



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Vestfold  
Postboks 2076  
3103 TØNSBERG

Deres ref  
2015/598

Vår ref  
15/2533-3

Dato  
03.12.15

### **Nøtterøy kommune - innsigelse til detaljregulering for Grindløkken**

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Vestfold 21. mai 2015 av detaljregulering for Grindløkken skole som legger til rette for boligbygging. Saken er sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-13. Bakgrunnen er at miljø- og samfunnsikkerhetsavdelingen hos fylkesmannen har fremmet innsigelse til planen ut fra hensynet til barn og unges interesser. Departementet skal på denne bakgrunn vurdere om den planlagte utbyggingen kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

**Departementet godkjenner detaljregulering for Grindløkken. Departementet har i sine vurderinger lagt vekt på at Nøtterøy kommune har lagt inn to relativt store områdelekeplasser i planområdet. Etter departementets vurdering er det skaffet til veie fullverdig erstatning av areal til lek og utfoldelse for de minste barna. Innsigelsen fra fylkesmannen er med dette ikke tatt til følge.**

### **Bakgrunn**

**Nøtterøy kommune** vedtok 22. april 2015 detaljregulering som legger til rette for boligbygging på Grindløkken. Grindløkken skole er nedlagt og planen legger til rette for omdisponering av arealet til bygging av inntil 100 boenheter. Deler av den eksisterende bebyggelsen vurderes revet. Regulering til boliger er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Nøtterøy kommune mener innsigelsen må avskjæres fordi den er fremmet for sent i henhold til plan- og bygningsloven § 5-5. Det vises til at arealet er avsatt til boligbebyggelse i

gjeldende kommuneplan, der det også er gitt bestemmelse om antall boliger. Nøtterøy kommune mener derfor at statlige og regionale myndigheter allerede i høringsforslaget til kommuneplan hadde anledning til å komme med innsigelse, eller varsle om at innsigelse ville kunne komme på reguleringsplanstadiet.

Nøtterøy kommune mener uansett at det er skaffet til veie og avsatt tilstrekkelige og fullverdige arealer til variert lek og utfoldelse for barn og unge. Kommunen viser til at arealet på den gamle skoletomten er på ca. 18 daa. Inkluderes arealet for Eikeveien som er foreslått stengt for biltrafikk, gir dette et totalareal på ca. 20 daa. Av dette er det ca. 12 daa som kan regnes som tilgjengelig areal for utfoldelse og lek. Som erstatning for Grindløkken skole bygde kommunen om gamle Teigar ungdomsskole til Teie barneskole. Elevene som gikk på Grindløkken skole går i dag på denne skolen, som ligger i utkanten av Teieskogen, ca. 1 km fra Grindløkken. I forbindelse med bygging av skolen ble utearealene utvidet og rustet opp. I umiddelbar nærhet ligger nybygde Teigar ungdomsskole med nye, store utearealer. Kommunen mener utearealene ved disse to skolene er å anse som erstatningsarealer for utearealene på Grindløkken. I tilknytning til disse skolene er det også bygget en dobbel idrettshall og tre kunstgressbaner, i tillegg til lysløype og andre turstier i Teieskogen. I Rosehaugparken, som ligger ca. 400 meter fra Grindløkken, er det store grøntarealer, lekeplass og fotballbane. I tillegg arbeider kommunen med planer for opprusting av Rosanes friområde. Etter kommunens syn er det derfor svært gode leke-, aktivitets- og ballmuligheter for de større barna, i gangavstand fra Grindløkken.

Etter at innsigelsen ble fremmet har Nøtterøy kommune lagt til nytt areal for lek. Kommunen viser til at det vil bli opparbeidet betydelig mer areal til kvartals-/områdelekeplass enn det som følger av kravet i kommuneplanen. I tillegg er det satt av areal til turvei og gatetun. Kommunen viser til at dette arealet vil være bilfritt og at det vil være egnet for lek og opphold. Kommunen viser også til at boligene på felt BB1-BB4 har BYA på 50 prosent, og at areal som ikke brukes til parkering vil være uteoppholdsareal.

Nøtterøy kommune viser til at totalt areal som er tilrettelagt og egnet for lek og opphold er ca. 12 daa. Dette tilsvarer det arealet som kan regnes som tilgjengelig lekeareal på skoletomta i dag. Kommunen mener derfor at planen legger til rette for mer enn fullverdige erstatningsareal for areal som brukes til lek eller er egnet til lek. I tillegg er det gode tilbud for aktivitet i gangavstand både ved Teie og Teigar skole, Teieskogen og i Rosehaugparken. Samlet sett hevder kommunen at tilbudet til barn og unge blir styrket etter utbygging i samsvar planforslaget.

**Fylkesmannen i Vestfold ved miljø- og samfunnsavdelingen** har fremmet innsigelse til detaljreguleringen for Grindløkken ved brev av 21. mai 2015. Innsigelsen er begrunnet i hensynet til barn og unges interesser. Arealet som er satt av til lek i planområdet er stort nok for de 80 til 100 nye boenhetene. Fylkesmannen mener imidlertid at det ikke er skaffet fullverdige erstatningsarealer som er egnet for lek for det eksisterende boligområdet. Det vises til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (rundskriv T-2/08) punkt 5 om krav til fysisk utforming.

Fylkesmannen i Vestfold ved miljø- og samfunnsavdelingen mener at de nye lekeområdene ikke bare skal betjene nye beboere innenfor planområdet, men også barn i nærmiljøet. Fylkesmannen viser til veiledningen til rikspolitiske retningslinjer punkt 5 bokstav d, der det går frem at det stilles krav om fullverdig erstatningsareal når nærmiljøet taper areal hvor barn

kan utfolde seg. For å kvalifisere som fullverdig erstatningsareal skal det nye arealet ha tilsvarende kvalitet, tilsvarende tilgjengelighet i forhold til avstand, tilsvarende aktivitet og tilsvarende størrelse.

Fylkesmannen mener at skolegården på Grindløkken skole har blitt brukt som lekeplass for boligområdet rundt skolen. Kommunen har pekt på leke- og parkanlegg i Teigarområdet og Rosanesparken som gode erstatningsarealer. Etter fylkesmannens syn ligger disse områdene for langt unna til å fungere som lekeområder for de minste barna som i dag bor ved Grindløkken skole. Den tette trafikken på Smidsrødveien og Kirkeveien vil også fungere som en barriere for de minste barna fordi det vil være trafikkfarlig å ta seg til de andre lekeområdene.

**Fylkeskommunen** har ikke innsigelse til detaljreguleringen. Under befaringen ga fylkeskommunen uttrykk for at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar barn og unges interesser.

**Meklingsmøte** ble gjennomført 26. februar 2015. Partene kom ikke til enighet og det ble konkludert med at meklingen ikke førte frem.

**Fylkesmannen** mener innsigelsen ikke kan avskjæres på formelt grunnlag. Nøtterøy kommune har anført at innsigelsen må avskjæres fordi den er fremmet for sent i henhold til plan- og bygningsloven § 5-5. Fylkesmannen viser til at selv om arealet er avsatt til boligformål i kommuneplan, er det først på reguleringsplanstadiet det foreligger nødvendige opplysninger for å kunne ta stilling til om kravene i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er oppfylt.

Fylkesmannen har ved oversendelse av saken 21. mai 2015 ikke tatt stilling til om innsigelsen bør tas til følge. Fylkesmannen i Vestfold mener saken er av så stor prinsipiell betydning at departementet bør ta stilling til realiteten. Fylkesmannen viser til at det fra sentralt hold er gitt føringer om at kommunene i større grad skal legge opp til økt fortetting i allerede etablerte boligområder. Fortetting vil kunne føre til at eksisterende områder for lek og opphold reduseres. I så fall vil dette kunne være i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge punkt 5 bokstav d som sier at det, ved omdisponering av arealer som er egnet for lek, skal skaffes fullverdig erstatning. Fylkesmannen ønsker føringer fra sentralt hold for hvordan denne interessekonflikten skal løses.

**Befaring** med møte ble gjennomført 21. august 2015 med deltagere fra kommunen, fylkesmannen, fylkeskommunen, Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

### **Departementets vurderinger**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil i det følgende ta stilling til om detaljregulering for Grindløkken skal godkjennes slik planen er lagt frem av kommunen, eller om innsigelsen til planen skal tas til følge.

Saken behandles etter plan- og bygningsloven. Etter § 5-4 første ledd kan berørt statlig og regionalt organ fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er

av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Etter § 12-13 andre ledd avgjør departementet om innsigelsen skal tas til følge, og kan i den forbindelse gjøre de endringer i reguleringsplanen som finnes påkrevd.

Nøtterøy kommune anfører at innsigelsen må avskjæres fordi den er fremmet for sent. Det er vist til plan- og bygningsloven § 5-5 som sier at retten til å fremme innsigelse kan falle bort dersom det gjelder forhold i plansaken som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold. I følge forarbeidene kan det likevel fremmes innsigelse når nærmere detaljering gir den nye planen nye innholdselementer. Når det gjelder Grindløkken er arealet avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I bestemmelser til kommuneplanen er det også fastsatt boligtyper og antall boenheter. Departementet er imidlertid av den oppfatning at tidligere kommuneplanen ikke ga tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til om hensynet til barn og unge var ivaretatt. Detaljregulering for Grindløkken gir nye innholdselementer for å vurdere hensynet til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 5-5 gir således ikke grunnlag for å avvise innsigelsen i denne saken.

Etter dette blir hovedspørsmålet om den foreslåtte utbyggingen av boliger på Grindløkken i så stor grad er i strid med nasjonale interesser at det tilsier at kommunens vedtak må settes til side. Rikspolitiske retningslinjer (rundskriv T-2/08) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen klargjør nasjonale interesser for å sikre at hensynet til barn og unge blir ivaretatt i den kommunale planleggingen. Grunnlaget for innsigelsen er retningslinjene punkt 5 om krav til fysisk utforming. Etter punkt 5 bokstav d skal det ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek skaffes fullverdig erstatning.

Kommunen mener planen sikrer at barn og unge får tilstrekkelige og varierte områder for lek og utfoldelse. Fylkesmannen ved miljø- og samfunnsavdelingen er enig i at det er skaffet gode erstatningsarealer for barn og unge som allerede bor ved Grindløkken skole, med unntak for de minste barna. Bakgrunnen er at Smidrødveien og Kirkeveien er såpass trafikkert at det kan være farlig for de minste barna å ta seg til erstatningsarealene. Det vises også til at erstatningsarealene ligger for langt unna for de minste barna.

Ved oversendelsen av saken har fylkesmannen ikke tatt stilling til om innsigelsen bør tas til følge. Fylkesmannen ønsker føringer fra sentralt hold for hvordan interessekonflikten skal løses.

Vurderingen av om utbyggingen av Grindløkken er i strid med nasjonale interesser for å sikre hensynet til barn og unge må ta utgangspunkt i at innsigelsen kun gjelder erstatningsareal for de minste barna. Det er skaffet til veie fullverdige erstatningsarealer for øvrige barn og unge.

Nøtterøy kommune har regulert den nedlagte skolen til boligbygging i tråd med gjeldende kommuneplan. Nøtterøy kommune har også bygd om gamle Teigar ungdomsskole til Teie barneskole som erstatning for Grindløkken skole. Den nye skolen er rustet opp med gode lekearealer. Spørsmålet blir så om ny detaljregulering for Grindløkken innebærer en omdisponering av areal som brukes av barn som lekeareal, og om det er skaffet til veie fullverdig erstatningsareal. Kravet til erstatningsareal vil ikke gjelde ethvert areal som er egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt til utbygging før en har forvisset seg om at de generelle kravene til lekemuligheter er oppfylt. Videre er det den faktiske bruken av arealet eller arealets nytteverdi for lek og opphold som er av betydning, og ikke de formelle eller reguleringsmessige forhold som gjelder for arealet. Etter departementets

mening kan det i denne sammenheng ikke legges til grunn at hele skoletomten skal inngå som lekeareal som skal erstattes. Et areal som for relativt kort tid siden har vært i bruk til skole kan ikke fullt ut sammenlignes med friområde. At ikke hele arealet skal inngå i vurderingen styrkes også til en viss grad av at foreliggende sak kun gjelder areal som brukes som lekeareal av de minste barna. Det må antas at de minste barna har en noe begrenset aksjonsradius.

Detaljreguleringen legger til rette for kvartals- og områdelekeplasser, og Nøtterøy kommune har lagt inn to relativt store områdelekeplasser i planområdet. Etter departementets vurdering er det således skaffet til veie fullverdig erstatningsareal for de minste barna. Departementet har lagt vekt på at saken kun gjelder erstatningsareal for de minste barna, og ikke andre barn og unge som bor i det eksisterende boligområdet. I vurderingen har departementet også lagt noe vekt på at det er snakk om et eneboligområde med store hager med mulighet for lek og aktivitet for de minste barna. Departementet legger således til grunn at utbyggingen ikke er i strid med nasjonale interesser for å sikre hensynet til barn og unge.

Fylkesmannen har ønsket føringer for håndtering av interessekonflikten mellom signaler om fortetting og krav til bevaring av friområder for lek. Slik departementet ser det er denne saken ikke egnet for en prinsipiell avveining av spørsmålet. I foreliggende sak er det snakk om omdisponering av en skoletomt som ikke fullt ut kan sammenlignes med et friområde. Etter departementets mening har planen på en god måte sikret at hensynet til barn og unge er ivaretatt ved utbyggingen av Grindløkken.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, legger departementet til grunn at vurderingene etter naturmangfoldloven er tilstrekkelig ivaretatt, jf. naturmangfoldloven § 7.

## Vedtak

**I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd godkjenner departementet detaljregulering for Grindløkken i samsvar med kommunens vedtak av 22. april 2015.**

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages.

For kunngjøring av den endelige planen gjelder plan- og bygningsloven § 12-12. Nøtterøy kommune er orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen



Jan Tore Sanner

Nøtterøy kommune	Postboks 250 Borgheim	3163	BORGHEIM
Vestfold fylkeskommune	Svend Foyns gate 9	3126	TØNSBERG
Barne- likestillings- og inkluderingsdepartementet	Postboks 8036 Dep	0030	OSLO