



Seksjon for klima-, byggesak- og arealforvaltning, arealplanenheten

Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Borgerskogen

Saksnummer: 24/10705
PlanID: 20240010
Møtedato: 21.03.2024
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 3
Tid: 09:00 – 10:00

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Andreas Hojem Olsen	Format eiendom AS
Konsulent:	Eivind Orre	Orre plan AS
Fra kommunen:	Cecilie Fjeldvik Morten Laugen Gustavsen Raymond Brattås	Arealplanlegger Arealplanlegger Bydrift
Eksterne Parter:		
Referat sendes:		

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.	Bakgrunn Planinitiativ ble oversendt administrasjonen den 29.02.2024. Dette planforslaget omfatter Borgerskogen nord-feltet N08 (gbnr 504/45 og 504/24), og inneholder en skissert løsning med hensikt med å tilrettelegge for næringsformål. Planområdet ligger lengst nord i den del av Borgerskogen næringsområde som ligger vest for Gryteveien og framstår som en utfylling av en «manglende» trekant mellom felt I14 i gjeldende reguleringsplan og Gryteveien. Arealet avsatt til næring i kommuneplanen utgjør cirka 5 dekar. I tillegg kommer arealer til buffersoner både mot vest og mot	

	<p>Gryteveien. Regulert buffersone i nordgrensen av gjeldende plan vil foreslås lagt inn i næringsområdet for å sikre god funksjonell sammenheng. Det blir derfor noe overlappende planområder.</p> <p><u>Forslagstiller:</u> Andreas Hojem Olsen, tlf 924 17 743, Borgerskogen Nord AS, epost: andreas@formateiendom.no</p> <p><u>Plankonsulenten:</u> Eivind Orre, tlf 908 57 531, Orre AS, Epost: eivind@orreplan.no</p> <p>Forslag for navn: Borgerskogen nord.</p>	
<p>2.</p>	<p>Retningslinjer for planarbeidet Tidligere sakshistorikk</p> <p>Gjeldende reguleringsplan</p> <p>Overordna planer: Kommuneplanen 2023 - 2035, kommunedelplaner, overordna reguleringsplaner</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Samfunnsdelen</i> - <i>Vedtatt plankart</i> - <i>Vedtatte bestemmelser</i> <p>Kommunedelplaner – areal</p> <p>Temaplaner</p> <p>Forskrifter</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Veinorm</i> - <i>Forskrift om avfall</i> - <i>VA-norm</i> <p>Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)</i> - <i>Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)</i> - <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)</i> - <i>Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)</i> - <i>Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser</i> - <i>Veileder om medvirkning</i> - <i>Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (vedrørende blant annet hule eiker)</i> - <i>DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.</i> Lenke til dokumentene: https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/ 	

Spesielle utredningsbehov

Grunnforhold/geoteknikk:

Utredes tidlig i planprosessen. Utredning skal følge NVE-veileder.

Teknisk infrastruktur:

VAO (vann, avløp, trykk, brannvannsdekning, håndtering av overflatevann):

- VA-rammeplan:
 - o Det skal utarbeides en overordnet VA-rammeplan (områdeplan). Dette gjelder spesielt overvannshåndtering.
 - o [VA-norm for Sandefjord kommune](#) beskriver fremgangsmåte/utforming av [VA-rammeplan](#) (vedlegg A.3).
- Kontaktperson for Bydrift er Raymond Brattås. Epost: raymond.brattas@sandefjord.kommune.no
- Vann og avløp:
 - o Det er tidligere etablert VA i området, dette må sjekkes opp i planprosessen. Kommunal VA må tilknyttes.
- Overvann:
 - o Det er krav til overvannsdiskonering i kommunen, overvannet må håndteres lokalt, maksimal mengde til kommunal overvannsledning er 1 liter/sekund/dekar, jf. [forskrift om tillegg til standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Sandefjord kommune \(2018\)](#) . Avrenning fra tomter og veigrunn bør håndteres i naturlige systemer.
 - o Nedbør skal fortrinnsvis ledes gjennom infiltrasjon i grunnen. Håndtering etter 3-trinns-strategien er et krav som er som kommunen er viktig å håndheve.
 - o Området har avrenning mot vassdrag, dette må sjekkes nærmere i planprosessen. som hovedregel skal ikke tilførsel til vassdrag være mer enn før regulering og ikke mer enn 1 liter/sek./daa.
- Renovasjon:
 - o Næringsvirksomheter følger ikke kommunal renovasjon, og er selv ansvarlig for å inngå avtale om renovasjon med godkjent virksomhet. Det vises til [Forskrift om husholdningsavfall, Sandefjord kommune, Vestfold - Lovdata](#) med tanke på behov for manøvreringsarealer og vendehammer.
- Brannteknikk:
 - o Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.
- Vei:
 - o Veier som planlegges overført til kommunen må reguleres i henhold til kommunens veinormal. For Næringsområder kan man ta utgangspunkt i veiklasse for samlevei. Det gjøres oppmerksom på at veinormalen er under revidering.

Trafikk-/mobilitets-/trafikksikkerhetsanalyse:

Det vises til kommunens veinormal og at Gryteveien er fylkesvei, hvor fylkeskommunen er veimyndighet. Relevante forhold å vurdere nærmere er friskt i forbindelse med avkjørselen, byggegrenser, trafikksikkerhet og eventuelle utbedringer av atkomst

Landbruk:

Området har formål LNFR i kommuneplanens arealdel, men det ligger ikke noe dyrka/dyrkbare mark i nærheten av planområdet. Eventuelle avvik og avbøtende tiltak fra dette må vurderes nærmere i planprosessen

Friluftsliv:

Planområdet ligger i nærheten til friluftsområder, men det er ingen stier som går gjennom området. Viser til kommunens føringer for [dekningsanalyse for grønnstruktur og rekreasjon](#)

Eiendomsforhold:

Det er vist på kartet at eiendommen har noen usikre grenser, ved nordre delen av gbnr 504/24. Sikre grenser bør avklares før planforslaget ferdigstilles, og oppmåling kan bestilles av kommunens geodataavdeling

Kulturminner:

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet, men flere kjente og viktige kulturminner i nærmiljøet (gravhauger, båtformer mv). Vestfold fylkeskommune uttaler seg om behovet for undersøkelser ved varsel.

Biologisk mangfold:

Metode for naturmangfoldskartlegging skal følges (NiN): [Naturtyper i arealplanlegging - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#). Kartleggingen forutsettes å omtale eventuelle naturverdier, og bør også omtale eventuelle funn av svartlista arter/fremmede arter. Ingen kjente eiker på tomten jf. Naturbase

Universell utforming/TEK:

Kravene til ivaretagelse av universell utforming, følger av gjeldende teknisk forskrift i tek-19.

Landskap:

Området ligger i et godt utbygget næringsområdet med nature innslag fra nord og vest for planområdet. Utbyggingen tilpasses området.

Ros- analyse:

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

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

Kriminalitetsforebygging:

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.9 bokstav e.

Massehåndteringsplan:

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.9 bokstav c.

	<p>Utbyggingsavtale: Det skal varsles mulig utbyggingsavtale ved planoppstart.</p> <p>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Kryss utforming ved adkomst til planområdet. ○ VA løsninger og utforminger, samt overvannsløsninger ○ Støyskjerming <p>Folkehelse: Området ligger nær gode natur- og turområder.</p> <p>Klimakonsekvenser: I planbeskrivelsen er det ønskelig at det opplyses om hva planområdet består av i dag, og konsekvensen av arealbruksendringen. Samt andre relevante forhold når det 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. Viktig med dialog med fylket med veien, ettersom Gryteveien er fylkesvei</p>	
4.	<p>Kommunens foreløpige signaler Planforslaget samsvarer med kommuneplanen. Det er blir også viktig med å ha en NIN kartlegging av området</p>	
5.	<p>Arbeids- og ansvarsfordeling</p> <p><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).</p> <p>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) per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no</p> <p><u>Møter</u> Uformell presentasjon for hovedutvalget for miljø- og plansaker (for store og omfattende planer).</p> <p>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.</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</p>	

	<p>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>Detaljregulering: Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.</p> <p>Opplegg for planprosess Planen utløser ikke konsekvensutredning</p>	
6.	<p>Krav til planforslaget 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</p>	
7.	<p>Framdrift Forslagstiller vurderer tidspunkt for varslingsmateriale. 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 plan i løpet av utgangen av 2024 epsokan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.</p>	
8.	<p>Dokumenter Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside https://www.sandefjord.kommune.no/Teknisk/arealplaner/reguleringsplaner/privat-reguleringsplan/ for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.</p>	

Saksbehandler: Morten Laugen Gustavsen

Dato: 21.03.2024

Referent: Morten Laugen Gustavsen

Plangebyr

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

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. Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.

Det vises til ytterligere informasjon på kommunens internettsider under teknisk og eiendom/fremme privat reguleringsplan.