

Planinitiativ – oppstartsmøte for områderegulering for Stokke sentrum øst gnr/bnr 422/321, 422/323, 422/296, 422/189 m. f.

Generell informasjon

Oppdragsgiver

Firma: Sandefjord kommune

Kontaktperson: Evelyn Cathrine Prestbøen

Adresse: Sandefjord kommune, Postboks 2025

Telefon: 92084241

E-post: evelyn.cathrine.prestboen@sandefjord.kommune.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: AFRY Ark Studio

Kontaktperson: Miriam Slaatsveen Nazareno

Adresse: Lilleakerveien 8, 0216 Oslo

Telefon: 95889131

E-post: miriam.slaatsveen.nazareno@afry.com

Forslag til navn på plan: **Områderegulering for Stokke sentrum øst**

Materiale

Planområdet ligger i et jordbrukslandskap i Stokke, i Sandefjord kommune. Planområdet ligger i kanten av Prestegårdskogen og er tilnærmet flatt. Området avgrenses av jernbanen i vest, Melsomvikveien i øst, Frederik Stangs Gate i sør og landbruk i nord. Jernbanen skiller planområdet fra resten av Stokke.

Forslag til planavgrensning tar utgangspunkt i avgrensning fra tidligere reguleringsplan, men har også med Fredrik Stangs gate og Melsomvikveien innenfor planområdet. Planområdet strekker seg fra sør til nord og den foreslåtte varslede planavgrensningen utgjør et areal på ca. 70 daa.



Figur 1 Planområdet, dagens situasjon med forslått planavgrensning. Kilde: Norgeskart

Nedenfor foreligger overordnede skisser på alternative løsninger for utvikling av området mtp. båndleggingszone/byggegrense langs jernbanen:



Figur 2 Ingen utvikling innenfor båndleggingssonen og vei- og kryssløsning over jernbanen gjennom planområdet.



Figur 3 Utfordrer båndleggingssonen på kommunens eiendom og vei- og kryssløsning over jernbanen, utenfor planområdet.



Figur 4 Følge jernbanelovens 30-metersgrense fra spormidt og vei- og kryssløsning over jernbane, utenfor planområdet.



Figur 5 Utvikling i to faser som i en første fase muliggjør utvikling uavhengig av Bane NOR sin fremdrift, samtidig som det tilrettelegges for fremtidig utvikling i en fase to, når det er avklart hvilke arealer innenfor båndleggingssonen som blir frigitt. Vei- og kryssløsning over jernbane enten innenfor eller utenfor planområdet.

Informasjon

Presentasjon av prosjektet/planidé

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for en sammensatt utvikling av området, med omsorgsboliger sentralt innenfor planområdet. Området skal bli en forlengelse av Stokke sentrum, som er etablert på vestsiden av jernbanen. Omsorgsboligene er tenkt etablert innenfor kommunen sine eiendommer. Dersom man regulerer for omsorgsboliger i fire etasjer med bakkeparkering vil fotavtrykket være på ca. 2000 m². Dersom man legger parkering i kjeller, vil fotavtrykket være ca. 1800 m². Utover dette, foreslås det å tilrettelegge for sentrumsfunksjoner (bolig, tjenesteyting, kontorer), samt et grøntområde/bydelspark.

Bakgrunn for planavgrensning

Planavgrensningen bygger videre på ønsket samarbeid og avtale som ble gjort i 2013 mellom Stokke kommune og grunneierne i sentrum øst. I forbindelse med denne avtalen ble det utarbeidet to ulike utviklingskonsepter for området som parallelloppdrag. Konseptene skulle legge grunnlaget for en helhetlig bymessig utvikling av området, som igjen skulle legges til grunn for utarbeidelse av områdeplan for sentrum øst.

Det er i kommuneplanens arealdel 2019-2031 krav om områderegulering av Stokke øst før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.

Forslag til formål innenfor planavgrensningen

Arealformål	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
Offentlig eller privat tjenesteyting (omsorgsboliger)	Offentlig
Bolig	Offentlig/Privat
Bolig/tjenesteyting	Offentlig/Privat
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Offentlig/Privat
Sentrumsformål	Offentlig/Privat
Forretning/kontor	Offentlig/Privat
Torg	Offentlig
Fortau	Offentlig
Kjørevei	Offentlig
Annen veigrunn	Offentlig
Grønnstruktur	Offentlig

Dagens arealbruk

Planområdet er et etablert industri- og næringsområde. Stokke senter ligger plassert sørvest i

planområdet, med parkeringsplasser på bakkeplan. Det er også parkeringskjeller under bygget. Sørøst i planområdet ligger en bensinstasjon. Midt i planområdet ligger to tomter som eies av kommunen. Den ene delen består av et grøntområde på nesten 5 daa, og tett på grøntområdet ligger en kommunal garasje/hall med en mindre brannstasjon. Nord for grøntområdet er et større industri/næringsområde bestående av NTJ AS og Eiksenteret og en jordbrukslapp.

Interne kjøreveger på området er Kornmagasingata og Melsomvikveien. Det mangler et godt tilbud for myke trafikanter innenfor planområdet.

Eiendoms- og eierforhold

Innenfor planområdet er det flere grunneiere enn forslagsstiller. Nedenfor er en tabell med grunneierne innenfor planområdet:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Kommentar
418/7	Bane NOR SF	Jernbane
422/68	Privat	Bolighus
422/154	Melsomvikveien AS	Jorde
422/94	Stokke AØF Finans	Grøntområde som benyttes til oppbevaring av landbruksmaskiner
422/97	Stokke AØF Finans	Grøntområde
422/152	JM Norge AS	Parkering/oppbevaringsplass for større maskiner til landbruk og Eiksenteret.
422/320	JM Norge AS	Veiareal, parkering/oppbevaringsplass for større maskiner til landbruk og Eiksenteret.
422/269	ENI Eiendom AS	Industri/næringsstomt tilhørende NTJ AS
422/321	Sandefjord kommune	Stokke brannstasjon, kommunalt lagerbygg og parkeringsareal
422/323	Sandefjord kommune	Skogsområde
422/278	Privat	Bensinstasjon
422/277	Ingen hjemmelsdokumenter	Parkeringsareal og Rema 1000
422/281	Vestfold Leie AS	Jafs
422/308	Stokke Senter AS	Vegareal og parkeringsplasser
422/307	Stokke Senter AS	Bygg som blant annet benyttes av Kristen Besøktjeneste, Kristent Fellesskap og Stokke Revisjon. Parkeringsareal
422/303	Stokke Senter AS	Parkeringsareal Stokke senter

422/296	Ingen hjemmelsdokumenter	Stokke senter, næring i 1.etg og leiligheter over.
422/189	Ingen hjemmelsdokumenter	Stokke senter og parkeringsareal
662/1	Ikke en tinglyst eiendom	Frederik Stangs gate
0/0		Kornmagasingata
422/256	Stokke Senter AS	Fortau mellom Frederik Stangs gate og Stokke senter
422/218	Besstek AS	Parkeringsareal og lagerbygg

Infrastrukturtiltak

Innenfor foreslått planavgrensning må det gjøres videre vurderinger rundt vei- og kryssløsninger med tanke på mulig planfri kryssing av jernbanen når det skal etableres dobbeltspor. Det skal også gjøres tiltak for myke trafikanter innenfor planområdet, og knyttet dette godt opp mot allerede eksisterende gang- og sykkelforbindelser utenfor planområdet.

Ved utarbeidelse av tiltak innenfor planområdet må kommunen vurdere behov for å oppgradere teknisk infrastruktur i bakken.

Krav om konsekvensutredning

I forbindelse med utarbeidelse av planinitiativ for områderegulering for Stokke sentrum øst, er det gjort en vurdering av behovet for konsekvensutredning. Dette er gjort etter *Forskrift om konsekvensutredning* (KUF) av 01.07.2017.

Foreslått planinitiativ er vurdert etter relevante deler av kapittel 2 - *Planer og tiltak som omfattes av forskriften* og kapittel 3 - *Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning*.

Reguleringsplanen er vurdert til at den vil omfattes av § 6 - *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*, bokstav a. Det planlagte tiltaket omfattes av både vedlegg I, punkt 24 *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²* og vedlegg II, punkt 10 bokstav b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg* og e) punkt i. *Bygging av veier*.

Utover dette er det, etter § 8 blitt gjort en vurdering etter § 10 *plan eller et tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Reguleringsplanen omfattes av § 10 annet ledd bokstav a) som omhandler størrelse, planområde og utforming.

Områdereguleringen faller dermed inn under § 6, vedlegg I og vedlegg II, og § 10, og vil derfor utløse krav om konsekvensutredning og planprogram.

Forslag til utredningstemaer i konsekvensutredning:

- Geoteknisk utredning
- Miljø (forurensning i grunn)
- VEG (adkomst og trafikkanalyse)
- Støyutredning

Spesielle utredninger som bør foretas som del av planarbeidet

I tillegg til utredningstemaer i konsekvensutredning, bør det foretas utredninger/ god begrunnelse for:

- Barn og unges interesser og oppvekstsvilkår
- Vindstudie
- Naturmangfold
- Tilgjengelighet for alle uteområder og gang- og sykkelveinett
- Kriminalitetsforebygging
- VAO (vann, avløp og overvann)
- Helse og friluftsliv
- Landbruk
- Energiutredning
- Hensyn til kulturmiljø og landskap
- Klimakonsekvenser
- Renovasjon
- Brannteknikk
- Aldersvennlighet
- Eiendomsforhold

Samfunnssikkerhet

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som tillegges plandokumentasjonen vil tydeliggjøre tiltak som gjennomføres for å ivareta samfunnssikkerheten i planområdet. ROS-analysen vil inneholde hendelser som kan få konsekvenser for liv og helse, trygghet/stabilitet og eiendom/materielle verdier. Konsekvenser for natur og miljø blir vurdert i planbeskrivelsen og konsekvensutredning.

Interessekonflikter

Foreslått planområde ligger innenfor en båndleggingssone for jernbane. Det er innenfor gbnr 422/154, landbruk, der det kan oppstå mulig interessekonflikt med matjord.

Kulturminner

Ingen kulturminner er lokalisert innenfor foreslått planområde ifølge miljøstatus.no.

Natur/landskap

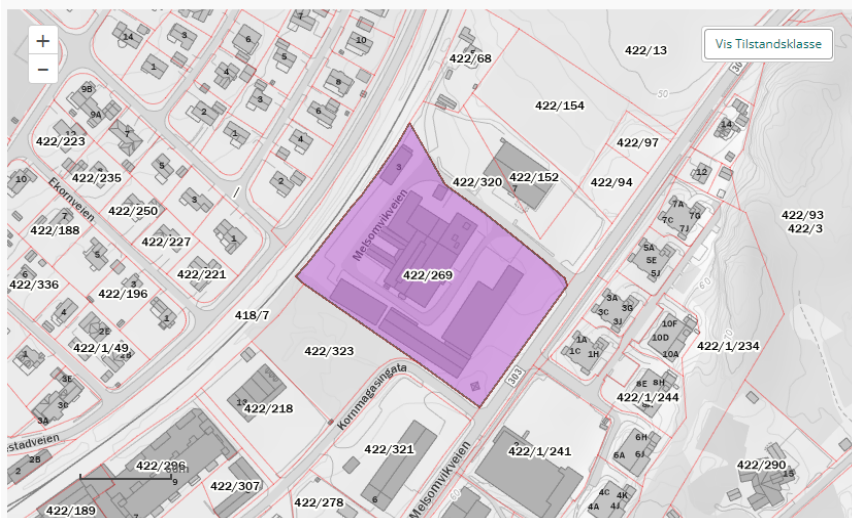
Innenfor foreslått planavgrensning finnes ingen naturverdier, men det er registrert nordflaggermus som er en truet art av særlig stor forvaltningsinteresse langs Frederik Stangs gate.

Friluftsliv

Det er ikke registrert noen friluftslivsområder innenfor foreslått avgrensning. Kirkegården til Stokke kirke, som ligger rett sør for foreslått planavgrensning er registrert som et viktig friluftslivsområde i Miljødirektoratet sin kartbase.

Forurensning

Det er registrert et område der det er mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall ifølge miljøstatus.no, innenfor foreslått planavgrensning.



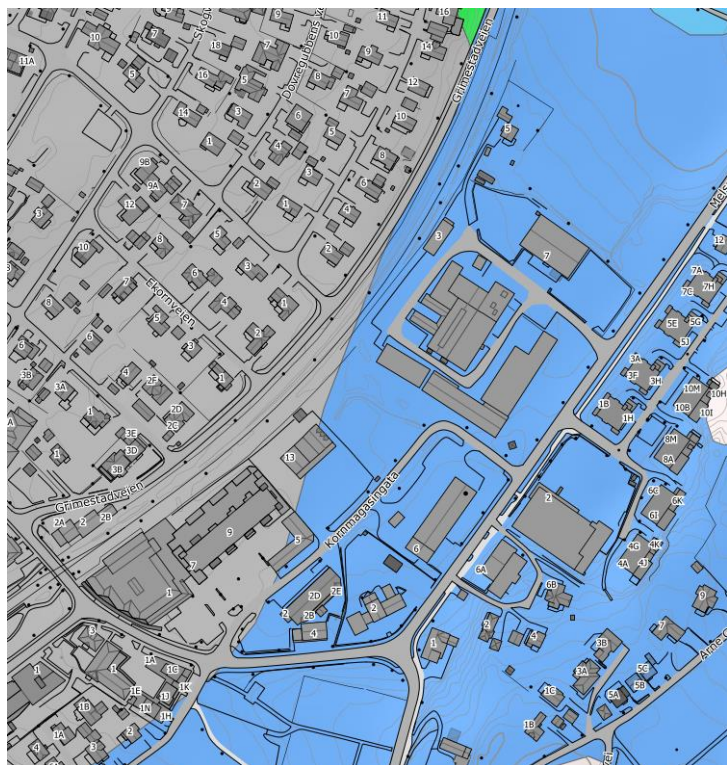
Figur 6 Forurensningslokalitet innenfor foreslått planavgrensning. Kilde: miljøstatus.no

Flom

Ifølge NVE sine kartdata er det ikke registrert noen fare for flom innenfor foreslått planavgrensning.

Grunnforhold

Grunnforholdene på stedet er ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) i all hovedsak marin strandavsetning med ett enkelt område rundt Stokke senter med fyllmasser.



Figur 7 Grunnforholdene innenfor foreslått planområde. KILDE: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Fremdrift

Områdereguleringen for Stokke sentrum øst må være vedtatt før omsorgsboliger kan etableres. Disse skal være oppført innen 2026. Planforslaget legger opp til muligheten for ulikt detaljnivå i områdeplanen. Dette innebærer at deler av planen kan detaljeres for mulighet til å gå rett på byggesak, mens andre deler av planen vil kreve detaljregulering.

Medvirkning

Det planlegges medvirkning med grunneiere og andre aktører i forbindelse med planprosessen. Dette skal gjennomføres som et fellesmøte med alle grunneierne, og deretter vurderes behov for møter med enkelte grunneiere evt. samle flere i møter videre. Involvere innbyggere og næringslivet i Stokke. Det vil bli holdt dialogsmøter med relevante fagmyndigheter i forbindelse med utarbeidelse av planen og konsekvensutredning. Tidspunkt for dette tilpasses endelig fremdrift for prosjektet. Det vil bli utarbeidet en egen medvirkningsplan for involvering av alle berørte parter.