



Seksjon/avd
Enhet arealplan

Deres ref.

Vår ref
24/11169- 2

Saksbehandler
Cecilie Fjeldvik
cecilie.fjeldvik@sandefjord.kommune.no

Nygårdsveien 82 - Referat fra oppstartsmøtet - Gbnr 152/32

Seksjon for klima-, byggesak- og arealforvaltning, arealplanenheten

Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Nygårdsveien 82

Saksnummer: 24/11169 PlanID: 20240005
Møtedato: 29.04.2024
Sted: Sandefjord rådhus
Tid: 12:00-13:00

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Bjørnar Frugård	Nygårdsveien 82 AS
Konsulent:	Jonas Wøhni Grytnes	Spir AS
Fra kommunen:	Cecilie Fjeldvik Roar Rabbevåg Raymond Brattås	Arealplan Arealplan 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	ANSVAR/ FRIST
1.	<p>Bakgrunn Fønix kompetansesenter, som holdt til i Nygårdsveien 82, har flyttet ut og Nygårdsveien 82 AS har vært på utkikk etter nye leietakere. Burger King har kommet på banen og ønsker å etablere seg på Pindsle. Den aktuelle eiendommen er delvis regulert gjennom reguleringsplan for Stadion, planid 20050004. Halvparten av den aktuelle tomta er i denne planen regulert til industri/lager. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt med kombinert bebyggelse og anlegg og det ligger bestemmelser til kpa som sier at det kan etableres handel for plasskrevende varer på Pindsle.</p> <p>I søknad datert 07.11.2023 ble det søkt dispensasjon fra arealformålet for anleggelse av Burger King i deler av det eksisterende bygget på eiendommen. I sak 017/24 ble det gitt en tidsbegrenset dispensasjon i 2 år. Det er satt som vilkår til dispensasjonen at at det gjennomføres detaljregulering av eiendommen innen fristen for dispensasjonen. Reguleringsarbeidet må igangsettes senest 3 måneder etter vedtaket.</p> <p>Burger King er i gang med nødvendige endringer på eiendommen/eksisterende bebyggelse. Det planlegges for en drive-thru med kjøreretning mot vest.</p> <p><u>Generell informasjon:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Forslagsstiller/oppdragsgiver: Nygårdsveien 82 AS, Østre Kullerød 5, Bjørnar Frugård, mobil 90087181, bj@torp-it.no. 2. Konsulent: Spir arkitekter AS, PB 18 3119 Tønsberg, Jonas Grytnes, mobil: 90277026, jonas@spir.no 3. Forslag til navn på plan: Endring av reguleringsplan for Stadion. *Se kommunens kommentar knyttet til planprosess og navn på planen under punktet «kommunens foreløpige tilbakemelding». 	
2.	<p>Retningslinjer for planarbeidet</p> <p>Tidligere sakshistorikk: Behandling av søknad om dispensasjon, sak 017/24. Websak: 23/39926.</p> <p>Gjeldende reguleringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reguleringsplan for Stadion, planid 20050004. • Infrastrukturplan for Pindsle, gbnr. 157/17, planid 20190010 <p>Overordna planer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 <ol style="list-style-type: none"> 1. Vedtatt plankart 2. Vedtatte bestemmelser og retningslinjer 2. Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031 <p>Forskrifter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Veinorm</i> 2. <i>Forskrift om avfall</i> 3. <i>VA-norm</i> 	

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer:

4. *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
5. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
6. *Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)*
7. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)*
8. *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)*
9. *Veileder om barn og unge i plan og byggesak*
10. *Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser*
11. *Veileder om medvirkning*
12. *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-beredskap/>

Spesielle utredningsbehov

Grunnforhold/geoteknikk:

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

Teknisk infrastruktur:

13. VAO (vann, avløp, trykk, brannvannsdekning, håndtering av overflatevann):
 - [VA-norm for Sandefjord kommune](#) beskriver fremgangsmåte/utforming av VA-rammeplan (vedlegg A.3).
 - 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. Eksisterende løsninger må beskrives i planforslaget.
 - Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Håndtering etter 3-trinnsstrategien er å foretrekke. Avvik fra denne løsningen skal begrunnes.
 - Det ligger kommunale ledninger for vann, overvann og avløp i Nygårdsveien.
 - Det er brannuttak ved rundkjøringen og rett vest for eiendommen.
14. Renovasjon:
 - Næringsvirksomhet 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](#) § 5 og §9 med tanke på behov for manøvreringsarealer og vendehammer.

	<ul style="list-style-type: none"> • Dersom renovasjon plasseres utvendig skal dette vises i plankartet. Det vises for øvrig til Tekniske retningslinjer for renovasjon i plan- og byggesaker, som kan brukes til veiledning også for næring. <p>15. Vei og adkomst til planområdet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det vises til kommunens veinormal. Veinormalen er under revisjon. • Det er viktig at det ses på gode løsninger for parkering og den trafikken tiltaket kan generere, slik at det ikke kan oppstå oppstuing av kjøretøy ut på den kommunale veien. • Det er regulert inn et fortau frem til eksisterende fortau, dette burde tas med videre i planprosessen, slik at dette ivaretas i videre planarbeid. <p>16. Brannteknikk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. <p>Trafikk-/mobilitets-/trafikksikkerhetsanalyse: Det antas at etablering av Burger King vil medføre økt trafikk. Dette må utredes i planarbeidet. Det er viktig at det legges opp til gode løsninger for myke trafikkkanter og at det er tydelig og definerte gangarealer. Løsning for ansatte må vurderes, slik at ikke ansattinngang eller rømningsveier kommer i konflikt med kjøreareal. Dette kan ev. løses ved at parkeringsplasser på sørsiden av bygget flyttes inntil bebyggelsen.</p> <p>Barn og unges interesser: Burger King vil kunne bli et sted barn- og unge oppholder seg. Det er viktig at området fremstår trygt, jf. pkt om kriminalitetsforebygging.</p> <p>Eiendomsforhold: Eiendommen har sikre grenser.</p> <p>Universell utforming/TEK: Sikres i gjeldende teknisk forskrift.</p> <p>Landskap: Dersom det legges opp til økte byggehøyder eller utnyttelse i forhold til det som er på eiendommen i dag må maks utnyttelse illustreres.</p> <p>ROS-analyse: Det må utarbeides ROS-analyse. Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og statsforvalterens sjekklister.</p> <p>Sosial infrastruktur: Kollektivtilbud i området omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>Kriminalitetsforebygging: Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav e.</p> <p>Utbyggingsavtale: Det skal varsles mulig utbyggingsavtale ved planoppstart.</p>	
--	---	--

	<p>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav: Det kan komme rekkefølgekrav knyttet til oppstramming av kryss og etablering av tiltak for myke trafikanter.</p> <p>Folkehelse: Må redegjøres for i planbeskrivelsen, eksempelvis grønne akser, gaterom, tilrettelegging for økt aktivitet og trivsel.</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 hva gjelder klima og miljø – som lokalisering med tanke på bruk av privatbil, kollektivtilbud i nærheten, gang-/sykkelavstand til tjenestetilbud mv.</p>	
<p>3.</p>	<p>Medvirkning Jf. pbl. § 1 samt kap. 5. Det skal legges til rette for medvirkning i planprosessen. Spesielt skal aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging (herunder barn og unge) sikres i en tidlig fase av planarbeidet. Det vises i denne sammenheng til veileder om barn og unge i plan og byggesak, samt veileder om medvirkning. En mulighet for medvirkning kan være å avtale et møte med elevrådene ved aktuelle skoler. Vi tenker imidlertid ikke at det er behov for spesielle medvirkningstiltak i denne planen, ut over det som følger av plan- og bygningsloven.</p>	
<p>4.</p>	<p>Kommunens foreløpige signaler I planinitiativet er det fremholdt ønske om at planarbeidet kan gjennomføres i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, forenklet prosess. Kommunen mener imidlertid planarbeidet ikke kan la seg gjøre som en forenklet prosess for endring av plan, da det ikke foreligger en eksisterende reguleringsplan for hele den aktuelle eiendommen/planområdet. Det må derfor gjennomføre en full ny detaljregulering for Nygårdsveien 82. Det foreslås at plannavn endres til «<i>Detaljregulering for Nygårdsveien 82</i>».</p> <p>Det er viktig at planen synliggjør trafikkøkningen tiltaket medfører for området, og at det gjøres en vurdering av trafikkavviklingen i området som en helhet. Kommunen mener det er viktig at man ikke opplever tilbakeblokkering fra kø til drive-thru og ut på Nygårdsveien og videre opp til rundkjøringen. Kommunen oversender tidligere utført trafikkanalyse sammen med referat fra oppstartsmøtet. Kommunen er usikker på hva regionale myndigheter mener om en videre trafikkutvikling i området rundt Pindsle.</p> <p>Matsservering og restaurantdrift er normalt noe som ønskes etablert innenfor sentrum. I reguleringsplanen må det synliggjøres hvilke mulige konsekvenser en etablering av Burger King på Pindsle vil ha for aktivitet i sentrum. Temaet må omtales og redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Det vises til kommuneplanens bestemmelser pkt 1.9 vedr. lys/lysforurensning og reklameskilt. Det bes om at kommuneplanens bestemmelse på dette videreføres i reguleringsplanen.</p>	

	<p>I kommuneplanen ligger deler av parkeringsarealet bak bygget som grønnstruktur. Dette er også tilfellet i gjeldende reguleringsplan. Ny reguleringsplan vil endre dette til «grå arealer». Det bør fremgå av plandokumentene at denne parkeringen er erstatning for tapt areal i forbindelse med etablering av rundkjøringen i Nygårdsveien – Pindsleveien. Denne endringen er allerede gjennomført og vil være en stadfesting av eksisterende situasjon.</p> <p>Dersom det vurderes å øke eksisterende utnyttelse eller høyder i forbindelse med planarbeidet, må dette illustreres. Siden grunneier eier flere av de tilgrensende eiendommene i området, kan det være hensiktsmessig å regulere disse samlet, dersom det er planer om utvikling av disse tomtene i løpet av en gitt tidsperiode (10-15 år). Overordnet ønsker kommunen en effektiv og god utnyttelse på eksisterende næringsarealer, for å redusere arealpresset på nye områder. Ny kommuneplan (2023-2035) åpner for en høyere utnyttelse på næringstomter enn tidligere kommuneplan.</p>	
<p>5.</p>	<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.</p> <p>Kopi av varslingsbrev og varslingsliste oversendes kommunen for godkjenning. Som standard skal det varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med oppstart av reguleringsarbeidet.</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> Kan bestilles på oppmålingsseksjonen ved Per Erik Larsen (33 41 33 36) per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no</p> <p><u>Møter</u> Planer kan når som helst legges fram for regionale myndigheter i planforum i fylket (kommunen har god erfaring med at det kan være nyttig).</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:</p>	

	Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.	
6.	Krav til planforslaget <ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart i PDF-format og SOSI-format 2. Reguleringsbestemmelser 3. Planbeskrivelse 4. Merknadsdokument med forslagsstillers kommentarer 5. Illustrasjonsplan som viser maks utnyttelse 6. Illustrasjoner som viser virkninger av planforslaget 7. ROS-analyse 8. Konsekvensutredning – dersom aktuelt 9. Fagrapporter og andre utredninger 	
7.	Framdrift Forslagstiller vurderer tidspunkt for varsling. Varslingsmaterialet skal godkjennes. 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. 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 våren 2025 kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.	
8.	Dokumenter Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.	

Cecilie Fjeldvik, 08.05.2024
Referent

Plangebyr

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

Forslagsstiller må i tillegg til gebyret dekke:

Utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f.eks. støvvurderinger, 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, stedsfestet 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](#).

Med hilsen

Maria Sundby Haugen
enhetsleder arealplan

Cecilie Fjeldvik
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Raymond Brattås
Roar Rabbevåg

SANDEFJORD

Mottakere

Jonas Grytnes