



Seksjon for klima, byggesak og arealforvaltning, arealplanenheten

## Referat oppstartsmøte

### Detaljregulering for Åsane 2-6

Saksnummer: 19/26362 PlanID: 20190012  
Møtedato: 27.09.2019  
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 8  
Tid: 12.00 – 13.00

### MØTEDELTAKERE

<b>Konsulent:</b>	Veronika Valbø Per Joar Østhus	Ingeniørservice AS Sivilarkitekt Per Joar Østhus AS
<b>Fra kommunen:</b>	Edle Vågen Oxholm Olav Malkomsen	Arealplanlegger Arealplanlegger
<b>Referat sendes:</b>	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 bindende for den senere saksbehandlingen.

NR.	SAK	ANSVAR /FRIST
1.	<b>Bakgrunn</b> Kommunen har den 09.04.19 gitt rammetillatelse for oppføring av boligblokk (trinn 1) med vilkår at før neste byggetrinn må området reguleres. Det ønskes derfor igangsetting av en reguleringsprosess.  <u>Generell informasjon:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Forslagsstiller/oppdragsgiver: Granholmen Vest Bolig AS, v/Knut Einar Ludvigsen, Skolmar 11, 3232 Sandefjord. Tlf. 48103456, e-post: knut.einar.ludvigsen@outlook.com.</li><li>Konsulent: Ingeniørservice AS</li><li>Forslag til navn på plan: Detaljregulering for Åsane 2-6</li></ul>	
2.	<b>Retningslinjer for planarbeidet</b>	

Tidligere sakshistorikk

- Rammetillatelse 09.04.19 med vilkår om det må foreligge ny reguleringsplan før neste byggetrinn.

Gjeldende reguleringsplan

- Området er regulert i reguleringsplanen for Åsane 1 og 2, vedtatt 22.09.2005, samt Store Bergane kirkesenter, vedtatt 21.03.1995.
- Planområde grenser til reguleringsplan for Åsane-Kiserødåsen, vedtatt 24.10.1995.

Overordna planer:

Kommuneplanen, kommunedelplaner, overordna reguleringsplaner

Kommunedelplan Sandefjord 2014 – 2026

- *Samfunnsdelen*
- *Vedtatt plankart*
- *Vedtatte bestemmelser*

Kommunedelplaner – areal

Temaplaner

Forskrifter

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

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer

- *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)*
- *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (vedrørende blant annet hule eiker)*
- *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:

Det er registrert marine avsetninger i og rundt planområdet og grunnforhold bør utredes i planarbeidet. Det foreligger geoteknisk rapport for byggetrinn 1.

Teknisk infrastruktur:

- I ny kommuneplan, § 1.4 c) er det krav om energiplan, en utredning av muligheter for alternative energikilder, ved bygging av over 10 boliger.
- Det vises til kommunens normer for vei og va (va, håndtering av overflatevann, renovasjon, adkomst til planområdet, veg, brannteknikk). Det kan tas direkte kontakt med kommunalteknisk seksjon. Normene ligger også på kommunens hjemmesider.

**Barn og unges interesser:**

Planområdet anses ikke berøre friluft- eller rekreasjonsområder. Når det gjelder krav til leke- og uteoppholdsarealer vises det til den nye kommuneplanens bestemmelser og tilhørende kvalitetskrav. Det oppgis at planlagt prosjekt anses å gi krav om en *kvartalslekeplass*. Utrekninger og vurderinger av leke og uteoppholdsarealer bør fremgå i planbeskrivelsen.

**Landbruk:**

Anses ikke berøres.

**Eiendomsforhold:**

Usikre grenser bør innmåles.

**Kulturminner:**

Et kjent kulturminne utenfor planområde, i reguleringsplanen for Store Bergan kirkesenter. Ikke registrert kjente kulturminner innenfor planområdet.

**Biologisk mangfold:**

Ikke registrert viktig naturmangfold innenfor planområdet, men dette bør undersøkes nærmere i planarbeidet.

**Universell utforming/TEK:**

Vurderes i planarbeidet.

**Landskap:**

Det er utarbeidet illustrasjoner og tegninger for prosjektet som viser planlagt prosjekt og landskapsvirkning. Det er ønskelig at illustrasjoner også ses fra øyehøyde/bakkenivå.

**Ros- analyse:**

Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3 og fylkesmannens sjekkliste.

- **Støy:** Området er støyutsatt fra Hystadveien. Dette er tatt høyde for i gjeldende plan og må videreføres i ny plan. Det foreligger støyrapport for byggetrinn 1 som suppleres i planen. Støyskjerming oppgis skal fortsette i eiendommens lengde.

**Offentlige servicetilbud:**

Planområdet tilhører Store Bergan skolekrets.

**Utbyggingsavtale:**

Ikke aktuelt på nåværende tidspunkt, men utbyggingsavtale ønskes inkluderes i planvarsel dersom det skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt.

**Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav:**

	Opparbeidelse av lekeplass, uteoppholdsarealer, støyskjerm, avkjøring med frisiktsoner.	
<b>3.</b>	<p><b>Kommunens foreløpige signaler</b> Kommunen er positive til regulering og følge opp intensjonen med vilkår satt i rammetillatelsen, og en saksbehandling iht. skissert fremdriftsplan.</p> <p>Planlagt prosjekt tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, men er omarbeidet noe med et mer moderne konsept. Det medfører behov for en omregulering. Byggemeldt boligblokk har 4 etasjer med p-kjeller. Dette ønskes videreført i ytterligere to boligblokker nordover, med tillegg av en femte inntrukket etasje. Byggehøyde i gjeldende plan på maks kote 18 oppgis at anses lav med tanke på områdets topografi og bakenforliggende terreng. Kommunen anser at en inntrukket femte etasje kan vurderes i det videre planarbeidet.</p> <p>Planlagt bebyggelse gir samlet 49 enheter. Den ny kommuneplanens krav til lekeplass og uteoppholdsareal oppgis at vil kunne oppfylles i planlagt prosjekt. Det opplyses at det er enighet med kommunen om kjøp av tilleggsareal. Boligeiendom i vest er inkludert i planen. Utredningsbehov følger av ovennevnte punkter, samt innsendt planinitiativ datert 9.9.19.</p> <p>Det bekreftes for øvrig at for at et areal skal kunne medregnes som leke- og uteoppholdsareal må alle kvalitetskrav i kommuneplanen oppfylles, herunder også at arealet ikke kan ha støynivå over 55 db.</p> <p>Det er lagt opp til en fremdriftsplan med varsling i oktober og førstegangsbehandling april 2020.</p> <p>I etterkant av møtet er det vurdert at planlagt tiltak ikke anses å utløse krav om konsekvensutredning da arealbruk i hovedsak samsvarer med overordnet plan, samt at den delen som er avsatt til offentlig tjenesteyting er et mindre areal og anses omdisponert gjennom byggesøknad og dispensasjonsbehandling. Planen vil således stadfeste dagens arealbruk.</p>	
<b>4.</b>	<p><b>Arbeids og ansvarsfordeling</b> <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.</p> <p><u>Annonsering</u> Oppstart annonseres i Sandefjords blad og på kommunens nettside. Kommunen har fellesannonse for kunngjøringer i avisa 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) <a href="mailto:Per.Erik.Larsen@sandefjord.kommune.no">Per.Erik.Larsen@sandefjord.kommune.no</a></p>	

	<p><u>Møter</u> Uformell presentasjon for Hovedutvalget for miljø og plansaker (for store og omfattende planer).</p> <p>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>Det vurderes i hver enkelt sak om det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, for eksempel felles befarings eller offentlig møte i forbindelse med varsel om oppstart.</p> <p>Behov for møter underveis vurderes fortløpende.</p> <p><u>Innspill og bemerkninger vurderes og ev innarbeides i planen</u> Innkommne 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> Detaljregulering: Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.</p> <p><b>Opplegg for planprosess</b> Dersom planen utløser krav om konsekvensutredning jf. plan- og bygningsloven, skal forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan.</p>	
5.	<p><b>Krav til planforslaget</b> Plankart i PDF-format og SOSI-format Reguleringsbestemmelser Planbeskrivelse Merknadsdokument med forslagsstillers kommentarer Illustrasjonsplan som viser maks utnyttelse Illustrasjoner som viser virkninger av planforslaget ROS-analyse Konsekvensutredning – dersom aktuelt</p>	
6.	<p><b>Framdrift</b> Forslagsstiller vurderer tidspunkt for varsling. Varslingsmaterialet skal godkjennes.</p> <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>Kompliserte store planer i sentrum krever normalt lengre tid fra start til slutt enn enklere planer. Sandefjord kommune har normalt ingen problemer med å holde tidsfrister som ligger i plan- og bygningsloven. Målet om å ha en vedtatt</p>	

	plan i løpet av 2020 kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.	
--	---	--

Olav Malkomsen, 03.10.2019

Referent

### **Plangebyr**

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

#### 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.

### **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](http://www.regjeringen.no/kartforskriften). Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.

### **VEDLEGG TIL REFERAT**

- Maler (varlingstekst, reguleringsbestemmelser, merknadsdokument m.m.)
- Retningslinjer for utarbeiding av arealplaner
- Gebyrregulativ