



Seksjon for byggesak og arealforvaltning, arealplanavdelingen

Referat oppstartsmøte – Rismyrveien 29

Detaljregulering for Rismyrveien 29

Saksnummer: 19/3117 Plan ID: 20190003
Møtedato: 29.05.2019
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 1
Tid: 13.00 – 14.30

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Anne Gran	Privat
Konsulent:	Jonas Grytnes Steinar Alstad	Ingeniørservice AS Ingeniørservice AS
Fra kommunen:	Cecilie Fjellvik Roar Rabbevåg Ikke til stede: Tine Ringdal	Arealplanlegger Arealplanlegger Kommunalteknikk
Eksterne Parter:	-	-
Referat sendes:	Møtedeltakere	

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er forslagsstiller ansvarlig for er tilstrekkelig utredet ved innsending av endelig planforslag til kommunen. Verken oppstartsmøtet eller referatet er ikke bindende for den senere saksbehandlingen.

NR.	SAK	ANSVAR/FRIST
1.	Bakgrunn: Grunneiere har kontaktet Sandefjord kommune med ønske om å regulere eiendommen Rismyrveien 29 (GBNR 302/8 og tilgrensende eiendom - 306/73) Det skisseres mulighet for et mindre fortettingsprosjekt med 8 – 12 boenheter og utnyttelsesgrad inntil ca. 30 %. Tomtestørrelse – ca. 5,5 daa. Tilgrensende områder nord, vest og øst for eiendommen er tidligere regulert i reguleringsplaner for Steinrønningen (ID: 20080018) og Rismyr 2 (ID: 19790014).	

	<p>Eksisterende lekeplass på motsatt side av Rismyrveien planlegges benyttet som fellesareal, og bør oppgraderes som del av prosjektet. Denne vil være å anse som nærlekeplass.</p> <p><u>Generell informasjon:</u> Grunneier og forslagsstiller:</p> <p style="padding-left: 40px;">Anne Gran Sagveien 1 3160 Stokke Tlf: 95206454/ e-post: anne.gran@norgeshus.no</p> <p>Plankonsulent: Ingeniørservice AS v/ Jonas Grytnes Broen 5D 3170 Sem Tlf: 400 34 783/ e-post: jg@ingserv.no</p> <p>Forslag til navn på plan: Rismyrveien 29</p> <p><u>Følgende materiale er mottatt i e-post fra Jonas Grytnes den 15.05.19:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning. • Kort presentasjon av prosjektet/planidéen som beskriver hovedformål, størrelse, omfang <ul style="list-style-type: none"> ○ Prosjektet er i tråd med kommuneplanens foreslåtte arealbruk - boligformål ○ Anne Gran er eier av GBNR 302/8 ○ Arild Skogly eier GBNR 306/73, med Sandefjord kommune som fester. ○ Lekeplassen eies av Arild Skogly (GBNR 306/124 og 306/126). Sandefjord kommune fester 306/126. ○ Sandefjord kommune frasier seg festeretten til disse arealene som del av planen. ○ Området har i henhold til kommunens kartverk sikre grenser. ○ Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet: Nei. 	
<p>2.</p>	<p>Retningslinjer for planarbeidet Tidligere sakshistorikk</p> <p style="padding-left: 40px;">Gjeldende reguleringsplan – Hoveddelen av området er ikke tidligere regulert. Lekeplassen inngår i eksisterende plan for Steinrønningen – PlanID 20080018 I tillegg vil kryssområdet inngå i reg.plan for Rismyr 2 – PlanID 19790014</p> <p>Overordna planer: Kommuneplanen, kommunedelplaner, overordna reguleringsplaner Kommunedelplan Andebu 2014 – 2026</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Samfunnsdelen</i> • <i>Vedtatt plankart</i> 	

- *Vedtatte bestemmelser*

- *Veinorm*
- *Forskrift om avfall*
- *VA-norm*

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer

- *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
- *Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)*
- *Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene (2009)*
- *DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.*

Lenke til dokumentene: <https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/>

Spesielle utredningsbehov:

Grunnforhold/ geoteknikk:

Stor del av tomten har fjell i dagen og liten overdekning. Vurdering gjøres i planbeskrivelsen.

Teknisk infrastruktur

Vann, avløp, trykk, energi- energiplan ved over 10 enheter, håndtering av overflatevann, renovasjon, adkomst til planområdet, veg, brannteknikk.

Barn og unges interesser

Rekreasjonsområder

Krav til lekeplass - benytter eksisterende lekeplass. Oppgradering og istandsetting av denne med nytt utstyr som del av rekkefølgekrav i planen

Landbruk – Ikke aktuelt

Friluftsliv – Buffer mot bekkedrag i bakkant. Ellers ingen registrerte verdier.

Eiendomsforhold

Flere grunneiere og kommunen som fester. Fremlegge kjøpsavtale/ fullmakt med grunneier helst før 1. gangs behandling, og senest før sluttbehandling.

Kulturminner – VFK vurderer behovet ved varsel – antatt lavt potensial etter at avklaring om Sefrak- registrert uthus er innhentet.

Biologisk mangfold – Ingen vesentlige – På befaring ble det ikke registrert større eiketrær mv.

Universell utforming/TEK - Følger gjeldende standarder.

	<p>Landskap – Normal småhusbebyggelse i 1 – 2 etg. antas å være uproblematisk.</p> <p>Ros- analyse Støy, ras, flom, radon, brann, erosjon, trafiksikkerhet Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3 og fylkesmannens sjekkliste;</p> <p>Sosial infrastruktur – Ikke vurdert som særlig aktuelt – Omtales i planbeskrivelse.</p> <p>Offentlige servicetilbud, skole, SFO, barnehage, kollektivtilbud</p> <p>Utbyggingsavtale – varsles som standard</p> <p>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frisikt i kryss – vurderinger knyttet til vei ikke endelig slutført. • Oppgradering av lekeplass 	
<p>3.</p>	<p>Kommunens foreløpige signaler: Normal fortetting med ene- og tomannsboliger evt. rekkehus er ok. Bruk av eksisterende lekeplass OK Bekkelukking på del av GBNR 306/73 må gjennomføres på hensiktsmessig måte og tomter plasseres slik at ledning er tilgjengelig for vedlikehold. Flomfare fra bekk? Må vurderes i ROS og plan.</p> <p>Lekeplass på andre siden av Rismyrveien tas med i planområdet. Det bør vurderes adkomst opp til platå som ligger på tilgrensende eiendommer. Oppgradering av lekeplassen settes som rekkefølgekrav.</p> <p>Sjekk at planavgrensningen samsvarer med frisiktsone.</p> <p>Kommunalteknikk har ikke befart områder før oppstartsmøtet. Kommer med tilbakemelding i forhold til vei etter befaring. Det kan bli aktuelt med tiltak.</p> <p>Bekkedrag mot øst: det bør legges en buffer mot denne. Har bekken gått over? Ikke på denne strekningen, men den har tatt veien både over og nedenfor planområdet.</p> <p>Normale byggegrensener, 4 m mot nabo og 5 m mot vei. Ikke over 2 etg.</p> <p>Bør regulere bebyggelsen i et eller to felt, ikke tomtegrenser. Plassering av Bebyggelse bør ikke vises i reguleringskart, men i medfølgende illustrasjonsplan.</p> <p>Renovasjon: Skal renovasjonsbil inn til boligene i planområdet, må denne ha minimum veiklasse 1 med vendehammer. Ellers må det reguleres et felles område for renovasjon.</p> <p>Standard rekkefølgekrav om skolekapasitet.</p>	

<p>4.</p>	<p>Arbeids og ansvarsfordeling</p> <p><u>Varsling av oppstart av planarbeid</u> Forslagstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil. Kommunen har en mal for varseltekst (vedlegges) Kopi av varslingsbrev og varslingsliste oversendes kommunen omgående. Kommunen legger varslingen inn i kartsystemet og på kommunens kjemmeside under kunngjøringer.</p> <p><u>Annonsering</u> Oppstart annonseres i Sandefjords blad og på kommunens nettside. Kommunen har fellesannonse i SB hver lørdag. Fordel om annonsen tidsmessig harmonerer med dette. Kommunen lager en sak på nettsiden.</p> <p><u>Digitale kart</u> Bestilles på oppmålingsseksjonen ved Per Erik Larsen (33 41 33 36) Per.Erik.Larsen@sandefjord.kommune.no</p> <p><u>Møter</u> Konfliktgrad vurderes innledningsvis som lav. Planer kan når som helst legges fram for regionale myndigheter i planforum i fylket (kommunen har god erfaring med at det kan være nyttig)</p> <p>Behovet for åpent møte om planen i varslingsfasen vurderes som lite. Behov for møter underveis vurderes fortløpende.</p> <p><u>Innspill og bemerkninger vurderes og ev innarbeides i planen.</u> Innkomne merknader vil fortløpende publiseres i plandialogen, men det kan være hensiktsmessig med et møte når varslingsfristen går ut slik at vi sammen kan gå gjennom dem og kvalitetssikre at alle er lagt inn i saken. Innspillene kommenteres av forslagsstiller i planbeskrivelsen.</p> <p><u>Plantype</u></p> <p>Detaljregulering: Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.</p> <p>Opplegg for planprosess Normal fremdrift tilsier at planen sluttbehandles i løpet av 1 – 1,5 år. Dette fordrer at ikke uforutsatte ting dukker opp, og at forslagsstiller leverer planforslag innen rimelige frister.</p> <p>Ingen vesentlige begrensninger er vurdert som aktuelle på nåværende tidspunkt.</p>	
<p>5.</p>	<p>Krav til planforslaget Plankart i PDF-format og SOSI-format Reguleringsbestemmelser Planbeskrivelse med blant annet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kunngjøringsannonse med dato 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Resyme av innkomne merknader ved oppstart • Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader <p>ROS-analyse Konsekvensvurdering av utredningstemaer dersom det ikke er egen konsekvensutredning (KU)</p> <p>Trafikkvurderinger knyttet til adkomstvei hvis kommunalteknikk krever dette.</p>	
6.	<p>Framdrift: Forslagstiller vurderer tidspunkt for varsling</p> <p>Mulig tenkt fremdrift skisseres her:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Varsling juni 2019 – Høringsfrist 15.08.2019 • Planforslag levert innen utgangen av 2019 • 1. gangs behandling februar – mars 2020. • Offentlig ettersyn april – mai 2020. • Sluttbehandling i kommunestyret høsten 2020. <p>Tidsfrister for saksbehandling løper når det foreligger en endelig plan med korrekt planmateriale og SOSI-format. Frist på 12 uker gjelder fra komplett planforslag foreligger til saken skal fremmes for 1. gangs behandling.</p> <p>Sandefjord kommune har normalt ingen problemer med å holde tidsfrister som ligger i plan- og bygningsloven. Målet om å ha en vedtatt plan innen utgangen av 2020 kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.</p>	

Avklaringer i etter tid av møtet: Avklaringer om tomtekjøp av del av GBNR: 306/73 og bekreftelse fra Anne Gran er gjort i ettertid av møtet. Papirer på overdragelsen er sendt Geodataavdelingen til oppfølging.

Saksbehandler: Roar Rabbevåg og Cecilie Fjellvik

Referent: Roar Rabbevåg – 04.06.2019

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planforslaget har vært til 1. gangsbehandling.

Forslagsstiller må i tillegg til gebyret dekke:

Utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f. eks, støyvurderinger, grunnundersøkelser, undersøkelser av forurenset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

VEDLEGG TIL REFERAT

- Maler (reguleringsbestemmelser, planprogram, Mal for oppsummering av innspill m.m.)
- Gebyrregulativ
- Retningslinje – reguleringsplaner, karttekniske krav
-

Generell informasjon

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3. Ufullstendige planforslag medfører at saken stoppes (12 ukers fristen) og returneres for komplettering.

Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister».

www.regjeringen.no/kartforskriften

Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.