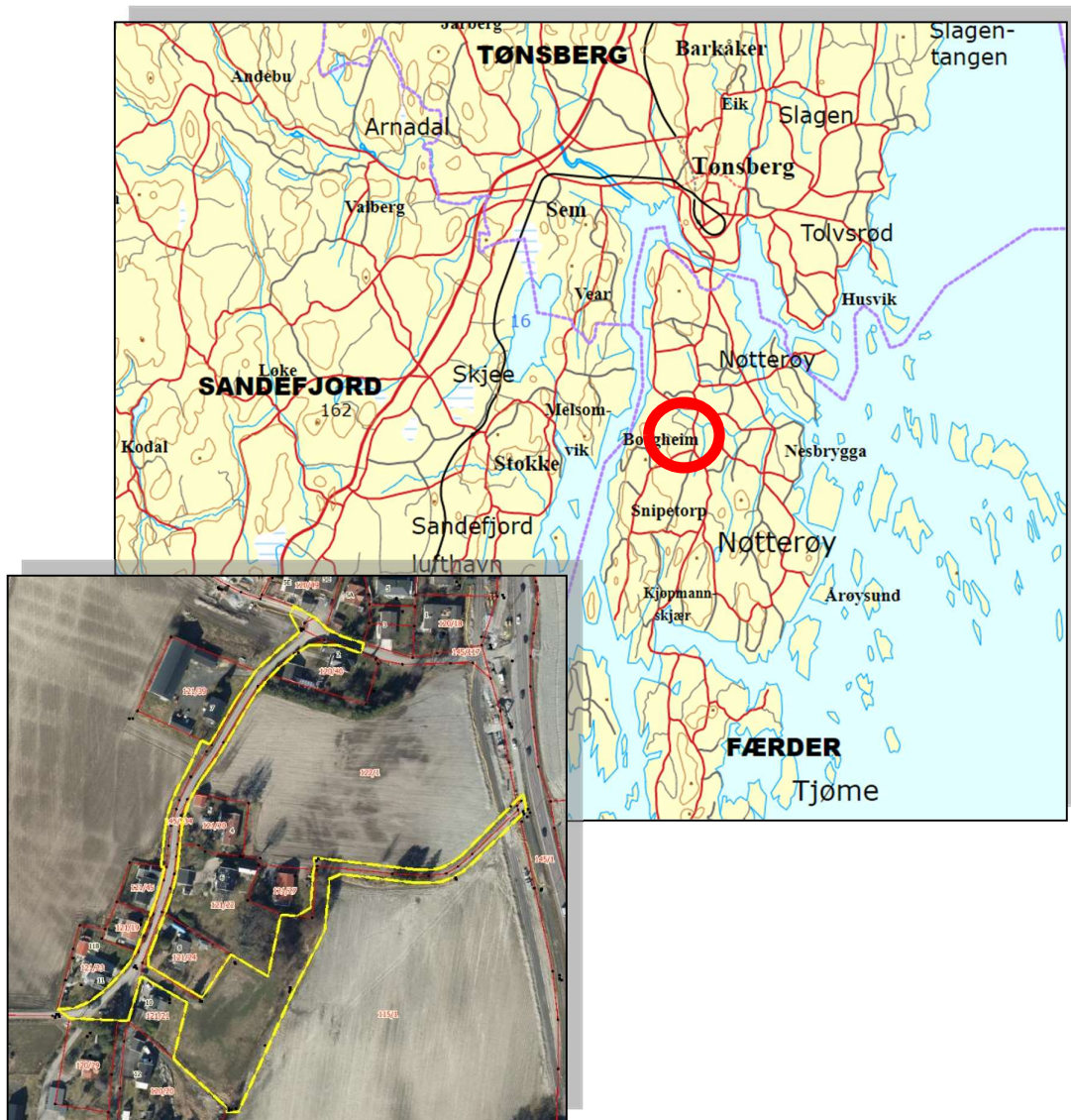


PLANBESKRIVELSE

for

Gunnestadveien i Færder kommune

Detaljregulering



Beskrivelse er datert:	11.04.2025
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	xx.xx.20xx
Dato for kommunestyres vedtak:	xx.xx.xxxx

Innholdsfortegnelse	Side
1 SAMMENDRAG	
4	
2 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	
4	
3 PLANPROSESSEN	
5	
3.1 Medvirkning:	5
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	
5	
4.1 Planavgrensning/størrelse	6
4.2 Eiendomsforhold.....	6
4.3 Kommuneplan.....	7
4.4 Godkjente reguleringsplaner og tilgrensende planer.	7
4.5 Overordnede nasjonale og regionale føringer.....	7
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG EKSISTERENDE FORHOLD	
10	
5.1 Arealbruk	10
5.2 Bebyggelse.....	10
5.3 Landskap og fjernvirkning.....	11
5.4 Lek og rekreasjon	11
5.5 Skole og barnehage m.m.....	12
5.6 Trafikkforhold.....	12
5.7 Naturmangfold	13
5.8 Arkeologisk registrering	14
5.9 Miljøfaglige forhold.....	14
5.10 Grunnforhold og stabilitet.....	15
5.11 VA-anlegg.....	16
5.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse	17
6 BESKRIVELSE AV PLANFØRSLAGET	
18	
6.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget.....	18
6.2 Alternative vurderinger for hovedgrep	19
6.3 Planområdet med arealbruk	20
6.4 Bebyggelse.....	23
6.5 Parkering.....	24
6.6 Lek, rekreasjon og uteoppholdsareal	24
6.7 Veisystem	26
6.8 Landskap/fjernvirkning.....	28
6.9 Universell utforming.....	28
6.10 Solforhold	29
6.11 Klima og miljøhensyn.....	29

6.12	Buffersone.....	30
------	-----------------	----

7 KONSEKVENsutredninger

30

8 Virkninger av planforslaget

31

8.1	Overordnede planer	31
8.2	Landskap.....	31
8.3	Stedets karakter.....	31
8.4	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi.....	32
8.5	Forholdet til naturmangfold	32
8.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	33
8.7	Uteområder	33
8.8	Trafikkforhold.....	34
8.9	Barns interesser.....	34
8.10	Universell tilgjengelighet.....	34
8.11	Energibehov - energiforbruk.....	35
8.12	ROS.....	35
8.13	Jordressurser/landbruk	36
8.14	Teknisk infrastruktur	36
8.15	Trafo	36
8.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	36
8.17	Konsekvenser for næringsinteresser	36
8.18	Interessemotsetninger	37
8.19	Avveining av virkninger, gangveg og lekearealer.....	37

9 INNKOMNE INNSPILL / MERKNADER (M/FORSLAGSSTILLERS

KOMMENTARER)

38

10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

49

MATERIELL SOM INNGÅR I PLANSFORSLAGET

VEDLEGG:	BESKRIVELSE:	DATO:
1	Planbeskrivelse for Gunnestadveien (denne)	11.04.2025
2	Planbestemmelser for Gunnestadveien	03.04.2025
3	Plankart - Detaljreguleringsplan for Gunnestadveien	03.04.2025
4	Sosifil og kontrollrapport til Detaljreguleringsplan for Gunnestadveien	03.04.2025
5	Illustrasjonsplan for Gunnestadveien	11.04.2025
6	ROS-analyse Gunnestadveien	23.10.2024
7	Rapport Arkeologisk registrering	21.09.21 sist rev. 28.01.22
8	Rapport Geoteknisk vurdering	05.11.2021
9	VAO notat – Envidan	Sist rev. 10.04.2025
10	Vei og VAO-planer – Envidan	Sist rev. apr. 2025
11	Sol og skyggeanalyse	28.10.2024
12	Matjordplan	14.11.2024
13	Trafikknotat – Malvåg Consulting	07.10.2024
14	Rapport Elektromagnetiske felt – EMF Consult	22.10.2024
15	Merknader/inns spill til varsel om oppstart	-

1 Sammendrag

Området fremstår i dag som et åpent inneklemmt areal i et ellers etablert boligfelt. Planområdet er hovedsakelig avsatt til boligformål i kommuneplanen, men av hensyn til etablering av bl.a. turvei og buffersone er det også innlemmet et belte med LNF-areal (utmark) mellom boligformålet og VA-trasseen. Busker og kratt dominerer mye av traseen som er tiltenkt turvei.

Planforslaget legger til rette for tre to-mannsboliger med parkering i underetasjen. Det er avsatt eget areal til lek og uteopphold for barn og unge, samtidig som turveien vil fungere som en snarvei til offentlig GS-veg og bidra til å lede myke trafikanter bort fra Gunnestadveien. Renovasjon er plassert på samme sted som det er oppstilling av avfallsbeholdere for øvrige naboer i dag, noe som vil være en sikker løsning for renovatør som slipper å kjøre inn på feltet for å snu. Bruksrett til dette arealet er sikret med tinglyst skriftlig avtale med grunneier. Som utbedringstiltak for Gunnestadveien, legges det opp til etablering av en møtelomme. Turveien er plassert slik at den berører minst mulig dyrka mark. Restarealene langs turveien er avsatt til grønnsstruktur og LNFR og vil bidra til at mest mulig av det grønne preget videreføres mellom landbruket og boligfeltet. Forslagsstiller mener planen har ivaretatt alle interesser på best mulig måte.

2 Bakgrunn for reguleringssaken

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging i form av frittliggende småhusbebyggelse. Planforslaget legger til rette for oppføring av tre tomannsboliger og hvor adkomst vil skje fra Gunnestadveien.

Forslagstiller er Eikebo AS

Plankonsulent er MjøsPlan AS

3 Planprosessen

Oppstartsmøte med Færder kommune: 26.10.2020.

Vedtak om planoppstart i Hovedutvalg for kommunalteknikk 17.12.2020

Varsel om oppstart pr. brev og e-post: 19.01.2021 – Merknadsfrist 25.02.2021

Kunngjøring om oppstart av planarbeid i Tønsberg Blad: 21.02.2021 – Merknadsfrist 25.02.2021

Møte Regionalt planforum 05.05.2021

Innlevering av planforslag til kommunen første gang mars 2023.

Innlevering av planforslag til kommunen andre gang april 2024.

Innlevering av planforslag til kommunen tredje gang desember 2024.

Innlevering av rev. planforslag til kommunen fjerde gang jan. 2025.

3.1 Medvirkning:

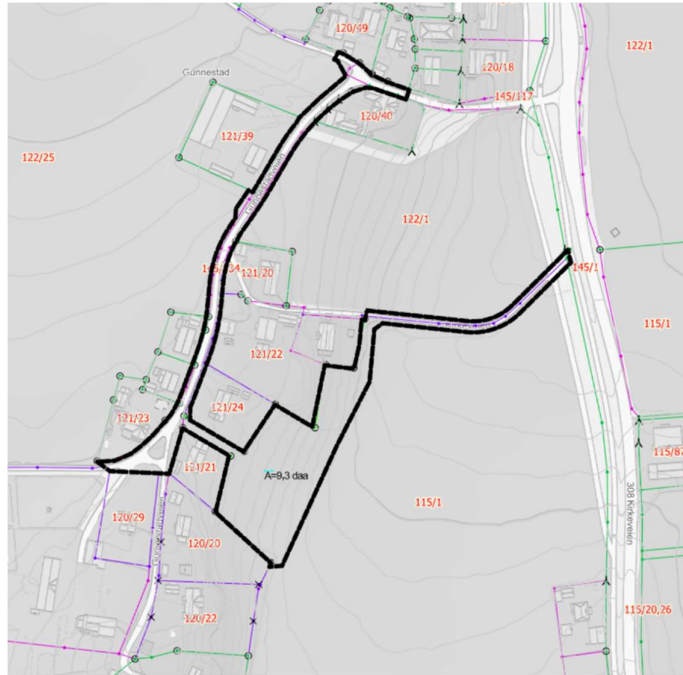
Medvirkning i forhold til planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsel og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til det som fremlegges. Kommunen og andre fagkyndige har blitt rådført der det har vært behov for dette.

4 Planstatus og rammebetingelser



4.1 Planavgrensning/størrelse

Planområdet ligger på Nøtterøy, 1-2 km sør for Borgheim ungdomsskole og nye Labakken Barneskole. Planområdet er på ca. 9,3 daa og plangrensen følger for det meste eiendomsgrenser mot nabobebyggelsen. Langs Gunnestadveien er det gitt et mulighetsrom for utbedringer og avsatt areal til møtelomme. Avgrensing mot jordbruksarealet i øst innlemmer deler av VA-trasseen og kummene, samt areal til turvei og eksisterende grusvei frem til offentlig GS-veg langs Kirkeveien.



4.2 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet berører:

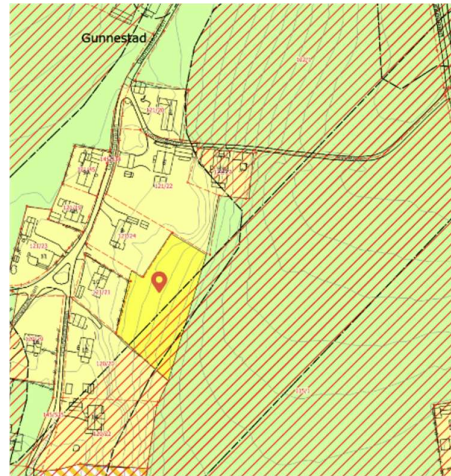
	Gnr	Bnr
Utbyggingsområde	115	1
	121	19
	121	20
	121	22
	121	23
	121	24
	121	27
	121	39
	121	40
	121	45
	122	1
	122	25
	145	1
Gunnestadveien	145	117
Gunnestadveien	145	534

4.3 Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel

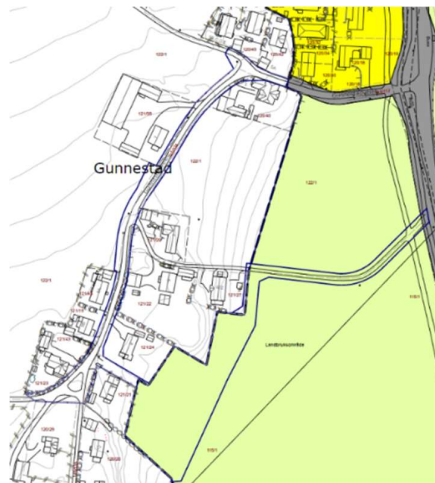
Området som skal bygges ut med boliger er på ca 3.0 daa og er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Det er også innlemmet deler av tilstøtende LNF-arealer. Noe av dette arealet er opparbeidet veggrunn. Kommuneplanens bestemmelser kap. 2 stiller en del rekkefølgekrav. Bl.a. at utbygging ikke kan finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert:

- a) kommunaltekniske anlegg (herunder håndtering av overvann)
- b) trafiksikker atkomst for kjørende, syklende, gående og funksjonsnedsatte.
- c) skole- og barnehagekapasitet
- d) geotekniske forhold
- e) energiforsyning



Ellers er det kap. 9 som angir krav til formålene innenfor bebyggelse og anlegg, herunder lek, MUA, BYA m.m.

Planforslaget ble påstartet og levert inn til gjennomsyn første gang før denne kommuneplanen ble vedtatt, men hvor det i ettertid ble stilt krav til at planen måtte tilpasses kravene i den nye kommuneplanen. Det har derfor vært behov for å gjennomføre en del endringer i planforslaget.



4.4 Godkjente reguleringsplaner og tilgrensende planer.

Deler av planen overlapper gjeldende reguleringsplan for 3811 157 - Gunnestad-Stangeby, vedtatt 13.09.1978. Arealet som skal erstattes av ny plan er avsatt til landbruksområde.

4.5 Overordnede nasjonale og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette

for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø:

- Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Universell utforming.

Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle og forhindre diskriminering. Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i ny plan- og bygningslov. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser.

Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomme bruksformål. Likeledes gis det anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder, som for eksempel veianlegg, næringsvirksomhet og skytebaner. Krav til innendørs støy er gitt i gjeldende teknisk forskrift.

Områder hvor det ikke er utarbeidet støysonekart: I de tilfeller hvor det søkes om etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager i et område der anleggseier ikke har utarbeidet støysonekart, skal kommunen kreve en støyfaglig utredning fra tiltakshaver dersom man har grunn til å tro at støynivåene overskrider nedre grense for gul sone.

Regional transportplan (Vestfold) - RTP

Planen skal koordinere offentlig og privat innsats for å nå målene for samordnet areal- og transportutvikling i Vestfold. Tidsperspektivet for planen er fra planvedtak til 2040. Et par av retningslinjene i planen omhandler at:

- Regional transportplan skal legges til grunn for utvikling av vei- og gatenettet. Tilrettelegging for gang, sykkel og kollektivtrafikk, samt fremkommelighet for næringstransport, skal prioriteres framfor personbiltrafikk i byområdene

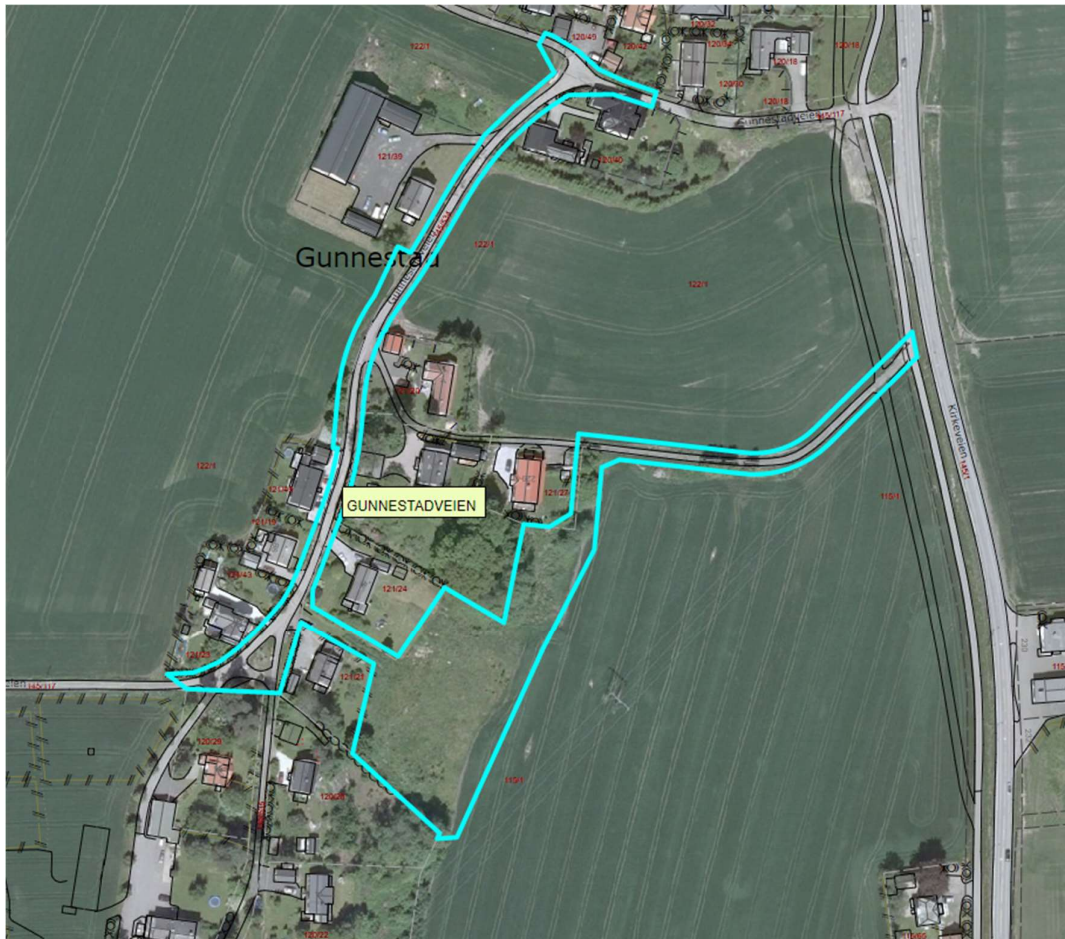
- Det skal utvikles et sammenhengende gangnett i byer og tettsteder med vekt på fremkommelighet, sikkerhet, attraktivitet og universell utforming. Ganglinjer inn mot kollektivknutepunkt og mye benyttede holdeplasser, skoler, publikumsbygg og i sentrumsområder skal prioriteres. Lokale stier og snarveier skal sikres i arealplaner.

Klima og energiplan for Færder kommune (17.06.2020)**Overordnede mål for utslippsreduksjoner:**

- «• De direkte klimagassutslippene innenfor Færder kommunes grenser (ekskl. sjøfart) skal reduseres med minst 50 % innen 2030, sett i forhold til 2009 (jf. nasjonalt klimamål).
- De direkte klimagassutslippene fra Færder kommunes egen virksomhet skal reduseres med 90 % innen 2030, sett i forhold til 2009.
- Klimafotavtrykket innenfor Færder kommunes grenser skal reduseres.»

5 Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold

5.1 Arealbruk



Arealet som skal bygges ut med boliger er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Videre inngår noe inneklemt LNF-areal som ligger mellom boligformålet og en forholdsvis nyetablert VA-trasse i øst. VA-trassen er det kommunale hovedledningsnett. Plasseringen av kummene som er foretatt av kommunen, innebærer at det ikke er mulig å dyrke opp dette arealet, og jordsmonnet er også så skrint at det ikke ville vært økonomisk bærekraftig å dyrke opp arealet. Ellers er det busker, kratt og en eksisterende grusvei som dominerer. Gunnestadveien er en etablert adkomstvei til eksisterende boliger i nærområdet i dag, og veien må utbedres med en møteplass for å ivareta trafikksikkerheten. Tilstøtende jordbruksarealer på gbnr 122/1 og 115/1 dyrkes vekselvis med korn og grønnsaker.

5.2 Bebyggelse

Det finnes ingen eksisterende boliger innenfor plangrensen. Nærliggende nabobebyggelse består hovedsakelig av eneboliger i 1-2 etg.

5.3 Landskap og fjernvirkning

Sett fra Fylkesvei 308, ligger planområdet åpent og synlig til, foran eksisterende bebyggelse og skog, men samtidig «rammet inn» mellom vegetasjon og bebyggelse. Planområdet er ikke spesielt fremtredende i terrenget slik det fremstår i dag. Terrenget er stigende mot vest og bebyggelsen vil følge terrenget så langt dette er hensiktsmessig. Boligenes orientering vil være mot øst eller sør-øst. Den bakenforliggende skogen, kombinert med eksisterende og nye innslag av vegetasjon i boligområdet, vil på sikt bidra til å dempe virkningen.

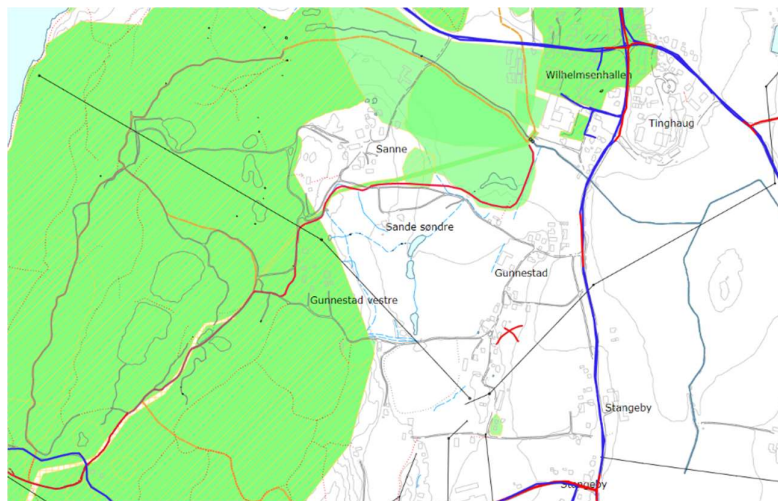


Foto over er hentet fra Google.no/maps

5.4 Lek og rekreasjon

Det er ingen regulerte eller etablerte lekeplasser i umiddelbar nærhet til planområdet eller i det eksisterende boligfeltet. Kommunen sin kartlegging av barns lekeområder og turkart viser at de nærmeste områdene hvor barn oppholder seg er mot golf-banen og mot Wilhelmsen hallen. Det er også mot golfbanen at mye av turområdet ligger med bl.a. lysløypetrase.

Innenfor planområdet er det gode muligheter for å etablere en lekeplass. Terrenget er noe hellende østover, men det vil ikke være spesielt utfordrende å få til tilstrekkelig med flate partier som kan benyttes som lekeareal.



5.5 Skole og barnehage m.m.

Planområdet ligger i sykkel-/gangavstand fra både skoler og barnehager.

Følgende avstander til ulike mål fra planområdet gjelder:

- Nærbutikken ca 1km.
- Borgheim ungdomsskole ca 1km
- Nøtterøy videregående ca 1km
- Labakken barneskole ca 2,5km
- Stabburet familiebarnehage ca 1km
- Hertadløkka barnehage ca 2km
- Det er etablert gang- og sykkelveg langs Kirkeveien.
- Buss-stoppet Gunnestad ca 400m.

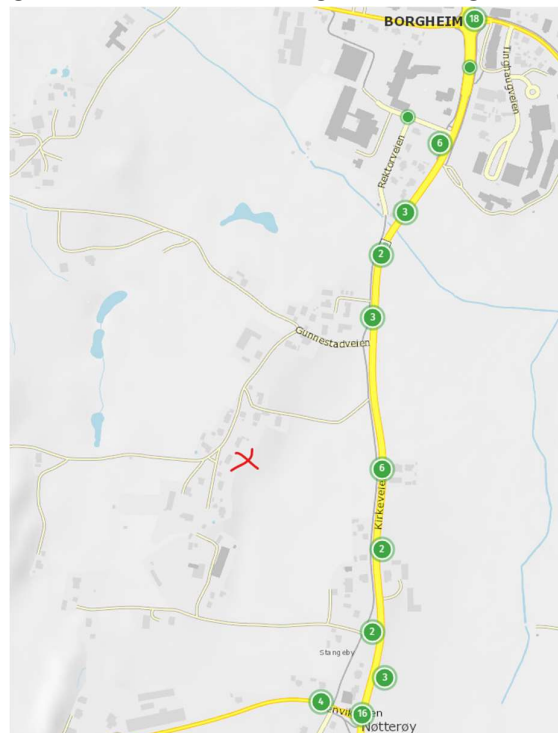
5.6 Trafikkforhold

Nye boliger innenfor planområdet vil få adkomst fra Gunnestadvegen som har avkjøring fra Fv.308.

Myke trafikanter i området må i dag benytte Gunnestadveien frem til den etablerte gangforbindelsen langs fylkesveien, som leder videre frem til skoler og sentra.

Gunnestadveien har 50-sone, mens det langs Fv.308 er 70-sone. Vegvesenets vegkart har ikke registrert ÅDT for Gunnestadvegen. Om man tar utgangspunkt i at ca. 18 husstander er tilknyttet Gunnestadvegen, vil ÅDT pr. i dag ligge på ca. 90 turer ved å ta utgangspunkt i 5 turer i døgnet pr. boenhet. Som følge av den planlagte utbyggingen vil 6 ekstra boenheter kunne medføre en mertrafikk på ca. 30 turer. Nærliggende kollektivholdeplass og tilgangen til gode gang-/sykkelveger kan bidra til å redusere trafikkmengden noe.

I vegvesenets strekningsdata (vegkart) er det ikke registrert trafikkulykker langs Gunnestadvegen. Det er primært langs fylkesveien som ulykkene har skjedd. De fleste av ulykkene er fra 70-90-tallet. Noen få utforkjøringer/møteulykker etter år 2000.



5.7 Naturmangfold

Ved søk i naturbasen til Miljødirektoratet berører/grenser følgende registreringer til deler av planområdet;

Fremmede arter:

Langs Gunnestadveien –
Gravbergknapp (Karplante) (Grønt symbol i utsnitt t.h.).

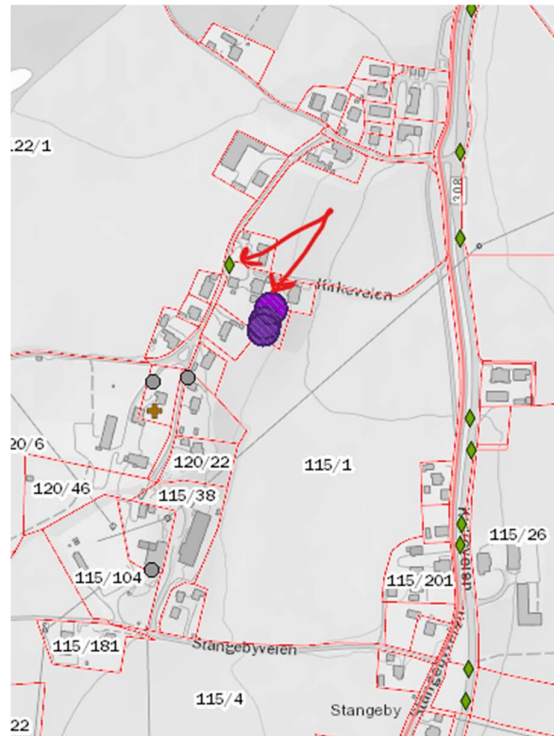
Naturtyper NiN:

Hule eiker av svært god kvalitet (Lilla sirkelsymbol i utsnitt t.h.).

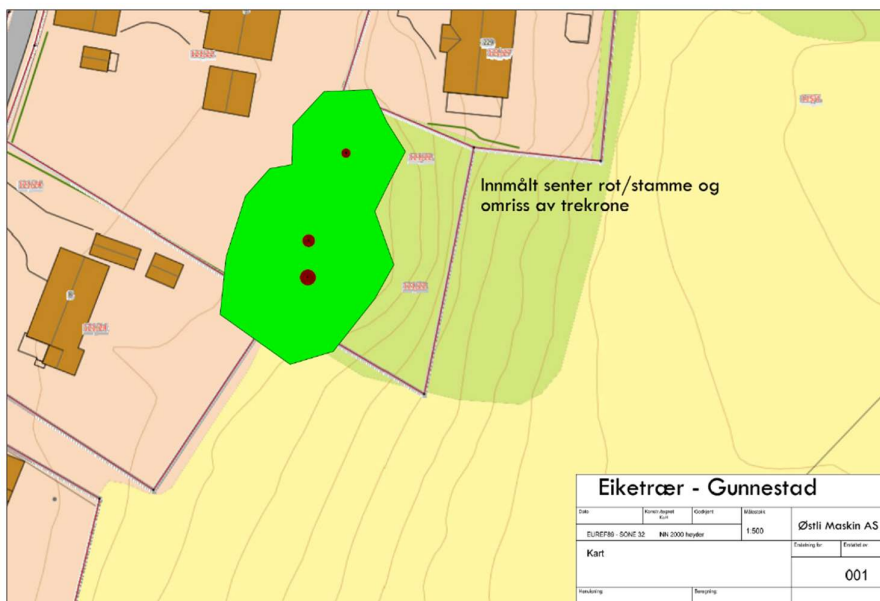
Utenfor plangrensen, i nærområdet ellers, er følgende registrert;

Trua arter:

Brushane (trua), Stær (nær trua) og Muserumpe (karplante) (trua).



Det er ingen spesielle registreringer som ligger i området som skal bygges ut med boliger. Den hule eika som er registrert med lilla sirkel i utsnittet over, og som krysser over eiendomsgrensen, står på naboeiendommen. Eika er målt inn og ivarettatt i planen med hensynssone bevaring naturmiljø (H560) der trekrona berører planområdets nordre hjørne på boligfeltet.

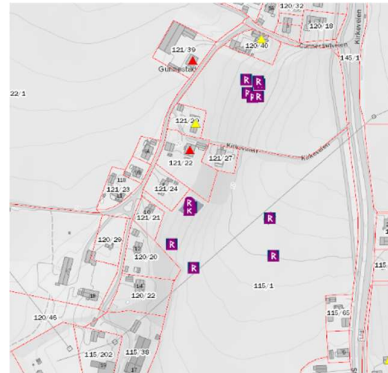


Det er lite sannsynlig at utbyggingen vil påvirke det biologiske mangfoldet i området da mye av terrenget har vært bearbeidet og gravd opp, spesielt i forbindelse med etableringen av VA-anlegget.

5.8 Arkeologisk registrering

I forbindelse med etableringen av VA-anlegget har det vært gjennomført arkeologiske registreringer for planområdet. Første gang i 2018. Funnene som ble registrert da har status «Tapt/Fjernet» i Riksantikvarens kulturminnebase, Askeladden.

Med bakgrunn i merknad til oppstartsvarsel fra fylkeskommunen (merknad er referert under kap 9), ble det bestilt en arkeologisk registrering av planområdet som skal dekke resterende deler av planområdet. Denne ble utført sommeren 2021. Det ble her funnet et automatisk fredet kulturminne: Id 278712-0. Kulturminnet vitner om bruk i forhistorisk tid og kan sees i sammenheng med bosetnings/aktivitetsområdene som ble funnet ved arkeologiske undersøkelser i 2018. I følge Vestfold og Telemark fylkeskommune er kulturminnet ferdigdokumentert og kan søkes frigitt gjennom planvedtaket. Reguleringsbestemmelse og bestemmelsesområde er med bakgrunn i dette innlemmet i bestemmelser og plankart.



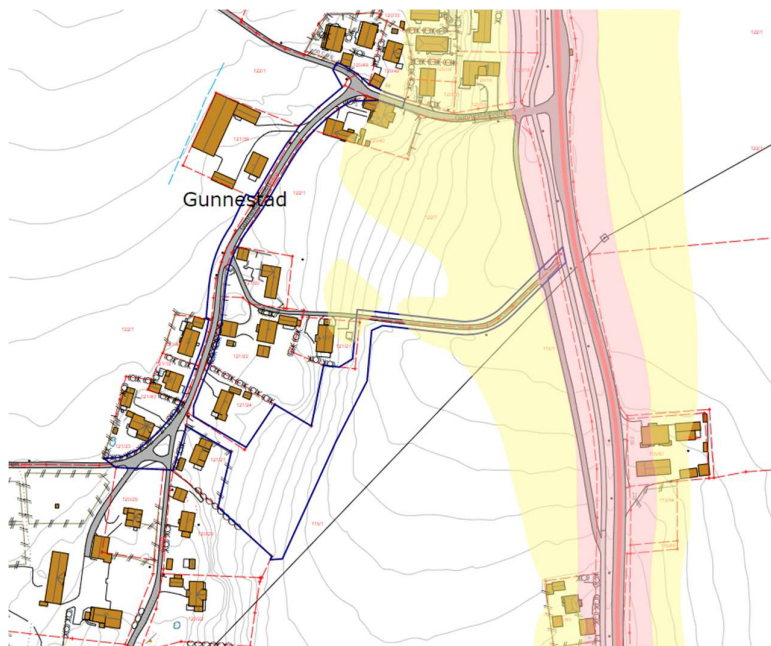
5.9 Miljøfaglige forhold

Lukt:

Omkringliggende gårdsdrift og de nærliggende landbruksarealene kan tidvis og i mer eller mindre grad avgi lukt, spesielt ved spredning av husdyrgjødsel.

Støy:

Ny bebyggelse vil ligge godt utenfor støysonene til fylkesveien jfr. kommunens kartportal/SVV. De delene av planområdet som berøres av gul støysonen gjelder i all hovedsak eksisterende vei.



5.10 Grunnforhold og stabilitet

Løsmasser:

Ifølge NGU og NVE's kartbaser, ligger planområdet under marin grense og innenfor et område hvor muligheten for marin leire kan være svært stor men usammenhengende eller tynt over berggrunnen.

Som en følge av dette ble det gjennomført en geoteknisk undersøkelse av området av GrunnTeknikk AS. Jfr. rapport, datert 05.11.2021, konkluderes det med følgende:



«Områdestabiliteten er tilfredsstillende da de sensitive lagene er for tynne/små til at byggeområdet er truet. Mot sydvest og i nord er det fjell, og i øvre del av byggeområdet og videre mot vest er det registrert faste grunnforhold. Jordet i øst har for slak helning til at det kan oppstå et ras som kan true byggeområdet. Stabilitetsberegninger er ikke nødvendig.»

Lokalstabilitet for evt. grave og oppfyllingsarbeider må vurderes av geoteknisk sakkyndig.»

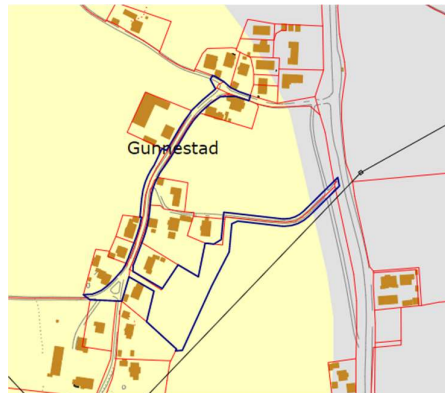
Rasfare:

Ifølge NGU og NVE's kartbaser er det ikke registrert noen skredfare i området.

Radon:

Ifølge NGUs kartbase «Arealinformasjon» er området primært registrert med moderat til lav radonaktsomhetsgrad (1).

Ettersom radon kan forekomme stort sett over alt, skal alle boliger uansett være forberedt for evakuering av Radon-gass. Løsninger skal legges til grunn iht. PBL og gjeldende teknisk forskrift og anbefalinger fra Statens Strålevern.



5.11 VA-anlegg

I 2018-2019 la kommunen om hovedkloakknettet over jorden øst for byggetomten og med stikkledninger til boligene i Gunnestadveien, samt nye påkoblingskummer over/på den aktuelle byggetomten. Bygeområdet har således tilgang til påkoblingspunkt for vann og kloakk.

Før det gis brukstillatelse innenfor noen av delfeltene skal kommunen v/teknisk drift godkjenne utbyggingens VAO-plan.

Det er utarbeidet en VAO-plan av Envidan ArealTek jfr. utsnitt under, som er vedlagt planmaterialet.



5.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse er vedlagt planmaterialet.

Den viser at det er viktig å sikre en god VA-plan som også ivaretar overvannshåndteringen for området, samt at lokalstabiliteten sikres ved evt. grave og fyllingsarbeider gjennom bestemmelser som stiller krav til samarbeid med geoteknisk fagkyndig.

Analysen har også belyst temaene:

- Flom/Urbanflom – ekstremnedbør
- Brann i transportmiddel
- Høyspent

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av frittliggende småhusbebyggelse i form av tomannsboliger på et område avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Parkering vil skje i sokkeletasjen til hver enkelt bolig, samt at det vil bli merket opp seks biloppstillingsplasser utendørs. Adkomst vil være fra Gunnestadveien, og det legges til rette for en enkel turvei mellom boligfeltet og eksisterende grusvei for å sikre en passasje/snarvei for myke trafikanter frem til offentlig GS-veg langs Kirkevegen. Bebyggelsen er trukket utenfor EMF-sonen.



6.2 Alternative vurderinger for hovedgrep

Det har vært foreslått flere løsninger for å imøtekomme de ulike kravene som har blitt stilt underveis i prosessen, gjennom foregående kommuneplan og gjennom ny kommuneplan som ble vedtatt mot slutten av planprosessen, samt krav fra offentlige myndigheter. Med bakgrunn i ny kommuneplan ble det ikke lenger mulig å tilrettelegge for bolig, lek eller MUA innenfor EMF-sonen, og løsningen ble derfor å redusere fra fire til tre tomannsboliger og trekke all boligbebyggelse utenfor sonen. Som en følge av det reduserte mulighetsrommet, ble også GS-vegen som opprinnelig var tiltenkt planen tatt ut og erstattet med en enklere turvei fra boligformålet og frem til den eksisterende grusveien. Ved å løse dette på ovennevnte måte blir det fortsatt mulig å gjennomføre prosjektet. Grusveien skal videreføres slik den er i dag, men reguleres likevel med fra turveien og frem til offentlig GS-veg.

Det ble i oppstarten av planarbeidet diskutert løsninger i planforummøte om hvilke muligheter man har til å løse GS-veg og samtidig berøre minst mulig dyrka/dyrkbar mark. Endelig løsning med turvei i stedet for GS-veg er et resultat av det mulighetsrommet man har hatt, kombinert med ulike krav og innspill som har blitt formidlet gjennom planprosessen. En enkel turvei med grusdekke vil stemme godt inn med omkringliggende arealer og ta mindre plass.

For å minske avtrykket til den totale bygningsmassen legges det nå også opp til en løsning med parkering i sokkeletasje fremfor frittstående garasjerekker.

Noe av arealet innenfor EMF-sonen benyttes til biloppstillingsplasser utendørs samt noe felles uteopphold.

6.3 Planområdet med arealbruk

Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på ca. 9.3 daa med følgende arealfordeling i m²:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1)	2363
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF2)	14,5
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF3)	45,9
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF4)	14,3
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF5)	21
1550 - Renovasjonsanlegg (f_RA)	163,9
1610 - Lekeplass (f_LEK)	250,4
Sum areal denne kategori:	2873
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 - Kjøreveg (KV1)	1602,9
2011 - Kjøreveg (f_KV2)	148
2011 - Kjøreveg (KV3)	241,1
2011 - Kjøreveg (f_KV4)	423,5
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1)	405,5
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT2)	491,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT3)	3,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT4)	44,2
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT5)	138,9
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT6)	232,7
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT7)	221,8
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT8)	3,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT9)	17,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT10)	1,9
Sum areal denne kategori:	3975,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
3020 - Naturområde (GN)	791,6
3031 - Turveg (f_TV)	149,3
3060 - Vegetasjonsskjerm (VS)	803
Sum areal denne kategori:	1743,9
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	Areal (m ²)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)	648,6
5210 - Spredt boligbebyggelse (LSB)	11,9
Sum areal denne kategori:	660,4
Totalt alle kategorier:	9252,6

Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5):

BF1 reguleres til frittliggende småhusbebyggelse hvor det tillates oppføring av inntil 3 tomannsboliger med inntil 2 etasjer + sokkel. Boligene kan bygges med sokkel innenfor regulerte maksimale høyder, dersom det ligger til rette for dette i forhold til terreng og omgivelser. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, takform, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

Maks byggehøyde på ny bebyggelse er sikret med bestemmelsesområder for felt BF1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal byggehøyden ikke overstige kote +25,3 m. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal byggehøyden ikke overstige kote +25,0 m.

J.fr. kommuneplanens krav til parkering innenfor sone 3, legges det til rette for 2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringer pr boenhet. Det tilrettelegges også med ladepunkt for el-bil. Halvparten av parkeringsplassene, dvs en per bolig, er plassert i garasje under boligen, men øvrige er lagt på bakkeplan på parkeringsplass mot øst.

Det skal anlegges fordrøyningsmagasin i grunnen som ledd i overvannshåndteringen. Det skal etableres avskjærende infiltrasjonsgrøfter for håndtering av overvann. Overvannshåndtering innenfor feltet skal ellers løses i henhold til godkjent VAO-plan.

BF2-5 er deler av tilstøtende boligeiendommer. BF2-5 er innlemmet som en følge av sikring av grenser.

Renovasjonsanlegg (RA):

Renovasjonsanlegg RA skal være felles for alle boenhetene innenfor felt BF1 samt øvrige eiendommer som naturlig kan knyttes til renovasjonsanlegget. Det tillates oppført bygningsmessig konstruksjon for skjerming av avfall.

Lekeplass (LEK):

LEK skal være felles lekeplass for alle beboere innenfor planområdet og tilpasses barn i ulike alder. Lekeplassen skal minimum inneholde sandlekeplass, huske og sklie samt en sittebank. Det skal sikres med gjerde mot trafikkområdene.

Kjøreveg/veg (KV1-4):

KV1 er del av eksisterende samleveg gjennom boligfeltet. Det skal etableres møtelomme som angitt i plankartet.

KV2 er felles adkomstvei for alle beboere innenfor feltet. Total regulert veibredde er satt til 6.5m inkl. grøft. Vegen skal være asfaltert i en bredde på min. 3m.

KV3 er del av eksisterende samleveg til boliger i området.

I bakken der bolig på gnr/bnr 120/40 går helt ut i veien, er asfaltbredden i dag 3,70-3,80, Ellers er asfaltbredden noe varierende. Normalbredden er 3,40-3,60 og det er flere steder hvor det er brede asfalterte lommer inn mot de private eiendommene som danner naturlige møteplasser. Det er gjennomgående veiskulder på ca. 20 cm på hver side av veien bestående av hardpakket asfaltgrus. For å tilstrebe seg en løsning så nær kommunens veinormal som mulig i reguleringsplanen er veibredden regulert til 5m inkl.

2x0,25m skulder. Sidearealene er smalere enn det normalen krever (1,5m), og kun tilpasset resterende arealer inn mot eiendomsgrensene. Veien er privat og skal fortsatt være privat. Det er ingen muligheter for å utvide veibredden uten å rive hus eller foreta vesentlig inngrep på privat eiendom jfr. foto under (*foto: Morten Glenna*) Veien ble oppgradert og asfaltert i etterkant av at kommunen oppgraderte hovedkloakknettet.



KV4 er del av eksisterende adkomstvei og skal være felles for tilstøtende eiendommer samt Gbnr. 121/27. Veien videreføres slik den er med grusdekke. Det stilles ingen krav til utbedringer av veien.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-10):

AVT1-10 skal ha funksjon som sidearealer til kjøreveiene KV1-4.

Sidearealene omfatter vegens vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.



Turvei (TV):

f_TV er felles turvei som skal fungere som passasje for myke trafikanter mellom det nye boligfeltet og den eksisterende adkomstveien/grusveien som leder videre ned til gang- og sykkel forbindelsen langs Kirkeveien. Turveien er regulert med 1,8m bredde. Turveien skal opparbeides med grusdekke.

Naturområde (GN):

Arealet GN er avsatt til naturområde og skal fungere som en grønn buffer mot landbruket sammen med vegetasjonsbeltet VS.

GN inneholder deler av et eksisterende VA-nett.

Veiskjæringer og fyllinger som følger av bl.a. turveien skal tilsås.

Arealet kan benyttes som ledd i overvannshåndteringen.

Vegetasjonsskjerm (VS):

Innenfor arealet VS, skal det beplantes med buskvegetasjon eller annen vegetasjon som gir en reell buffersone mot støv, støy og sprøytemidler. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til min. høyde 4 m.

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR):

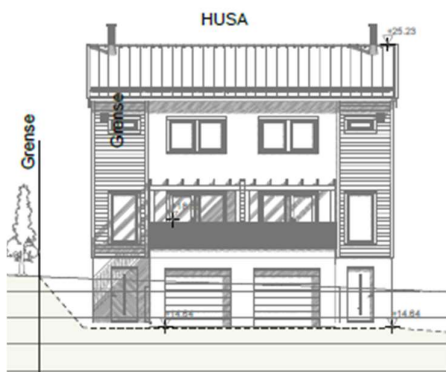
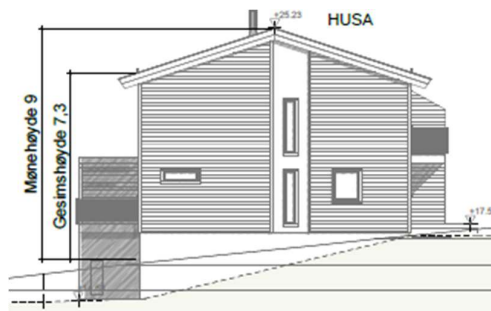
Feltet LNFR skal videreføres som landbruks- natur- og friluftsmål.

Spredt boligbebyggelse (LSB):

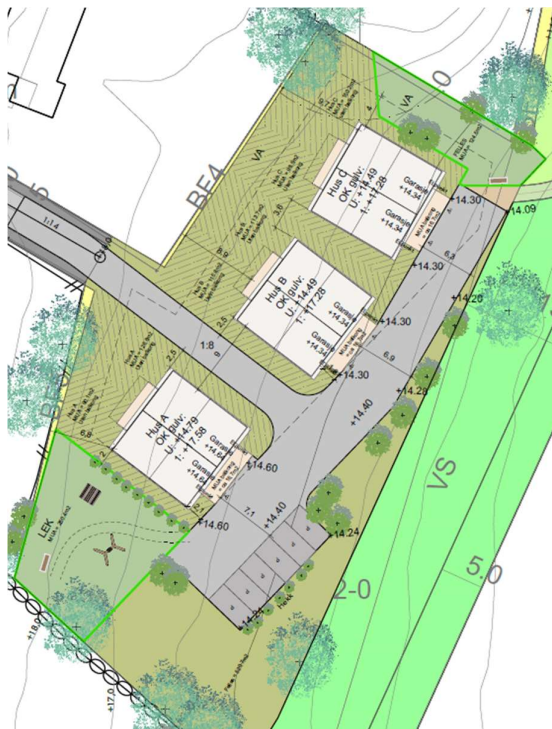
LSB er deler av en tilstøtende boligeiendom. Arealet er innlemmet av hensyn til frisisiktsone.

6.4 Bebyggelse

Det legges primært til rette for oppføring av tomannsboliger med parkering i underetasjen. Dette vil bidra til å dekke deler av boligbehovet på Nøtterøy. Utsnittet t.h. viser en type tomannsbolig som er aktuell å benytte. Boligtypen vil passe godt inn med omkringliggende bebyggelse til tross for at dette blir noe mer konsentrert. Det meste av det private uteoppholdsarelet vil ligge på vestsiden av boligen.



Illustrasjonen t.h. viser ønsket utforming av boligfeltet.



6.5 Parkering

Parkering skal løses i henhold til kommuneplanens bestemmelser kap. 7.4. Planområdet ligger innenfor sone 3. Det settes av 2 parkeringsplasser pr boenhet hvorav minst 1 plass skal være i garasje/carport.

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 detalj soneinndelte områder og senterstrukturen
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	
Frittliggende småhusbebyggelse Enebolig og tomannsbolig + sekundærleilighet	Per boenhet	Min. 2	-	Min. 2	-	Min. 2	-	
		Min. 0,5	-	Min. 1	-	Min. 1	-	

6.6 Lek, rekreasjon og uteoppholdsareal

Lek

Lekearealet LEK er på ca. 250 m² og får en solfylt og skjermet beliggenhet.

Ved oppføring av 6 boenheter på feltet, vil kravet om 25m² pr bolig eller min. 250m² være dekket. Bestemmelser skal sikre at lekeplassen som et minimum blir utstyrt med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benk.

Lekeplassen ligger utenfor EMF-sonen og i god avstand fra jordbruksarealet.

Uteoppholdsareal/MUA

MUA i kvadratmeter (privat og/eller felles) per boenhet skal tilstrebes dekket iht. kommuneplanens bestemmelser kap. 9.5:

Krav til MUA i kvadratmeter (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:			
Boligtype	Minimum MUA i m ² (sum privat og felles)	Minimum privat MUA i m ²	Minimum felles MUA i m ²
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	50	10	40

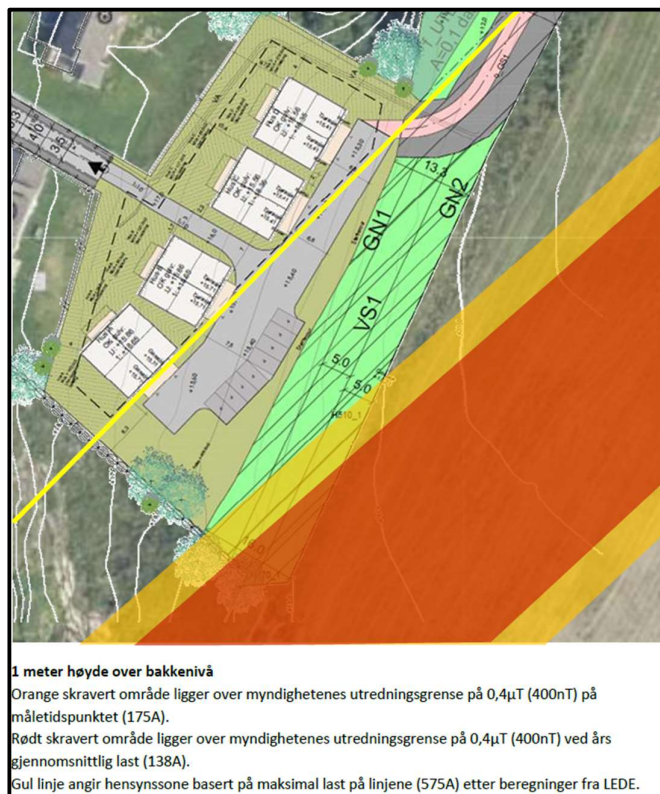
Planforslaget legger med bakgrunn i dette til rette for at minimum 75m² kan dekkes som privat areal tilknyttet boligen. Med de begrensninger som har blitt tilført prosjektet underveis kombinert med kravene som stilles i kommuneplanen, ble det ikke lenger mulig å dekke kravet til 150m² MUA for alle boenhetene fullt ut utenfor EMF-sonen, selv etter å ha redusert fra fire til tre tomannsboliger. Det totale kravet til MUA (privat/felles) innenfor feltet vil være på 900m², mens planen dekker totalt ca. 819m² ekskl. balkonger. Med balkonger på ca. 8,5m² pr stk kan det oppnås en total MUA på ca. 870m².

Noe av «overskuddsarealet» som er tilknyttet boligen lengst nord (ca. 124m²), kan benyttes til felles MUA. For å dekke MUA fullt ut, har kommunen akseptert at 10% felles MUA kan dekkes innenfor EMF-sonen.

Det vil uansett være tilgang til større arealer innenfor EMF-sonen som mest sannsynlig vil benyttes til uteopphold, selv om alt dette ikke kan medregnes spesielt. I følge fagkyndige, så er det i utgangspunktet bebyggelse som er beregnet for varig opphold som ikke skal ligge innenfor EMF-soner, mens uteopphold ikke inngår i denne anbefalingen. Jfr. rapport utarbeidet av EMF Consult, så er det «...ifølge DSA kun bygg med varig opphold som omfattes av utredningskravet. Det er dermed ikke krav til at det skal gjennomføres tiltak for MUA i områder som overskrider utredningsnivået».

Uteoppholdsarealene vil primært ligge på nordvestsiden av bebyggelsen, men for å kunne dekke MUA-kravet fullt ut, vil det være behov for at noe felles MUA aksepteres innenfor EMF-sonen. I følge rapporten så vil hele boligformålet ligge utenfor sonene som på måletidspunktet lå over myndighetenes utredningsgrense på 0,4μT.

EMF-sonen på 4 microtesla får store konsekvenser for hvor mye av denne tomten som kan bebygges. Som det fremgår av vedlagte rapport fra EMF Consult er det Lede som skal estimere fremtidig lastberegning på høyspentlinjen. I dette tilfelle har de beregnet fremtidig lastberegning til 4,16 x gjennomsnitt for siste 5 år. Det er en betydelig økning og antagelig ikke realistisk. På spørsmål fra EMF Consult på hvorfor de har lagt inn en så stor økning svarer de at det bare er ut fra et «føre var prinsipp».



Utsnitt hentet fra EMF Consulting sin rapport, datert 22.10.2024.
Bolig lengst sør er i etterkant av utarbeidelsen erstattet med lekeplass.

Utsnitt av situasjonsplanen med bl.a. fordelingen av MUA utenfor EMF-sonen (skravert grønt samt noe felles nordøst for Hus C):



	Tilgjengelig MUA utenfor EMF-sonen pr boenhet						
	A1	A2	B1	B2	C1	C2	SUM
	90,1 m ²	126,8 m ²	115,8 m ²	113,7 m ²	98,5 m ²	274,7 m ² (150 m ² priv)	819,6 m ²
Balkong	8,5 m ²	8,5 m ²	8,5 m ²	8,5 m ²	8,5 m ²	8,5 m ²	51 m ²
SUM	98,6 m ²	135,3 m ²	124,3 m ²	122,2 m ²	107 m ²	283,2 m ²	870,6 m ²

6.7 Veisystem

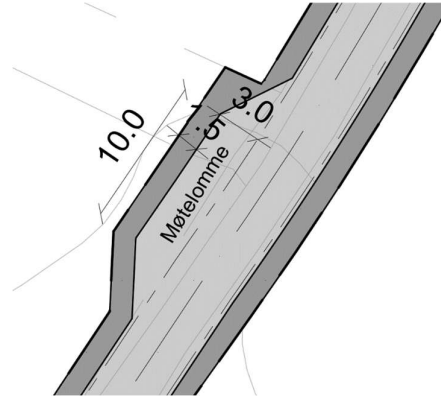
Nye beboere vil få adkomst til feltet fra Gunnestadveien.

Frisikt settes til 6x20m i nordre kryss KV1/KV3. Frisiktlinjer og frisiktsoner er vist i plankartet.

Frisikt settes til 3x20m i krysset KV2/KV1.

Det legges til rette for felles renovasjonsareal langs Gunnestadveien, og behov for egen snuplass til renovatør utgår. Man unngår med denne løsningen kjøring inn på feltet med manøvrering av stort kjøretøy. Bruksretten er avklart med grunneier og tinglyst.

For KV1 (Gunnestadveien) er det tatt utgangspunkt i en total veibredde på 8m inkl. grøfter. Arealet dekker dagens vegløsning inkl. sidearealer. Det er i tillegg avsatt areal til møtelomme ved breddeutvidelse av vei jfr. mål vist i utsnitt t.h.



For KV2, adkomstveien til boligfeltet, er det tatt utgangspunkt i en total veibredde på 6,5m inkl. grøft. Vegen skal være asfaltert i en bredde på minst 3m. Det er avklart med kommunen at grøftebredden kan reduseres med 0,25m på hver side av veien, slik at den totale veibredden inkl. grøft holder seg innenfor de nylige oppmålte eiendomsgrensene.

For KV3 har man søkt å komme så nær kommunens veinormal som mulig i reguleringsplanen, ved å regulere veibredden til 5m inkl. 2x0,25m skulder. Sidearealene er imidlertid smalere enn det normalen krever (1,5m), og kun tilpasset resterende arealer inn mot eiendomsgrensene. Veien er privat og skal fortsatt være privat. Det er ingen muligheter for å utvide veibredden uten å rive hus eller foreta vesentlig inngrep på privat eiendom.

KV4 er del av eksisterende adkomstvei til naboeiendom 121/27. Veien videreføres slik den er med grusdekke. Det stilles ingen krav til utbedringer av veien. Regulert veibredde er satt til 3m + tilhørende sidearealer med varierende bredde.

Turveien TV, er regulert med 1,8m bredde og skal opparbeides med grusdekke. Turveien skal sammen med adkomstveien KV4 fungere som en passasje/snarvei for myke trafikanter. Dette vil bidra til å redusere behovet for å ferdes langs Gunnestadveien for å nå den offentlige gang- og sykkelveien som strekker seg langs Kirkeveien.

Som en følge av at antall boenheter ble redusert fra åtte til seks, så ble gang- og sykkelvegen som opprinnelig var tiltenkt planen tatt ut og erstattet med en enklere turvei/passasje. I forbindelse med dette gjennomførte Malvåg Consulting en trafikkvurdering for å avklare trafiksikkerheten med følgende forslag til tiltak:

«Da Gunnestadveien ikke 100% tilfredsstiller kravet til en P35-vei anbefales å gjennomføre 2 forbedrende tiltak, for å bedre fremkommeligheten og trafiksikkerheten:

- 1) Det bør bygges en møteplass rett sør for nr. 7.*
- 2) Det bør innføres fartsgrensesone 30 km/t i Gunnestadveien, med skilting umiddelbart etter innkjøring fra fv. 308 Kirkeveien.»*

Møtelomme sikres i plankart og bestemmelser. Fartsgrensen kan ikke settes ned gjennom planarbeidet, men det kan jobbes for å få redusert denne etter vedtak av plan.

6.8 Landskap/fjernvirkning

Planområdet ligger i et etablert boligfelt og forholdsvis nær et større skogsområde. Det er ingen spesielle ruvende høyder i terrenget. Ved å tilpasse høyden på bebyggelsen til omkringliggende bebyggelse og beholde noe eksisterende vegetasjon, eller evt. legge til rette for nye grønne lunger inne på feltet og i randsonene av planområdet, vil fjernvirkningen bli beskjedne. Terrenget er hellende mot jordbruksarealene i øst og eksponeringen vil bli mest fremtredende fra denne siden.

Bebyggelsen begrenses til maks 2 etasjer + sokkel, og vil for det meste følge topografien i planområdet. Det vil være nødvendig å bearbeide terrenget noe for best mulig tilpassing til bl.a. vei og va. Sett fra øst, vil det nye feltet som nevnt over kunne bli noe synlig, men den skogkledde åsen i bakkant kombinert med eksisterende bebyggelse og eventuell ny beplantning vil bidra til å redusere virkningen på sikt.

6.9 Universell utforming

Planen underkastes PBL §20-1 for søknadspliktige tiltak. Gjeldende teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innen planområdet. I dette gjelder regler for tilgjengelig- og brukbar bolig.

6.10 Solforhold

Terrenget er slakt hellende mot øst, solgangen er lang i området og det er ingen naboer som ligger slik til at de risikerer å bli skygget for som følge av utbyggingen.

Utsnittene viser sol-/skyggeforholdet klokka 15.00 ved vårjevndøgn, sommersolverv og høstjevndøgn, samt vintersolverv klokka 12.00. I vedlagt sol-/skyggeanalyse vises flere tidspunkter gjennom dagen.



6.11 Klima og miljøhensyn

Det legges til rette med en passasje som bedrer myke trafikanter tilgang til den eksisterende gang- og sykkelforbindelsen og bussholdeplassene langs Kirkeveien. Grepene kan bidra til å redusere behovet for bil, samtidig som en grustrase vil stemme godt inn med omgivelsene. Fotavtrykket på bebyggelsen totalt er planlagt så lite som mulig ved å legge garasjen til underetasjen på boligene, noe som bidrar til at en større andel av uteområdene kan være grønne. Det legges til rette med ladepunkt for el-bil og skorstein som muliggjør bruk av bioenergi. Planting av vegetasjonsskjerm vil bidra til å skjerme beboerne mot støv fra jordbruket.

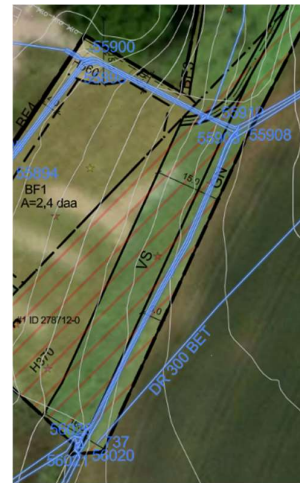
6.12 Buffersone

I kommuneplanens bestemmelser kap. 5.5 gjelder følgende for buffersone mot landbruk: *«For ny bebyggelse i uregulerte områder, skal buffersonen mellom bebyggelse og dyrket og dyrkbar jord være minimum 15 meter. Sonen skal ha et vegetasjonsbelte med minimum 10 meter bredde og med minimum 5 meter avstand til landbruksarealet. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til minimum høyde 4 meter. Det samme gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal buffersonen i sin helhet reguleres på egen eiendom. Uteoppholdsareal (MUA/lek) kan ikke ligge innenfor buffersonen. Buffersonen på 15 meter kan etter en konkret vurdering både reduseres og utvides.»*

I samarbeid med kommunen har det blitt enighet om hvordan buffersonen mot boligbebyggelsen skal være. Opprinnelig ble det bestemt 10m fra innerste VA-ledning og et 5m bredt vegetasjonsbelte. Som en følge av de siste endringene i planen, legges det nå til rette for 15m buffersone totalt, målt fra jordekanten. Det er fortsatt minst 10m buffer fra innerste VA-ledning.

Arealet avsatt til vegetasjonsskjerm (VS) er 10m bredt og plassert 5m fra jordbruksarealet.

GN vil dekke det meste av VA-traseen. Arealene kan videre benyttes som ledd i overvannshåndteringen da det allerede er VA-ledninger og kummer i dette området.



7 Konsekvensutredninger

Planarbeidet er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket det skal planlegges for faller ikke inn under forskriftens § 2 – jfr. vedlegg I, som omfatter tiltak som alltid skal konsekvensutredes.

Deler av tiltaket faller innenfor forskrift om KU, §6, 1.ledd bokstav b, punkt 25 i vedlegg 1. «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Dette gjelder primært den delen av planområdet som avsettes til turvei. Boligbebyggelsen med tilhørende utearealer oppføres innenfor boligformålet.

Tiltaket faller innenfor forskrift om KU, §8, 1.ledd bokstav a, vedlegg 2, punkt 1a. Prosjekter for omstrukturering av jordeiendommer. Deler av LNF-arealet omdisponeres til «Turvei». Eksisterende adkomstvei/grusvei reguleres som «kjørevei» med sidearealer, men er tenkt videreført slik den er. Det stilles ingen krav til utbedring.

Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriftens §10.

Registrerte kulturminner som er lokalisert innenfor byggeområdet er ifølge Riksantikvarens database fjernet.

Arealet som er regulert til LNF-areal i kommuneplanens arealdel og som innlemmes i planområdet, er pr i dag ikke opparbeidet jordbruksareal og kan heller ikke benyttes til

dette fremover på grunn av bl.a. VA-trase/kummer. En større del av arealet består også av en eksisterende adkomstvei/grusvei som reguleres til veiformål. Veien skal videreføres slik den er og vil ikke påvirke de tilstøtende jordbruksarealene. Store deler av arealet videreføres ellers som grøntarealer med formålene naturområde, vegetasjonsskjerm og LNFR, og berøres ikke av selve boligformålet.

Turveien utgjør ca. 150m².

LNF-arealene på ca 3.4 daa jfr. blåskravert felt i utsnitt t.h. og møtelommen langs

Gunnestadveien vurderes med bakgrunn i dette til ikke å være en større omdisponering.

Evt. matjord vil bli ivaretatt og omplassert.

Dette sikres i bestemmelsene og iht. vedlagt matjordplan.



8 Virkninger av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planen er i tråd med kommuneplanen når det gjelder bebyggelsen.

Av hensyn til tilrettelegging for trygg ferdsel for myke trafikanter, har det vært behov for å omdefinere noe LNF-formål til turvei/vei. Store deler av strekningen er allerede etablert adkomstvei/grusvei og denne reguleres i henhold til gjeldende bruk. Turveien skal fungere som en passasje mellom boligfeltet og grusveien og er plassert så langt unna jordegrensen som mulig, slik at den ikke kommer i konflikt med den dyrka marka. Det meste av arealet der turveien skal anlegges består av busker og kratt. LNF-området som ikke inngår som turvei eller adkomstvei (eksisterende), omdefineres til LNF, naturområde og vegetasjonsskjerm og skal fungere som en grønn buffersone. For å ivareta trafikksikkerheten langs Gunnestadveien, er noe LNF-areal langs veien omdefinert til veiformål/møtelomme.

8.2 Landskap

Det nye feltet vil fortette i et eksisterende boligfelt, og utbyggingen begrenser seg til arealet som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Landskapet for øvrig blir ikke nevneverdig påvirket av planforslaget, da bebyggelsen som begrenses til to etasjer + sokkel, i all hovedsak vil passe godt inn sammen med omkringliggende omgivelser. I tillegg vil vegetasjonsskjermingen tydeliggjøre skillet mellom boligfeltet og landbruksarealet og samtidig bidra til å redusere fjernvirkningen.

8.3 Stedets karakter

Stedets karakter blir ikke vesentlig endret av det nye feltet så lenge det sees i sammenheng med det etablerte boligfeltet.

Sett østfra, vil skogen i bakkant sammen med eksisterende boliger, vegetasjon og eventuell ny fremtidig beplantning, bidra til å dempe virkningen av det nye feltet. Nye boliger vil samsvare med den eksisterende bebyggelsen i den grad at det nye feltet vil også bestå av småhusbebyggelse, om enn med et noe mer moderne uttrykk og noe mer

konsentrert. Ved å fortette dette området, vil man få et tydelig skille mellom boligfeltet og landbruket.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Kulturminnene som er registrert i området har ifølge Askeladden/Riksantikvaren status som «fjernet». Registreringen ble gjennomført i forbindelse med etableringen av nytt VA-anlegg. Det ble gjennomført ytterligere registreringer som følge av planprosessen, hvor det også ble gjort ett nytt funn j.fr. rapport datert 28.01.2022. Det er innlemmet bestemmelsesområde i plankartet med tilhørende planbestemmelser.

8.5 Forholdet til naturmangfold

Det viktigste §§ i Naturmangfoldloven som blir berørt er §§ 8-12.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering; § 8. (kunnskapsgrunnlaget) er oppfylt.

Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, NIBIO m.fl er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer i området.

Viktige registreringer i og utenfor området er belyst i planbeskrivelsen.

Arkeologisk registrering er foretatt av fagpersoner og beskrevet i planforslaget.

Eik på nabogrunn er målt inn og ivarettatt i planen med hensynssone bevaring naturmiljø (H560) der trekrone berører noe av planområdet nordre hjørne på boligfeltet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes med dette å være tilstrekkelig til å kunne avgjøre at tiltaket, forutsatt at anbefalte tiltak blir gjennomført, ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering: § 9 (føre-var-prinsippet) er oppfylt.

Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok, vedr. de naturverdier som finnes innenfor planområdet og influensområdet.

*§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)**En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

Vurdering: § 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planen for Gunnestadveien medfører en fortetting i et eksisterende boligområde og er primært i tråd med kommuneplanens arealdel. Tiltaket antas å ha såpass liten effekt på naturmangfoldet, at det ikke vil medføre noen ekstra belastning på naturtyper eller økosystem. Store deler av det innlemmede arealet mellom landbruket i øst og boligbebyggelsen ivaretas med buffersone og naturformål/vegetasjonsskjerm i plankartet. Med unntak av turveien bygges ikke dette arealet ned, men dras nytte av i forbindelse med bl.a. overvannshåndtering og vegetasjonsskjerming.

*§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

Vurdering: § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

*§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

Vurdering: § 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Byggeteknikken og byggemetoden vil være iht. dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode.

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget vil ikke føre til at viktige rekreasjon-og friluftsmuligheter blir borte. Turveien skal bidra til å redusere behovet for å ferdes langs Gunnestadveien for myke trafikanter. Det legges også til rette for gode møteplasser/lek innenfor planområdet. Lekeplassen vil også kunne eksisterende beboere i nærområdet til gode, da det ikke finnes regulerte lekeplasser her fra før.

8.7 Uteområder

Tiltaket det planlegges for vil påvirke uteområdene til den eksisterende bebyggelsen i den grad at det blir ny bebyggelse på utsiktssiden av eiendommene. Hagene på østsiden er imidlertid forholdsvis romslige og ny bebyggelse vil derfor ligge i god avstand fra den eksisterende bebyggelsen.

I tillegg til lekeplassen er hver boenhet innenfor planområdet sikret noe egnet privat uteoppholdsareal på egen tomt, minst 75m².

Det vil være gode muligheter for uteopphold på flere sider av bebyggelsen, selv om kommuneplanens bestemmelser tilknyttet EMF-sonen i utgangspunktet ikke tillater at det legges til rette for MUA, lek eller bolig i sonen. Planen sikrer i den forbindelse at boliger, lek og privat MUA plasseres utenfor EMF-sonen, mens arealet som blir tilgjengelig innenfor EMF-sonen hovedsakelig skal benyttes til adkomst, parkering og grøntarealer. For å imøtekomme kommuneplanens krav til felles/privat MUA på totalt 150m² pr boenhet, dekkes inntil 10% av fellesarealet innenfor sonen. Det er foretatt en fagkyndig vurdering av EMF-sonen som viser hvilke arealet som faktisk overstiger utredningskravet på 0,4µT pr. i dag. Utredningen viser at hele boligformålet ligger utenfor sonen. Med bakgrunn i denne utredningen, samt at det ifølge DSA kun er bygg med varig opphold som omfattes av utredningskravet, så mener forslagsstiller at det ikke vil være noen tungtveiende grunner for å ikke kunne tillate at noe resterende felles MUA faller innenfor EMF-sonen. Uteoppholdsarealene vil ligge utenfor sonene som ble målt til 0,4µT eller mer.

8.8 Trafikkforhold

Tiltaket vil bidra til økt trafikk på lokalveiene, primært Gunnestadvegen. Det nærliggende buss-stoppet, Gunnestad, samt interne og eksterne gangforbindelser langs hovedveien mot skole og idrettsanlegg, vil imidlertid kunne bidra positivt for å få redusert noe av denne trafikken igjen. Ved å etablere en turvei/snarvei mellom det nye boligfeltet og den eksisterende grusveien som leder ned til offentlig gang- og sykkelvei, reduseres behovet for å ferdes langs Gunnestadveien for myke trafikanter. For å øke trafikksikkerheten langs Gunnestadveien, legges det til rette for etablering av møtelomme. Planforslaget vil med dette bidra positivt til å øke trafikksikkerheten i området. Da Gunnestadveien ikke 100% tilfredsstiller kravet til en P35-vei anbefaler Malvåg Consulting i sitt trafikknnotat å gjennomføre 2 forbedrende tiltak, for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten:

«1) Det bør bygges en møteplass rett sør for nr. 7.

2) Det bør innføres fartsgrensesone 30 km/t i Gunnestadveien, med skilting umiddelbart etter innkjøring fra fv. 308 Kirkeveien.»

Møteplass er ivarettatt i planforslaget og arbeidet med en evt. reduksjon av fartsgrensen må gjennomføres etter vedtak av plan.

8.9 Barns interesser

Barn og unge er hensyntatt i planforslaget med 250m² lekeareal benevnt LEK. Denne lekeplassen vil også kunne komme eksisterende beboere i området til gode, da det ikke finnes regulerte lekeplasser her fra før.

I bestemmelsene stilles det krav til utforming og innhold.

Turveien bidrar sammen med den lite trafikkerte grusveien å sikre beboerne en tryggere og kortere vei ned til offentlig gangforbindelse og kollektivholdeplass.

8.10 Universell tilgjengelighet

Planen underkastes PBL §20-1 for søknadspliktige tiltak. Gjeldende teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innen planområdet. I dette gjelder da nye regler for tilgjengelig- og brukbar bolig.

8.11 Energibehov - energiforbruk

Boligene vil ha tilgang til elektrisk oppvarming og ladepunkt for el-bil. I tillegg vil alle boenheter ha tilgang på skorstein, noe som gir mulighet for bruk av bioenergi.

8.12 ROS

Overvann/flom:

Av ROS-analysen fremkommer viktigheten av å sikre en god VAO-plan for området. Envidan har utarbeidet en VAO-plan som skal legges til grunn.

Kvikkleireskred:

Planområdet ligger under marin grense:

Geoteknisk vurdering av området er gjennomført av GrunnTeknikk AS som har vurdert områdestabiliteten for planområdet som tilfredsstillende.

Lokalstabilitet for evt. grave og oppfyllingsarbeider må vurderes av geoteknisk sakkyndig, og dette er innlemmet i bestemmelsene.

Høyspent:

Høyspentlinje nær planområdet.

EMF-sonen har blitt vurdert av fagkyndig, EMF Consult.

Boligene og lekeplassen plasseres utenfor hele EMF-sonen. All privat MUA og det meste av felles MUA plasseres også utenfor, men noe felles MUA vil ligge innenfor. Dette arealet vil likevel ligge utenfor sonen hvor måleverdiene var over myndighetenes utredningsgrense på 0,4µT. Ifølge DSA er det kun bygg med varig opphold som omfattes av utredningskravet.

Det er innlemmet faresone for høyspent m/tilhørende bestemmelser som hindrer utbygging med varig opphold i faresonen.

Trafikkulykke:

Malvåg Consulting har foretatt en trafikkvurdering for å avklare trafiksikkerheten til Gunnestadveien. Antall boenheter som er tiltenkt feltet, utløser ikke krav til etablering av GS-veg/fortau. For å bedre trafiksikkerheten anbefales det møtelomme og redusert fartsgrense. Møtelomme er sikret i planen, mens det må jobbes for en eventuell reduksjon av fartsgrensen etter vedtak av plan.

Trafikkulykke/Brann:

Ifølge DSB kart fraktes det farlig gods langs Fv308 samtidig som det har skjedd trafikkuhell på strekningen forbi planområdet. Uhellene er imidlertid forholdsvis gamle, siste registrert i 2001, noe som kan tyde på at sannsynligheten ikke er spesielt stor. Det er få tiltak man kan gjennomføre for å sikre seg mot slike typer uhell i dette området. Men, jevnlig vedlikehold av vei, brøyting og det å holde brøytekantene lave i på-/avkjøringer vil bidra positivt. Det forutsettes at yrkessjåfører overholder gjeldende lovverk ved frakting av farlig gods.

8.13 Jordressurser/landbruk

Området som skal bebygges har lenge vært avsatt til boligformål. Deler av planen som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen, vil omdefineres til henholdsvis turvei og naturområde/vegetasjonsskjerm (bufferzone). Noe inneklemt areal vest for turveien videreføres som LNFR. Grusveien KV4 reguleres som veiformål, men skal videreføres slik den er.

Evt. matjord som blir berørt skal ivaretas i tråd med matjordplanen som er vedlagt planforslaget.

Utsnittet t.h. viser LNF-arealet øst for boligfeltet som inngår i planforslaget frem til grusveien. Ca. 2,2 daa. Av dette er det ca. 150m² som skal opparbeides til turvei.

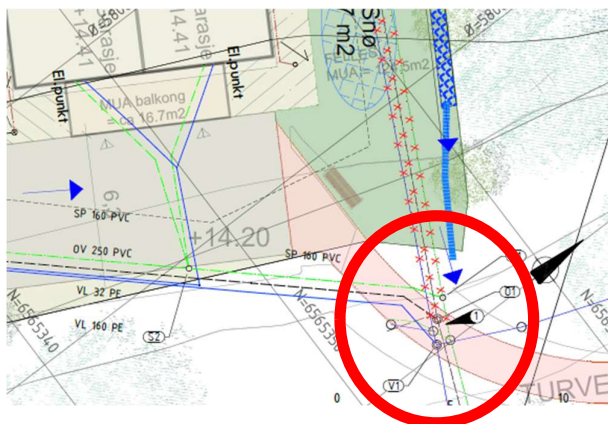


8.14 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp:

Det er ingen kjente problemer knyttet til tilkobling til eksisterende VA-nett. Tilkobling vil skje innenfor planområdet, markert med rød sirkel i utsnittet t.h. Utsnittet er hentet fra Envidan sin VA-plan med tilknytning til kommunal VA (GH11).

Overvann skal fordrøyes på egen grunn. Det skal etableres fordrøyningsmagasin i grunnen samt avskjærende grøft som vist i Envidans Situasjonsplan, GH01.



VA-plan/teknisk plan skal leveres kommunen for godkjenning før tiltak kan igangsettes.

8.15 Trafo

Jf. Lede, er det nettstasjon 2093 ved Stangebyveien 15 som har tilstrekkelig kapasitet til de nye boligene og som skal benyttes.

Detaljer rundt tilknytningen skal skje i samarbeid med energileverandøren.

8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er ingen formål med offentlig eieform innenfor planområdet.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er få konsekvenser for næringsinteresser utover det som er omtalt under punkt 8.13 «Jordressurser/landbruk».

8.18 Interesse motsetninger

Det har vært motforestillinger til anleggelse av gang- og sykkelvei ut fra området og ned mot Kirkeveien, med bekymringer for at dette vil føre til reduksjon av dyrket mark. Den først foreslåtte gang- og sykkelveien er nå erstattet med en smalere enklere turvei som kun strekker seg mellom boligfeltet og eksisterende grusvei. Grusveien/adkomstveien som splitter jordene i dag videreføres som den er. Turveien ligger innenfor LNF-formålet, men er trukket så langt unna jordet som mulig og vil primært bare beslaglegge areal bestående av trær/kratt. Forslagsstiller har forsøkt å imøtekomme de ulike innspillene som har kommet inn gjennom planprosessen i den grad dette har vært mulig og hensiktsmessig. I og med at forholdene er som de er for dette LNF-arealet, mener forslagsstiller at hensynet til de myke trafikantene i dette tilfellet må veie tyngre enn muligheten for å reetablere dyrka mark på områder hvor dette ikke er formålstjenlig på grunn skrinnet mark, dårlige avlinger og lite bærekraft.

8.19 Avveining av virkninger, gangveg og lekearealer.

Det er regulert inn lekeareal med tilhørende bestemmelser som gir føringer for opparbeidelse og innhold. Lekearealene vil kunne benyttes av alle barna innenfor planområdet og det er naturlig at andre barn i området også vil kunne trekke hit for lek. Dette vil tilføre området et element som ikke finnes her fra før.

Det er ikke regulert inn egne gang- og sykkelveier i eksisterende boligfelt. Turveien vil fungere som en snarvei ned til etablert GS-veg langs Fv308 og bidra til tryggere ferdsel både for beboere innenfor planområdet og i nærområdet ellers.

Bredden på turveien er satt til et minimum for bl.a. å unngå å berøre den dyrka marka.

Kommunen stilte krav til 4 meter byggegrense mot lek. Dette har vist seg vanskelig å imøtekomme etter at mulighetsrommet på eiendommen ble betraktelig innsnevret. Av hensyn til helheten i planen, herunder en god løsning for tilstøtende bolig, så er det foreslått 2m byggegrense. Det vil være mulig å plante hekk i formålsgrensen for å oppnå et tydelig skille og skjerming mellom lek og boligens uteoppholdsarealer.

9 Innkomne innspill / merknader (m/forslagsstillers kommentarer)

Merknader til varsel om oppstart. Merknadene er vedlagt planmaterialet i sin helhet.

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar
1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark <u>«Landbruk – varsel om nasjonal interesse</u> Av saksdokumentene fremgår det at deler av planområdet er avsatt til LNF-område i gjeldende kommunedelplankart for Nøtterøy, det vil si i øst og i nord. Det fremgår at arealet i øst vil benyttes delvis til buffersone mellom den dyrka jorda og bebyggelsen, og delvis til gang- og sykkelvei mellom boligområdet og Kirkeveien. Noe areal vil også inngå i MUA-kravet til boligene. Videre fremgår det at LNF-området i nord som innlemmes langs Gunnestadveien omfatter veggrunn og grøfter, og skal benyttes for å etablere møtelommer. Deler av LNF-området er registrert som fulldyrka jord med svært god jordkvalitet i NIBIOs kartløsning Kilden. Arealene er en del av et større sammenhengende jordbruksareal og ligger i et godt klimatisk område for jordbruksproduksjon. Arealene er også lett-drevet ut fra størrelse, arrondering og tilgjengelighet. Når det gjelder den dyrka jorda i øst ser det ut til at arealet ikke blir drevet, jf. flybilder i kartportaler. I den forbindelse vil vi påpeke at det er driveplikt på jordbruksareal, jf. jordlova § 8. Statsforvalteren varslar at reguleringsvarselet kan komme i konflikt med nasjonale jordverninteresser som Statsforvalteren er satt til å ivareta. Jordvern er en nasjonal interesse, som har blitt ytterligere styrket de siste årene. Viktigheten av jordvern er blant annet understreket i nasjonal jordvernstrategi fra 2015/oppdatert nasjonal jordvernstrategi fra 2018, jordbruksmeldingen (Meld. St. 11 (2016-2017)), nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019), og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). Det vises også til brev 1. oktober 2018 fra tidligere landbruks- og matminister Hørsrud som beskriver nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor jordvern i plansaker og brev 8. januar fra landbruks- og matminister Bollestad og kommunal- og moderniseringsminister Astrup der ansvaret for å ta vare på jordbruksarealet i Norge også i lys av FNs bærekraftsmål, fremheves. Arealet i øst, vil som nevnt, for det første benyttes til gang- og sykkelvei. Normalt er gang- og sykkelvei et tiltak med stor samfunnsmessig verdi. Slike veier bidrar til å styrke trafiksikkerheten og legger til rette for miljøvennlig transport, som	<u>Landbruk – varsel om nasjonal interesse</u> <u>Dyrka mark som omdisponeres:</u> I 2018/2019 la kommunen om hovedkloaknettet over jordet øst for byggetomten (langs plangrensen) og med stikkledninger til boligene i Gunnestadveien, samt nye påkoblingskummer over/på den aktuelle byggetomten. To av kummene ligger i det nevnte arealet i øst. Det er av den grunn ikke lenger hensiktsmessig eller mulig å drive jordbruket på dette området. For å kunne utnytte denne delen på best mulig måte, er det derfor ønske om at arealet kan nyttes til annen bruk, som turvei og buffersone o.l. Forslagsstiller mener det er mest hensiktsmessig å løse kravet til buffersonen i det området som naturlig blir en buffer mot landbruket etter kommunens plassering av VA-anlegg med tilhørende kummer. Forslagsstiller mener det har liten hensikt å ikke kunne dra nytte av et areal som ellers vil gro igjen. En buffersone betyr at dette arealet ikke skal bebygges, men det legges til rette for at det kan vedlikeholdes med grønt preg og en vegetasjonsskjerm. I og med at det er flere hensyn og motstridende interesser i området som skal søkes ivarettatt, vil tiltakshaver måtte vurdere hva som vil være til det beste for alle. I dette tilfellet vil det å trygge ferdselen for barn og unge veie tyngre enn

er viktige mål for regjeringen. I reguleringsvarselet er imidlertid ikke behovet for den aktuelle gang- og sykkelvei begrunnet. Ettersom gang- og sykkelveien berører dyrka jord må behovet synliggjøres og det må vurderes alternative løsninger. Planforslaget må avvise de ulike interessene, og gi en god begrunnelse dersom jordvernet eventuelt må vike. Ved en eventuell løsning som tar i bruk dyrka jord, må det legges vekt på å begrense omdisponeringen av dyrka jord til et absolutt minimum. For det andre vil arealet benyttes til buffersone og MUA. Til dette vil vi bemerke at areal til buffersone og MUA må avsettes innenfor utbyggingsformålet, og ikke innenfor arealer avsatt til LNF-områder. Dette gjelder særlig i de tilfeller der buffersonen/arealer til MUA legges på dyrka jord.

Arealet i nord, vil som nevnt, benyttes til å etablere møtelommer. Av hensyn til jordvernet forventes det at det vurderes alternative løsninger som ikke omdisponerer dyrka jord eller som tar i bruk så lite dyrka jord som mulig, samtidig som hensynet til trafikksikkerhet ivaretas.

Videre vil vi påpeke at i det videre planarbeidet må det komme klart frem hvor mye dyrka jord som vil bli omdisponert som følge av planen, både totalt og fordelt på enkeltområder. I en slik oversikt må det også komme klart frem hvilken verdi arealene som foreslås omdisponert har, herunder jordkvalitet og arronderingsforhold.

Det anbefales at det utarbeides en matjordplan i forbindelse med planarbeidet.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Vi minner om at alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen skal være basert på oppdatert veiledningsmateriell, jf. DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging» (2017). Eksempler på aktuelle forhold for planområdet som bør fanges opp i en ROS-analyse er at området er angitt med grunnforhold med svært store og store muligheter for marin leire. Ettersom flere uønskede hendelser påvirkes av klimaendringer forventer vi at klimarelaterte hensyn, spesielt overvannshåndtering og erosjonsfare, også tas med i vurderingsgrunnlaget.

ROS-analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene, hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene og fagmiljøet/institusjonene som har vært involvert i analysearbeidet. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget, inkludert bestemmelser. Nødvendige tiltak for å

hensynet til et LNF-formål som likevel ikke kan benyttes etter hensikten.

GS-veg:

Det er ikke etablert gangforbindelse langs Gunnestadveien i dag og eksisterende bebyggelse ligger stedvis tett på veien, noe som medfører begrenset plass til utbedringer. Antallet boenheter som planlegges for feltet utløser ikke krav til gangforbindelse, noe vedlagt trafikknotat fra Malvåg Consulting underbygger. Etter ønske fra kommunen reguleres det imidlertid inn en turvei fra nytt boligfelt og frem til eksisterende grusvei, slik at myke trafikanter får et alternativ til Gunnestadveien.

Turveien vil berøre noe LNF-areal i kommuneplanen, herunder er noe areal registrert som dyrka jord i NIBIOs kartbaser. I virkeligheten er det busker og kratt som dominerer på strekningen, og turveien er også trukket så langt unna jordekanten som mulig. Å anlegge en mindre strekning med turvei her, vil være en fornuftig bruk av et areal som ellers er gjengrodd samtidig som den bidrar til tryggere ferdsel. Turveien vil skape et tydelig skille mot den dyrka marka og er regulert med en minimumsbredde på 1,8m.

Adkomstveien/Gunnestadveien:

Det er ikke mulig å oppgradere Gunnestadveien uten å berøre dyrket mark noe. Oppgraderingen er imidlertid satt til et minimum, og søkes løst med en møtelomme lokalisert på et sted som ikke kommer i konflikt med dyrkingen. Man unngår på denne måten inngrep på de eksisterende eiendommene langs veien samtidig som man berører så lite LNF-areal som mulig.

avverge skader og uønskede hendelser følges opp med analyse og konklusjon, og med plantekniske virkemiddel i plankart og i planbestemmelser/rekkefølgekrav. <i>Vi minner om at KMDs rundskriv H-5/18 om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling fastslår at ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad.</i> <u>Klimatilpasning og overvann</u> <i>Det bør gjennomgående tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging, se statlig planretningslinje (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2019). Veiledning om hvordan man kan ta hensyn til klimaendringer i arealplanlegging er gitt i DSBs temaveileder «Klimahjelperen», «Klimaprofil for Vestfold» som finnes på www.klimaservicesenter.no og NVEs faktaark 7/2018 «Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen».</i> <i>Vi minner om at historiske erfaringer alene ikke lenger vil være tilstrekkelig grunnlag for fremtidige planvurderinger. Dette betyr at områder som tidligere ble ansett som «trygge» nå kan fremstå som mer utsatt, og at klimarelatert uønskede hendelser derfor bør vektlegges spesielt.</i> <i>Klimaprofilen for Vestfold fra Norsk klimaservicesenter fastslår at klimaendringene i denne delen av fylket især vil kreve tilpasning til kraftig nedbør. Dette vil stille større krav enn tidligere til robusthet i håndteringen av overvann. En fortetting av flater vil videre ha stort potensiale til å øke avrenningsintensiteten sammenlignet med opprinnelig situasjon. Dette kan ytterligere forsterke problematikken og medføre skader på infrastruktur, bygninger og tilgrensende areal. Dette tilsier at fordrøyning av overflatevann er et viktig premiss for planlegging av planområdet og håndteringen av overvann spesielt.</i> <i>Det er NVE som har ansvaret for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi) og veiledning til kommunal arealplanlegging. De har laget en veiledningspakke som er tilgjengelig på deres nettsider: https://www.nve.no/arealplanlegging-under-utvikling-og-ikke-til-bruk/overvann-i-arealplanlegging/. Andre veiledere er publikasjoner fra Norsk Vann Veileder A162 – Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering og Rapport B22 Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling.</i>	Matjordplan er utarbeidet og vedlagt planforslaget. <u>Samfunnssikkerhet og beredskap</u> ROS-analyse er utarbeidet og vedlagt planforslaget. <u>Klimatilpasning og overvann</u> Tas til etterretning. Klimahensyn omtales i beskrivelsen. Overordnet VA-plan inkl. overvannshåndtering er utarbeidet og vedlegges planforslaget. <u>Grunnforhold</u> Geoteknisk vurdering er gjennomført og rapport vedlagt planforslaget. <u>Universell utforming</u> Tas til etterretning. <u>Barn og unge</u> Barn og unge blir ivaretatt i planforslaget med lekeplass. Det stilles rekkefølgekrav til lekeplassen, noe som vil sikre opparbeidelsen. Turveien/passasjen vil sammen med den lite trafikkerte grusveien, sikre beboerne en tryggere og kortere vei ned til offentlig gangforbindelse og kollektivholdeplass.
---	--

<u>Grunnforhold</u> <i>I nasjonal løsmassedatabase fremgår det at av planområdet er preget av hav-, fjord- og strandavsetninger og marine strandavsetninger, og at det er svært store og store muligheter for marin leire. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme kvikkleiresoner. Statsforvalteren er ikke kjent med grunnforholdene utover dette. Det bør derfor gjennomføres geotekniske undersøkelser. Vi viser til NVEs veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.</i> <u>Universell utforming</u> <i>Av formålsparagrafen til plan- og bygningsloven § 1-1, følger det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Fylkesmannen forventer at det i utforming av området og bygninger/tiltak blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.</i> <u>Barn og unge</u> <i>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i uttalelser til planvarsler og planforslag.»</i>	
2. Vestfold og Telemark fylkeskommune <u>«Barn- og unge</u> <i>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse til planforslag som er i strid med vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer knyttet til barn og unges interesser. Hensynet til barn og unge er innskjerpet i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17. Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram</i>	<u>Barn- og unge</u> Det er innlemmet eget og egnet lekeareal for barn og unge i plankartet. Det tilføres bestemmelser som skal sikre innhold og opparbeidelse. Sol-/skyggediagram er utarbeidet og omtalt i beskrivelsen. <u>Samferdsel</u> Gunnestadveien skal være adkomstvei for de nye boligene. På grunn av plassmangel er det ikke mulig å etablere gangforbindelse langs denne vegen. Antall nye boenheter vil heller ikke utløse krav til ny gangforbindelse. Dette underbygges av vedlagt trafikanotat utarbeidet av Malvåg Consulting. Etter ønske fra kommunen legges det imidlertid til rette med en enkel turvei fra nytt boligfelt og frem til

som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Samferdsel

Det fremkommer i oversendelsen at det legges til rette for 2 adkomster fra fv. 308 Kirkeveien. Fylkesveimyndighetene ber om at Gunnestadveien vil være adkomstveien til planområdet, både for kjørende og myke trafikanter. Gunnestadveien har et regulert kryss mot fv. 308, hvor det også er etablerte kollektivholdeplasser. Enhver punktering eller utvidet bruk av allerede eksisterende adkomster over gang- og sykkelvei er å anse som en trafikksikkerhetsutfordring. Vi vil derfor vurdere bruk av innsigelse om det legges opp til bruk av andre adkomster til planområdet enn fra Gunnestadveien.

Jordvern

Kommunen har et stort ansvar for å redusere nedbygging av matjord jfr. nasjonale og regionale mål for jordvern. Dette er vist til i brev til kommunene fra KMD og LMD datert 8. januar 2021. Deler av området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Vi ber kommunen vurdere løsninger på gang- og sykkelvei som ikke krever ytterligere nedbygging av dyrka- og dyrkbar mark. Dersom det ikke lar seg gjøre bør kommunen vurdere å redusere antall boliger av hensyn til jordvernet. Det må også legges inn tilstrekkelig buffersone mellom boligområdet og dyrka mark.

Kulturarv

Automatisk freda kulturminner

Matrikelgården Gunnestad er nevnt i skriftlige kilder fra slutten av 1300-tallet, og var delt i to bøl seinest på 1500-tallet. Gårder som har dokumentert drift i høymiddelalderen antas vanligvis å ha røtter tilbake i forhistorisk tid. Deler av området som reguleres ble undersøkt arkeologisk i 2018, i forbindelse med oppgradering av vann- og avløpsnett på Nøtterøy. Innenfor planområdet, på gbnr 115/1, ble det da gjort funn av et bosetting-/aktivitetsområde med kokegroper gravet ned i et eldre dyrkningslag. Kokegropene er radiologisk datert til romertid, og dyrkningslaget de er etablert i må da være eldre. Disse kulturminnene ble gravet ut i forbindelse med den arkeologiske registreringen i 2018, og er fjernet etter at det er innvilget dispensasjon etter Lov om kulturminner. Undersøkelsene i 2018 var imidlertid begrenset til tiltaksområdet for vann- og avløp, og det er høyt potensial for at det finnes ytterligere kulturminner i områdene som ikke er undersøkt.

eksisterende grusvei. Turveien vil sammen med den lite trafikkerte grusveien, sikre beboerne en tryggere og kortere vei ned til offentlig gangforbindelse og kollektivholdeplass.

Øst og nordøst for boligfeltet er turveien stort sett lokalisert til de delene av LNF området som er utmark, og noe på arealer som ikke lenger er hensiktsmessig å dyrke. Løsningen medfører ingen nye avkjøringer som krysser eksisterende gang- og sykkelveier. Grusveien fungerer som adkomstvei til naboeiendom i dag og skal videreføres som dette.

Jordvern

Området som ønskes omdefinert til turvei, naturområde og vegetasjonsskjerm er ikke lenger hensiktsmessig å dyrke på grunn av det kommunale kloakknett som er etablert her med tilhørende kummer. Buffersone på minst 10m målt fra innerste VA-ledning og 15m fra jordekant/plangrense innlemmes i plankartet.

Tiltakshaver mener det er bedre at LNF-arealeet kan benyttes til buffersone og turvei og blir vedlikeholdt, enn at det skal gro igjen. I og med at det er flere hensyn og motstridende interesser i området som skal tilstrebes ivaretatt, vil tiltakshaver måtte vurdere hva som vil være til det beste for alle. I dette tilfellet vil trygg ferdsel for barn og unge kunne veie tyngre enn hensynet til et LNF-formål som likevel ikke kan benyttes etter hensikten. Arealen vil uansett ikke bygges ut med boliger eller garasjer, og vil fortsatt ha et grønt preg.

<i>Ved samme undersøkelse ble det også gjort et løsfunn av sølvmynt fra middelalder. Videre er det tidligere, ved metallsøk på hobbybasis, funnet en spenne med hesteform, antagelig datert til vikingtid, samt et fibelfragment fra eldre jernalder. Vi er ikke kjent med hvilken kontekst funnene opprinnelig stammer fra, men det er høy sannsynlighet for at de representerer oldsaker som er rotet opp fra en bevart arkeologisk kontekst under pløyselaget, for eksempel under jordarbeid. Det er også potensial for at det kan finnes ytterligere oldsaker i pløyselaget.</i> <i>For at undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal kunne oppfylles må det derfor foretas en arkeologisk registrering av deler av området som reguleres, jf. kart under (figur 1). Metodene vil bestå i maskinell søkesjakt for det søndre området, og overflaterregistrering, evt. med prøvestikking av det nordre. Formålet med registreringene er å kartlegge bestanden av automatisk fredete kulturminner for å få oversikt over konfliktpotensialet i forhold til de fremlagte planene.»</i> Fylkeskommunen informerer videre i sin merknad om behandling av automatisk freda kulturminner i reguleringsplanen <u>«Nyere tids kulturminner</u> <i>Vi er ikke kjent med at planen berører regionalt viktige kulturminner eller kulturmiljø fra nyere tid, dvs fra etter 1536. Vi legger imidlertid ved utsnitt av et kart som viser eldre bebyggelse i planområdets nærområde. Dersom veiutvidelsene vil berøre de eldre eiendommene minner vi om at endring av bygninger oppført før 1850 skal oversendes Kulturarv for uttalelse (Kulturminnelovens § 25).»</i>	Kulturarv Det har blitt gjennomført omfattende arkeologiske registreringer i dette området tidligere, bl.a. på grunn av utbyggingen av nytt kommunalt avløpsanlegg. Det har også blitt gjennomført en ny arkeologisk undersøkelse for de deler av området som ifølge Fylkeskommunen ikke er undersøkt. Det ble funnet et automatisk fredet kulturminne. Dette er ivaretatt med bestemmelsesområde og bestemmelse, med ønske om dispensasjon fra den automatiske fredningen.
3. SVV – Statens vegvesen <i>«Som en del av regionreformen ble ansvaret for fylkesveg nettet overført til fylkeskommunene fra 1. januar 2020. Vi vil derfor normalt ikke uttale oss om saker som kun berører fylkesvegnettet. Statens vegvesen uttaler seg som vegeier for riksvegnettet og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafikksikkerhet. I tillegg har vi et ansvar for å påse at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesen har videre ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP) blir ivaretatt.</i> <i>Boligområdet skal ha bilatkomst fra Gunnestadveien, mens gående og syklende skal ha atkomst fra gang- og sykkelvegen langs Kirkeveien. Denne nye gang- og sykkelvegen kan</i>	Tas til etterretning. Turvei skal sammen med eksisterende adkomstvei/grusvei bidra til å sikre alternativ trase for myke trafikanter frem til eksisterende gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Nye beboere vil ha adkomst via Gunnestadveien. Frisikt er regulert inn i kryss.

<i>være nyttig også for andre boliger i området. Planområdet bør derfor utformes slik at gående og syklende enkelt kan komme fra Gunnestadveien, gjennom det nye planområdet, og til Kirkeveien.</i> <i>Området ligger med relativt kort avstand til Borgheim sentrum og skoler. Det bør derfor legges godt til rette for sykkelbruk, med tilstrekkelig sikker og hensiktsmessig sykkelparkering.</i> <i>Tilstrekkelig frisikt er et viktig sikkerhetstiltak. Blir frisikten regulert i planen, kan senere misforståelser og konflikter reduseres. Dette gjelder alle kryss og avkjørsler, også der hvor en gang- og sykkelveg munner ut i en eksisterende gang- og sykkelveg.»</i>	
4. DSB - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap <i>«DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:</i> <i>• Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter</i> <i>• Transport av farlig gods</i> <i>• Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg</i> <i>• Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)</i> <i>Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig.</i> <i>Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.</i> <i>Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.»</i>	Tas til etterretning.

5. Vesar <i>«Vesar AS har ingen innvendinger til planen så fremt renovasjonsforskriftens § 9 Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard blir fulgt.»</i>	Tas til etterretning. Eget areal til renovasjon er lokalisert slik at det ikke blir behov for å kjøre inn på det nye feltet eller rygge.
6. Gunnestadveien Veilag <i>«Gunnestadveien er pr. i dag i all hovedsak en privat vei som driftes av et aktivt veilag og vedlikeholdes av oppsitterne i fellesskap. Fellesskapets vei er dels asfaltert og dels grus. Fra Kirkeveien og opp bakken er veien kommunal.</i> <i>Veilaget er negative til at Gunnestadveien slik den framstår i dag, skal være adkomstvei til det planlagte boligfeltet med i alt 8 boenheter. Vi mener dette vil medføre en betydelig økt trafikk langs en smal og lite oversiktlig bygdevei. Veilaget er kjent med at et tomteområde rett sør for planlagt utbyggingsområde er/vil bli godkjent for utbygging, hvor det må påregnes bygging av flere boenheter. Til sammen vil dette bety at det totale antallet boenheter langs veien nesten blir fordoblet. Det må også påpekes at Gunnestadveien i dag er mye brukt som turvei av gående og syklende, med sin naturlig gode adkomst til turterrenget/skogsområdene rundt golfbanen og ned mot Vestfjorden. Veien har ingen tilrettelegging for myke trafikanter, men dette fungerer i dag, fordi trafikken er liten.</i> <i>Gunnestadveien har i dag en asfaltert kjørebredde på 3 meter. Den har flere passasjer hvor den går svært tett innpå eksisterende bebyggelse:</i> <i>• I Gunnestadveien 3 (som ligger i bakken) er boligens parkeringsarealet helt ut i veien, direkte etter en sving. Plassen er så liten at man ikke får snudd en bil der. Ved utkjøring må derfor bilene rygge ut i veien.</i> <i>• Øverst i bakken (Gunnestadveien 2) liggerveien kloss i husveggen før en 90 graders sving.</i> <i>I Gunnestadveien 9A ligger boligen så nær veien at gårdsplassen i praksis fungerer som møteplass.</i> <i>Biler som parkeres der, stikker nesten ut i veibanen.</i> <i>• I Gunnestadveien 4 og 6 ligger garasjebygg kloss i veien.</i> <i>• Den foreslåtte traseen fra det nye boligfeltet og opp til eksisterende vei, vil gå kloss i verandaen i Gunnestadveien 10 og vil møte eksisterende vei på et sted der det fra før av er svært mange utkjøringer/møtepunkter.</i>	I opprinnelig plan var det lagt opp til å bygge 8 boenheter, men dette er nå redusert til 6. Veilaget argumenter for at det er flere potensielle tomter langs jordekanten syd for vårt felt som også vil bli bebygd. Dette vil ikke bli aktuelt da de to neste tomtene i sin helhet ligger innenfor EMF-sonen hvor det iht gjeldende kommuneplanbestemmelser ikke vil bli godkjent boliger. Det vil derfor trolig ikke bli flere boliger i Gunnestadveien en de 6 som reguleres i herværende plan. For å trygge ferdselen for myke trafikanter er det avsatt areal til en passasje/enkel turvei som sammen med eksisterende adkomstvei/grusvei skal sikre en alternativ trase ned til eksisterende gang- og sykkelvei. Dette vil bidra til å lede myke trafikanter bort fra Gunnestadveien. For å ivareta møtende trafikk langs Gunnestadveien, legges det opp til å etablere en møtelomme i yttersving mot jordet til gnr/bnr 122/25 (tidligere 122/1), nær eiendom 121/39. Inngrep på private eiendommer vil man forsøke å unngå så langt som mulig, men friskt i kryss mot kommunal vei må ivaretas enten det er regulert eller ikke. Hensikten er imidlertid ikke å rive eksisterende bebyggelse for å få dette til. Fylkeskommunen har i sin merknad til oppstartsvarselet poengtert at Gunnestadveien skal benyttes som adkomst til den nye bebyggelsen og

<i>Vi mener disse forholdene samlet sett taler imot at Gunnestadveien brukes som adkomstvei for det planlagte boligfeltet. Den foreslåtte bruken av Gunnestadveien som adkomstvei, vil medføre betydelige ulemper og en forringelse av levemiljøet for mange av dagens beboere. Evt. møteplass(er) vil ikke på noen måte oppveie disse ulempene.</i> <i>Vi er enige i at en oppgradering til veistandard K45 ikke er aktuelt, da det vil berøre både dyrket mark, og ikke minst mange hager, gårdsplasser og bygninger langs veien. Dvs. i sum en enda større ulempe for eksisterende bomiljø.</i> <i>Vårt forslag er derfor at man legger adkomstvei der man i dag planlegger gang- og sykkelvei fra det nye boligområdet. Det kan være naturlig at denne veien også benyttes som adkomstvei ved evt. utbygging av tomten sør for det nye boligområdet. Det er en ulempe at denne løsningen gir økt biltrafikk på gang- og sykkelveien langs Kirkeveien. Dette kan evt. løses ved å lage denne bredere, slik at man får en adskilt vei for biler på vestsiden av gang- og sykkelveien. Dette området er pr. i dag allerede delvis opparbeidet til. Det bør anlegges fortau fra Kirkeveien opp til boligområdet for å sikre myke trafikanter. Dette er det ikke plass til langs Gunnestadveien.</i> <i>Uansett hvilken løsning man velger, vil utbyggingen medføre større trafikk fra Gunnestad og ut på Kirkeveien, både av kjørende, syklende og gående. Vi ber om at Færder kommune tar dette opp med fylkeskommunen som veimyndighet. Bør fartsgrensen senkes til 50 km forbi begge busstopp? Hvordan sikre en bedre adkomst for busspassasjerer til busstopp på østsiden av Kirkeveien?</i> <i>Veilaget ber om å bli holdt informert om alle forhold ved den planlagte utbyggingen og ønsker å være en aktiv høringsinstans og diskusjonspartner for kommunen og utbyggerne framover.»</i>	at de ikke ønsker flere punkteringer av eksisterende GS-veg. Slik vi kan se det ligger verandaen til Gunnestadveien 10 på sydsiden av huset, mens adkomsten til boligfeltet blir på nordsiden av nevnte eiendom, der G10 har sin garasje. Dette er allerede en eksisterende vei/adkomst ned til boligfeltet fra Gunnestadveien.
7. Knut Sophus Olsen «Planområdet ligger under marin grense, og det er registrert leirforekomster i skråningen hvor bebyggelsen er tenkt plassert. Det er derfor viktig at det gjøres gode geotekniske undersøkelser.»	Geotekniske undersøkelser er gjennomført for området.
8. Alf Sandve Informerer om veilagets innspill. Sandve har ellers kommentar til renovasjon som ønskes løst felles med øvrige beboere i området, i krysset/«rundkjøringen» sør for avkjørselen til nytt boligområde.	Det er tenkt en felles løsning for renovasjon lokalisert innenfor samme området der enkelte har plassert sine «dunker» i dag. Tiltakshaver vil legge til rette for en god renovasjonsløsning med fokus på

<i>Sandve oppmerksom på at der man ser for seg plassering av søppelkontainere for ytterligere 8 boliger, allerede står plassert kontainere for 6 boliger. Disse stod tidligere plassert i veien ned til det planlagt nye feltet, men ble flyttet i tilknytning til salg av en av bolig der. Det er ikke plass til kontainere for ytterligere 8 boliger på den foreslått plassen og det er heller ikke ønskelig. Fellesskapet har brukt tid og ressurser på å opparbeide dette området og det har i dag funksjon som rundkjøring, snuplass og felles parkeringsplass.</i> <i>For Sandves del er kontainerne plassert like utenfor hans hage og det medfører mye vond lukt, fluer og søppel som tidvis flyter utover. På eget initiativ vasker han kontainerne minst to ganger i året for å bli kvitt stank og fluer. Man bør derfor finne plass til søppelkontainere for de planlagte boligene på et annet sted.</i>	trafikksikkerhet. Den nevnte plasseringen vil derfor være den beste løsningen. Det foreligger en avtale om bruksrett til området mellom tiltakshaver og grunneier.
9. Per Velde <i>Velde slutter seg til den uttalelsen Gunnestadveien Veilag har kommet med om dette planarbeidet.</i> <i>De bor i den delen av Gunnestadveien som ikke omfattes av veilaget, men dette angår også dem som har ut- og innkjøring via Gunnestadbakken. De er derfor sterkt imot at Gunnestadveien skal være adkomstvei til det nye boligfeltet med den trafikkøkning og de ulemper det vil medføre. Trafikken ut på Kirkeveien er i dag problematisk nok som den er, og en så stor trafikkøkning vil bety forringet miljø og vanskeligere kjøreforhold. Bakken er alt for smal, og to biler kan rett og slett ikke passere hverandre. Særlig om vinteren med glatt veibane kan problemene bli store. Velde vil derfor støtte veilaget i at adkomstveien bør være der man i dag planlegger gang- og sykkelvei.</i> <i>De vil peke på at forslag om trafikkøkning på Gunnestadveien også har en forhistorie.</i> <i>1. Ca. 1985 søkte Gunnestadveien 13 om å få opprette barnehage med 8 plasser. Det ble avslått – av trafikkhensyn.</i> <i>2. Ved opprettelsen av golfbanen (ca. 2003) ønsket klubben at Hellaveien ikke skulle være innkjørsel. I stedet søkte de om at trafikken til golfbanen skulle gå via denne delen av Gunnestadveien og ned Gunnestadbakken. Det ble avslått av Hovedutvalget - av trafikkmessige hensyn.</i> <i>Disse to eksemplene og vedtak truffet av fagfolk burde tilså hvor lite gjennomtenkt og egnet det er med økt trafikk her.</i>	For å trygge ferdselen for myke trafikanter er det avsatt areal til en passasje/enkel turvei som sammen med eksisterende adkomstvei/grusvei skal sikre en alternativ trase ned til eksisterende gang- og sykkelvei. Dette vil bidra til å lede myke trafikanter bort fra Gunnestadveien. For å ivareta møtende trafikk, blir det etablert en møtelomme i yttersving mot jorden til gnr/bnr 122/25, nær eiendom 121/39. Området som skal bygges ut er avsatt til boligformål i kommuneplanen og fortettingen langs Gunnestadveien er således i tråd med overordnet plan. Av hensyn til den dyrka marka, kan det ikke omdisponeres mer areal til turvei/veg enn høyst nødvendig. Fylkeskommunen har også i sin merknad til oppstartsvarselet poengtert at Gunnestadveien skal benyttes som adkomst til den nye bebyggelsen og at de ikke ønsker flere punkteringer av eksisterende GS-veg.

10. NVE

NVE har et generelt innspill.

"Norges vassdrags- og energidirektorat (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 har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdypet dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart

Tas til etterretning. Fagkyndige har utarbeidet VAO-plan for feltet. Fagkyndige har også gjennomført en geoteknisk vurdering av området.

frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

10 Avsluttende kommentar

Planen legger til rette for oppføring av tomannsboliger på Nøtterøy, slik at det skal være mulig å dekke ulike boligbehov i området. Dette er en noe mer konsentrert variant enn det som finnes i nabolaget fra før. I og med at boligfeltet ligger forholdsvis landlig til og nær skoler og idrettsarenaer, vil det primært være barnefamilier som er målgruppen, men det skal også være mulig for eldre og enslige å finne seg en bolig her. Hensynet til barn- og unge er ivaretatt med leke- og uteoppholdsarealer. Boligfeltet vil ligge i en rimelig avstand fra både butikk og skole, samtidig som det vil være nærliggende bussforbindelser. Feltet innehar kvaliteter som vil komme både nye og eksisterende beboere til gode. Videre er fagkyndige uttalelser vedlagt planmaterialet og omfatter bl.a. både vurderinger av grunnforhold og arkeologiske registreringer.