

Saksbehandler: Anne Line Semb Lie  
Telefon:  
Kommuneutvikling

## **Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1 - Oppstart av detaljregulering nr. 2019005**

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnummer</b>
Eldreråd	08.04.2024	013/24
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	08.04.2024	014/24
Klima og miljøråd	08.04.2024	015/24
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	10.04.2024	042/24
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	02.05.2024	064/24

### **Kommunedirektørens**

### **innstilling**

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2019005 «Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1» igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er iht. kartskisse B datert 20.02.24.
1. Den del av reguleringsplan nr. 111 «Labakken øst», 2014004 «Kjernåsveien 13B» og 2016010 «Ny skole Labakken», som overlappes av ny detaljregulering oppheves jf. pbl. § 12-14.
1. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jf. pbl. kap. 17.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

### **Innkommne forslag:**

## **Råd for personer med funksjonsnedsettelse 08.04.2024:**

### **Behandling:**

Rune Johansen foreslo:

Rådet ber om at det må stilles krav i reguleringsplanen om HC-parkering at alle boenheter har livsløpsstandard og trappefri adkomst.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

### **RMNF - 014/24 Vedtak:**

Rådet ber om at det må stilles krav i reguleringsplanen om HC-parkering at alle boenheter har livsløpsstandard og trappefri adkomst.

## **Eldreråd 08.04.2024:**

### **Behandling:**

Gunnar Svendsen foreslo:

Eldrerådet ber om at det tas hensyn til myke trafikanter i reguleringsplanen.

Forslaget enstemmig vedtatt.

### **ER - 013/24 Vedtak:**

Eldrerådet ber om at det tas hensyn til myke trafikanter i reguleringsplanen.

## **Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 10.04.2024:**

### **Behandling:**

Utsettelsesforslag, foreslått av Pål Ese, Høyre

Saken utsettes til neste møte.

P. Syse (Ap) ønsket sin habilitet vurdert da han er styreleder i Labakken borettslag som er part i saken. Hovedutvalget anså han som inhabil og P. Syse fratrådte under behandlingen.

Votering

P. Eses utsettelsesforslag enstemmig vedtatt med 10 stemmer.

### **PTM - 042/24 Vedtak:**

Saken utsatt til neste møte.

## **Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 02.05.2024:**

### **Behandling:**

P. Syse (Ap) anså seg som inhabil da han er styreleder i Labakken borettslag som er part i saken. Hovedutvalget ga sin tilslutning til dette og P. Syse fratrådte under behandlingen.

Uttalelse fra Klima og miljørådet 08.04.24 ble referert i møte.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt med 10 stemmer.

**PTM - 064/24 Vedtak:**  
**Kommunedirektørens**

**innstilling**

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2019005 «Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1» igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er ihht. kartskisse B datert 20.02.24.
2. Den del av reguleringsplan nr. 111 «Labakken øst», 2014004 «Kjernåsveien 13B» og 2016010 «Ny skole Labakken», som overlappes av ny detaljregulering oppheves jf. pbl. § 12-14.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jf. pbl. kap. 17.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

**Vedlegg:**

Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1 - Oppstart av detaljregulering nr. 2019005  
Planinitiativ  
Planavgrensning B og A  
Klimagassberegninger 2019005 Kjernåsveien 13A - Oppstartsbehandling  
Referat fra oppstartsmøte Kjernåsveien 13A  
Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner  
Utsnitt fra gjeldende kommuneplan

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

**Kortversjon**

Det er søkt om oppstart av detaljregulering for Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1., plannr. 2019005. Foreslått planområde er på ca. 14,4 dekar og består i dag av apotek, legetjenester, treningssenter, veterinær, lager og kontorer. Området er i hovedsak avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Formålet med planen er å legge til rette for dagens bruk samt dagligvareforretning, kontorer og eventuelt boenheter. Planinitiativet er i samsvar med overordnede planer og kommunedirektøren anbefaler oppstart av detaljregulering.

**Innledning**

Ola Roald AS Arkitektur søker på vegne av Nøtterøy helsesenter AS om oppstart av detaljregulering nr. 2019005. Formålet med planen er å tilrettelegge for å bygge ut eiendommene, gbnr. 128/247 og 128/274, med dagligvareforretning, kontorer og eventuelt noen boenheter. I tillegg inkluderer planområdet arealer til vei og fortau mot nord, naboeiendommen gbnr. 128/270 og deler av naboeiendommen gbnr. 128/292. Planen skal også finne løsninger for ny, felles avkjørsel for eiendommene Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1.

Planområdet er omfattet av krav til felles planlegging for flere eiendommer, hvor gbnr. 128/270 og gbnr. 128/292 ikke eies av forslagstiller. Det ble avholdt oppstartsmøte 20.12.2019. Referatet følger som vedlegg til saksfremlegget. Oppstartssaken har avvartet rullering av kommuneplan.

**Faktagrunnlag**

Plan- og bygningslovens kap. 12 – Reguleringsplan

Plan- og bygningslovens § 12-3 – Detaljregulering

Plan- og bygningslovens § 12-8 – Oppstart av reguleringsplanarbeid

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

Plan- og bygningsloven kap. 17 – Utbyggingsavtaler  
Kommuneplan for Færder og utfyllende bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023

Reguleringsplan nr. 111 Labakken øst

Reguleringsplan nr. 2014004 Kjernåsveien 13B

## **Alternative**

## **løsninger**

Kommunedirektørens innstilling er felles planlegging for Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1. Forslagstiller ønsker imidlertid primært ikke å regulere sammen med naboeiendommen, Mathilde Henriksens vei 1, men kun regulere det de har behov for i tilknytning til egen eiendom. Dette alternativet vises i kartskisse A, og kalles derfor alternativ 2. Forslagstiller ber om en politisk vurdering i oppstartsaken om kravet til felles regulering skal opprettholdes i plansaken.

Alternativ 2:

Oppstart av detaljregulering nr. 2019005 «Kjernåsveien 13A» igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er ihht. kartskisse A datert 20.02.24.

## **Vurderinger**

### Overordnet plan

I gjeldende kommuneplan er det meste av planområdet avsatt til sentrumsformål. Veien i nord og innkjøringen i syd er avsatt til bolig. Arealformålet er endret etter forslagstillers innspill til rullering av arealdelen, og var tidligere bolig/tjenesteyting. Kommuneplanen setter krav til felles planlegging for hele arealet som nå er sentrumsformål.

Vestskogen er definert som lokalsenter i temakart «Senterstruktur og parkering», og er omfattet av bestemmelsesområde for sentrum (sone 1).

### Gjeldende reguleringsplan

Området er en del av reguleringsplanen nr. 111 «Labakken Øst». Kjernåsveien 13A er avsatt til område for lettere næringsvirksomhet som medisinsk senter e.l. og næring/bolig/aktivitetssenter. I tillegg inkluderer planområdet deler av reguleringsplan «Kjernåsveien 13B» (som har fått ny adresse - Mathilde Henriksens vei 1), planid 2014004, regulert til kontor/tjenesteyting, parkering, fortau og veg. Planen overlapper også litt plannr. 2016010 «Ny skole Labakken».

### Felles reguleringsplan for Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1

I forbindelse med rullering av ny kommuneplan ble arealformålet endret til sentrumsformål for begge disse eiendommene. Kommunen satte da et krav om felles regulering slik at det som er avsatt til sentrumsformål skulle sees på under ett for å få til en helhetlig løsning med felles adkomst/trafikkkløsing, økt utnyttelse av området samt få til gode løsninger for det som er igjen av forretningsareal. I kommuneplanen er dette formulert som at «Disse områdene er under omforming/ transformasjon og forutsetter helhetlig planlegging.»

Etter at Labakken skole ble etablert har det vært ønskelig med en ny felles avkjøring til Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1, slik at trafikken reduseres inn til skolen. Dette er ivare tatt innenfor begge planavgrensningene, både kartskisse A og B. Kommunen mener allikevel man bør fastholde kravet om felles plan slik at dagens situasjon på Mathilde Henriksens vei 1 blir regulert inn. Eier av

denne eiendommen har blitt orientert om kravet om felles planlegging og hvilke muligheter slik felles regulering åpner for, men de ønsker ikke å endre dagens drift eller å regulere området. Kommunen fastholder at det vil være fornuftig å se på hele området også når det gjelder trafikkavvikling i forbindelse med dagligvaredriften som planlegges.

### Formålet med regulering

Formålet med en ny detaljregulering av området er både å legge til rette for utvidet og bedre bruk av eksisterende bebyggelse og muligheten for å etablere ny bebyggelse tilpasset andre arealformål enn de

som finnes i eksisterende reguleringsplan. Dette innebærer blant annet å åpne for forretning og kontor. Det varsles også bolig som mulig arealformål. Om det er realistisk å regulere for bolig og oppfylle kommunens krav til MUA, parkering og lek vil avklares i planprosessen.

Planen skal sikre muligheten for utvidelse, og til å bygge et tilbygg for dagligvare, med tilhørende logistikk, trafikkavvikling og parkering. Planen skal også finne løsninger for ny, felles avkjørsel for eiendommene Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1. Mathilde Henriksens vei 1 er i bruk til lager og kontorplasser. Formålet med planen for denne eiendommen er å videreføre gjeldende reguleringsplan og utnyttelse for eiendommen, da det er avdekket at eier ikke ønsker endring her foreløpig.

### Forretning

Kommuneplanen pt. 12: «Nyetableringer av detaljhandel skal lokaliseres innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i definert senterstruktur, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring, jf. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi.»

Pt 12 b) «I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overskrider 3000 m<sup>2</sup>».

Totalt estimert BRA handel på Vestskogen i dag er 1450 m<sup>2</sup> og forslagstiller planlegger å holde seg under en samlet handelsetablering på 3000 m<sup>2</sup>. Foruten dagens apotek ønsker de dagligvareforretning samt mulighet for baker eller blomsterbutikk.

### Barn og unge

Planområdet grenser til Steinerskolen og det ligger i nærheten av nye Labakken skole. For å hindre at barn bruker parkeringsplassen som en snarvei, vil det være nødvendig med sikre gjerder inn mot Steinerskolen. Det er i dag en port i gjerdet fra Steinerskolen og inn mot planområdet. Porten bør stenges. En ny og sikker snarvei kan etableres helt sør i planområdet. Snarveien må eventuelt krysse en mindre del av naboeiendommen i sør. Planområdet burde inkludere areal til snarvei. Dette vil i så fall berøre et areal som ikke eies av forslagstiller.

### Risiko og sårbarhet

Det skal alltid utarbeides en ROS-analyse som del av plandokumentene. Planområdet ligger på hav-, fjord- og strandavsetning i tynt dekke over berggrunn, men ligger ikke innenfor aktsomhetsområde i kommuneplanen. Områdestabiliteten skal være sikret i reguleringsplanarbeidet. Støy vil være et annet viktig tema som må utredes i det videre planarbeidet.

### Infrastruktur

Det er en kommunal hovedvannledning som krysser eiendommen, denne er avsatt med sikringsone i kommuneplan. Planlagt tiltak vil ikke komme i konflikt med vannledningen. Kommunalteknisk plan må utarbeides for området. En mobilitetsplan skal utarbeides og konsekvensene beskrives som en del av det kommende planforslaget.

### Utslipp og opptak av klimagasser

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 10,26 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år. Dersom det ikke iverksettes tiltak som fører til arealbruksendringer vil dermed området bidra til globale utslippsreduksjoner tilsvarende omtrent 71 reiser med fossilfly tur-retur Oslo-Bergen for én person, som i så fall måtte ha reist omtrent 3 slike rundturer i året.

Reguleringsplanen legger til rette for bygging og fortetting av allerede etablerte næringsområder.

Utbyggingen tar derfor vare på natur- og rekreasjonsverdier, i området rundt, ved å legge opp til en bedre utnyttelse av allerede eksisterende næringsareal. Ved å legge til rette for at flere typer næring kan etablere seg i lokalene, sikres en mer stabil og økonomisk bærekraftig bruk av bygget. Dette vil på sikt

gagne Vestskogen som tettstedsenter. Kommunedirektøren anbefaler derfor oppstart av ny detaljregulering.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planoppstart for detaljregulering nr. 201005 Kjernåsveien 13A og Mathilde Henriksens vei 1, med planavgrensning i henhold til kartskisse B datert i 20.02.24 igangsettes.