

Seksjon for byggesak og arealforvaltning, arealplanavdelingen

Referat oppstartsmøte – Del av Storevarveien 190

(Mal sist oppdatert; 04.01.2018)

Detaljregulering for Storevarveien 190 – del av GBNR 429/1

Saksnummer: 17/24301 Plan ID: 20190001
Møtedato: 14.01.2019
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 7
Tid: 13.00 – 14.30

MØTEDELTAKERE		
Tiltakshaver:	Aksel Østmoen Peter Zurcher Andreas Corneliussen	Ekelund utvikling AS Norwegian Development AS Eyemusic Andreas Corneliussen
Plankonsulent:	Jan Oskar Kvitberg	IPD Norway AS
Fra kommunen:	Cecilie Fjeldvik Roar Rabbevåg Ebba Friis Eriksen	Arealplanlegger Arealplanlegger Enhetsleder arealplan
Referat sendes:	Møtedeltakere	

Kontaktperson for prosjektet:	Peter Zurcher	
--------------------------------------	---------------	--

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	ANSV AR/FR IST
1.	Bakgrunn (kortversjon av informasjon om planen fra forslagsstiller gitt i forkant av møtet i h.h.t. skriv datert 10.01.2019) <u>Generell informasjon:</u>	

	<p>Planonsulent: Firma – IPD NORWAY v/ JAN OSCAR KVITBERG Postadresser KORN MAGASINGATA 1, 3160 STOKKE Tlf.: 99604660 / Org.nr. 988 829 951</p> <p>Tiltakshaver: Ekelund Utvikling AS v/ Aksel Østmoen Kornmagasingata 1, 3160 Stokke Tlf: +47 406 08 790 / Org.nr.: 921 025 637</p> <p>EYEMUSIC v/ Andreas Corneliussen Adresse: Åskammen 4a, 3159 Melsomvik Tlf.: 96229102 / Org.nr.: 992710977</p> <p>Norwegian Development AS v/ Peter Zürcher Homanskollen 22, 1407 Vinterbro Tlf: 919 01 656 / Org.nr. 920 841 996</p> <p>Forslag til plannavn: Utbyggers forslag: Ekelund Boligtunet. Navnet foreslås etter diskusjon endret til Ekelund Øst for å bli mere meningsbærende i forhold til beliggenhet.</p> <p><u>Materiale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Forslag til planavgrensning mottatt i e-post av 11.01.2019. Arealstørrelse ikke oppgitt. • Ingen situasjonsplan/ skisser mottatt som del, av oversendelsen. Antydte 15 boenheter, uten at type boenheter er beskrevet. • Det vises til tidligere avklaringsrunde med SVV i forhold til byggegrense mot vei og avkjøringsproblematikk. <p><u>Informasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Det ble gitt en kort presentasjon av prosjektet/planidéen • Foreslått plangrense følger i hovedsak dagens tomtegrense. • Det er gjort flere forsøk på å få på plass en hensiktsmessig kobling for vei mellom tomten og kommunal/ fylkeskommunal vei. Tre ulike angrepspunkt er forsøkt uten hell. Det fremstår nå som en direkte avkjørsel på Fylkesvei sør i planområdet er mest aktuell. Adkomst kan bli et krevende tema i planen. • Infrastrukturtiltak: Sanering av avkjørsler og etablering av nytt kryss. Kobles på kommunal VA- løsning. • Utbygger vurderer at det ikke utløser KU. • Området er registrert med sikre grenser. • Tenkt fremdrift i prosjektet – Ønskes regulert i løpet av et års tid, dersom det ikke kommer spesielle hindringer. 	
2.	<p>Retningslinjer for planarbeidet Tidligere sakshistorikk: Eiendommen er tidligere uregulert.</p>	

Det foreligger reguleringsplan for G/S- vei langs FV 554 Melsomvik – Sandskje. Deler av denne oppheves med vedtak av ny plan.

Overordna planer:

Kommunedelplan Stokke 2016 – 2025

- *Samfunnsdelen*
- *Vedtatt plankart – Obs – Hensynssone Landskap over området.*
- *Vedtatte bestemmelser*

Forskrifter – Kommunale veiledere og forskrifter finnes på:

www.sandefjord.kommune.no

Planlegger bør gjennomgå disse for å sikre etterlevelse av kravene i planen.

- *Veinorm –Anbefales fulgt i henhold til aktuelle klasser. Renovasjonsbiler forutsetter minimum veiklasse 1 i henhold til veinormen. NB! - Husk krav om vendehammer innerst i veien. Veier under 100 meter lengde overtas normalt ikke av kommunen (se føringer i kap. 2).*
- *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 behandling av støy i arealplanlegging (2012) NB! Deler av eiendommen er støyutsatt - Se SVV's støykart for riks- og fylkesveer.*
- *Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene (2009)*
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)*
- *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-](https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/)

[beredskap/](#)

Spesielle utredningsbehov:

Grunnforhold/ geoteknikk:

Vurderinger må forutsettes gjort i tidlig fase av planen. Deler av området er Fjell i dagen – undersøkelsene omtales i planbeskrivelsen.

Teknisk infrastruktur

Vann, avløp, trykk, energi (herunder fjernvarme), håndtering av overflatevann, renovasjon, adkomst til planområdet, veg, brannteknikk. Viser til innspill fra kommunalteknikk om VA- kapasitet og påkoblingspunkter – (utlevert i møtet) Skagerak Nett gir tilbakemelding på planvarsel (overføringskapasitet i strømnettet og evt. behov for ny trafo.

Barn og unges interesser

Rekreasjonsområder

Krav til lekeplass (er) – antall, størrelse - se kommuneplanbestemmelsene § 1.6.5 for nærmere opplysninger om kravene som stilles til lek og uteopphold.

Landbruk

Omdefinert fra LNF til byggeareal i kommuneplanen. Skogsområde i dag. Dersom Storevarveien 195 tas inn i planområdet, er dette LNF- område. Må vurderes dersom det er aktuelt å ta med denne eiendommen i området for utbygging. Dersom den tas med, må forespørselssak vurderes. KU- kravet må også vurderes på nytt dersom aktuelt.

Friluftsliv skogsbilvei gjennom området. Ingen kjente større stier. Noen enkle tråkk sett på befaring (rådyrtråkk?).

Eiendomsforhold : Sikre grenser rundt eiendommen.

Husk naboforhold ved regulering av annenmanns eiendom, herunder frisiktsoner, omlegging av naboens utkjøring mv.

Kulturminner: Forutsettes kartlagt som del av planen. VFK melder behov for undersøkelser ved planoppstart.

Biologisk mangfold

Kartlegging av biologisk mangfold, spesielt hule eiker etter naturmangfoldlovens bestemmelser.

Universell utforming/TEK i hht. standard

Landskap – i et område med hensynssone landskap – Deler eksponerer seg mot fjorden i syd. Landskapstilpasning blir et naturlig tema som må vurderes i planen.

Sjø og vassdrag

Det fremgår av pbl § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom planen legger opp til byggetiltak nærmere enn 100 meter til sjø, skal annen byggegrense angis i planen. Kommuneplanen avspiser deler av eiendommen fra bebyggelse med hensyn i 100- meterssonen.

Ros- analyse

Støy, høyspent, ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon, trafiksikkerhet, eksplosjon

Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3 og fylkesmannens sjekklister;

Det er krav i PBL at ROS- analyse skal foreligge som del av komplett planforslag

Sosial infrastruktur

G/S- løsning er etablert forbi eiendommen. Busstopp noe lenger nord.

Offentlige servicetilbud, skole, SFO, barnehage, kollektivtilbud

Skolekrets: Melsomvik, busslommer tilrettelagt nord for Minørveien

Utbyggingsavtale: Varsles rutinemessig

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav: Sanering av utkjørsler – ivareta vei til bakenforliggende hytter.

<p>3.</p>	<p>Kommunens foreløpige signaler:</p> <p>Området ble tatt inn til boligbebyggelse i kommuneplanen ved siste rullering. Tomten har en utfordrende struktur. Deler av tomten ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjø, og er ikke lagt ut til boligformål. Flere nabobygg ligger nærmere nabogrense enn 4 meter. Byggegrenser mot naboeiendommer og fylkesvei må vurderes og omtales spesielt. Byggegrense mot vei er avklart med SVV i e-post av 25.01.2018 – (15 m byggegrense)</p> <p>Byggegrense mot sjø og landskapshensyn er viktige premisser som forutsettes ivaretatt.</p> <p>Planvarsel viser illustrert ønske om x kryss mot Ekelund på motsatt side av fylkesveien. Tidligere tilbakemeldinger fra Vegvesenet og kommunen er at avkjørsel må trekkes lengst mulig syd i planområdet for å unngå tilgrensende kryss. X- kryss er ikke ønskelig av trafikksikkerhetsmessige hensyn.</p> <p>Varslingsgrenser oppdateres i ettertid av møtet. Forslagsstiller ønsker å gå i ny dialog med Eier av nr. 195 om mulig samarbeid.</p> <p>Planen må ivareta vei til hytter i bakkant som del av planen (og planområdet). SVV's tilbakemelding er at eksisterende innkjørsel til hyttene må saneres og kobles til ny avkjøring som del av planarbeidet.</p> <p>Det må påregnes behov for utredning av kulturminner, grunnforhold og naturverdier i planområdet.</p> <p>VA- tekniske anlegg ser ut til å ha tilfredsstillende kapasitet. – Noe ekstra graving må påregnes da koblingspunkt for avløp ligger i gangstien ved Storevarveien 201 (se utlevert kart).</p> <p>I møtet ble utbygger utfordret noe på bygningstyper og antall, uten at dette ble konkretisert. Kommunen viser til at det i kommuneplanen er vurdert med småhusbebyggelse (Ene-, tomanns- og firemannsboliger og rekkehus). Større leilighetsbygg er ikke i tråd med området's øvrige bebyggelse. Større bygg kan utfordre landskapshensynet og medføre uønsket eksponering mot sjø.</p> <p>Byggehøyder ble ikke diskutert. Kommunen legger PBL's generelle føringer til grunn.</p> <p>Varmeplan for området forventes dersom det planlegges over 10 boenheter.</p>	
<p>4.</p>	<p>Arbeids og ansvarsfordeling</p> <p><u>Varsling av oppstart av planarbeid</u></p> <p>Forslagsstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil. Kommunen har en mal for varseltekst (vedlegges)</p> <p>Kopi av varslingsbrev og varslingsliste oversendes kommunen omgående.</p> <p>Nabolister er allerede sendt fra kommunen.</p> <p>Varslingsfrist minimum 4 uker fra brev/ annonse går ut. 6 uker ved KU.</p> <p><u>Annonsering</u></p> <p>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 legger varsling inn på kommunens nettside. Varslingsbrev og annonse i avis bekostes og sendes ut av forslagsstiller.</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> Det vurderes i hver enkelt sak om det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, for eksempel felles befaring eller offentlig møte i forbindelse med varsel om oppstart. – Vurdert som mindre aktuelt her.</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. Nær og fjernvirkning skal vises.</p> <p>Opplegg for planprosess Planavgrensning avklares før videre planprosess avklares. Tas områder i strid med kommuneplanen inn i planforslaget, utløser planen krav om konsekvensutredning jf. Plan- og bygningsloven med tilhørende Forskrift om konsekvensutredninger (av 21.06.2017), § 6 jf. Vedlegg 1 punkt 25. Forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Høringsfristen er da minimum 6 uker.</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 • Resyme av innkomne merknader ved oppstart i henhold til mal • Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader <p>ROS-analyse Konsekvensvurdering av utredningstemaer i planbeskrivelsen, dersom det ikke er egen konsekvensutredning (KU) Illustrasjoner - sol/ skyggediagram Fagrapporter</p>	
<p>6.</p>	<p>Framdrift: Forslagstiller vurderer tidspunkt for varslings</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>Tiltakshavers mål om å ha en vedtatt plan i løpet av ett års tid kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår, og forslagsstiller leverer komplett planforslag innen sommeren 2019. Ved KU, må det påregnes noe mer tid.</p> <p>Varsling i månedsskiftet jan/ feb. tilsier at tidligste levering av komplett kan skje i første halvdel av mars.</p> <p>Skrivefrister for første halvår 2019: Komplett sak til saksbehandler</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8. april – Behandling i HMP – 15.05.2019 • 24. april – Behandling i HMP – 29.05.2019 • 8. mai – Behandling i HMP – 12.06.2018 • 14. juni – Behandling i HMP – 21.08.2019 • 31. juli – Behandling i HMP – 04.09.2019 <p>Dersom planforslaget vedtas lagt ut på offentlig ettersyn av HMP- utvalget, legges saken ut på minimum 6 ukers høring.</p> <p>Fristene er veiledende. Dersom mange plansaker er fremmet samtidig, kan det være behov for å skyve saker til etterfølgende møte.</p>	
--	---	--

Referent: Roar Rabbevåg, 17.01.2019,
Justert etter innspill fra partene: 24.01.2019

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker 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, støyyvurderinger, grunnundersøkelser, undersøkelser av forurenset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

VEDLEGG TIL REFERAT

- Maler (varlingstekst, reguleringsbestemmelser, oppsett for høringsuttalelser i eget vedlegg m.m.)
- Gebyrregulativ
- Informasjonsskriv om reguleringsplaner

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.