



Sandefjord kommune



PLANBESKRIVELSE

FORENKLET PLANPROSESS MINDRE ENDRING FOR VEGSERVICEANLEGG RAMSUM, SYDGÅENDE LØP

PLANID: 20180010E1



13.02.2025

Innhold

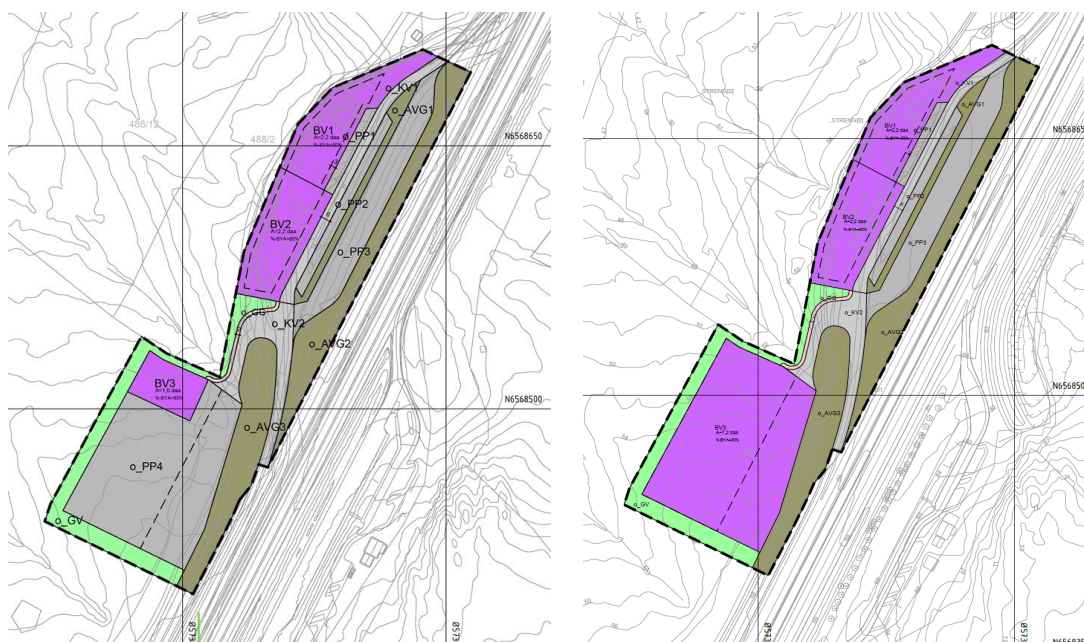
1	SAMMENDRAG	3
1.1	Hensikten med planen	3
1.2	Forslagstiller og plankonsulent	4
1.3	Vurdering av mindre reguleringsendring – Forenklet prosess	4
2	PLANPROSESSEN.....	4
2.1	Planprosess og medvirkning	4
3	PLANSTATUS.....	5
3.1	Gjeldende reguleringsplaner.....	5
3.2	Pågående reguleringsarbeid	5
4	BESKRIVELSE AV ENDRINGENE	5
4.1	Plankart og arealbruk.....	5
4.2	Arealformål	6
4.3	Bebyggelse og anlegg.....	8
4.4	Parkering	8
4.5	Trafikkavvikling og sikkerhet	8
4.6	Mulig utforming av planområdet	9
4.7	Universell utforming.....	11
4.8	Kulturminner	11
4.9	Rekkefølgekrav	11
4.10	Utbygging/gjennomføring.....	11
5	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	11
5.1	Overordnede planer.....	11
5.2	Utvidet arealformål - BV3	11
5.3	Stedets karakter, byform, estetikk og landskap	12
5.4	Kulturminner	12
5.5	Naturmangfold	12
5.6	Trafikkavvikling og sikkerhet	12
5.7	Universell utforming.....	12
5.8	Konsekvenser for næringsinteresser.....	12
5.9	ROS-analyse.....	12
6	REFERANSER	13

1 SAMMENDRAG

Planområdet ligger på Ramsum, ved sydgående løp av E18 i Sandefjord kommune. Eiendommene er detaljregulert, «Vegserviceanlegg Ramsum, sydgående løp», vedtatt 2020-05-28. Arealene som skal endres er avsatt til «BV – Bensinstasjon/vegserviceanlegg», samt «PP4 – Parkeringsarealer».

Det blir mindre justeringer i planbestemmelser for BV3 og PP4. BV3 får samme bestemmelser som BV1 og PP4 fjernes fra bestemmelsene.

Plankartet endres for BV3 og PP4. PP4 fjernes fra plankartet og BV3 utvides.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan til venstre og forslag til endring til høyre.

1.1 Hensikten med planen

Det er ønskelig at endringen legger opp til større fleksibilitet, spesielt når det gjelder arealbruk og tilpasning av funksjoner som parkering. For å sikre en smidig utvikling av området, skal parkeringsarealet inkluderes i det arealet som er regulert til «BV». Dette vil gi rom for en mer helhetlig vurdering av tomtens bruk, samtidig som omfanget av bebyggelsen kan vurderes med kommunen for å sikre en hensiktsmessig utnyttelse av arealet.

Videre er det viktig at parkering, inkludert parkering for tunge kjøretøy, tas inn under samme reguleringsformål for å sikre fleksibilitet i utformingen av området. Dette vil gjøre det enklere å tilpasse området til ulike behov, uten at det kreves dispensasjoner på et senere tidspunkt. Ved å samle parkeringsløsningene under ett formål, kan man lettere tilpasse infrastrukturen til både lette og tunge kjøretøy, noe som vil være avgjørende for en effektiv drift og logistikk i området.

1.2 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagsstiller

Forslagsstiller er E18 Ramsum AS

Kontaktperson er Krister H. Eriksen: krister.eriksen@gmail.com

Plankonsulent

Plan1 AS, Postboks 373, 2403 Elverum

Kontaktperson: Henri Auer, tlf: 459 19 853, e-post: hau@p1.no.

1.3 Vurdering av mindre reguleringsendring – Forenklet prosess

En plan kan behandles gjennom en forenklet prosess som en «mindre endring» i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 12-14 andre ledd, når endringen ikke medfører vesentlige konsekvenser for hovedrammene i den opprinnelige planen. Dette innebærer at det som endres, fortsatt må være innenfor de overordnede rammene fastsatt av reguleringsplanen.

Det vurderes dithen at endringene kan behandles som en mindre reguleringsendring, da det ene arealet allerede er regulert til parkering og det andre til bensinstasjon/vegserviceanlegg. Endringen innebærer ingen vesentlig avvik fra de opprinnelige reguleringsformålene, men snarere en justering for å gjøre bruken av arealene mer fleksibel og tilpasset dagens behov. Siden områdene allerede er regulert for utbygging, er det ikke behov for store endringer i infrastrukturen eller omfattende prosesser for å implementere endringen.

Utvidelsen av BV3 vil også gi planen større fleksibilitet ved å tillate flere typer virksomheter innenfor de eksisterende regulerte områdene. Dette skaper muligheter for at både parkering og bensinstasjonsfunksjoner kan integreres i en helhetlig plan som bedre støtter fremtidige behov for bensinstasjon/vegserviceanlegg, veikro, energistasjon etc. Endringen vil gi området bedre tilpasningsevne, uten å kreve større omstrukturering av områdets grunnformål.

Reguleringsendringen kan behandles som en «mindre endring» i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) § 12-14 andre ledd, da den ikke medfører vesentlige konsekvenser for hovedrammene i den opprinnelige planen. Endringen innebærer en justering av arealbruk som fortsatt holder seg innenfor de overordnede rammene som er fastsatt i reguleringsplanen. Siden områdene allerede er regulert til parkering og bensinstasjon/vegserviceanlegg, medfører justeringen ingen betydelige endringer i områdets funksjon eller intensjon. Dermed kan prosessen gjennomføres som en forenklet reguleringsprosess, uten krav om omfattende utredninger eller konsekvensanalyser, og samtidig sikre en mer fleksibel og effektiv arealbruk.

2 PLANPROSESSEN

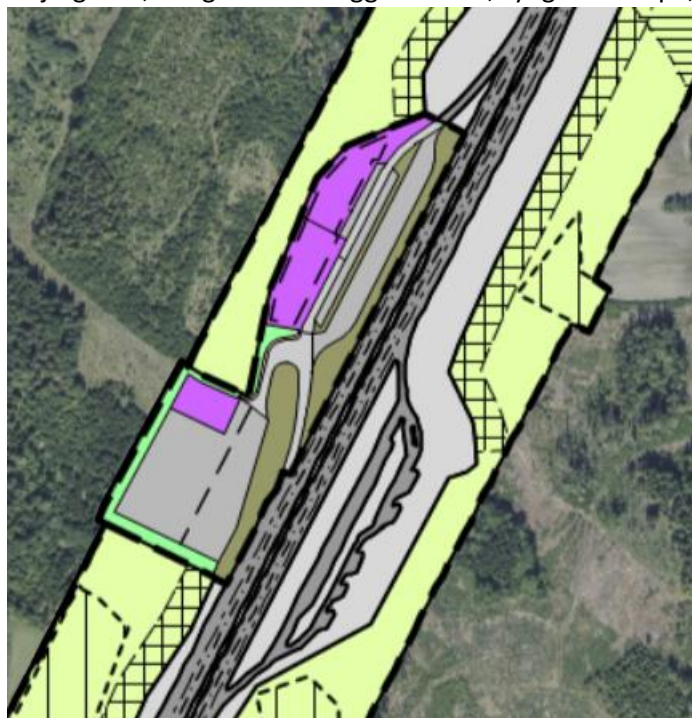
2.1 Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt på teams 06.02.2025.

3 PLANSTATUS

3.1 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommene er detaljregulert, «Vegserviceanlegg Ramsum, sydgående løp», vedtatt 2020-05-28.



Figur 2: .Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan for området, E18 Gulli - Langåker.

Planområdet er tilgrenset Detaljregulering E-18, arealplan-ID: 20080013, vedtatt 05.05.2008.

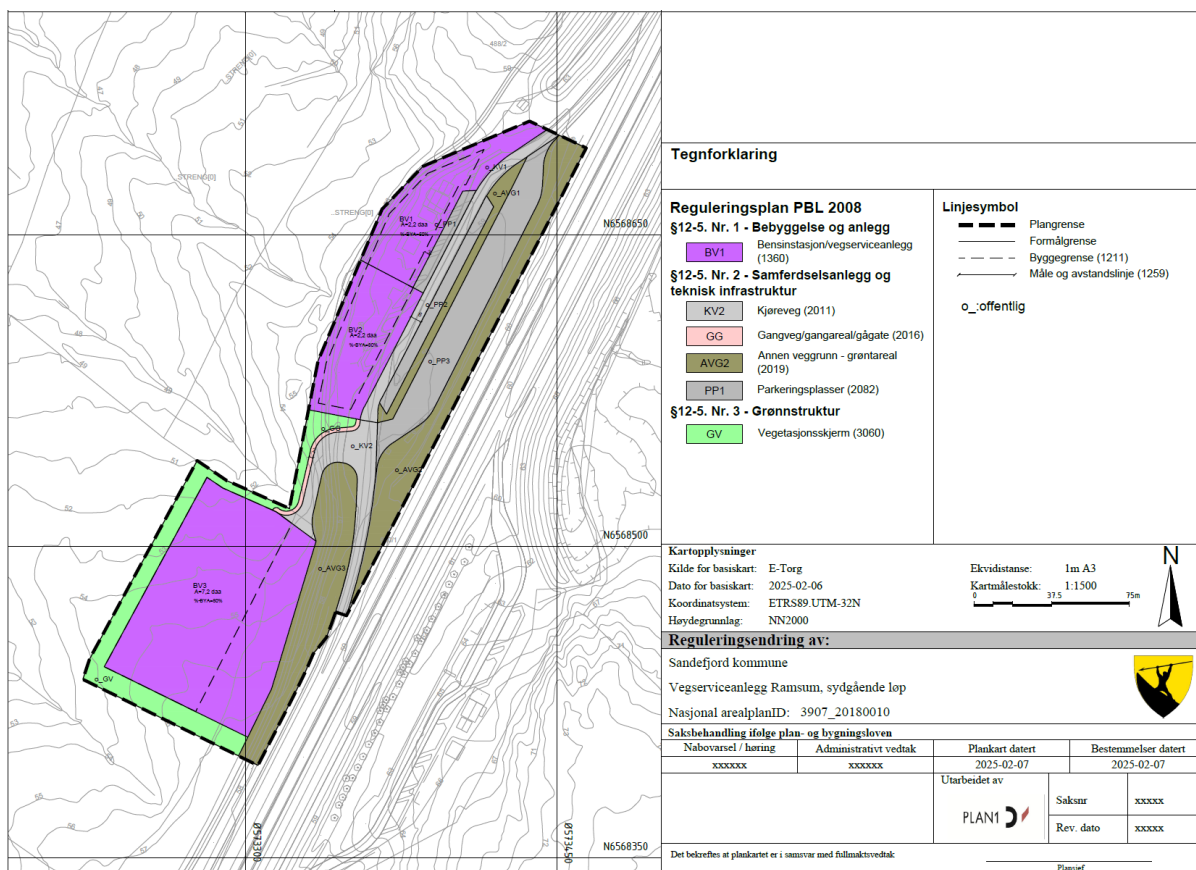
3.2 Pågående reguleringsarbeid

Det er varslet en reguleringsprosess for Vegserviceanlegg Ramsum, nordgående løp.

4 BESKRIVELSE AV ENDRINGENE

4.1 Plankart og arealbruk

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for Bensinstasjon/vegserviceanlegg med tilhørende anlegg innenfor område avsatt til parkering i gjeldende detaljregulering. Det foreslås bebyggelse og bestemmelser som allerede er regulert for BV1 og BV2. Planområdet er på totalt 24,9 dekar.



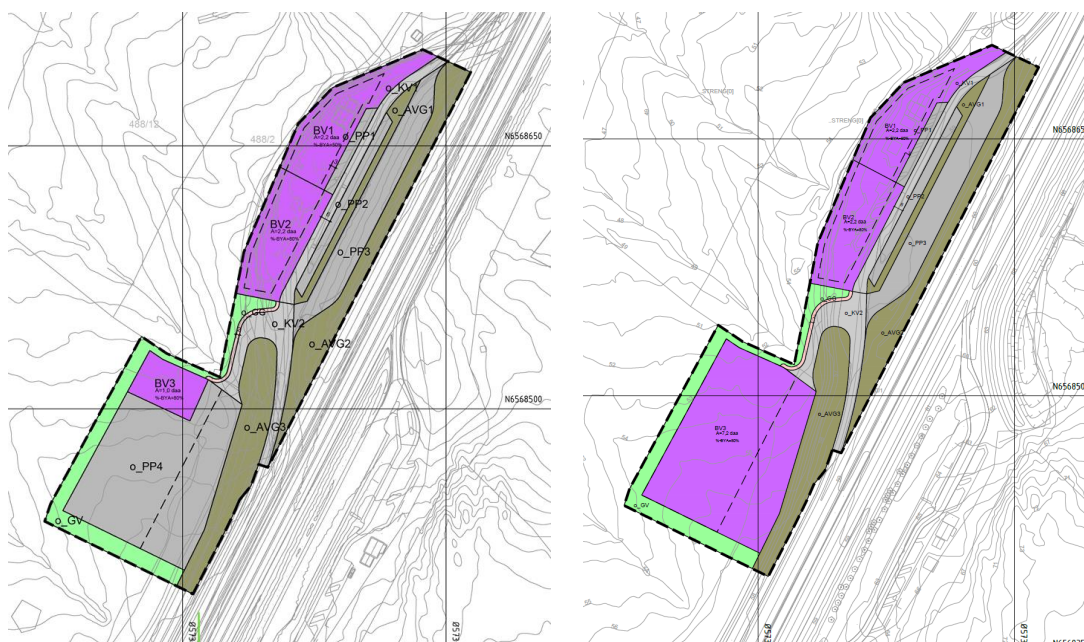
Figur 3: Forslag til plankart.

4.2 Arealformål

Det er utarbeidet plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser for tiltaket. Reguleringsplanen viser fordelingen mellom ulike arealbruksformål innenfor planområdet. Planområdets totale areal er på 24,9 dekar og fordeler seg som vist i arealtabell nedenfor.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1360 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg (3)	11,6
Sum areal denne kategori:	11,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (2)	2,2
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	5,5
2082 - Parkeringsplasser (3)	3,2
Sum areal denne kategori:	11,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3060 - Vegetasjonsskjerm	2,2
Sum areal denne kategori:	2,2
Totalt alle kategorier:	24,9

Figur 4: Arealtabell.



Figur 5: Gjeldende reguleringsplan til venstre og forslag til endring til høyre.

o_PP4 fjernes fra plankartet og bestemmelser. BV3 utvides innenfor arealformålet som tidligere var o_PP4. BV3 utøkes fra 1,0 daa til 7,2 daa.

4.3 Bebyggelse og anlegg

BV3 får utvidete bestemmelser lik BV1. Det tillates følgende innenfor BV3:

«Innenfor arealet tillates etablert anlegg for tanking med tilhørende tank- og pumpeanlegg og bebyggelse for servering/veikro og toalettanlegg. I tillegg tillates etablert lekeplass, sittegrupper, opplysningskilt og andre rasteplassfunksjoner. I tillegg tillates etablert parkering, ladestasjoner og andre funksjoner som er naturlig å ha i tilknytning til hovedformålet.

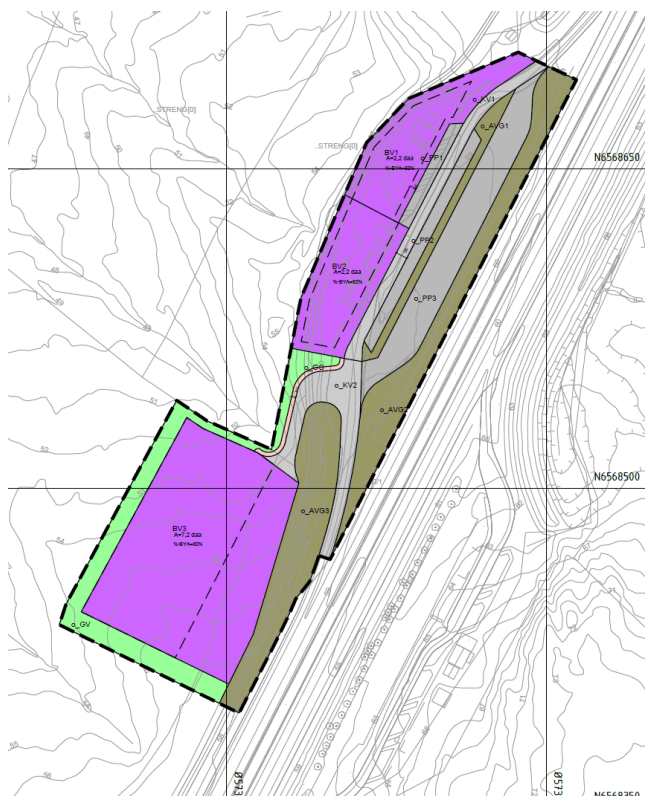
Bebyggelsen tillates oppført med en mønehøyde opp til 8 m over planert terreng. I tillegg tillates det etablert tekniske anlegg opp til 1,5 m over endelig byggehøyde på opptil 15% av takflaten. Innenfor BV3 tillates det oppført et bygg på opptil 30 m² BRA for toalettfasiliteter. Bygget tillates oppført med en mønehøyde opp til 4 m over planert terreng».

4.4 Parkering

o_PP4 fjernes fra plankartet og bestemmelsene. Bestemmelse §3.2: «Innenfor PP4 tillates det oppført et bygg på opptil 30 m² BRA for toalettfasiliteter. Bygget tillates oppført med en mønehøyde opp til 4 m over planert terreng», blir flyttet til bestemmelse §2.3 BV3.

4.5 Trafikkavvikling og sikkerhet

Trafikkavviklingen videreføres fra gjeldende reguleringsplan. Det gjøres ikke endringer på regulerte samferdselsanlegg.



Figur 6: Godkjent trafikk løsning.

4.6 Mulig utforming av planområdet

Det er laget foreløpige skisser for planområdet og fremtidig utvikling. Det er vist som illustrasjon på hvordan planområdet kan utvikles ved at plankartet blir mer fleksibelt og robust.



Figur 7: Mulig utvikling av planområdet.



Figur 8: Mulig utvikling av planområdet.

4.7 Universell utforming

Teknisk forskrift TEK17 stiller krav til universell utforming på bygg som retter seg mot publikum. Det er sikret gjennom bestemmelsene §1.11 og §3.4.

4.8 Kulturminner

Det er ikke kulturminner innenfor planområdet. Området er allerede avsatt til utbygging i gjeldende reguleringsplan.

4.9 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav fra gjeldende reguleringsplan videreføres.

4.10 Utbygging/gjennomføring

Forslagsstiller ønsker å gå i gang med utviklingen av området når reguleringsplanen er vedtatt. Det er forslagsstiller som vil stå for utbyggingen av området.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer og delvis gjeldende reguleringsplan. Det er ingen konfliktpunkter knyttet til plan- og reguleringssituasjonen. Planforslaget følger kommuneplanens arealformål for fremtidigsamferdsanlegg og teknisk infrastruktur.

5.2 Utvidet arealformål - BV3

For å sikre en smidig utvikling av området, skal parkeringsarealet inkluderes i det arealet som er regulert til «BV». Dette vil gi rom for en mer helhetlig vurdering av tomtens bruk, samtidig som omfanget av bebyggelsen kan vurderes med kommunen for å sikre en hensiktsmessig utnyttelse av arealet.

Videre er det viktig at parkering, inkludert parkering for tunge kjøretøy, tas inn under samme reguleringsformål for å sikre fleksibilitet i utformingen av området. Dette vil gjøre det enklere å tilpasse området til ulike behov, uten at det kreves dispensasjoner på et senere tidspunkt. Ved å samle parkeringsløsningene under ett formål, kan man lettere tilpasse infrastrukturen til både lette og tunge kjøretøy, noe som vil være avgjørende for en effektiv drift og logistikk i området.

Utvidelsen av BV3 vil også gi planen større fleksibilitet ved å tillate flere typer virksomheter innenfor de eksisterende regulerte områdene. Dette skaper muligheter for at både parkering og bensinstasjonsfunksjoner kan integreres i en helhetlig plan som bedre støtter fremtidige behov for bensinstasjon/vegserviceanlegg, veikro, energistasjon etc. Endringen vil gi området bedre tilpasningsevne, uten å kreve større omstrukturering av områdets grunnformål.

5.3 Stedets karakter, byform, estetikk og landskap

Området vil være en utvidelse av et eksisterende vegserviceanlegg, og vil få en karakter som ligner på dette – og tilsvarende områder langs større samferdselsårer. Området endres fra kun harde flater i form av parkeringsarealer til en miks av bebyggelse og parkering.

5.4 Kulturminner

Blir ikke påvirket.

5.5 Naturmangfold

Iht. data fra Miljødirektoratets naturbase og kommunens kartportal er det ikke registrert inngrepsfri natur, spesielle naturtyper, kulturlandskap eller verneområder innenfor eller like ved planområdet. Kunnskapsgrunnlaget (iht. naturmangfoldloven § 8) synes å være tilstrekkelig ut fra sakens karakter og i forhold til risiko for skade på naturmangfoldet. Førre-var-prinsippet (iht. § 9) viser dermed ikke behov for handleplikt.

5.6 Trafikkavvikling og sikkerhet

Løsning for avkjøring er avklart med kommunen og Statens vegvesen ved gjeldende reguleringsplan. Det blir ikke endringer på adkomstløsninger.

Trafikkavviklingen til planområdet vil skje i tråd med gjeldende reguleringsplan.

5.7 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer skal utformes med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for alle brukere. Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for alle. Forholdene knyttet til universell utforming skal detaljeres i utomhusplanen.

5.8 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for utvidelse og utvikling av eksisterende vegserviceanlegg, som vil være en forbedring for reisende og legge til rette for næringsutvikling langs E18. Det er langt mellom lignende tilbud på strekningen, og nytt vegserviceanlegg med foreslåtte funksjoner vil derfor være en positiv etablering for reisende og arbeidende på strekningen.

5.9 ROS-analyse

Det vil ikke bli utarbeidet en ny ROS-analyse i forbindelse med denne endringen. Gjeldende ROS-analyse for vedtatt plan anses fortsatt som gjeldende, og de vurderingene som ble gjort i den opprinnelige analysen, er fortsatt relevante.

Endringene som gjennomføres nå, medfører ikke endringer i risikobildet eller nye forhold som tilsier at ROS-analysen må oppdateres. Endringene er av en slik karakter at de kan videreføres uten behov for nye risiko- og sårbarhetsvurderinger.

6 REFERANSER

- Planlegging.no
- Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel for Sandefjord kommune
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
- Statens vegvesen. [Vegvesen.no/fag/](http://vegvesen.no/fag/)
- Miljøstatus.no
- <http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/>
- www.skrednett.no
- www.seeiendom.no
- NIBIO.no
- Institutt for Skog og Landskap: Landskapsregioner i Norge – kart
- Miljødirektoratet.no: Naturbase kart
- Artsdatabanken 2010. Tjenesten Artskart. <http://artskart.artsdatabanken.no/>.
- www.ut.no
- [Kulturminnesok.no](http://kulturminnesok.no)
- Askeladden – database for kulturminner
- SEFRAK
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2011)
- Regjeringen.no: Statlige planretningslinjer