

Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Danebuåsen

Saksnummer: 24/30261 PlanID: 20080003E3
Møtedato: 06.09.2024
Sted: Teams
Tid: 09.00-10.00

MØTEDELTAKERE

Tiltakshaver:	Jørgen Langgård Christoffer Marstein Ring	Bulk Danebuåsen AS Bulk Danebuåsen AS
Konsulent:	Kine Bangsund	Multiconsult
Fra kommunen:	Cecilie Fjeldvik Raymond Brattås	Plan og naturforvaltning Bydrift
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 bindende for den senere saksbehandlingen.

NR.	SAK
1.	Bakgrunn Bulk Danebuåsen AS har sendt inn planinitiativ for endring av felt VSA1 og VSA2 i detaljregulering for Danebuåsen (planid 20080003). De aktuelle områdene er i eksisterende reguleringsplan avsatt til vegserviceanlegg. Det ønskes å endre arealformål fra vegservice til næringsbebyggelse, alternativt industri/lager. Samtidig ønskes det å gjøre mindre endringer knyttet til utnyttelse og høyder. Som begrunnelse for endringen, fremholdes det at det er liten etterspørsel etter tomter for vegservice og at E18 er godt dekket med vegserviceanlegg både nord og sør for

Danebuåsen. Samtidig ser Bulk at det er stor etterspørsel etter mindre næringsstomter.

Generell informasjon:

- Forslagsstiller/oppdragsgiver: Bulk Danebuåsen AS v/Jørgen Langgård, telefon: 93 83 82 71, e-post: jorgen.langgard@bulk.no
- Konsulent: Multiconsult AS, v/Kine Marie Bangsund, telefon: 97 68 55 13, e-post: KineMarie.bangsund@multiconsult.no
- Forslag til navn på plan: Detaljregulering for Danebuåsen, endring av delfelt VSA1 og VSA2

Foreslåtte endringer:

Det foreslås følgende endringer i planinitiativet:

- Delområdene VSA1 og 2 endres fra vegservice til næringsformål, alternativt industri/lager.
- Punkt 3.2 i bestemmelsene endres, slik at krav til utnyttelse endres fra maks 25% BYA til maks 30% BYA, uten medregnet parkering. På grunn av byggegrense på 50 meter mot rundkjøringen er det ikke mulig å få til en høyere utnyttelse.
- Punkt 3.2 i bestemmelsene endres slik at maks byggehøyde endres fra 9 meter til 10 meter.

2. Retningslinjer for planarbeidet

Tidligere sakshistorikk:

Eksisterende plan ble vedtatt første gang i 2016. Denne planen er senere endret, sist ved forenklet prosess, vedtatt 15.2.2023. Denne endringen innebar en endring fra handel (Ikea) til industri/lager for hoveddelen av planen (delområde IL9).

Gjeldende reguleringsplan:

Detaljregulering for Danebuåsen, 20080003E2.

Overordna planer:

- [Kommuneplanens arealdel 2023-2035](#)
 - Vedtatt plankart
 - Vedtatte bestemmelser og retningslinjer
- Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031

Forskrifter (ikke uttømmende):

- *Veinorm for Sandefjord kommune*
- *Forskrift om avfall*
- *VA-norm for Sandefjord kommune*
- *Veilysnormal for Sandefjord kommune*

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer:

- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
- *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)*
- *Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser*
- *Veileder om medvirkning*

Spesielle utredningsbehov

Grunnforhold/geoteknikk:

Anses ok. Planendringen utløser ikke behov for ytterligere vurderinger knyttet til grunnforhold.

Teknisk infrastruktur:

Eksisterende bestemmelser knyttet til teknisk infrastruktur for øvrige områder i planen avsatt til næringsformål, videreføres for områdene som nå foreslås endret.

Vei og adkomst til planområdet

- Det vises til kommunens [veinormal](#).

Brannteknikk:

- Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

Landbruk:

Byggegrense mot landbruksareal må ivaretas og innarbeides i plankartet.

Eiendomsforhold:

De aktuelle eiendommene har sikre grenser. Tinglyste veirettigheter vurderes som del av planarbeidet.

Biologisk mangfold:

Det er ikke behov for å utrede naturmangfold som følge av planendringen.

Universell utforming/TEK:

Sikres i gjeldende teknisk forskrift.

Landskap:

Endret byggehøyde fra 9 til 10 meter anses å være greit. Eksisterende reguleringsplan åpner for byggehøyder inntil kote +97, som tilsvarer ca 18 meter, på tilgrensende tomter. Bebyggelsen på områdene VSA1 og 2 vil underordne seg denne bebyggelsen og endringen anses derfor å være akseptabel.

ROS-analyse:

Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og statsforvalterens sjekklister. Det tas en sjekk på om endringen vil medføre endringer i eksisterende ROS-analyse.

Kriminalitetsforebygging:

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav e.

Massehåndteringsplan:

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav c.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav:

Rekkefølgekrav fra eksisterende detaljregulering videreføres. Det er ikke vurdert at det er behov for nye rekkefølgekrav som følge av endringen.

Klimakonsekvenser:

	<p>I planbeskrivelsen er det ønskelig at det opplyses om hva planområdet består av i dag, og konsekvensen av arealbruksendringen. Samt andre relevante forhold hva gjelder klima og miljø – som lokalisering med tanke på bruk av privatbil, kollektivtilbud i nærheten, gang-/sykkelavstand til tjenestetilbud mv.</p>
3.	<p>Medvirkning Jf. pbl. § 1 samt kap. 5. Det skal legges til rette for medvirkning i planprosessen.</p> <p>Det er ikke vurdert at det er behov for spesielle medvirkningstiltak i denne saken, ut over det som følger av plan- og bygningsloven.</p>
4.	<p>Kommunens foreløpige signaler Kommunen påpeker at det ikke bør legges til rette for rene kontorformål eller handel innenfor områdene som nå foreslås endret. Det bes om at gjeldende bestemmelse for de aktuelle delområdene i bestemmelsene pkt. 3.2 g, videreføres.</p> <p>Ellers har kommunen ingen vesentlige merknader til den foreslåtte endringen og er åpne for at denne forsøkes som en forenklet prosess i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.</p>
5.	<p>Arbeids- og ansvarsfordeling</p> <p><u>Varsling av oppstart av planarbeid</u> Dersom planendringen tas som forenklet prosess, utgår varslingsfasen og planen legges rett ut på offentlig ettersyn. Kommunen vil sørge for at planendringen sendes ut til offentlig ettersyn når oppdatert planmateriale foreligger.</p> <p><u>Annonsering</u> Offentlig ettersyn annonseres i Sandefjords blad og på kommunens nettside. Kommunen har fellesannonse for kunngjøringer i avisa hver lørdag.</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> Vi ser ikke behov for større medvirkning i saken, ut over det som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser.</p> <p>Behov for møter underveis vurderes fortløpende. Det kan være fint å ta en utsjekk i etterkant av offentlig ettersyn.</p> <p>Merknader til offentlig ettersyn skal kommenteres av forslagsstiller i eget notat som oversendes fra kommunen.</p>
6.	<p>Krav til planforslaget</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nytt plankart i PDF-format og SOSI-format • Reviderte reguleringsbestemmelser • Bestemmelser hvor endringene fremgår tydelig • Planbeskrivelse for endringen

	<ul style="list-style-type: none"> • Illustrasjonsplan som viser maks utnyttelse • Illustrasjoner som viser virkninger av planforslaget • ROS-analyse dersom endringen krever endring av eksisterende ROS-analyse
7.	<p>Framdrift Forslagstiller sender inn dokumenter for offentlig ettersyn.</p> <p>Tidsfrister for saksbehandling løper når det foreligger en endelig plan med korrekt planmateriale og SOSI-format.</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 i løpet av vinteren 24/25 kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.</p>
8.	<p>Dokumenter Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.</p>

Cecilie Fjeldvik, 11.09.2024

Referent

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ.

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»: [Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister - regjeringen.no](#). Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.

Det vises til ytterligere informasjon på kommunens nettsider: [Reguleringsplaner - Sandefjord kommune](#).