

Til: Sandefjord kommune
Fra: Ingeniørservice AS v/Veronika Valbø
Dato 09.09.2019
Emne: Informasjon til oppstartsmøte

Planinitiativ: Detaljregulering for Åsane 2 - 6

Generell informasjon

Forslagsstiller / oppdragsgiver

Granholmen Vest Bolig AS v/ Knut Einar Ludvigsen, tlf. 481 03 456,
epost knut.einar.ludvigsen@outlook.com

Skolmar 11, 3232 Sandefjord

Plankonsulent

Ingeniørservice AS
Broen 5D
3170 Sem

Prosjektleder: Steinar Alstad, tlf. 971 82 876, epost sa@ingserv.no

Prosjektmedarbeider: Veronika Valbø, tlf. 414 71 374, epost vv@ingserv.no

Arkitekt

Sivilarkitekt Per Joar Østhus AS, tlf. 934 60 341, epost perjoarosthus@gmail.com

Operagata 9
0194 Oslo

Materiale / vedlegg

- Oversiktskart med planavgrensning, Ingeniørservice
- Situasjonsplan, Per Joar Østhus
- Utomhusplan rammesøknad, Per Joar Østhus
- Fasadetegninger rammesøknad, Per Joar Østhus
- 3D skisse, Per Joar Østhus
- Åsane 2 BT1- vurdering av trafikkstøy til rammesøknad, Norconsult
- Geotekniske grunnundersøkelser og geoteknisk rapport, Multiconsult
- Rammetillatelse Åsane 2, Sandefjord kommune

Informasjon

Konseptet

Hoveddelen av planområdet er allerede regulert til boligformål. Det har vært en prosess med kommunen hvor det nå er godkjent ramme for utbygging av én boligblokk sør på området, Åsane 2. To nye blokker planlegges, men kommunen ønsker en ny reguleringsplan for hele området da gjeldende plan er utdatert.

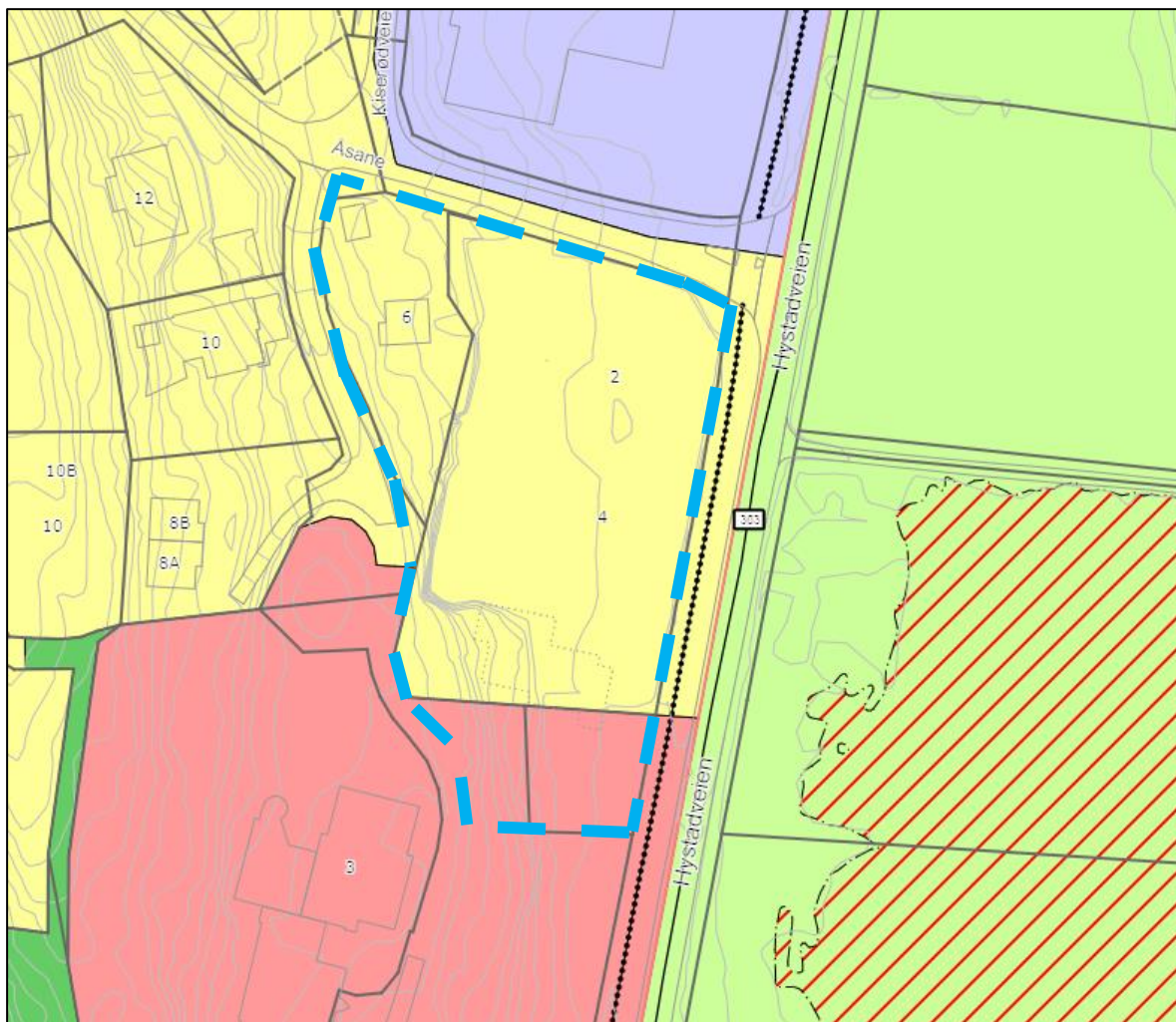
Rammesøkt blokkbebyggelse bygges ut med 15 leiligheter. De to blokkene i nord planlegges med 16 leiligheter + ev. to inntrukne toppleiligheter.

Blokkene planlegges med 4 etasjer med flatt tak. Det er ønskelig å se på mulighet for ev. inntrukket 5. etasje som medfører noe økt byggehøyde i forhold til eksisterende reguleringsplan.

Lekeplass og felles uteoppholdsareal er planlagt i sør og vest.

Gjeldende planstatus

Planområdet er i kommuneplanen for Sandefjord kommune 2019-2031 avsatt til boligbebyggelse – nåværende, samt noe offentlig eller privat tjenesteyting – nåværende.



Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanen. Blå stiplede linje viser planavgrensningen.

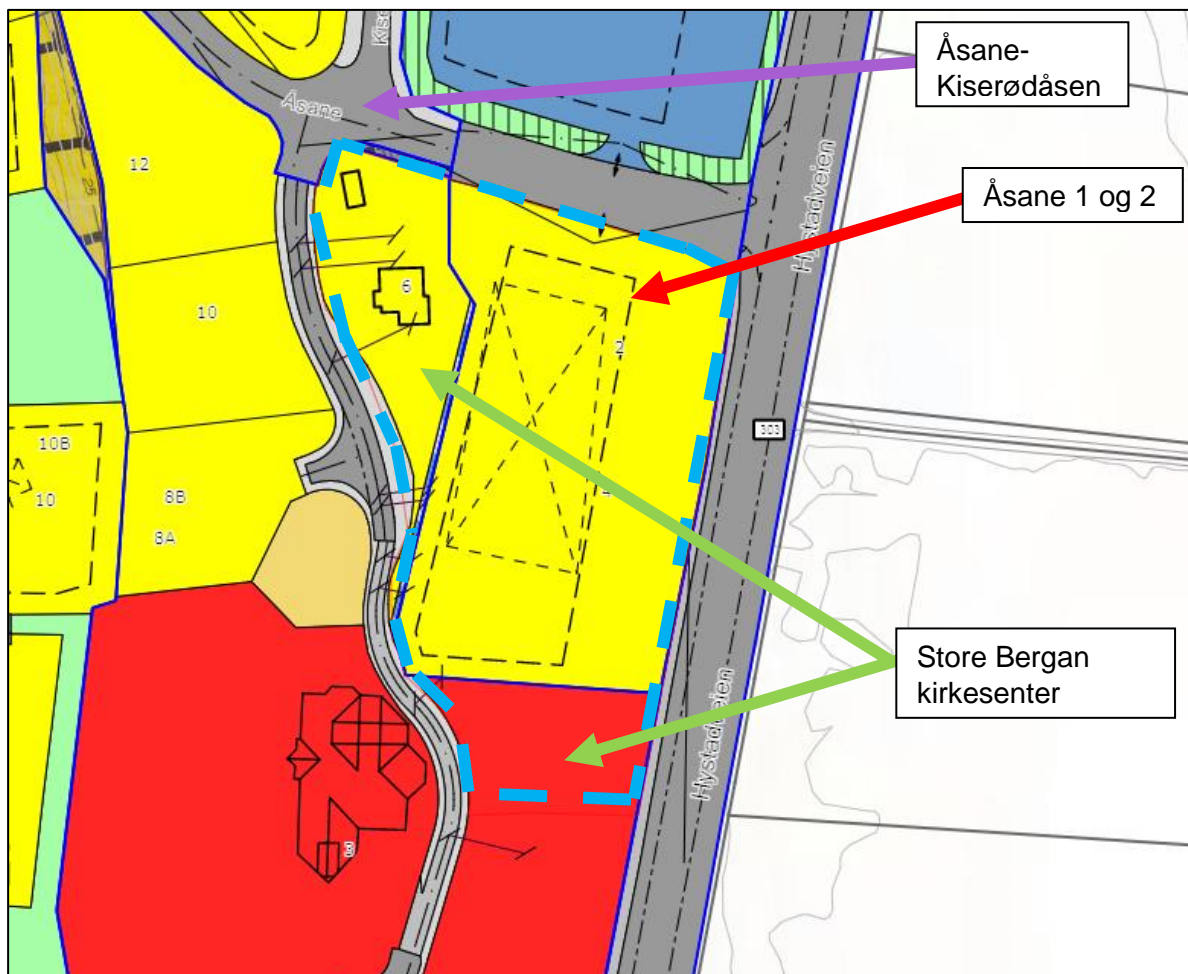
Planområdet overlapper delvis reguleringsplan for

- Åsane 1 og 2, planID 20030004, vedtatt 22.09.2005
- Store Bergan kirkesenter, planID 19950003, vedtatt 21.03.1995

Planområdet grenser til reguleringsplan for

- Åsane- Kiserødåsen, planID 19950007, vedtatt 24.10.1995

Planområdet er i dag regulert til boliger, offentlige bygninger og noe veiareal.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner. Blå stiplet linje viser planavgrensningen.

I RPBA ligger planområdet like utenfor langsiktig utviklingsgrense, som tilnærmet følger Hystadveien ned til Granholmen øst for planområdet.

Planavgrensning og grunneiere

Plangrensen foreslås i hovedsak å følge eiendomsgrensen til Gbnr 132/97, 132/240 og 132/293. Eiendommene eies av Granholmen Vest Bolig AS. I tillegg foreslås en utvidelse i sørvest for å inkludere en del av fjellskråningen mot veien for å muliggjøre en bedre tilpasning til eksisterende terreng. Utvidelsen går inn på eiendom 133/24 eid av Sandefjord kommune.

Infrastrukturtiltak

- Opparbeidelse av lekeområde og felles uteoppholdsareal med plassering syd og vest på tomten.
- Intern adkomstvei fra Åsane mot nord.
- Felles gjesteparkering langs intern adkomstvei
- Nedgravde søppelcontainere / miljøstasjon
- Tilkobling til VA-nett
- Ny trafo vurderes i samråd med Skagerak Nett

Krav til konsekvensutredning

Formålet med reguleringsplanen er å regulere området til boligbebyggelse med tilhørende fasiliteter. Hovedandelen av planområdet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse og planen er således i henhold til kommuneplanen her. Deler av planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i forbindelse med Store Bergan kirkesenter, i kommuneplanen. Denne delen planlegges opparbeidet som uteoppholdsareal / lek, og ikke direkte til bolig. Arealet er i dag et uopparbeidet grøntområde. Det vurderes derfor at intensjonen med kommuneplanen ikke vil vesentlig tilsidesettes i dette tilfellet.

Det vurderes at det ikke vil være behov for konsekvensutredning.

Kartgrunnlag

Kartgrunnlag er mottatt fra arkitekt Per Joar som bestilte dette fra Infoland 02.01.2017. Nytt grunnkart er bestilt. Alle eiendomsgrenser innenfor/rundt planområdet er sikre.

Aktuelle utredningstema

Noen forhold er allerede delvis utredet i forbindelse med rammesøknad for den sørlige boligblokken.

- Grunnforhold. Geotekniske undersøkelser som er utført av Multiconsult legges til grunn (se vedlegg)
- Geologi vurderes ut fra tiltak utført i området.
- Støy. Foreløpig vurdering utarbeidet av Norconsult v/ Ånund Skomedal. legges til grunn (se vedlegg). Eventuelt behov for supplerende vurderinger gjøres i samråd med kommunen.
- Landskap – det vil bli utarbeidet en utomhusplan/landskapsplan i tråd med planforslag
- Nær og fjernvirkning – det arbeides nødvendig illustrasjonsmateriale.
- Naturmangfold – vurderes nærmere etter befaring og i samråd med kommunen.
- Forhold til barn og unge vil bli ivaretatt i prosjektet.
- Kommunalteknikk. Omfang av arbeid avklares nærmere med kommunen.

Mulige interessekonflikter

Det er ønskelig å inkludere en del av eiendommen 133/24, eid av Sandefjord kommune, mot sørvest for å få en bedre tilpasning til fjellskråningen. Det er igangsatt dialog om dette og dette vil bli avklart etter intern høring i kommunen.

Risikoforhold

- Grunnforhold.
Geotekniske undersøkelser fra Multiconsult viser at grunnen i hovedsak består av antatt fyllmasser av stein, grus og sand over løst lagredemasser av sand, silt og leire ned til fjell. Det vil bli vurdert om det er behov for ytterligere undersøkelser for dette tema.
- Støy.
Støyvurderingene fra Norconsult viser at planområdet delvis ligger innenfor rød og gul støyzone fra Hystadveien i øst. Ved behov vil det bli gjennomført supplerende vurderinger.
- Flom
Planområdet ligger like utenfor aktsomhetsområde for stormflo 2100. Tema vurderes ikke som relevant for dette prosjektet.
- Kulturminner.
Planområdet ligger inntil en vikinggravrøys mot vest, id 29859-1 (Vestfjell). Planforslaget vil trolig ikke ha innvirkning på kulturminnet men eventuelle merknader fra kulturminnemyndighetene vil bli behandlet i planprosessen.
- Det avklares med kommunen om det må utarbeides en kommunalteknisk plan for prosjektet og hvilket detaljeringsnivå som skal legges til grunn.
- Sikring av fjell vil bli vurdert ut fra kjent kunnskap på stedet.

Fremdrift

En realistisk framdriftsplan må vurderes i samråd med kommunen. Tiltakshaver ser for seg følgende framdrift.

- | | |
|-------------------------|---|
| • September 2019 | Oppstartsmøte med kommunen. |
| • Oktober 2019 | Varselbrev til berørte naboer og instanser sendes ut. Frist for merknader i november. |
| • Desember 2019 | Utarbeidelse av plandokumentasjon. |
| • Januar / februar 2020 | Innsendelse av planmateriale til 1. gangs behandling. |
| • April 2020 | 1. gangs behandling i Hovedutvalg for miljø- og plansaker. |
| • Mai 2020 | Høring og offentlig ettersyn. |
| • Juni 2020 | Sluttbehandling |