

Sandefjord kommune  
Seksjon for byggesak og arealforvaltning  
Postboks 2025  
3202 Sandefjord

Tønsberg 22. mars 2024

Vår ref.           Dok.ref.  
JWG/               26480brv01

## Nygårdsveien 82 (gbnr. 152/32 m.fl.) – informasjon til oppstartsmøte

Spir arkitekter AS har blitt engasjert av Nygårdsveien 82 AS angående ønske om omregulering av Nygårdsveien 82 i tråd med vedtak gitt i dispensasjonssøknad om anleggelse av Burger King. Det anmodes om å gjennomføre reguleringsendring med forenklet prosess, da plantiltaket allerede er avklart på et politisk nivå. Utvalget mener at fordelene ved dispensasjonen anses som klart større enn ulempene, som økt næringsvirksomhet og arbeidsplasser. Vi kan ikke se at det planmessig vil være konflikter med forenklet prosess.

Selve tomta består av 2 eiendommer (gbnr. 152/32 og 152/106) og har et totalt areal på ca. 2700 m<sup>2</sup>. På eiendommen står det i dag et bygg i 2 etasjer med grunnflate på ca. 850 m<sup>2</sup>. Adkomst til eiendommen er direkte fra Nygårdsveien.

Eiendommen er vist i kommuneplan med kombinert bebyggelse og anlegg med diverse hensynssoner.

Eiendommen ligger delvis innenfor gjeldende reguleringsplanen for Stadion – Sandefjord Fotball (vedtatt 27.04.06) med regulert formål til industri/lager.

Det planlegges for å rehabilitere eksisterende bygg for å tilrettelegge for fremtidig bruk som Burger King.

Vedlagt notat med informasjon til oppstartsmøte jf. kommunens mal (02.01.24).

Med vennlig hilsen  
SPIR ARKITEKTER AS



Jonas Wøhni Grytnes

jonas@spir.no / 902 77 026

Kopi: Bjørn Frugaard

Vedlegg:           Søknad om dispensasjon (07.11.23)  
                  Vedtak av søknad om dispensasjon (13.02.24)

## GENERELL INFORMASJON

### Forslagsstiller

Nygårdsveien 82 AS, Østre Kullerød 5, 3241 Sandefjord

Kontaktperson: Bjørnar Frugaard, mob. 90087181, e – post: [bj@torp-it.no](mailto:bj@torp-it.no)

### Plankonsulent

Spir arkitekter AS, Pb. 18, 3119 Tønsberg

Kontaktperson: Jonas Wøhni Grytnes, mob. 902 77 026, e – post: [jonas@spir.no](mailto:jonas@spir.no)

### Forslag til navn på plan

Endring av reguleringsplan for Stadion

## MATERIALE

### Kart med forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning tar hovedsakelig for seg eiendommene gbnr. 152/32 og 152/106, samt at deler av tilgrensede veiareal inkluderes (gbnr. 152/1 og 152/17).

Planavgrensningen har et areal på ca. 3,5 daa.



Figur 1: Flyfoto med markert planavgrensning.

### Eventuelt annet materiale som forslagsstiller mener er relevant

Søknad om dispensasjon, utarbeidet av Niemo, og vedtak i Hovedutvalg for miljø- og plansaker er relevant for endring av reguleringsplan. Dokumentene vedlegges planinitiativet.

## INFORMASJON

### Kort presentasjon av prosjektet

Formålet med planarbeidet er å endre arealformålet for å legge til rette for etablering av virksomhet, Burger King, som er søkt gjennom dispensasjon. Dispensasjonen er gjort tidsbegrenset til 2 år med vilkår om utarbeidelse av detaljregulering av tiltaket.

Fønix kompetansesenter, som holdt til i Nygårdsveien 82, har for en tid tilbake flyttet ut og Nygårdsveien 82 AS vært på utkikk etter nye, passende leietakere. Burger King har kommet på banen og ønsker å etablere seg i dette bygget på Pindslø. Bygget legger godt til rette for denne type virksomhet da etablering av Burger King planlegges i den delen av bygget som tidligere har vært benyttet som kjøkken og kafeteria. Burger Kings areal er ca. 300 m<sup>2</sup> (samme som Fønix tidligere brukte til produksjon og salg av mat).

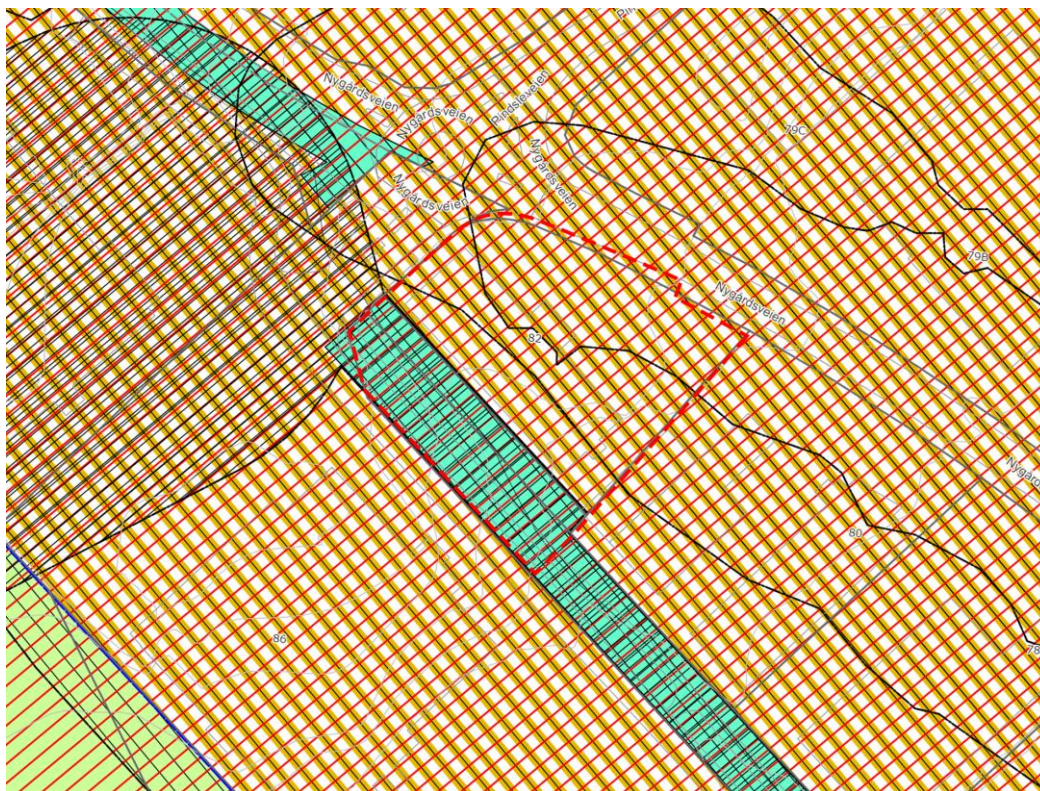
Eksisterende bebyggelse planlegges rehabilitert for å utnytte de ressursene bygget har, uten at det er behov for å gjennomføre større inngrep.

Adkomst løses fra Nygårdsveien i nordøst, slik som dagens situasjon, samt at det er tilrettelagt for kjøring rundt bygget som gir mulighet for drive-thru.

### Samsvar med overordnede planer

#### Kommuneplanens arealdel (2023 – 2035)

Området er avsatt som kombinert bebyggelse og anlegg og en del er avsatt til blå/grønnstruktur på kommuneplanens arealdel (2023-2035). Planområdet omfattes også av fare- og hensynssone for ras- og skredfare, krav til infrastruktur, gul og rød støvsone, og hensyn friluftsliv.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2023-2035).

## Gjeldende reguleringsplan

Planområdet inngår delvis innenfor gjeldende reguleringsplan for Stadion – Sandefjord Fotball, vedtatt 27.04.06. I denne planen er deler av eiendommen regulert til industri/lager og deler til turvei, som har en bredde på 17 meter fra kant kjørebane. Det er i dag tilrettelagt for parkeringsplasser innenfor deler av regulert felt for turvei, og det er vurderes som aktuelt å inkludere denne delen i planforslaget.

Mot nord grenser planen til nyere plan for Infrastrukturplan for Pindsle, vedtatt 07.04.22. Denne planen tar for seg veiarealene på Pindsle.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner.

## **Begrunnelse for planavgrensning**

Forslag til planavgrensning omfatter både eiendomsgrenser for Nygårdsveien 82 og formålsgrenser i gjeldende og tilgrensede reguleringsplaner. Forslag til planavgrensning er vist på figurer.

## **Infrastrukturtiltak**

Det vurderes at det ikke er behov for ytterligere infrastrukturtiltak, da det allerede er tilrettelagt for trafikal- og kommunalteknisk infrastruktur.

## **Konsekvensutredning**

Forslag til endring av planen fanges ikke opp av vedlegg I eller II jfr. forskrift om KU (01.07.17). Krav til KU utløses ikke.

Det legges til grunn at endringen kan behandles som endring av reguleringsplan med forenklet prosess jfr. Pbl. § 12 – 14 2. og 3. ledd.

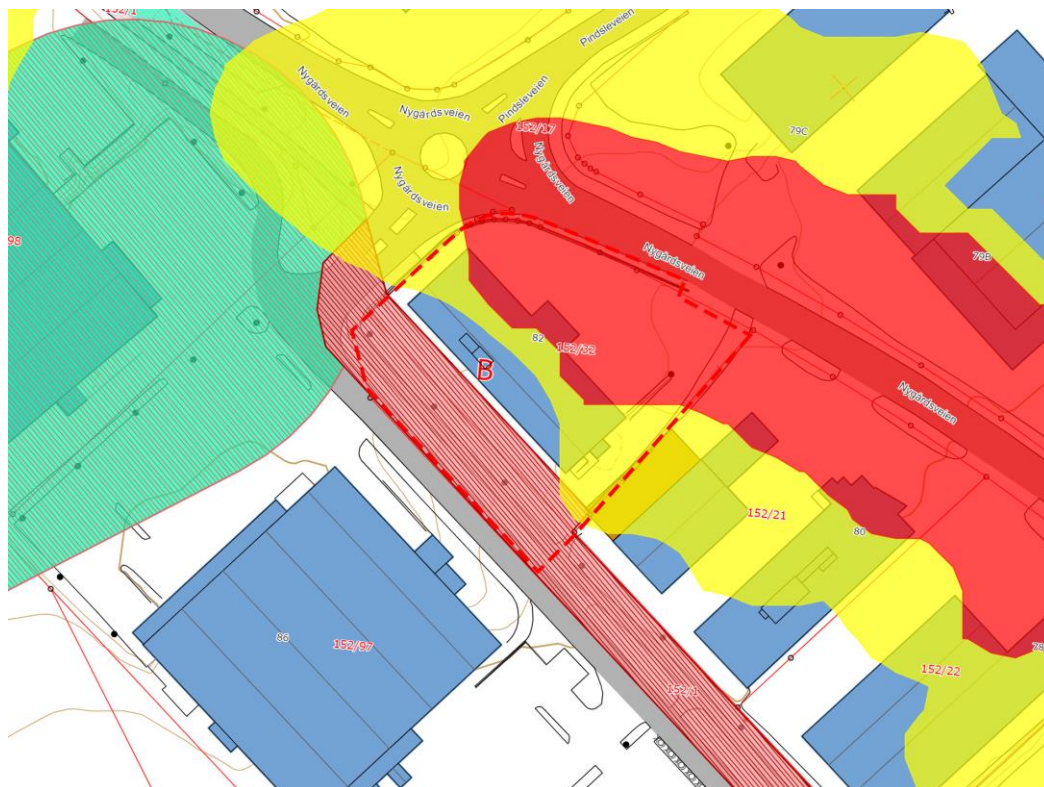
## Kartgrunnlag

Det bestilles nytt kartgrunnlag ved oppstart av planarbeid.

## Spesielle utredninger

Jf. kommunens temakart er planområdet berørt av følgende temaer:

- Gul og rød støysone
- Friluftsliv



Figur 4: Utsnitt av temakart (Sandefjord kommunes webkart).

## Potensielle interessekonflikter

Det vurderes at det ikke vil være interessekonflikter knyttet til planforslaget. Etableringen vil medføre noe økt trafikkmengde til og fra eiendommen, men vil også gjøre at det vil være liv i området utenfor åpningstidene til de etablerte virksomhetene.

## Annen kjent informasjon

### Natur

Jf. kommunens web – kart (temakart natur) og Naturbasen til Miljødirektoratet (naturtyper/arter) er det ingen registreringer innenfor eiendommen.

### Grunnforhold

Jf. kommunens web – kart (temakart geologi) og NVE Atlas (naturfare/kvikkleire) er planområdet kartlagt som marin strandavsetning og ligger innenfor marin grense. Ettersom planforslaget legger opp til bruk av eksisterende bebyggelse og infrastruktur, vurderes det at planen ikke vil påvirke grunnforholdene negativt.

## Fremdrift

Videre fremdrift avtales på oppstartsmøtet.