



DETALJREGULERING KIRKEVEIEN 250-252

PlanID: 2024003

Dato: 03.03.2025

Forslagstiller: Nøtterøy Næringseiendom AS

Fagkyndig: Arkitektene Astrup og Hellern AS



Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	6
2.4	Krav om konsekvensutredning	6
3	Planprosessen	6
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
3.1.1	Oppstartsmøte	6
3.1.2	Befaring i forbindelse med oppstart av detaljregulering	6
3.1.3	Varsel om oppstart av planarbeid	6
4	Planstatus og rammebetingelser	7
4.1	Kommunale planer	7
4.1.1	Kommuneplanens arealdel	7
4.2	Regionale planer	8
4.2.1	Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)	8
4.2.2	Regional klimaplan for Vestfold	8
4.3	Statlige retningslinjer	9
4.3.1	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	9
4.3.2	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene	9
4.3.3	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	9
4.3.4	Universell utforming i planlegging	9
4.4	Gjeldende reguleringsplan	10
4.5	Tilgrensende planer	10
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
5.1	Planområdets beliggenhet og størrelse	11
5.2	Eksisterende bebyggelse	11
6	Planavgrensning	13
7	Planforslaget	15
7.1	Arealbruk	15
7.2	Høyder og utnyttelse	21
7.3	Landskap	26

7.4	Solforhold	27
7.5	Naturmangfold	28
7.6	Arealressurser	31
7.7	Områdestabilitet	31
7.8	Forurensing	33
7.9	Trafikkforhold	33
7.10	Teknisk infrastruktur	38
7.10.1	Vann og avløp	38
7.10.2	Overvann	40
7.10.3	Blågrønn faktor	41
7.10.4	Energi	43
7.11	Støy	44
7.12	Klima og miljø	45
7.13	Rekreasjon	46
8	Risiko- og sårbarhetsanalyse	47
9	Innkomne innspill og merknader	48
9.1	Varsel om oppstart	48
	Dokumentliste/vedlegg	57



1 Sammendrag

Planområdet er lokalisert på Nøtterøy i Færder kommune. Området har et areal på 37,9 daa.

Planforslaget for Kirkeveien 250–252 legger til rette for en videreutvikling av handelstilbudet innenfor planområdet. Området reguleres for plasskrevende varehandel, i tråd med kommuneplanens arealdel. I dag er det etablert et handelsgartneri (Plantasjen) på den nordlige delen av planområdet.

Forslaget tilrettelegger for nye typer forretningsvirksomhet og bedre infrastrukturløsninger. Den planlagte utviklingen styrker områdets attraktivitet som et næringsknutepunkt, og forventes å bidra til lokal sysselsetting og økonomisk vekst.

I forbindelse med å utvikle handelsområde skal krysset mellom Kirkeveien og Nattvallveien reetableres med ny kryssutforming. Dette bedrer trafiksikkerheten og løsningene for gående og syklende. I tillegg planlegges en ny gang- og sykkelvei samt oppgradert kollektivinfrastruktur for å møte økte krav til tilgjengelighet og bærekraftig transport. Fartsgrensen på Kirkeveien skal reduseres fra 70 km/t til 60 km/t.

Det er utarbeidet en rekke fagrapporter som følger planforslaget. De har vurdert sentrale temaer, konsekvenser og foreslått konkrete tiltak.

Trafikkmengden forventes å øke til cirka 7 700 kjøretøy per døgn på Kirkeveien og 1 600 kjøretøy per døgn på Nattvallveien. Omkringliggende veinett vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet for trafikkøkningen.

VA-rapporten beskriver tiltak som sikrer at vann- og avløpssystemer oppgraderes til å håndtere både dagens og fremtidige behov, inkludert overvannshåndtering gjennom åpne fordrøyningsgrøfter og lokale magasiner.

Støyrapporten konkluderer med at de planlagte tiltakene holder støynivåene innenfor akseptable grenser, med krav til håndtering av anleggsstøy for å minimere påvirkning på naboer.

Området er kartlagt og befart for naturtyper. Det er ikke funnet forvaltningsrelevante naturtyper i området. Et viktig plangrep er likevel å bevare buffersonene. I vegetasjonsskjermen mot naboene i øst stilles det krav til reetablering av trær som må fjernes. Ettersom det er funn av fremmede arter på området, er det fastsatt tiltak for å håndtere disse.

Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.

Registreringer har avdekket noe forurensning fra tidligere drift i planområdet. Planforslaget setter krav om miljøgeologiske undersøkelser og ved funn utløses rekkefølgekrav om tiltaksplan for forurenset grunn i forbindelse med byggesak.

Videre sikrer hensynssonen for hovedvannledningen at kritisk infrastruktur beskyttes.

Planforslaget balanserer økonomisk utvikling med hensyn til miljø, trafiksikkerhet og infrastruktur. Selv om anleggsperioden kan gi midlertidige utfordringer som støy og trafikkbelastning, er tiltakene utformet for å sikre langsiktige fordeler for næringsliv og lokalsamfunn.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for forretningsvirksomhet for plasskrevende varehandel med tilhørende infrastruktur.

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.

Den største eiendommen i planområdet som ligger nord for Nattvallveien (FOR1), er detaljregulert i plan fra 2006 med formål hagesentre. Dette er i tråd med dagens bruk (Plantasjen). Den minste eiendommen, sør for Nattvallveien (FOR2), er ikke regulert og består i dag av et skogholt. Begge eiendommene har formål «Forretning» i ny kommuneplan. Forslagstiller ønsker å detaljregulere begge eiendommene til «Forretning for plasskrevende varehandel».

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at flere forretningsvirksomheter kan etablere seg innenfor planområdet, og utvikle området til en destinasjon for plasskrevende varehandel. Eksisterende bygningsmasse fremstår noe rotete og utdatert, og forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for ny moderne bebyggelse med økt aktivitet.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Tabell 1: Forslagstiller og fagkyndig.

Forslagsstiller:	Nøtterøy Næringseiendom AS
Fagkyndig plankonsulent:	Arkitektene Astrup og Hellern AS
Berørte eiendommer (Gnr./Bnr.):	116/5, 116/30, 116/32, 117/6, 143/9, 150/100

Tabell 2: Berørte eiendommer.

Gnr./Bnr.	Eier/Fester	Areal innenfor planområdet i m ²
116/5	Nøtterøy Næringseiendom AS	25 329,1
116/30	Privat	394,2
116/32	Mehlsen Eiendom AS	6103,5
117/6	Privat	14,4
143/9	Vestfold fylkeskommune	3450,5
150/100	Færder kommune	1306,2

2.3 Tidligere vedtak i saken

Området er omfattet av Reguleringsplan for Plantasjen hagesenter:

- Plan-ID: 3911 326
- Vedtatt i Nøtterøy kommunestyre: 15.02.1979

Reguleringsplanen for Plantasjen hagesenter har blitt endret én gang, i 2006.

- Plan-ID: 3911 326
- Vedtatt i Nøtterøy kommunestyre: 21.06.2006

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planen faller ikke under tiltak som omfattes av forskrift om konsekvensutredning da samlet bruksareal for næringsbyggene ikke overskrider 15 000 m².

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

3.1.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Færder kommune, tiltakshaver og fagkyndig ble avholdt 01.03.2024.

3.1.2 Befaring i forbindelse med oppstart av detaljregulering

Den 20.06.2024 ble det avholdt befaring i planområdet sammen med Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø. Plankonsulent og forslagsstiller deltok på befaringen.

3.1.3 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble varslet med brev til naboer og gjenboere, samt offentlige myndigheter og andre interessenter 27.06.2024. Samtidig ble planen kunngjort i Tønsbergs blad. Frist for innspill var 15.08.2024. Innspill og uttalelser er oppsummert i kapittel 8 i planbeskrivelsen.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Kommunale planer

4.1.1 Kommuneplanens arealdel

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



Figur 1: Utklipp fra kommuneplanens arealdel.

4.2 Regionale planer

4.2.1 Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Formålet med planen er å utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling i fylket. I planens formålskapittel heter det at «planen skal legge til rette for vekst og utvikling i Vestfold, samtidig som viktige jordbruks-, natur- og kulturverdier tas vare på».

I planen fastslås det blant annet at utvikling i kommunene skal følge ABC-prinsippet. Det legges også vekt på at areal er et knapphetsgode og at «når arealer tas i bruk bør de derfor utnyttes så effektivt som mulig». Fortetting og transformasjon nevnes som viktige virkemidler for å fremme kompakt by- og tettstedsutvikling, da dette skal sikre en bærekraftig arealutvikling.

Næringsliv er en egen kategori i planen. Planen fremlegger behov for å legge til rette for verdiskapende næringsliv som sikrer arbeidsplasser og skatteinntekter til finansiering av offentlige tjenester. Det er dessuten behov for å redusere transportbehovet og legge til rette for bruk av miljøvennlige transportformer, dette gjelder også for lokalisering av handel og næring.

Planen fremlegger en regional planbestemmelse om at etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm bare er tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens areal eller kommunedelplan.

4.2.2 Regional klimaplan for Vestfold

Den regionale klimaplanen for Vestfold har som mål å bidra til en reduksjon av klimagassutslipp fra Vestfold. For å gjøre dette skal Vestfold:

- Øke produksjonen av fornybar energi
- Redusere utslipp fra vegtrafikk
- Utvikle flere energieffektive bygg
- Støtte kommunenes innsats for klimatilpasning
- Utvikle felles kompetanse for klimatilpasning

Fylkeskommunens målsetting er en reduksjon på 40 % færre klimagasser innen 2030.

Arealplanlegging er et viktig virkemiddel for å nå målsettingen. Vestfold fylkeskommune ønsker å redusere utslipp fra veitrafikken, som står for 42 % av Vestfolds utslipp, og målet er nullvekst og økt antall syklende, gående og kollektivbrukere. For å redusere utslippet fra transport må kommunene ha større fokus på samordnet areal- og transportplanlegging. Transportbehov og arealutvikling må ses i nær sammenheng. Det er arealbruken som styrer transportbehovet og utvikling skal i stor utstrekning konsentreres om eksisterende byer.

4.3 Statlige retningslinjer

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

Hensikten bak retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

I retningslinjene heter det at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, slik at transportbehovet kan begrenses ved at det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det skal også legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.

4.3.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

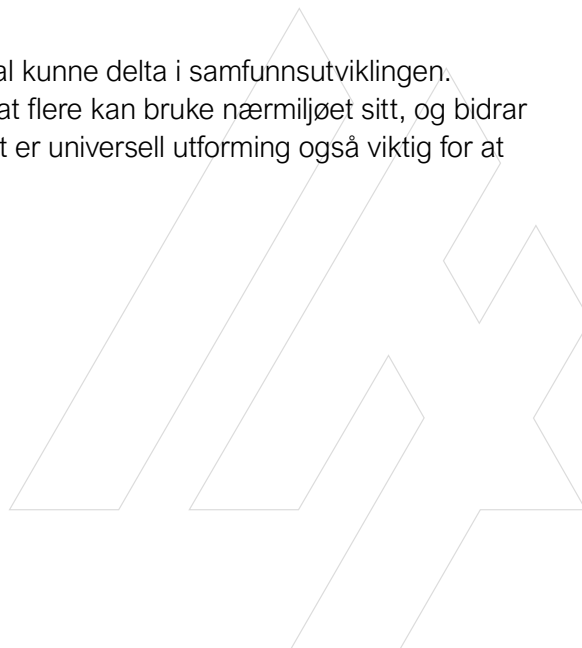
Retningslinjene skal sikre klima- og energiplanlegging i kommunal planlegging. Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp og miljøvennlig energiomlegging. Retningslinjene er opptatt av godt kunnskapsgrunnlag og det heter blant annet at planer som behandler klima- og energispørsmål bør være strategisk innrettet og skal bygge på grundige analyser av nåsituasjonen. Arbeidet med klimatilpasning skal bidra til at samfunnet blir bedre rustet til å møte klimaendringene.

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

Målet med retningslinjene er å sikre trygge oppvekstmiljøer for barn som gir 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. De skal også ivareta det offentlige ansvaret om å sikre tilbud og muligheter for barn og unge som kan gi utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. I tillegg skal barn og unges interesser styrkes i planlegging og byggesaksbehandling.

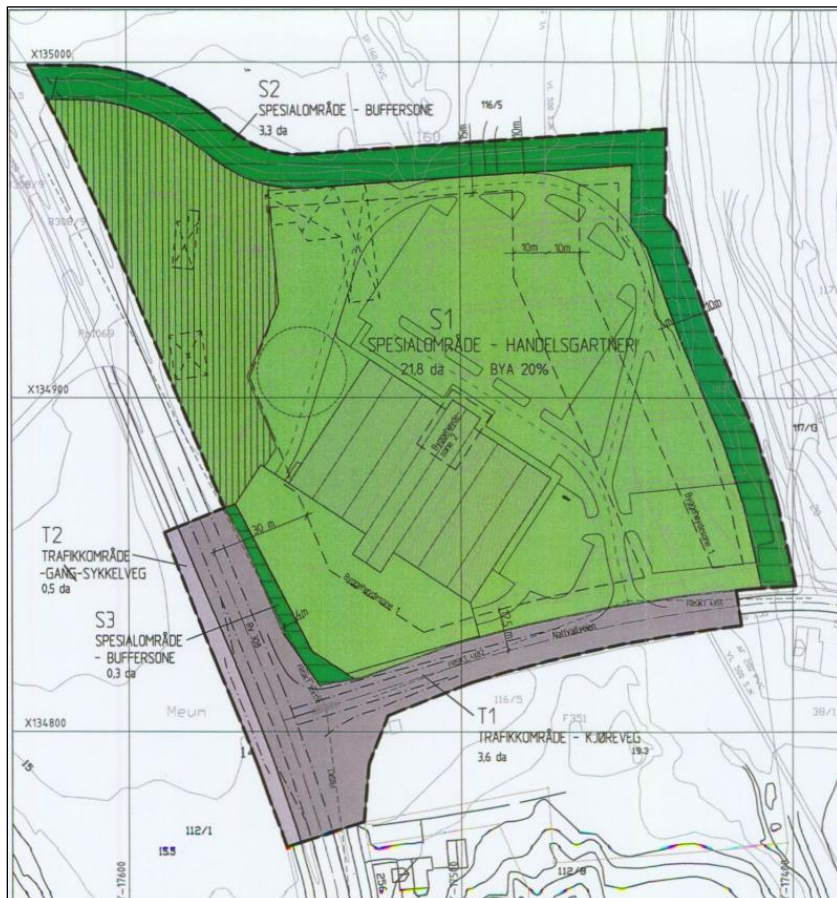
4.3.4 Universell utforming i planlegging

Universell utforming er et viktig virkemiddel for at alle skal kunne delta i samfunnsutviklingen. Universell utforming av de fysiske omgivelsene bidrar til at flere kan bruke nærmiljøet sitt, og bidrar derfor til å utjevne forskjeller mellom mennesker. Slik sett er universell utforming også viktig for at også de sosiale bærekraftsmålene nås.



4.4 Gjeldende reguleringsplan

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



Figur 2: Utklipp fra reguleringsplan.

4.5 Tilgrensende planer

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

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Planområdets beliggenhet og størrelse

Planområdet er ca. 37,9 daa og består av eiendommer gnr/bnr 116/5, 116/30, 116/32, 117/6, 143/9 og 150/100. Området ligger på Nøtterøy i Færder kommune, mellom Borgheim og Lofterød. Fv308 er tilknyttet området via Kirkeveien. Nøtterøy sentrum er ca. 2,5 km nord for planområdet, Tønsberg sentrum er ca. 7 km unna.

Planområdet grenser til Kirkeveien mot vest, jordbruksareal mot nord, og skogsareal mot øst og sør. Foreslått plangrense følger en kombinasjon av eksisterende reguleringsplan *Plantasjen hagesenter* og dagens eiendomsgrenser. Deler av Kirkeveien er innlemmet i planområdet for å sikre gode løsninger for både kollektivtransport og myke trafikanter.



Figur 3: Eksisterende situasjon. (Kilde: finn.kart.no)

5.2 Eksisterende bebyggelse

Planområdet nord for Nattvallveien er bebygd i dag og består av gartneri og utsalg for Plantasjen. Anlegget til Plantasjen består hovedsakelig av et drivhus i glass, men har også en mindre del i tre. Bebyggelsen har saltak.

I tilknytning til Plantasjens bebyggelse er det satt opp to små lagerhaller i plast. Mot plangrensen i nord og øst er det et tildels sammenhengende vegetasjonsbelte. Planområdet sør for Nattvallveien er ikke bebygd og er preget av skog.



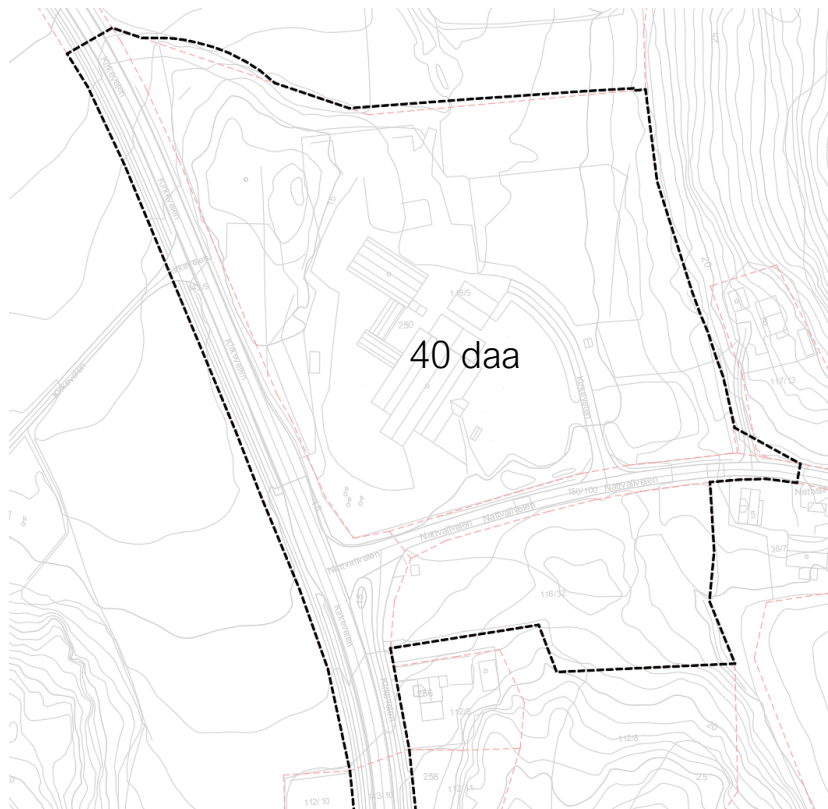
Figur 4: Flyfoto av eksisterende bebyggelse. Plangrensen er omtrentlig. (Kilde: kart.1881.no)



Figur 5: Eksisterende kryssløsning mellom Kirkeveien og Nattvallveien (Kilde: Google Maps)

6 Planavgrensning

Ved varsel om oppstart inneholdt planområdet en større del av Kirkeveien enn den gjeldende reguleringsplanen. Planområdet strakk seg langs vestlig side av Kirkeveien hele veien opp til planens nordlige avgrensning. Ved oppstart ble avgrensning lik figur 6 varslet.



Figur 6: Plangrense ved varsel om oppstart.

Gjennom planprosessen har det blitt klart at det ikke skal gjennomføres tiltak for hele strekket av Kirkeveien innenfor denne planavgrensningen. Plangrensen som omfattet Kirkeveien, er derfor redusert både i nord og sør i forhold til det som ble varslet ved oppstart. Plangrensen avgrenses der det er behov for å gjøre tiltak for vei og kryssutforming. Helt i øst langs Nattvallveien er privat eiendom gnr/bnr 117/13 tatt ut av planen i sin helhet.

7 Planforslaget

I dette kapittelet beskrives planforslaget.

Underkapitlene deles opp i:

1. Dagens situasjon
2. Beskrivelse av hva planforslaget innebærer
3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

7.1 Arealbruk

Dagens situasjon:

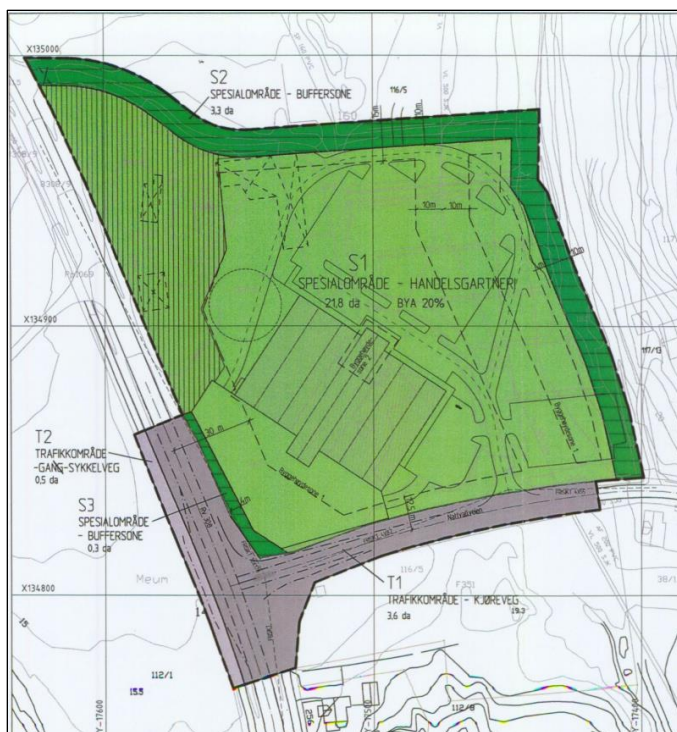
I dag brukes planområdet i tråd med gjeldende reguleringsplan. Området hvor Plantasjen ligger er regulert til Handelsgartneri. Det går et belte rundt området som er regulert til buffersone. Buffersonene har en bredde på 10 meter. Kirkeveien og Nattvallveien er regulert til kjørevei. I tillegg er en stripe vest for Kirkeveien regulert til gang- og sykkelvei. Langs Nattvallveien er det ikke tilrettelagt med gang og sykkelvei for myke trafikanter.

Byggegrensene styrer arealbruken i den eksisterende planen. På grunn av hovedvannledningen som går gjennom planområdet, er det et 20 meter bredt belte hvor bygging ikke er tillatt.

Den sørlige delen av planområdet er uregulert og ikke bebyggt, men er avsatt til forretningsformål i kommuneplanen.

Det er et rekkefølgekrav i kommuneplanen om at krysset Kirkeveien/Nattvallveien skal utbedres som følge av planforslaget. I dag har Kirkeveien ett kjørefelt i hver retning og bussholdeplass på hver side av veien, utformet som busslommer. Det er ikke etablert en tilrettelagt kryssing av veien for myke trafikanter.





Figur 8: Utklipp fra reguleringsplan.

Planforslaget:

Planforslaget viderefører planområdets funksjon som handelsområde, men det gjennomføres noen endringer og ytterlige detaljeringer i forhold til gjeldende plan.

Bebyggelse og anlegg:

Bygg- og anleggsformålet nord for Nattvallveien omreguleres fra Handelsgartneri til Forretning med plasskrevende handel. Videre reguleres eiendommen på sørsiden av Nattvallveien, som tidligere var uregulert, til det samme. Til sammen settes det av 25,1 daa til forretningsformål.

Innenfor formålene tillates det etablert forretningsvirksomhet med tilhørende lager, kontor og tekniske anlegg, parkering, gårds plass og manøvreringsarealer. Det tillates ikke detaljvarehandel ettersom planområdet ligger utenfor senterstrukturen til Færder kommune. Dette gjør at planforslaget følger prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Grønnstruktur:

Buffersonen mot øst og nord på den nordlige delen (FOR1) økes fra 10 meter til 15 meter i planforslaget. Buffersonene reguleres til vegetasjonsskjerm (VG1) mot naboene i øst og til blå/grønnstruktur (BG3) mot landbruket i nord. I BG3 planlegges det å opparbeide åpen fordryningsgrøft for overvannshåndtering. Mot Kirkeveien i vest reguleres det et belte på ca. 4,5 meter med blå/grønnstruktur (BG1). Formålsgrensen ligger i flukt med eiendomsgrensen til fylkesveien, så resterende areal mot vegkant er regulert til annen vegrunn teknisk. Til sammen utgjør dette 10 meter.

På den sørlige delen (FOR2) er det regulert et belte på 5 meter langs privat vei til naboer i sør.

Mot naboene i øst reguleres det en vegetasjonsskjerm på 5 meter fra FOR2. For å ta vare på naturverdiene i vegetasjonsskjermene stilles det krav om at trær som blir skadet eller fjernet i anleggsfasen skal erstattes med nye trær.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

I henhold til rekkefølgekrav i Kommuneplanens arealdel skal krysset mellom Kirkeveien og Nattvallveien utbedres om følge av planforslaget. Utbedring av krysset fastsettes også som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Krysset Kirkeveien x Nattvallveien får derfor en ny utforming som følge av planforslaget. I tillegg til ny kryssutforming foreslås det at fartsgrensen i Kirkeveien reduseres fra 70 km/t til 60 km/t. Det er en egen dialog mellom fylkeskommunen og Statens vegvesen om dette, men fylkeskommunen er positiv til ny utforming av krysset samt en slik fartsreduksjon.

Den nye kryssløsningen innebærer flytting av busslommen på vestsiden av Kirkeveien noe sørover, ut av kryssområdet. Det skal etableres midtrabatter og venstresvingefelt i nordlig arm i Kirkeveien, samt oppstramming av eksisterende avkjørsel til to eneboliger på østsiden av Kirkeveien.

For myke trafikanter gjøres det også utbedringer. Det reguleres inn tilrettelagt kryssing av Kirkeveien og Nattvallveien, som blir festet med bestemmelsesområder. Det reguleres også inn ny gang- og sykkelvei fra bussholdeplassen på østsiden av Kirkeveien som går videre langs Nattvallveien frem til plangrensen i øst. Gang- og sykkelvei langs vestsiden av Kirkeveien beholdes.

Det reguleres inn tre nye adkomster i Nattvallveien, to til FOR1 og én til FOR2. Den østlige adkomsten til FOR1 leder til en gårds plass som er tiltenkt varelevering, renovasjon og parkering for ansatte. Renovasjon vil bli organisert internt for hvert bygg med tilgang fra denne gårds plassen. Adkomst mot vest vil være forbeholdt kunder og besøkende. For FOR2 er det kun én adkomst, men parkering og varelevering/renovasjon er tiltenkt på hver side av bygget.

Avkjørslene til området er vist med piler i plankartet. Pilene viser plassering av senterlinjen for avkjørselen. For å ha noe fleksibilitet på plassering kan denne justeres inntil 2 meter i østlig eller vestlig retning.

For å ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet skal alle avkjørsler ha tilstrekkelig sikt i henhold til gjeldende krav i N100. Siktsoner skal være tydelig angitt på byggetegningene.

Det er tillatt med maksimalt to avkjørsler fra KV2 til FOR1. Dersom det etableres mer enn én ny avkjørsel til FOR1, skal den eksisterende avkjørselen til området fjernes. Eksisterende avkjørsel er vist i plankartet med symbol for stenging.

Grøftene langs veiene reguleres som Annet veiareal teknisk.

Hensynet til hovedvannledningen som går gjennom planområdet videreføres, og området reguleres som sikringssone H190, slik som i kommuneplanens arealdel. Innenfor denne gjelder et generelt byggeforbud. Unntak gis til etablering av ny vannledning og spillvannsledning inntil 4 meter fra hovedvannledning, samt tiltak for terrengtilpasninger tilknyttet etablering av gårds plass for forretningsvirksomheten, herunder støttemur. Kjørearealer, parkering og frittstående reoler for lagring av byggevare tillates også innenfor hensynssonen.

Planområdet har et areal på til sammen 37,9 daa. Med foreslått arealbruk fordeles arealformålene som vist i tabell 3.

Tabell 3: Arealtabell.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1150 - Forretninger (2)	25041,0
Sum areal denne kategori:	25041,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (3)	2989,1
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	1153,4
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (9)	2434,0
2026 - Leskur/plattformtak	6,0
2073 - Kollektivholdeplass (2)	236,0
Sum areal denne kategori:	6818,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3002 - Blå/grønnstruktur (3)	3681,6
3060 - Vegetasjonsskjerm (2)	2397,9
Sum areal denne kategori:	6079,6
Totalt alle kategorier: 37939,0	

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Planforslaget legger til rette for en videreutvikling av handelstilbudet innenfor planområdet, og en fortetting av et område som er avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel. Dette legger til rette for en bredere næringsaktivitet som kan tiltrekke nye typer virksomheter, og dermed skape flere muligheter for lokal sysselsetting.

Forbudet mot detaljvarehandel hindrer konkurranse på eksisterende handelsområder innenfor senterstrukturen.

Planforslaget hensyntar samtidig de grønne verdiene i området med breddeutvidelse og bevaring av vegetasjon i buffersonene mot naboer i øst. Ved at det stilles krav om nyplanting av trær som fjernes under anleggsarbeid, vil det bidra til å opprettholde biologisk mangfold.

Mot nord vil etablering av blå/grønnstruktur bidra til håndtering av overvann internt på området og redusere faren for flom.

Mot vest opprettholdes en buffersone på 10m. Her vil vegetasjonen holdes nede og området vil få god synlighet fra Kirkeveien. Synligheten fra Kirkeveien gjør at handelsområdet blir mer fremtredende og tilgjengelig for trafikanter, noe som kan tiltrekke kunder og forbedre næringsaktiviteten.

Hensyn knyttet til hovedvannledningen videreføres og underlegges en egen hensynssone som beskytter infrastrukturen.

Planforslaget får i det videre positive konsekvenser for myke trafikanter da det tilrettelegges for nye gang- og sykkelveier samt trygg kryssing for fotgjengere og syklistene. Dette mangler i gjeldende situasjon. Trafikksikkerheten for myke trafikanter forbedres ytterligere med reduksjon av fartsgrensen langs Kirkeveien.

Nye adkomster i Nattvallveien som deler trafikken mellom kunder og varetransport, vil redusere konfliktpotensialet mellom myke og harde trafikanter.

Krysset Nattvallveien og Kirkeveien opparbeides slik at økt trafikkbelastning i ny plan ivaretas. Dette vil føre til bedre flyt i trafikken og redusert risiko for ulykker. Planforslaget fører til den mer oversiktlig trafiksituasjon enn det som er tilfellet i dag.

Det kan riktignok bli noe midlertidige ulemper under anleggsperioden, som støy, støv og trafikale utfordringer.

7.2 Høyder og utnyttelse

Dagens situasjon:

I gjeldende plan er det innenfor S1 tillatt med maksimal gesimshøyde på 4,5 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter. Tillatt utnyttelse er 20 % BYA.

Planforslag:

I forslag til ny reguleringsplan er det angitt maksimal høyde 12 meter. Dette for å muliggjøre at deler av byggene har to plan og eventuelt mesanin på deler av bygget. Plasskrevende varehandel består i hovedsak av en butikkdel og en lagerdel med tilhørende vareutsalg og varelevering. Lagerdelen krever større fri høyde. Økt gesimshøyde tilrettelegger også for andre byggemetoder som bruk av massivtre etc. Massivtre krever økt tykkelse på konstruksjoner i forhold til stål og betong. Som beregningsgrunnlag er det satt en bestemmelse om at tenkte plan for hvor tredje meter ikke inngår i BRA. Det tillates tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert gesimshøyde. Det er lagt på 0,5m ift. illustrasjoner som følger plansaken.

Maks byggehøyde for FOR1 skal ikke overskride 27 m.o.h. Maks byggehøyde for FOR2 skal ikke overskride 29 m.o.h.

Som illustrasjonsplanen i figur 10 viser kan bebyggelsen deles i flere bygg, alt ettersom hvilke aktører som ønsker å etablere seg der. Det tillates 10 000 m² innenfor FOR1 og 5000 m² BRA innenfor FOR2.

Som nevnt under kapittel 7.1 Arealbruk, kan trafikken inn til eiendommen i nord, FOR1, deles opp med hver sin adkomst, slik at varetransport og kundetrafikk kan entre forretningsområdet på hver sin side av bebyggelsen.

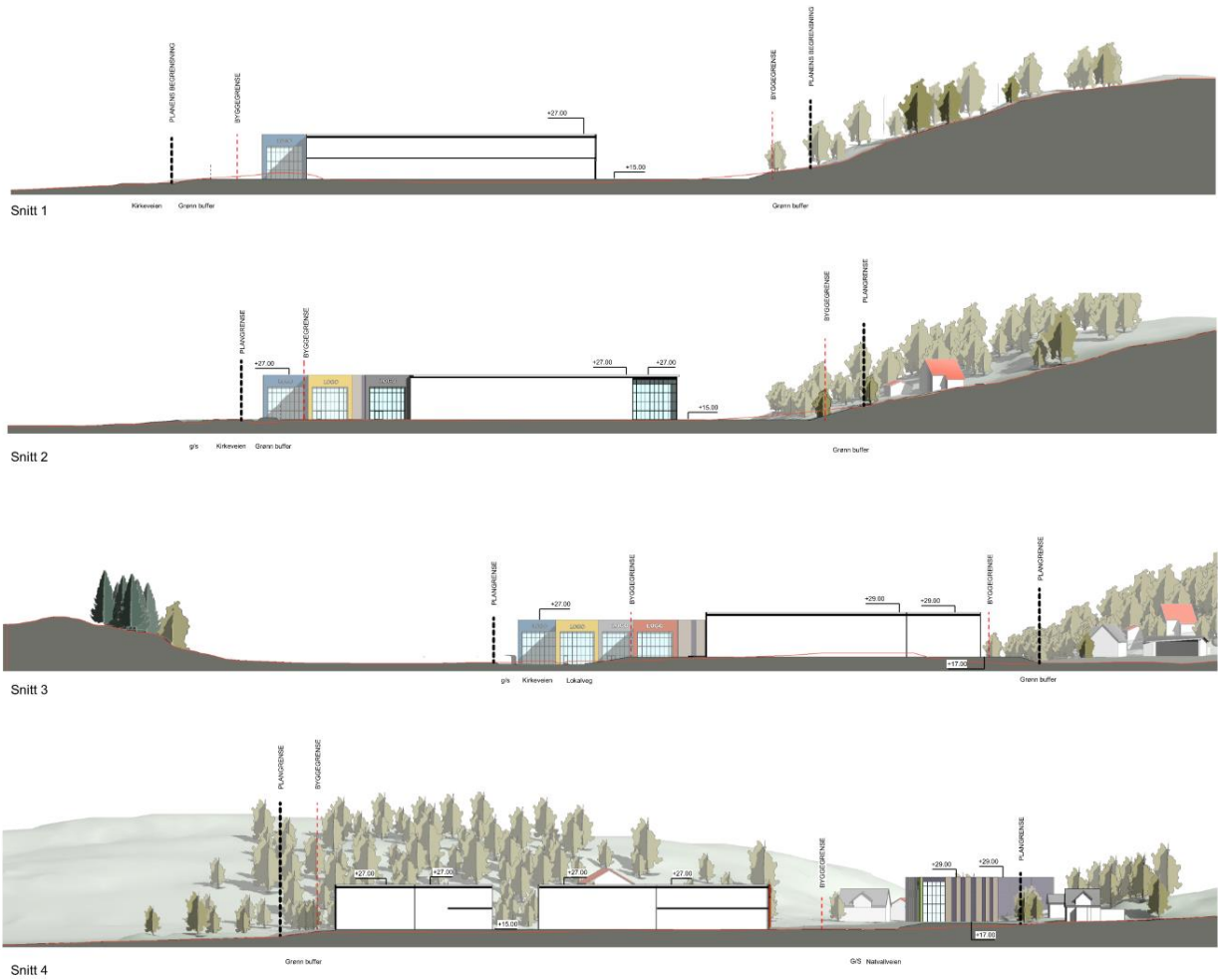
Illustrasjonsplanen viser maks høyde og utnyttelse som er hjemlet i bestemmelsene.

Parkeringsplassene er trukket innenfor byggegrensen etter innspill fra Vestfold fylkeskommune, men tillates etablert utenfor byggegrensene.





Figur 10: Illustrasjon av planlagt bebyggelse.



Figur 11: Snitt som viser bebyggelses makshøyde.





Figur 12: Illustrasjon sett fra sørvest.



Figur 13: Illustrasjon fra vest.



Figur 14: Illustrasjon fra nordvest.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Økt utnyttelsesgrad åpner for en utvikling av området med ny bebyggelse og økt aktivitet, som er i tråd med regionale planer. Det åpnes også opp for høyere bebyggelse enn i gjeldende plan. For å dempe konsekvenser for naboene, vil bevaringen av buffersonen mot øst redusere fjernvirkningene av bebyggelsen og hindre innsyn.

Med økt utnyttelse kan det bli økt trafikk til handelsområdet. Dette ivaretas med ny kryssløsning som også gir bedre forhold for gående og syklende. To separate adkomster til handelsområdet i nord bidrar også til økt trafiksikkerhet og bedre logistikk ved at en kan separere kundetrafikk/personbiler og varelevering.

7.3 Landskap

Dagens situasjon:

Planområdet er registrert i Miljødirektoratets Naturbase kart og Artsdatabanken som skjermet kystslettelandskap. Dette er landskap ved kysten som har innlandsegenskaper i form av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Slike områder har ofte mer kupert terreng og er preget av menneskelig aktivitet. Planområdet nord for Nattvallveien har imidlertid små terrengforskjeller. Området er i stor grad planert grunnnet bebyggelsen. Området skråner noe opp i nordvestlige hjørne og skjærer en del av gårdsplassen fra veien.

Området sør for Nattvallveien skråner noe opp mot sør. Nattvallveien ligger på 15-16 moh, mens eksisterende terreng helt sør i planen ligger på 17-20 moh.

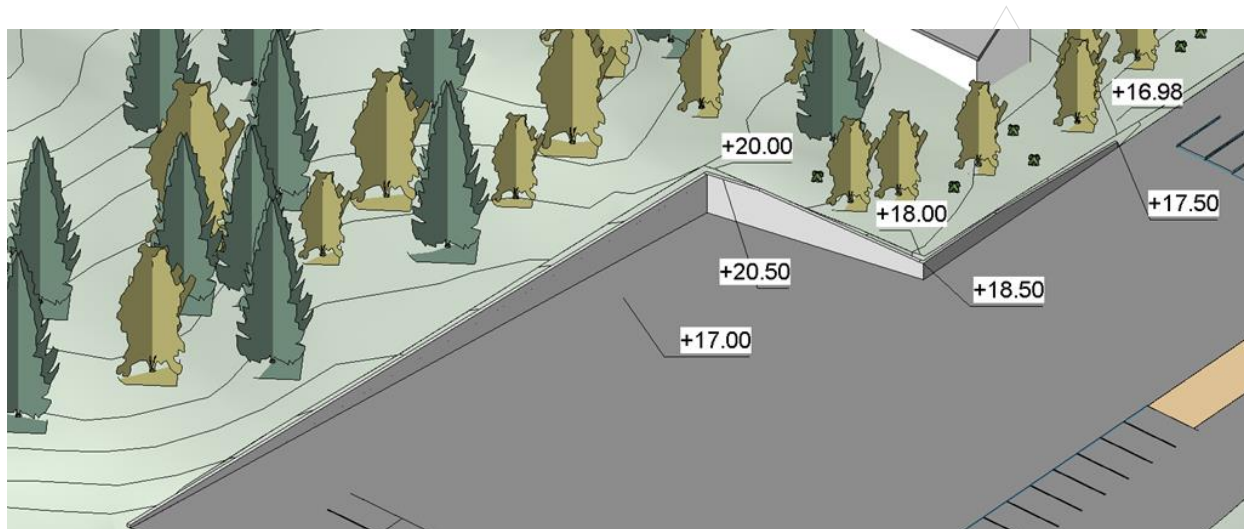
Planforslaget:

Planforslaget legger opp til at det nordre utbyggingsområdet (FOR1) ligger på ca. kote +14,5 moh. Søndre område (FOR2) planlegges på ca. kote +17 moh. Det vil forekomme noe variasjon på ferdig planert terreng for å tilpasse terreng og overvannsløsninger. Topp kote på terreng er derfor ikke definert i bestemmelsene, men vil variere med ca. +/-1m.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

I den nordlige delen av planområdet planlegges det å redusere kollen i nordvest for å utvide utbyggingsarealet. Bortsett fra dette utgjør ikke planforslaget en betydelig endring av terrenget der området er bebygget og flatt fra før. Den utbygde delen av planområdet ligger på ca. 14,5 moh +/- 1m. I sør vil en utbygging utgjøre et større inngrep ettersom område ikke er utbygd i dag.

Det vil være behov for å etablere støttemur mot eksisterende terreng i sør, for å utnytte arealet til gårds plass. Støttemuren vil ha en variasjon på 0-3 meter, og plasseres utenfor byggegrensen i plangrensen.



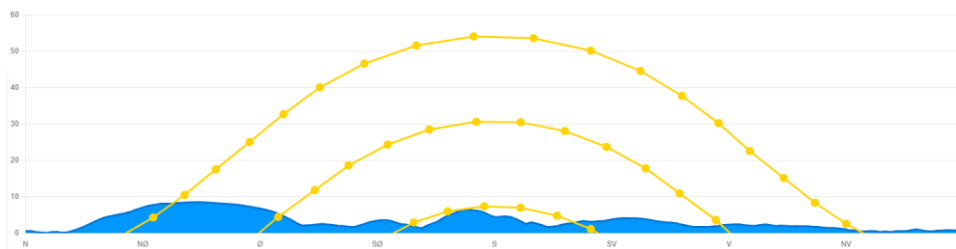
Figur 15 Illustrasjon av behov for støttemur mot plangrensen i sør. Maks høyde 3,5 m.

Planforslaget legger opp til mer bebyggelse som både er større og høyere enn i dagens situasjon. Tiltaket vil derfor bli et mer synlig element i landskapet. Det reguleres derfor inn buffersoner (VG1 og BG3) mot øst og nord for å redusere innsyn mot forretningsvirksomheten for naboene.

7.4 Solforhold

Dagens situasjon:

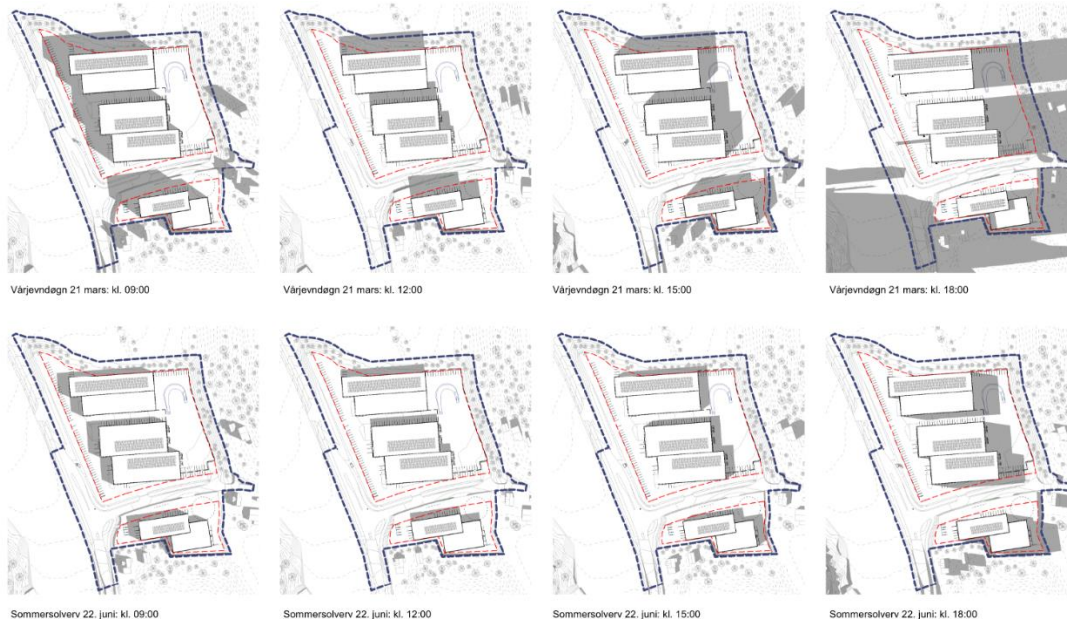
Det er gode solforhold i planområdet. På vår- og høstjevndøgn har planområdet 11 faktiske soltimer, med soloppgang 07:02 og solnedgang 18:06. På vintersolhverv har planområdet 4,4 soltimer, med soloppgang 09:46 og solnedgang 14:28. På sommersolhverv har planområdet 16,5 soltimer, med soloppgang 05:34 og solnedgang 22:22.



Figur 16: Illustrasjon av solforholdene i området.

Planforslaget:

Ettersom bestemmelsene åpner for tillatt høyde på inntil 12 meter og utnyttelsesgrad på til sammen 15 000 m² BRA vil det kunne bygges både høyere og tettere enn i dagens situasjon. Det fører til at skyggeforholdene i området vil endre seg.



Figur 17: Solforhold ny situasjon.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Som figur 14 viser vil ny bebyggelse i nord kun få virkning på skyggeforholdene internt på planområdet. Grunnet vegetasjon og skrånende terreng mot øst vil tiltaket få lite konsekvenser for nabobebyggelsen i denne retningen. For naboene i sør vil det kunne oppstå noe endrede skyggeforhold, men dette begrenser seg til vinterhalvåret. Vårjevndøgn indikerer også solforholdene for høstjevndøgn.

7.5 Naturmangfold

Dagens situasjon:

Store deler av området består i dag av asfalterte og grusede flater, med kantsoner med beplantede trær, busker, hekk og bed. I vest er et inngjerdet område som benyttes til oppbevaring av hageplanter. Utenfor hagesenteret i sørøst er det asfaltert parkeringsplass og tilkomstvei til butikken. Et område nordøst for hagesenteret består av åpen fastmark med en kantsone av takrør.

En smal stripe med skog ligger innenfor planområdet i øst. Skogen er en blandingsskog med innslag av både gran, selje, osp, lønn, bjørk, ask og alm. De to sistnevnte er rødlistet som sterkt truet. Sør for Nattvallveien er skogen i hovedsak bestående av gran. Nord i planområdet er skogen mer åpen.

Ved befarings i september ble det observert følgende rødlistearter; Åkermåne, Villkornell og Vassmynte. Det er ikke observert rødlistede pattedyr eller fuglearter, men det er gjort registreringer av rødlistet fugl i nærheten av planområdet.

Det er registrert en rekke fremmedarter i området. Ved fremmedartkartlegging i september 2024 ble det gjort funn som bekrefter dette. Rundt hagesenteret er det plantet flere uønskede fremmedarter som parktrær, prydplanter og hekk. Eksempler på disse er Tuja, Hybridbarlind og Blågran. På sørsiden av parkeringsplassen var det beplantning av blant annet Kranstopp og Sprikemispel.

Planforslaget:

I planbestemmelsene er det lagt inn krav som sikrer håndtering av fremmede arter og som ivaretar hensynet til hekkende fugl i området. Det er lagt inn som rekkefølgebestemmelse at det må utarbeides tiltaksplan for håndtering av fremmede arter, som må være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Hensynet til hekkende fugler er viktig og i bestemmelsene stilles det krav om at i perioden 15. april til 31. juni skal det tas særlig hensyn til hekkende fugler i forbindelse med felling av trær, sprengningsarbeider og andre former for støyende arbeider som kan forstyrre fuglelivet..

For å bevare vegetasjonen i området er det regulert inn bufferzoner. I nord (FOR1) er det 15 meter vegetasjonsskjerm (VG1) mot øst, og 15 meter blå/grønnstruktur (BG3) mot nord. I sør (FOR2) er det vegetasjonsskjerm på 5 meter mot øst.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Planforslaget vil påvirke naturmangfoldet, da skogkledde områder vil bli bygget ned, dette gjelder spesielt for området i syd (FOR2). Samtidig er det positivt at buffersonen bevares, og at det settes av mer areal til buffersone enn i eksisterende situasjon.

Hensyn til håndtering av fremmede arter og hekkende fugl ivaretas også gjennom de foreslåtte bestemmelsene.

Det fremgår av Naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. I sammenheng med rapport med vurdering av naturmangfold og kartlegging av fremmede arter er planforslaget vurdert mot disse miljørettslige prinsippene.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Hele planområdet ble kartlagt etter Miljødirektoratets instruks M-1621 av Norconsult AS i 2020, i forbindelse med en heldekkende kartlegging av tidligere Nøtterøy kommune. Dekningskartverdi er angitt som "grundig kartlagt med funn". Kvaliteten på eksisterende data må vurderes som god, ettersom kartleggingen er gjort nylig og grundig. Forskjellene mellom kartleggingsinstruks M-1621 og nyeste instruks M-2209 vurderes ikke å være vesentlige for kvaliteten på kartleggingen.

Det er ikke blitt vurdert som nødvendig med en fullstendig naturtypekartlegging i dette tilfellet, men eksisterende datagrunnlag er bekreftet gjennom befarig i september 2024. Kunnskapsgrunnlaget om naturtyper vurderes som godt.

Det er gjort uttrekk av arter av nasjonal forvaltningsinteresse fra Naturbase innenfor planområdet i perioden 2014–2024. For ikke-fastsittende arter (her fugl og pattedyr) er det i tillegg undersøkt registreringer innenfor en sone på 1 km fra planavgrensningen. Kunnskapsgrunnlaget bygger på offentlig tilgjengelig data, og det er ikke utført egen kartlegging av forvaltningsrelevante arter og deres funksjonsområder.

Kunnskap om arter og funksjonsområder er basert på data i databaser. Registreringer av fugl tilsier at jordbrukslandskapet som grenser til planområdet er funksjonsområde for flere rødlistede arter, deriblant vipe (CR). Planområdet kan i tillegg være en mindre viktig del av et leveområde for nordflaggermus (VU). Siden deler av planområdet allerede er bebygd og det ikke er registrert naturtyper er det med stor sannsynlighet ikke spesielt viktig for noen artsgrupper. Kunnskapsgrunnlaget om arter og funksjonsområder er noe svakt siden det ikke er foretatt en fullstendig artskartlegging, og at det er noe usikkerhet rundt artsbestemmelse.

Risikoen for forekomster av fremmede arter i området er vurdert som betydelig. Det er drevet hagesenter/gartnerivirksomhet i området over lengre tid, som medfører risiko for uønskede fremmede arter i planområdet. Det er registrert arter av svært høy risiko (SE) og potensielt høy risiko (PH) innenfor og nær planområdet (Naturbase og Artskart). Flere av artsregistreringene er av eldre dato (nyeste registrering 2020). Det er sannsynlig at omfanget av disse kan endre seg i tiden frem mot iverksetting av planen siden mange av disse artene har stor spredningsevne. Det ble derfor vurdert som nødvendig med kartlegging av fremmede arter for å få et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Etter kartlegging vurderes kunnskapsgrunnlaget som godt nok.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Som beskrevet i forrige avsnitt vurderes kunnskapsgrunnlaget å være godt nok. Som et føre-var-tiltak antas at alle jordmasser kan ha frø og plantedeler av fremmede uønskede arter. Om denne typen masser skal fraktes bort fra området må de leveres til et mottak som har tillatelse til å ta imot masser med fremmedarter.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planen beslaglegger ingen kartlagte naturtyper eller funksjonsområder for arter av forvaltningsinteresse. Gjennomføring av planen innebærer imidlertid beslaglegging av leveområder for livskraftige arter og sporadiske forekomster av rødlistede arter, samt risiko for skade på naturmangfoldet gjennom spredning av fremmede arter. Verken gjeldende planer eller reguleringsplaner under arbeid tyder på at det vil komme utbygging i tilgrensende områder i overskuelig framtid, som kan bidra til å øke områdets samlede belastning.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Det følger av §11 at tiltakshaver plikter å bekoste tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som måtte følge av planen. Dette inkluderer kostnader ved å:

- sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag gjennom kartlegging
- tilpasse planen for å ivareta naturverdier
- treffe og gjennomføre egnede tiltak for å unngå eller begrense skade, både i permanent fase og i anleggsfasen, eksempelvis sikker håndtering av masser med fremmede skadelige arter.

Det skal først og fremst tas sikte på å unngå skade iht. tiltakshierarkiet (figur 4-1). Dersom det ikke er mulig å unngå eller begrense skaden som følge av planen, plikter tiltakshaver å dekke kostnadene ved eventuell istandsetting og/eller kompenserende tiltak.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planforslaget vil gi nedbygging av noe grøntareal. Det er store mengder fremmede arter i området. Om det er et ønske om å kunne differensiere på løsmasser for å slippe å transportere alt til godkjent mottak med tillatelse til å ta imot masser med fremmede arter må det utføres en ny fremmedartskartlegging nær oppstart av anleggsarbeidet. Da kan visse områder muligens frigis, samtidig som det kan sies noe om hvor mektige løsmasselagene med fremmedarter kan være. Det er store forskjeller mellom arter når det gjelder hvor dypt røtter og stengler kan vokse.

Det antas at området kan ha noe betydning for nordflaggermus, og at tilgrensende landbruksarealer er funksjonsområde for vipe og andre arter med tilknytning til kulturlandskapet. Det må tas hensyn til hekkende fugl i anleggsfasen.

7.6 Arealressurser

Planområdet består av områder som er klassifisert med ulike arealressurser. I området er det i tillegg til bebygd areal registrert skog og åpen fastmark. Det er også et felt sør for Nattvallveien som er registrert som fulldyrket jord. Fulldyrket jord er jordbruksareal som er dyrket til vanlig pløvedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying. Dyrka jord må som utgangspunkt ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon.

Planforslaget:

Gjennom planprosessen har det blitt avklart med kommunen at utfra arealets tilstand, arrondering og størrelse må det konkluderes med at området registrert som fulldyrket jord har liten verdi som jordbruksareal etter dagens driftsmetoder i landbruket, og burde vært omklassifisert ved revidering av AR5. Arealet inngikk i KU ved kommuneplanbehandlingen og ble da avsatt til næringsformål.

Planforslaget medfører nedbygging av skogkledde områder innenfor eiendommene 116/30 og 116/32.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Planforslaget får virkninger for de skogkledde områdene innenfor planforslaget som vil kunne bli bygget ned. Området som er registrert som fulldyrka jord blir bygget ned, men er vurdert til å ha svært liten verdi som jordbruksareal. Planforslaget har ingen virkninger som forringer viktige arealressurser i planområdet utover dette.

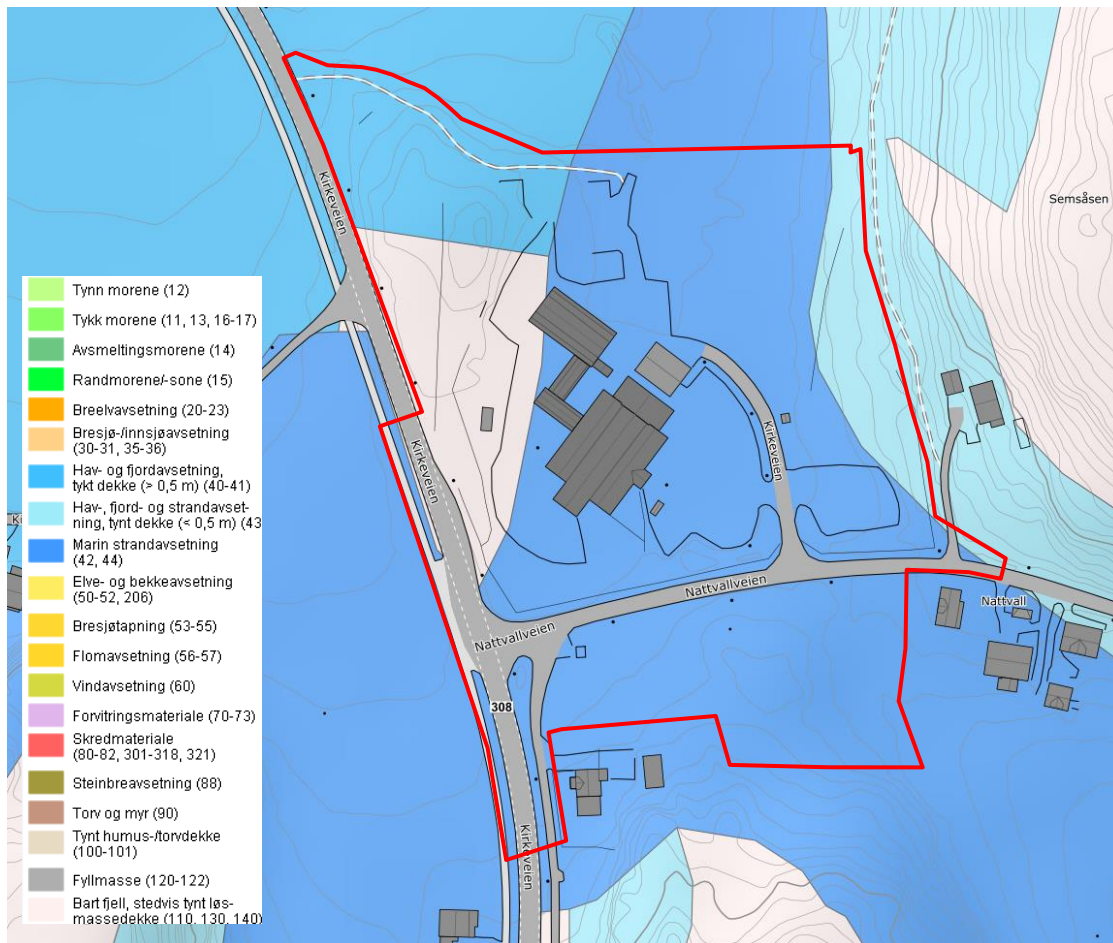
7.7 Områdestabilitet

Dagens situasjon:

NGUs kvartærgeologiske kart viser at løsmasser i planområdet består av Hav- og fjordavsetning, marin strandavsetning og bart fjell.

Store deler av planområdet ligger delvis under aktsomhetssone for kvikkleire i NVEs kartatlas. Dette er områder hvor det kan finnes marin leire, også kalt kvikkleire.





Figur 18: Utsnitt fra NGUs kvartærgeologiske kart over planområdet.

Planforslaget:

I geoteknisk vurdering knyttet til denne plansaken (10260011-01-RIG-NOT-001) er det vurdert at «reguleringsområdet er relativt flatt, derfor ligger det ikke innenfor et potensielt løснеområde for områdeskred. Det vurderes at mulige løснеområder med terreng brattere enn 1:20, ligger i områder med løsmasser som består av bart fjell». Videre heter det at «det er vurdert at planområdet ikke ligger innenfor et utløpsområde for et potensielt områdeskred fra høyereliggende områder, da disse høyereliggende områdene hovedsakelig er koller/åser hvor det er registrert berg i dagen».

Planforslaget legger derfor ikke opp til ytterligere tiltak for å ivareta forhold knyttet til områdestabilitet enn det som allerede er påkrevd ved byggesak.

Konsekvenser og virkninger av planforslaget:

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon har den geotekniske vurderingen tilknyttet plansaken konkludert med at det ikke er fare for områdeskred på Kirkeveien 250-252. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende. Planforslaget utløser ikke konsekvenser for områdestabiliteten.

7.8 Forurensing

Dagens situasjon:

Området har blitt brukt som planteskole/gartneri i mange år. Kartlegging gjort i forbindelse med miljøgeologiske undersøkelser, oppsummert i egen rapport med nummer 10260011-01-RIGm-NOT-001, har avdekket forhold som kan ha forårsaket forurenset grunn. Spesielt knytter det seg mistanke til olje- og dieseltanker som er gravet ned i grunnen, samt at området har blitt brukt til dyrking. Den tidligere driften har omfattet mer eller mindre hele eiendom 116/5 og det er ikke mulig å utelukke at det finnes grunnforurensinger med diffus spredning på eiendommen.

Planforslag:

I planbestemmelsene er det presisert med fellesbestemmelse at på grunn av mistanken om forurenset grunn skal det etter forurensningsforskriften gjennomføres miljøgeologiske undersøkelser med jordprøvetaking før eventuelle terrenginngrep kan iverksettes. Dersom det avdekkes verdier over normverdi iht. forurensningsforskriften er det i det videre presisert som rekkefølgekrav at det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn. Tiltaksplanen må foreligge i forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse og godkjennes av forurensningsmyndighet.

Konsekvenser og virkninger av planforslaget:

Med krav om miljøgeologiske undersøkelser og etterfølgende rekkefølgekrav om utarbeidelse av en tiltaksplan for forurenset grunn i byggesaken, vil planforslaget sikre at forurensning fra tidligere drift håndteres forsvarlig. Dette vil føre til en forbedring av områdets miljøtilstand sammenlignet med dagens situasjon.

7.9 Trafikkforhold

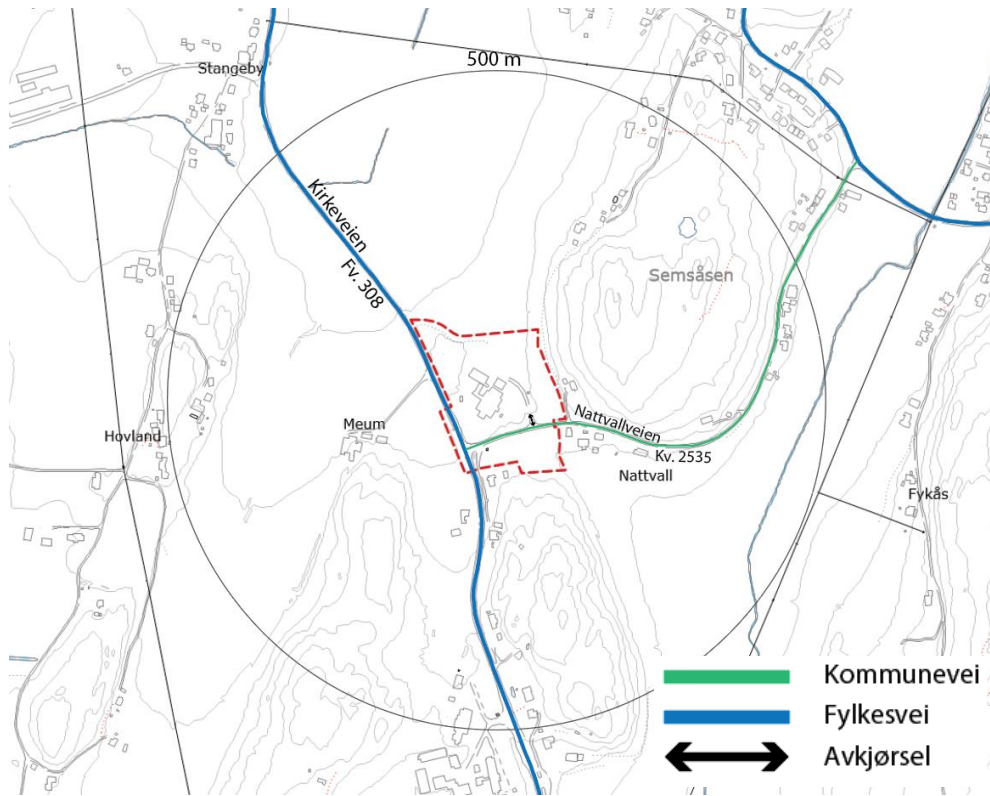
Dagens situasjon:

Langs planområdet i vest går fylkesvei 308 Kirkeveien. Veien knytter sammen Tønsberg i nord og Tjømehvasser i sør. Kirkeveien har ett kjørefelt i hver retning. Fartsgrensen er 70 km/t. På vestsiden av Kirkeveien er det etablert adskilt gang- og sykkelvei og gatebelysning. I Nasjonal Vegdatabank er Kirkeveien registrert med en ÅDT på 7000 kjøretøy pr. døgn. Kirkeveien har dessuten en tungtrafikkandel på 8 %.

Kirkeveien har bussholdeplasser i begge retninger med avgangsfrekvens på 15 minutter i rushtiden.

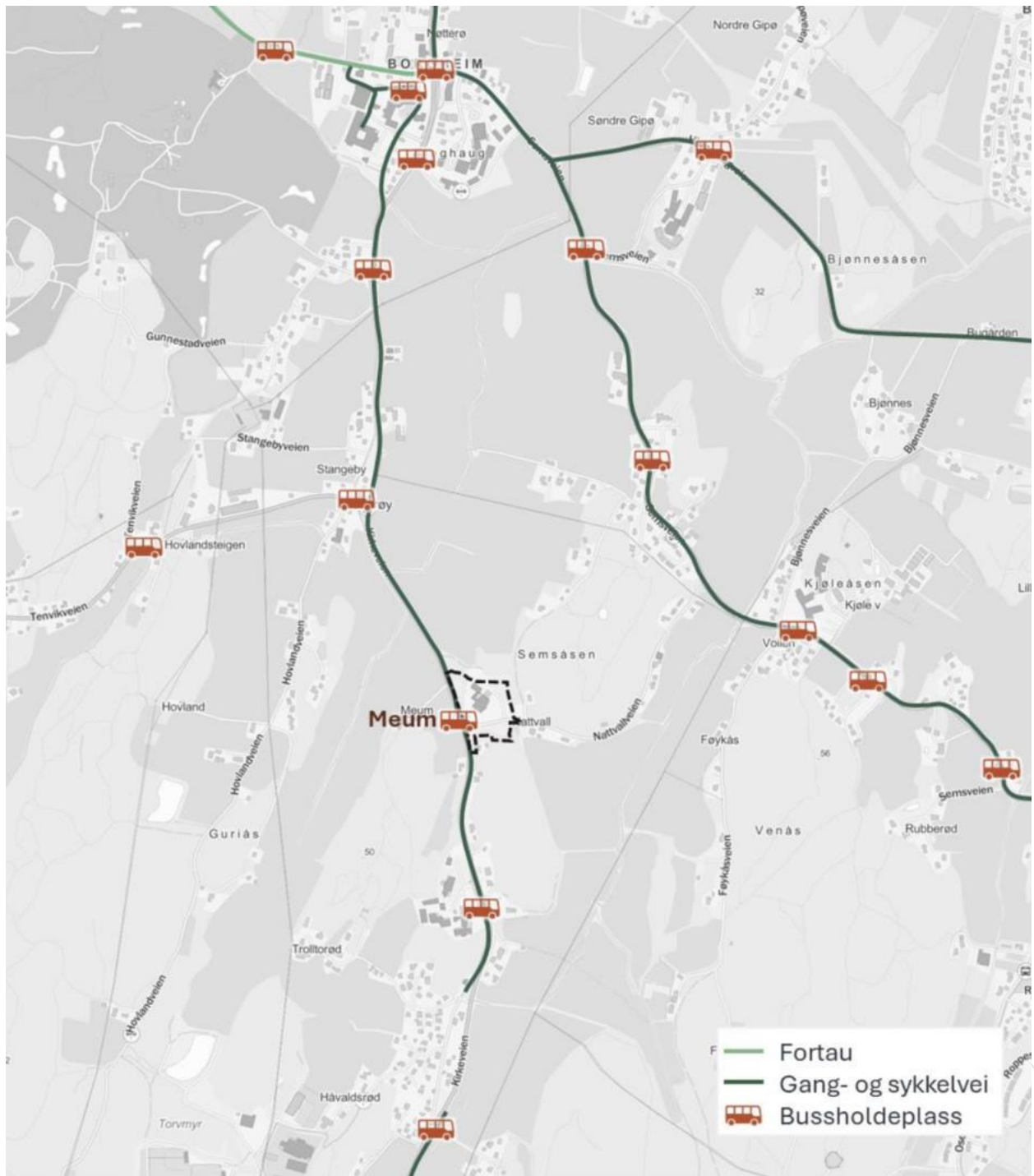
Planområdet har adkomst fra den kommunale veien Nattvallveien. Nattvallveien er koblet på Kirkeveien i et T-kryss og går østover fra Kirkeveien gjennom planområdet frem til den møter fylkesvei 3092 Semsveien i øst. Nattvallveien har ett kjørefelt i hver retning, men uten oppmerket midtlinje. Beregnet ADT i Nattvallveien er 1400 kjøretøy pr. døgn. Nattvallveien har ingen tilrettelegging for myke trafikanter.

I eksisterende situasjon er det ingen mulighet for sikker kryssing for myke trafikanter over Kirkeveien og Nattvallveien og myke trafikanter må bevege seg i blandet trafikk når de skal ferdes i Nattvallveien.



Figur 19: kart over fylkesvei og kommunal vei.





Figur 20: Kart over kollektivholdeplasser i området.

Planforslag:

Trafikksikkerhet har vært en svært viktig del av planarbeidet og planforslaget inneholder flere tiltak for å forbedre denne i forhold til eksisterende situasjon. Krysset Kirkeveien og Nattvallveien får ny utforming som følge av planforslaget. Nye løsninger for kjøreveg, gang- og sykkelvei og kollektivholdeplasser skal utarbeides som vist i henhold til B- og C-tegninger tilhørende plansaken. Den nye løsningen innebærer:

- Flytting av busslommen på vestsiden av Kirkeveien noe sørover, ut av kryssområdet
- Tilrettelagt kryssing av Kirkeveien og Nattvallveien
- Ny gang- og sykkelvei fra bussholdeplassen på østsiden av Kirkeveien som går videre i Nattvallveien til eiendomsgrensen i øst
- Etablering av venstresvingfelt i nordlig arm i Kirkeveien
- Midtrabatter i Kirkeveien
- Oppstramming av eksisterende avkjørsel til to eneboliger på østsiden av Kirkeveien
- Redusert fartsgrense i Kirkeveien fra 70 km/t til 60 km/t

Planforslaget legger også til rette for etablering av tre nye adkomster i Nattvallveien. Til den nordlige delen av planområdet er det to adkomster – én forbeholdt kunder og én forbeholdt varelevering og ansatte. Til den sørlige delen av planområdet legges det til rette for én adkomst.

Opparbeidelse av det ovenfornevnte er sikret med bestemmelser og det er presisert med rekkefølgekrav at krysset mellom fylkesveien og Nattvallveien skal etableres før bebyggelsen kan tas i bruk. Veien skal opparbeides i henhold til vedlagte veitegninger og Statens vegvesens norm N100.

Tilrettelagt kryssing over fylkesveien og Nattvallveien er vist med egne bestemmelsessoner, #1 og #2 og egen bestemmelse.

Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på minimum 1 oppstillingsplass pr. 100 m² BRA for bil. For sykkel foreslås det en lavere dekning enn den som gjelder i kommuneplanens arealdel som er 1 pr 100m². Det anses som urealistisk å legge til rette for 150 sykkelparkeringsplasser tilknyttet plasskrevende varehandel – som i utgangspunktet er en bilavhengig varekategori. Plasseringen etter prinsippene som rett virksomhet på rett sted tilsier bedre dekning for bil og lavere dekning for sykkel. Planforslaget legger derfor opp til en sykkelparkeringsdekning på 0,2 plasser pr. 100 m² BRA. Dette anses som ambisiøst gitt formålet med planforslaget.

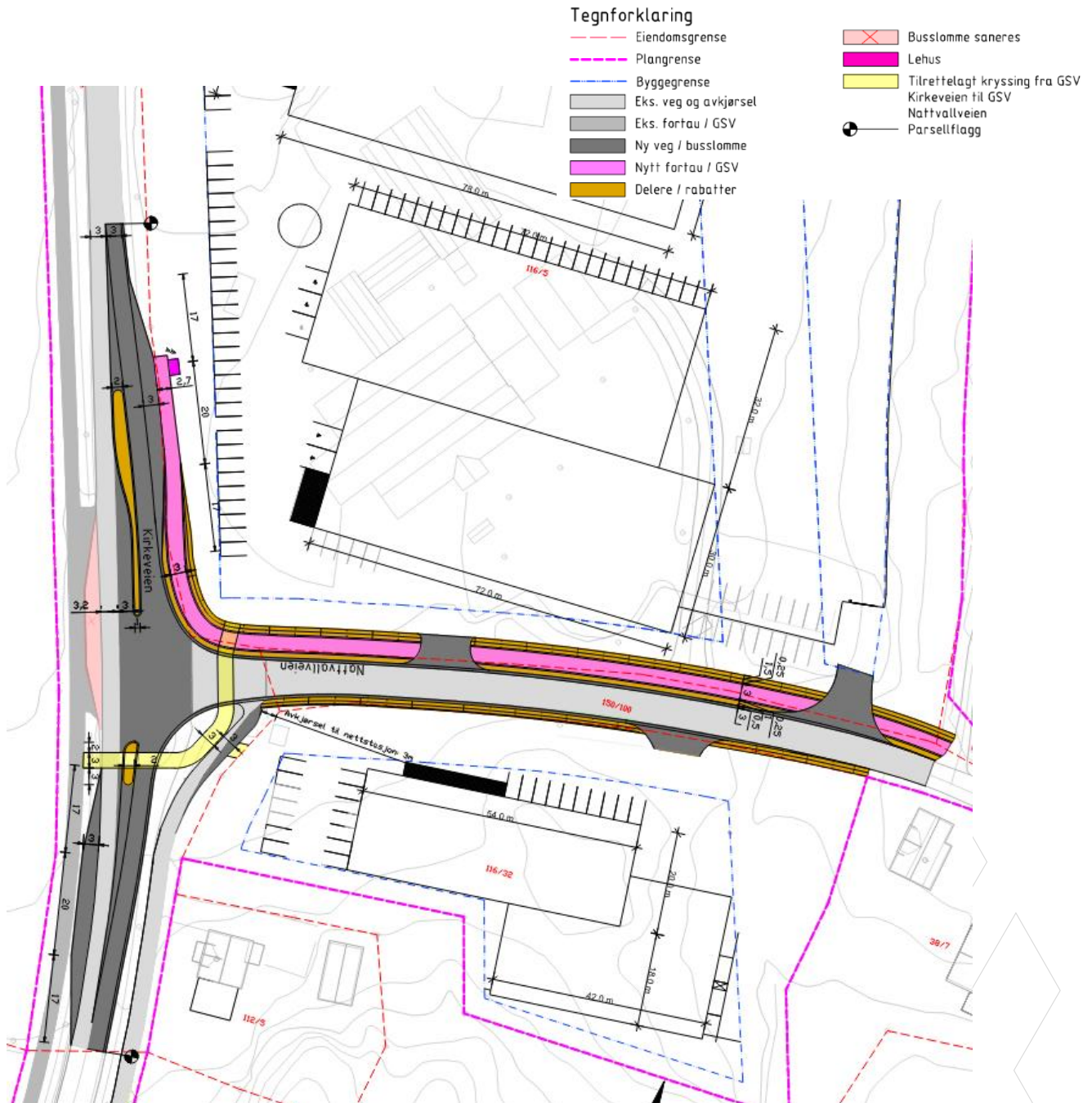
Under planprosessen påpekte Fylkeskommunen at det var avvik mellom underlagskartet og den faktiske plasseringen av fylkesveien. Som en del av planarbeidet er det gjennomført oppmålinger for å rette opp avviket og sikre samsvar.

Opparbeidelse av ny kryssløsning mellom Kirkeveien og Nattvallveien er festet med eget rekkefølgekrav og skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

Konsekvenser og virkninger av planforslaget:

Det er vurdert at de trafikale konsekvensene av planforslaget for Kirkeveien 250-252 akseptable ved full utbygging på 15 000 m². Det er estimert at planforslaget ved full utbygging vil generere ca. 1200 bilturer, hvor cirka 800 er nyskapte. Basert på dette økes ÅDT i Kirkeveien fra 700 til ca. 7700 og i Nattvallveien fra cirka 1400 til ca. 1600. Omkringliggende veinett vurderes å ha tilstrekkelig

kapasitet for å håndtere trafikkøkningen ved full utbygging. Planforslaget ivaretar trafiksikkerhet for ulike trafikanter gjennom oppdatert kryssløsning for Kirkeveien og Nattvallveien, samt ved å i stor grad holde vareleveringen adskilt fra kunder. Det bør vurderes å etablere fysisk sperre eller skilting for å minimere risikoen for at kunder filkjører eller går inn på nordlig vareleveringsområde.



Figur 21: B-tegning viser ny løsning for kryss mellom Kirkeveien og Nattvallveien samt gang- og sykkelvei langs Nattvallveien.

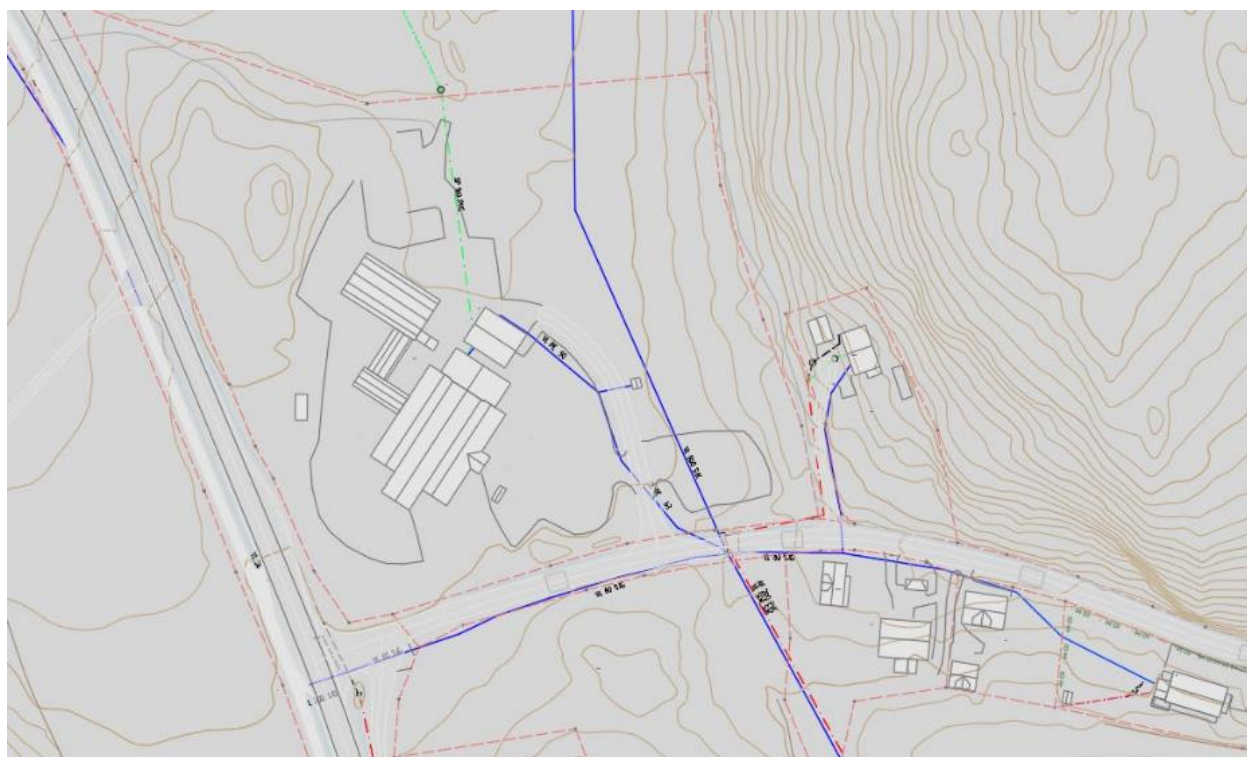
7.10 Teknisk infrastruktur

7.10.1 Vann og avløp

Dagens situasjon:

Det går en vannledning gjennom planområdet. Denne er lagt under bakken og er sikret i gjeldende reguleringsplan ved at byggegrensen holder en avstand på 10 meter på hver side av ledningen. Det går også spillvannsledning fra bebyggelsen, som er koblet til kum.

Stikkledning for vannførsel til Plantasjen går ut i Nattvallveien. Spillvann går til SP 160 PVC nord for området. Disse er fra 1998-1999 ifølge SOSI-informasjon innhentet fra Færder kommune. Dimensjon på spillvann er PVC 160, og vannledning er PE 63. Eksisterende hovedledning som krysser planområdet er VL 500 SJK. Øst for planområdet ligger det 4 boliger som i dag er koblet til en AF200 sør for Nattvallveien. Kommunen stiller krav om at disse boligene kobles til nytt spillvannssystem som føres til eksisterende spillvannledning i nord.



Figur 22: Eksisterende VA-løsning i planområdet.

Planforslaget:

Planforslaget legger opp til at løsninger for vann og avløp skal etableres i tråd med VA-rapport 10260011-RIVA-RAP-001.



Figur 23: Fremtidig VA- og overvannsløsning i planområdet.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Det er laget en egen VA/Overvannsrapport til plansaken (10260011-RIVA-RAP-001). Det er lagt inn bestemmelse om at denne skal legges til grunn for detaljprosjektering av VA og overvann

Ved detaljprosjektering må det beregnes nødvendig dimensjon for vannforsyningen. Det skal etableres en ny vannkum i Nattvallveien med nødvendig dimensjon. Fordeling mellom sprinkler og forbruk gjøres i V2 og V3 der det vil være en kategori 2 tilbakeslagsventil, som hindrer stillestående vann å forurense den kommunale ledningen.

Kommunen skal etablere en ringledning fra Kirkeveien inn til eksisterende kum og vannledning. Dimensjon er oppgitt av kommunens prosjektleder til å være VL PE100.

Ø35 fra eksisterende VL200 i Kirkeveien til VL500 i Nattvallveien.

Eksisterende vannkummer som ligger i Kirkeveien, har brannventil. Det skal etableres to nye vannkummer med brannventil inne på området i nord, se figur 4. Videre prosjektering av brannkummer og brannvannsdekning gjøres i detaljprosjekteringen.

7.10.2 Overvann

Dagens situasjon:

Avrenning fra dagens bebyggelse renner nordover ut på dyrka mark i eksisterende situasjon. Det er ikke noe kjent problematikk rundt håndtering av overvann i eksisterende situasjon.

Planforslaget:

Planforslaget legger opp til tettere bebyggelse og større andel harde flater. I planbestemmelsene er det presisert at overvannshåndtering skal løses lokalt og følge prinsippene fra VA-rapport 10260011-RIVA-RAP-001.



Figur 24: Fremtidig VA- overvannsløsning i planområdet.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Overvann vil bli håndtert etter tre-trinns-prinsippet om å filtrere mest mulig i grunnen, fordrøye det som ikke infiltreres og sikre trygg flomvei for vannmengder som overstiger dimensjoneringskriteriene. Det er for prosjektet utført grunnundersøkelser hvor det er vurdert at det er dårlig infiltrasjonskapasitet i grunnen. Det legges derfor til grunn et tett magasin for område i sør på ca. 100 m³, og en åpen fordrøyningsgrøft i nord.

7.10.3 Blågrønn faktor

Dagens situasjon:

Dagens reguleringsplan stiller ingen krav til blågrønn faktor. Planområdet ligger likevel omkranset av jorder og skogsområder som har naturlig høy blågrønnfaktor. Jordbruksområdet gir god infiltrasjon av regnvann og fremmer biologisk mangfold gjennom kantsoner og vannveier. Skogsområdet er viktige for vannhåndtering og biologisk mangfold med vegetasjon som reduserer avrenning og stabiliserer jordsmonnet.

Planforslaget:

Kommuneplanens arealdel § 4.3.1 b) setter krav om at nye planer skal ha en blågrønn faktor på 0,8.

Ved beregning av blågrønn faktor for planområdet ble resultatet 0,71. For å nå måltallet er bevaring av eksisterende trær og vegetasjon i buffersonene et av de viktigste tiltakene. Dette inkluderer både store og små trær, samt eksisterende busksjikt. I buffersonen i nord er det planlagt en vadi, men utformingen og plasseringen av denne skaper usikkerhet rundt hvorvidt enkelte trær må fjernes.

Hensynssonen beslaglegger også et betydelig areal hvor det er utfordrende å gjennomføre tiltak som forbedrer den blågrønne faktoren. Samtidig er det viktig at handelsområdet beholder fleksibilitet i utforming, med tilstrekkelig plass til parkering og manøvrering. For å minimere risikoen knyttet til disse usikkerhetene anses det som hensiktsmessig å fastsette en blågrønn faktor på 0,65 i planbestemmelsene.

Nyplanting av trær og busker er også et sentralt tiltak for å oppnå målet. I tillegg er tette flater utformet slik at regn- og overvann effektivt ledes til løsninger med tilstrekkelig infiltrasjons- og fordrøyningskapasitet, noe som sikrer bærekraftig håndtering av overvann.

Grøftene langs vegen er regulert til annen veggrunn teknisk. Grøftene vil reetableres ved oppbygging av vegen og utvikling av næringsområdene, og får etter hvert en naturlig revegetering.

Ettersom planområdet er omkranset av skog og jorder vil omkringliggende arealer bidra til å oppnå et høyre måltall i en større kontekst.





Figur 25 Skissen viser tiltakene som er gjort for blågrønnfaktor på 0,71.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Konsekvensen av tiltakene er at det settes en blågrønn faktor på 0,65. Dette er lavere enn kommuneplanens krav, men representerer likevel et progressivt resultat, da det er høyere enn minimumskravene som stilles i flere andre kommuner. For eksempel har Oslo kommune, som utviklet utregningsmetoden Færder kommune benytter, lavere krav til blågrønn faktor i tilsvarende prosjekter. Resultatet reflekterer en målrettet innsats for å integrere bærekraftige løsninger som ivaretar både vannhåndtering, økt biologisk mangfold og grønne områder.

Dette nivået av blågrønn faktor bidrar ikke bare til å oppfylle miljøkrav, men forbedrer også områdets estetikk og funksjonalitet for både beboere og brukere. Samtidig gir det handelsområdet tilstrekkelig fleksibilitet til å oppnå en god utforming som ivaretar brukernes behov.

7.10.4 Energi

Dagens situasjon:

Det er elektriske anlegg i området i dag. Innenfor området er det anlegg/nettstasjon med spenning til og med 24 kV. Det er videre høyspenningskabler innenfor planområdet.

Planforslag:

For å hensynta eksisterende og fremtidig energibehov er det lagt inn bestemmelse i reguleringsplanen om at nettstasjoner tillates oppført på området for bebyggelse og anlegg, samt innenfor grønnstruktur. Nettstasjonene kan etableres utenfor byggegrenser og kommer i tillegg til utnyttelsesgraden.

I sitt innspill ba Lede om at det regnes ut effektbehov i tilfelle behov for ny nettstasjon. Antatt effektbehov for næringsvirksomheten vil være ca. 1,5 mW.

Det tillates også etablering av solceller på taket av bebyggelsen.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

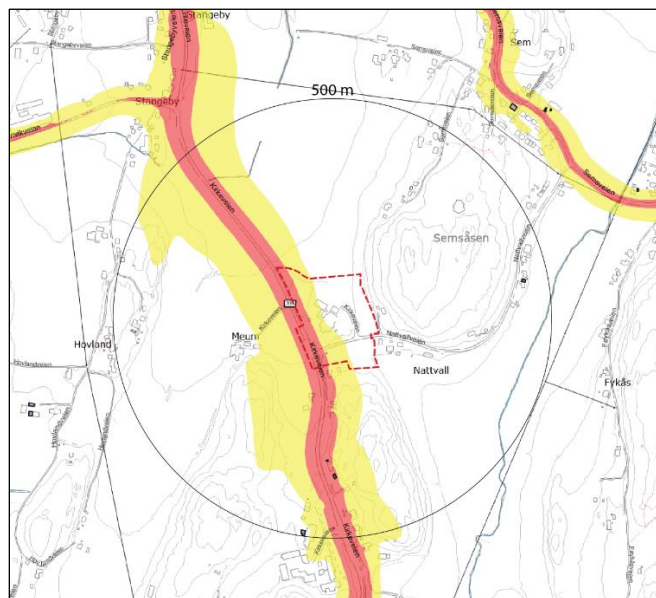
Bebyggelsen vil få energiforsyning fra flere hold, og kan benytte seg av lokale klimakilder som sol. Dersom det blir behov for ytterligere nettstasjoner kan denne etableres i bebyggelsen, i tråd med Ledes innspill.



7.11 Støy

Dagens situasjon:

I dag ligger deler av planområdet innenfor rød- og gul støysone langs fylkesveien. Det er noe støy fra planområdet knyttet til kundetransport og driftskjøretøy til Plantasjen.



Støynivå Lden 55-65 dB
 Støynivå Lden 65 dB og høyere

Figur 26: Kartet viser støy fra Kirkeveien.

Planforslaget:

Skisserte bygg vil ligge ca. 20 meter fra nærmeste nabo i sør, 30 til 70 meter fra naboer i øst og ca. 140 meter fra bolig i vest. Nytt næringsområde forventes å gi økt trafikk på omkringliggende veier. Beregningene gjort i støyrapporten som følger plansaken viser at enkelte bygninger langs Nattvollveien kun får økning i støynivå på <0,5 dB som følge av økt trafikkmengde. Det vil derfor ikke være behov for tiltak.

Naboer kan bli berørt av støy fra anleggsarbeider og det er derfor utarbeidet planbestemmelser som hensyntar dette. Det må utarbeides en plan for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet før rammesøknad. Bestemmelsen sier dessuten at grensen gitt i t-1442/2021 må overholdes.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Beregningene i støyrapporten (AKU-01 rev01 241211) indikerer at det vil være støy i tidsrommet 06:00 til 21:00, forårsaket av transportaktivitet i området, luftinntak, luftavkast og andre tekniske installasjoner, samt eventuell lyd som slipper gjennom bygningsfasadene. På søndager forventes ingen støy i kveld- eller nattperioden mellom kl. 19:00 og 07:00. Ingen støykilder på området er forventet å overskride de fastsatte grensene for maksimalt støynivå. Tiltakene fastsatt i planbestemmelsene sørger for at støy håndteres på en tilfredsstillende måte.

7.12 Klima og miljø

Dagens situasjon:

I dagens situasjon er det klimautslipp knyttet til trafikk inn og ut av planområdet i tillegg de utslippene som var forbundet med å etablere Plantasjen i planområdet.

Planforslaget:

Veitrafikken får en økning i daglig drift. I anleggsperioden blir det en betydelig økning. Planforslaget legger opp til flere tiltak som tilrettelegger bedre for gående og syklende. Det reguleres inn gang- og sykkelvei, nye kollektivholdeplasser og det legges i tillegg opp til flere parkeringsplasser for sykkel enn i dagens situasjon.

Planforslaget reguleres i henhold til kommunens senterstruktur og i tråd med prinsippene om rett virksomhet på rett sted.

Planforslaget åpner for at ulike typer materialer kan benyttes til bebyggelsen.

Bebyggelsen kobles til det kommunale strømmettet, men det åpnes for bruk av lokale strømkilder som solceller i planbestemmelsene.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Planforslaget fører til en økning i klimagassutslipp knyttet til trafikk inn og ut av området. Området er likevel plassert i tråd med rett virksomhet på rett sted og bidrar på den måten positivt til trafikkmønsteret i kommunen sett under ett. Plasskrevende varehandel er ikke besøksintensiv virksomhet, er i stor grad bilavhengig og har følgelig et større plassbehov. Det er positivt at denne typen virksomhet plasseres utenfor de mest tettbebygde strøkene i kommunen, da dette er plasseringer som egner seg godt for mindre plasseffektiv og mer besøksintensiv virksomhet. Dette er positivt for klima fordi det bidrar til å redusere utslipp totalt sett.

Planforslaget inkluderer ny gang- og sykkelvei, bedre kollektivholdeplasser og flere sykkelparkeringsplasser. Dette er tiltak som gjør det enklere å velge bort bilen for å besøke planområdet.

I utviklingen av handelsområdet vil det tilstrebes å vektlegge løsninger som reduserer klimabelastningen og sikrer tilpasning til framtidige miljøkrav. Planleggingen skal fokusere på energieffektiv bebyggelse, der god bygningsutforming og moderne energistyringssystemer bidrar til lavere energibruk. I detaljprosjekteringen vil det også vurderes alternativer for oppvarming og energiforsyning. Videre vil det vurderes bærekraftige materialvalg, med særlig vekt på et livsløpsperspektiv og bruk av materialer med lavt klimafotavtrykk.

Klimatilpasning er også være en del av planarbeidet, med blant annet lokale overvannsløsninger og økt bredde på grønn buffer mot naboene. Konkrete tiltak og tilpasninger vil bli vurdert videre i detaljprosjekteringen, i tråd med gjeldende lover, forskrifter.

7.13 Rekreasjon

Dagens situasjon:

Planområdet har få verdier for rekreasjon i dag, og brukes først og fremst som handelsområde for Plantasjen. Et strekke på sørsiden av Nattvallveien er imidlertid registrert som trasé for skiløype om vinteren.



Figur 27: Utklipp fra Færder kommunes friluftskart. Skitraseen er oppmålt med rød linje.

Planforslaget:

Etter avklaringer med kommunen kom det frem at opparbeiding av nabotomta i øst har medført at det ikke lenger er plass til å kjøre løyper i området. Det ses nå på alternative traseer for løypekjøring på vestsiden av Kirkeveien. At kryssingen over Kirkeveien anses som farlig er også en grunn til dette. Det har derfor ikke blitt kjørt løyper over/ved eiendommen i syd på 2-3 år.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget:

Planforslaget får derfor ingen ytterligere konsekvenser for skiforholdene og rekreasjonsforholdene på Nøtterøy.

8 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen har som mål å sikre at forhold som kan medføre alvorlige konsekvenser for mennesker, miljø, økonomiske verdier eller samfunnsfunksjoner klargjøres i plansaken, slik at omfang og skader av uønskede hendelser reduseres. ROS-analysen identifiserer tiltak som bør følges opp i videre detaljprosjektering og den permanente driftsfasen for området, for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de uønskede hendelsene.

Tabellene under viser foreslåtte tiltak for de analyserte temaene.

Tabell 4: Oppsummering av ROS-analyse.

TILTAK - Reguleringsplan		
Uønsket hendelse:		Foreslåtte tiltak til planen:
Menneske- og virksomhetsbaserte farer		
1	Brann	- God fremkommelighet og oppstillingsplass for brannbil. - Tilstrekkelig brannvannkapasitet.
2	Trafikkulykke	- Avsette nødvendig areal til snøopplag - Oversiktlige logistikk- og parkeringsarealer med tilfredsstillende sikt - Vurdere separat ganglinjer for myke trafikanter fra parkering til inngangsparti ved detaljprosjektering av tiltaket.
3	Akutt forurensing	- Før arbeid med eller nær biooljetank bør det gjennomføres tilstandskontroll og en risikovurdering for å hindre forurensing. - Før biooljetanken graves opp skal oljetanken tømmes og rengjøres.

9 Innkomne innspill og merknader

9.1 Varsel om oppstart

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

Alle innspill fra varsling er oppsummert i dette dokumentet.

Det har kommet innspill fra

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

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Statsforvalteren viser til en rekke føringer og retningslinjer:

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

Forslagsstillers svar:

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

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

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

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

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

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

NVE:

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

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

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

Forslagsstillers svar:

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

NVE vil få tilsendt planforslaget ved offentlig ettersyn.

Mattilsynet

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

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

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

Forslagsstillers svar:

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

Statens vegvesen:

Statens vegvesen viser til at de har ansvar for at føringer i nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

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

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

Forslagsstillers svar:

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

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

Vestfold fylkeskommune

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

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

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

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

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

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

Forslagsstillers svar:

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

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

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

Byggegrense legges 20 meter fra senter fylkesvei.

Kommuneoverlegen

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

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

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

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

Lysforensing må også tas hensyn til i planleggingen.

Forslagsstillers svar:

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

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

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

Lede

Nettselskapet Lede har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Disse må tas høyde for og hensyn til. Det må ikke iverksettes tiltak som kan forringe adkomst til anleggene.

Lede har anlegg med spenning til og med 24 kV og høyspenningskabler etablert innenfor området.

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

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

Lede ber om at følgende ivaretas i plan med bestemmelser:

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

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

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

Forslagsstillers svar:

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

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

Naturvernforbundet

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

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

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

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

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

Forslagsstillers svar:

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

Innkjøring til utbyggelsesområdene beholdes langs Nattvallveien av trafikksikkerhetsmessige årsaker.

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

Masood Mohammed R Algilli

Innsender er nabo til planområdet og er negativ til det foreslåtte reguleringsplanen. Etablering av en stor forretningsvirksomhet i området vil påvirke innsenders privatliv. Økt trafikk, flere besøkende og kommersiell aktivitet vil skape et miljø som ikke samsvarer med bomiljøet i området i dag. Innsender bemerker at bygging av varelager med plasskrevende varehandel uunngåelig vil føre til økt støy og forurensing. Tunge kjøretøy vil være en konstant kilde til støy og forurensing.

Innsender er bekymret for at utbyggingen vil føre til en reduksjon i boligverdien i området og mener at prosjektet vil medføre en direkte økonomisk ulempe for innsender, noe som oppleves som urettferdig. Området har vært preget av et fredelig bomiljø og nærhet til landbruksområde, noe den planlagte utviklingen vil endre dramatisk. En buffersone vil ikke kunne kompensere for det store inngrepet reguleringen innebærer.

Innsender er videre bekymret for at det ikke utarbeides en konsekvensutredning selv om området er berørt av hensynssone for ras- og skredfare.

Med bakgrunn i det nevnte ber innsender om at planen revurderes og at det tas hensyn til dens alvorlige konsekvenser for dem som bor i området.

Forslagsstillers svar:

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

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

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

Afrak A. G. Almashhadani

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

Forslagsstillers svar:

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

Elisabeth Engstrøm:

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

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

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

- Verdien av boligen synker
- Det vil bli en generell økning i trafikk og støy fra vei og planområde. Vegetasjonsbufferen vil ikke bidra med tilstrekkelig støyskjerming.
- Det vil bli økt trafikk fra øst i Nattvallveien og i krysset Kirkeveien-Nattvallveien. Disse er ikke dimensjonert for trafikkøkning.
- Det er mye leire i området og innsender har bekymringer vedrørende om også boligen kan bli berørt eller skadet.

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

Forslagsstillers svar:

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

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

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

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

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



Dokumentliste/vedlegg

- 01 Plankart PDF
- 02 Plankart SOSI
- 03 Planbestemmelser
- 04 Planbeskrivelse
- 05 Illustrasjonsplan
- 06 Illustrasjoner
- 07 Fasadeoppriss
- 08 Sol- og skyggediagram
- 09 Prinsippsnitt
- 10 Vurdering av naturmangfold og kartlegging av fremmede arter
- 11 Datarapport forurenset grunn fase 1
- 12 Områdestabilitetsvurdering
- 13 Teknisk veitegning
- 14 Trafikkvurderinger
- 15 VAO-rapport med vedlegg
- 16 Støyutredning
- 17 Effektbehov
- 18 Blågrønn faktor
- 19 ROS-analyse
- 20 Samledokument merknader
- 21 Oppsummering av merknader
- 22 Varselbrev
- 23 Kunngjøringsannonse
- 24 SOSI-kontrollrapport

