

Saksbehandler: Tore Nordvik  
Telefon:  
Kommuneutvikling

## Kirkeveien 250, Gbnr 116/5 - Oppstart av detaljregulering

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	20.06.2024	116/24

### Kommunedirektørens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2024003 «Kirkeveien 250-252» igangsettes, jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er iht. vedlagte kartskisse datert 03.05.2024.
2. Reguleringsplan nr. 326, Plantasjen hagesenter, vedtatt 21.06.2006 overlappes av ny detaljregulering og oppheves, jfr. pbl. § 12-14. Del av reguleringsplan nr. 211-1, Rv. 308, endring, vedtatt 20.12.1989 oppheves der den overlappes av ny plan.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale, jfr. pbl. kap. 17.

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

### Innkomne forslag:

### Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 20.06.2024:

#### Behandling:

Befaring foretatt.

Uttalelse fra representanten for barn- og unge, G.B. Syvertsen datert 19.06.24 ble referert i møte:

#### Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

### PTM - 116/24 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2024003 «Kirkeveien 250-252» igangsettes, jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er iht. vedlagte kartskisse datert 03.05.2024.
2. Reguleringsplan nr. 326, Plantasjen hagesenter, vedtatt 21.06.2006 overlappes av ny detaljregulering og oppheves, jfr. pbl. § 12-14. Del av reguleringsplan nr. 211-1, Rv. 308, endring, vedtatt 20.12.1989 oppheves der den overlappes av ny plan.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale, jfr. pbl. kap. 17.

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

**Vedlegg:**

Planavgrensning\_Kirkeveien 250-52

Planinitiativ Kirkeveien 250-252

Kirkeveien 250-52\_referat fra oppstartsmøte\_2

Klimagassberegninger 2024003 Kirkeveien 250-252

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

**Kortversjon**

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge areal på nord og sørsiden av Nattvallveien for forretningsformål med plasskrevende varer i tråd med kommuneplanen. Området nord for Nattvallveien er der hvor Plantasjen i dag har sin virksomhet. Kommunedirektøren legger til grunn at planleggingen følger opp kommuneplanens bestemmelser og føringer i forhold til at nyetableringer av detaljhandel bare skal skje innenfor den definerte senterstrukturen. Kirkeveien 250-252 er i gjeldende kommuneplan ikke definert som noe senterområde. Området har også et rekkefølgekrav i kommuneplanens bestemmelser knyttet til dimensjonering av kryss på fv. 308 og ivaretagelse av forhold for kollektivtransport og myke trafikanter som må løses i planarbeidet. Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet igangsettes og at det varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtale.

**Innledning**

Arkitektene Astrup og Hellern AS har på vegne av Nøtterøy Næringseiendom AS fremmet planinitiativ for eiendommene gnr. 116, bnr. 5 og 32, Kirkeveien 250 - 252 i Færder kommune. Området ligger nord og syd for Nattvallveien inntil fv. 308, Kirkeveien. Plantasjen er i dag lokalisert på området nord for Kirkeveien. Området er på ca 36,6 daa og er i kommuneplanen, vedtatt 06.09.23 avsatt til forretning. Området nord for Nattvallveien er regulert i plannr. 326 til hagesenter. Området sør for Nattvallveien er uregulert og i dag et skogsområde. I planinitiativet er det foreslått bebyggelse med formål plasskrevende handel på til sammen ca 10.000 m<sup>2</sup> grunnflate med BRA på 15.000 m<sup>2</sup> og det er skissert maksimal byggehøyde på 13-15 meter over gjennomsnitt terreng da plasskrevende varer er en varegruppe som krever tilhørende lagerarealer med fri høyde tilpasset høye lagerreoler. I kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer er det i § 12 satt følgende krav til formålet forretning:

"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.

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

Videre er det i kommuneplanens § 2.4.1 g) tatt inn en rekkefølgebestemmelse knyttet til gnr. 116 bnr. 5 og 32 med følgende tekst: "Krysset mellom fv. 308 og Nattvallveien skal dimensjoneres i henhold til kravene i Vegdirektoratets norm N100 Veg- og gateutforming, samt ivareta forhold knyttet til kollektivtransport og myke trafikanter, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest"

Det er avholdt oppstartsmøte 01.03.2024 mellom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent.

**Faktagrunnlag**

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsarbeid.

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

Plan- og bygningsloven kap. 17 – Utbyggingsavtaler.

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

Reguleringsplan nr. 326, Plantasjen hagesenter, vedtatt 21.06.2006. Reguleringsformål er hagesenter, samferdselsformål og buffersone. Ny plan vil erstatte plannr. 326 i sin helhet.

Reguleringsplan nr. 211-1, Rv. 308, endring, vedtatt 20.12.1989. Berørt areal er veg og gang- og sykkelveg formål i forbindelse med eventuelle endringer av kryssløsning og forhold knyttet til kollektivtransport og myke trafikanter i ny plan.

### **Vurderinger**

Planinitiativet skisserer en utbygging på inntil 15.000 m<sup>2</sup> BRA. Utbygginger av nærings- og forretningsarealer mindre enn 15.000 m<sup>2</sup> BRA utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning vedlegg 1. Kommunedirektøren legger til grunn at planforslaget forholder seg til denne grensen og at det kan fremmes en detaljreguleringsplan uten planprogram og egen konsekvensutredning. Planens konsekvenser og virkninger må imidlertid utredes på vanlig måte i planbeskrivelsen. Et planforslag som åpner for bebyggelse over 15.000 m<sup>2</sup> BRA vil utløse krav om planprogram og konsekvensutredning. Planområdet sør for Nattvallveien inneholder et mindre areal på ca 800 m<sup>2</sup> som i AR5 er klassifisert som dyrkajord. Arealet er gjenvokst og i nylig vedtatt kommuneplan lagt ut til forretningsformål og vurderes til å ha liten verdi som jordbruksareal etter dagens driftsmetoder i landbruket.

### Planavgrensning

Planavgrensningen følger kommuneplanens formålgrense for forretning. I tillegg er det tatt med tilgrensende veiarealer for å sikre at en har tilstrekkelige arealer for å ivareta kommuneplanens rekkefølgekrav til dimensjonering/ombygging av krysset i fylkesveien og ivaretagelse av forhold til kollektivtransport og myke trafikanter og frisiktsoner. Kommunedirektøren vurderer den foreslåtte planavgrensningen som hensiktsmessig i forhold til å ha handlingsrom for å finne gode løsninger for planområdet.

### Forholdet til kommuneplanen

Planinitiativet som fremmes er i tråd med kommuneplanens arealformål. I kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer er det entydige bestemmelser som sier at nyetablering av detaljhandel ikke skal tillates utenfor den definerte senterstrukturen i kommunen. Dette er formidlet i oppstartsmøte og planinitiativet legger heller ikke opp til at det skal planlegges for detaljhandel. Kommunedirektøren legger til grunn at planforslaget utarbeides i tråd med planinitiativet og at kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer gjøres gjeldende og blir førende for planarbeidet. Kommunedirektøren vil særskilt fremheve at det er viktig å styre utvikling av detaljhandel til de definerte senterområdene som et viktig bidrag til å kunne nå nullvekstmålet for persontransport og vil være et viktig bidrag til å nå klimamål.

### Mobilitet

Utbyggingen vil utløse krav til mobilitetsplan, jf. kommuneplanens § 7.3. Kommuneplanens § 2.4.1 g) stiller også et rekkefølgekrav i forhold til løsninger på fv. 308 for kryss, kollektivtransport og myke trafikanter. Kommunedirektøren anbefaler at forslagsstiller planlegger løsninger på fv. 308 i dialog med vegeier ved utarbeidelsen av planforslag. For den kommunale Nattvallveien vil kommunens vei- og gatenorm legges til grunn og det settes krav til gang- og sykkelvei langs planområdet.

### **Klima**

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 160,31 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 1.110 reiser med fossilfly

tur-retur Oslo-Bergen for én person, som i så fall måtte ha reist omtrent 55 slike rundturer i året. Se for øvrig vedlegget «Klimagassberegninger 2024003 Kirkeveien 250-252».

### **Folkehelse**

Det vil i planarbeidet tilrettelegges for gode og trafikksikre løsninger for alle trafikantgrupper, med et særlig fokus på myke trafikanter.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planoppstart for detaljregulering nr. 2024 «Kirkeveien 250-252» iht. planavgrensning på vedlagte kart datert 03.05.2024 igangsettes slik det fremkommer av kommunedirektørens innstilling. Det varsles samtidig oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale.