SANDEFJORD KOMMUNE

Multiconsult Norge AS
Jøran Helene Stake
Nedre Skøyen vei 2 Oslo
0213 OSLO

19.02.2026

Seksjon/avd	Deres ref.	Vår ref	Saksbehandler
Enhet byggesak		26/566- 2	Tonje Ormestad 33 41 63 92, tonje.ormestad@sandefjord.kommune.no

Gbnr 111/2 - Veløyveien 17 - Rammetillatelse - Vesentlig terrenginngrep - Sanering av forurenset grunn - Dispensasjon fra byggegrense - Innvilget

Eiendom:	**111/2, Industriveien 70**
Tiltakets art:	**Vesentlig terrenginngrep - Miljøsanering**
Tiltakshaver:	**Jotun AS**
Ansvarlig søker:	**Multiconsult Norge AS**

Denne saken er behandlet i DS-nr. 086/26, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 19.10.2023. Administrasjonen fatter følgende

Vedtak om rammetillatelse:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei i nordøst og fra byggegrense mot sjø i vest. jf. pbl. §§ 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan). Begrunnelsen fremgår av administrasjonens vurderinger.

Med hjemmel i pbl. § 21-4, gis rammetillatelse til vesentlig terrenginngrep for miljøsanering av forurenset grunn, og fjerning av to deponier som ble etablert for 45 år siden. Tillatelsen gis under forutsetning av at tiltaket ikke fraviker gjeldende lov med tilhørende forskrifter.

Erklæring om ansvarsrett er mottatt.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under.

Betingelser for vedtak

Ingen arbeider må igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse, jf. pbl. §§ 21-2 og 21-4.

Skifte av tiltakshaver/ansvarlige foretak under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker: Multiconsult Norge AS

Det er mottatt erklæringer om ansvarsrett fra involverte foretak. Ansvarlig søker har erklært at det foreligger ansvarsrett for alle fagområder som er nødvendig for godkjenning av innsendt søknad, jf. mottatt gjennomføringsplan datert 06.01.2026.

Foretakene må gjennomføre egenkontroll i henhold til sitt internkontrollsystem, slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.

Uavhengig kontroll

På bakgrunn av tiltakets plassering i tiltaksklasse 2/3, og med hjemmel i SAK 10 § 14-2, 2. ledd kreves det før igangsetting erklæring av ansvarsrett for uavhengig kontroll av:

1. Geoteknikk

****

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Jahres. Jotun (Vera fabrikker) Martens, vedtatt 25.10.1994. Eiendommen er regulert til industri.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til næringsvirksomhet med hensynsone flom og gul støysone.

Reguleringsplanens bestemmelse:

2.5 I område I2, I3, I6 og I7 skal bygninger plasseres innenfor den viste byggegrensen mot Sandefjordsfjorden.

2.6 I områdene I1 og I3 skal bygninger plasseres innenfor den viste byggegrensen mot Framnesveien.

Søknaden

Jotun As søker om vesentlig terrenginngrep, herunder miljøsanering av forurenset grunn, på Vera- tomta. Tiltaket innebærer også fjerning av to deponier som ble etablert for ca 45 år siden. Saneringen gjøres i tråd med regler i forurensingsloven. Det er utarbeidet en tiltaksplan som er godkjent av Miljødirektoratet.

Tiltaket vil kreve at det mellomlagres masser på eiendommen. Planlagt området for mellomlagring er vist på situasjonsplan.

Det er opplyst i søknaden at terrenginngrepet ikke vil endre terrengnivået fra dagens terreng.

Dispensasjoner

Reguleringsplanen har byggegrenser mot Veløyveien og sjøen. På grunn av usikkerhet knyttet til eksakt plassering av byggegroper søkes det dispensasjon fra byggegrensene, i tilfelle terrenginngrepene vil måtte foretas på utsiden.

Søkers begrunnelse for dispensasjon: (utdrag)

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak byggegrense mot sjø er å sikre strandsonen mot nedbygging for å bevare miljø og naturmangfold, samt sikre allmenhetens tilgang til strandsonen.

Hensynet bak byggegrensen mot vei er å ivareta trafikksikkerheten, spesielt hensynet til frisikt, ved å sørge for at bygg ikke blir ført opp i nærheten av veien.

Inngrepene er midlertidige og skal sørge for at eldre forurensing hentes opp og fjernes. Dette vil ha positive konsekvenser for miljø og naturmangfold. Inngrepet vil sikre rene grunnforhold og tiltaket vil ha samme kotehøyde og utforming som i dag.

Fordeler og ulemper
Det at det skal gjennomføres terrenginngrep for å rydde opp i forurensende masser, vil i seg selv være en fordel for den aktuelle eiendommen og nærliggende miljø.

Ulempene som dispensasjonen vil måtte medføre vil være forbigående, da terrenget etter saneringen vil være det samme som før. For omgivelsene vil dispensasjonen kunne oppleves som en ulempe av midlertidig karakter, ettersom strandsonen vil være utilgjengelig i perioden tiltaket pågår.

Naboforhold og andres kommentarer
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra Veløyveien 1 AS, ved Thomas R Rogstad og Asnesveien 7B ved Arild Just Christensen.

Merknadene går i hovedsak på tinglyste rettigheter i forhold til vei, vann og avløp og karbondeponi i sjø.

Veløyveien 1
Naboen har vist til at de har tinglyst veirett og atkomst over gbnr 111/2. De ber om at tiltaket ikke må medføre begrensninger for rettigheter til bruk av vei og atkomst. Det er en forutsetning at atkomsten blir tilgjengelig slik den er i dag og ivaretas på en trygg måte under anleggsperioden. Naboen ber om at rettigheter til vann og avløp må opprettholdes.

Asnesveien 7B
Merknad fra Arild Just Christensen er spørsmål om et tidligere karboddeponi i sjø. Nabo lurer på om dette arbeidet blir håndtert sammen med de omsøkte arbeidene på land.

Søkers kommentar
Asnesveien 7B
Søker viser til at karbidslammet i sjøen ikke er omfattet av denne søknaden. Søknaden gjelder kun opprydning på land.

Veløyveien 1
Ansvarlig søker har opplyst at de tinglyste rettighetene til vei/adkomst, vann og avløp skal opprettholdes gjennom hele utførelsesfasen av prosjektet.
Søker opplyser at det kan medføre midlertidige omlegginger av atkomstvei og omkobling av vann og avløp til Veløyveien 1 AS. Søker viser til at det vil bli gjennomført dialog med Veløyveien 1AS sine behov.

Uttalelse fra andre myndigheter
Miljødirektoratet har 05.12.2025 gitt tillatelse til graving i forurenset grunn på bakgrunn av tiltaksplan. Tillatelsen er gyldig fra 05.12.2025 til 01.07.2028.

Administrasjonens vurderinger
Nabomerknader
Merknader knyttet til rettigheter for vei, vann og avløp skal ifølge ansvarlig søker bli ivaretatt.

Merknad fra Arild Just Christensen er et prosjekt som ikke inngår i denne søknaden.

Dispensasjoner
Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense mot vei og sjø.

Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Videre skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Lovens formålsbestemmelse
Plan- og bygningsloven § 1-1 første ledd angir at «loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». Ved en dispensasjonssøknad må derfor administrasjonen foreta en vurdering av konsekvensene fra et mer helhetlig og langsiktig perspektiv.

Dispensasjon fra byggegrense mot vei og sjø
Hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak byggegrense mot sjø er å sikre strandsonen mot nedbygging for å bevare miljø og naturmangfold, samt sikre allmenhetens tilgang til strandsonen.

Hensynet bak byggegrensen mot vei er å ivareta trafikksikkerheten, spesielt hensynet til frisikt, ved å sørge for at bygg ikke blir ført opp i nærheten av veien.

Spørsmålene i saken blir om omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensynene i de gjeldene arealplanene. Vesentlighetskravet innebærer ikke at enhver negativ innvirkning på, eller tilsidesettelse av, hensyn som nevnt, er tilstrekkelig for at det skal anses å foreligge «vesentlig tilsidesettelse». Den samlede bedømmelsen av de elementer som anses å representere en tilsidesettelse eller ha en negativ innvirkning på de relevante hensyn/interesser, må anses å ha et kvalifisert preg. Der hensynene fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon, jf. Ot.prp.nr. 32(2007-2008) s. 242.

Inngrepene i denne saken er midlertidige og skal sørge for at eldre forurensing hentes opp og fjernes. Dette vil ha positive konsekvenser for både for miljø og naturmangfold og er sentral i forhold til nasjonale og regionale interesser. Inngrepet vil sikre rene grunnforhold og tiltaket vil ha samme kotehøyde og utforming som i dag.

Bygningsmyndigheten anser etter dette at en dispensasjon i denne konkrete saken ikke i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser.

Fordeler og ulemper
Terrenginngrep for å rydde opp i forurensende masser vil i seg selv være en fordel for den aktuelle eiendommen og nærliggende miljø.

Ulempene som dispensasjonen vil måtte medføre vil være forbigående, da terrenget eter saneringen vil være den samme som før. For omgivelsene vil dispensasjonen kunne oppleves som en ulempe av midlertidig karakter ettersom strandsonen vil være utilgjengelig i perioden tiltaket pågår.

Bygningsmyndigheten anser dette som tilstrekkelig til at fordelene er klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2, andre ledd er oppfylt. Bygningsmyndigheten finner etter en helhetlig vurdering at søknad om dispensasjon kan innvilges etter pbl § 19-2, første ledd.

Veg og atkomst
Eiendommen er sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel jf. pbl § 27-4.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Ikke relevant

Beliggenhet og høydeplassering
Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Toleransegrense: 0,2 m i vertikalplanet, 0,2 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f.eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning m.v.).

Ras-, skred- og flomfare
Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet i forhold til ras-, skred- og flomfare. Utredning av områdestabiliteten fra Multiconsult foreligger.

Barn og unges interesser
På bakgrunn av innsendt søknad er tiltaket vurdert som tilfredsstillende i forhold til barn og unges interesser.

Forholdet til naturmangfoldloven – nml.
Det vises til nml. § 7 der det fremgår at prinsippene i samme lov §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Nml. § 8 sier at beslutningstaker skal bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Dette gjelder i utgangspunktet kunnskap som allerede er tilgjengelig.

Administrasjonen har sjekket artsdatabanken og miljødirektoratets naturbase (16.01.2026) og kan heller ikke finne noen registrerte arter som berøres i det aktuelle området.

Etter bygningsmyndighetens vurdering foreligger det tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse, jf. naturmangfoldloven § 9 og rundskriv T-2016-1554 (T-1554B)

Administrasjonen har gjort en vurdering av hensynet til naturmangfoldprinsippene og hvordan disse er lagt opp mot andre samfunnshensyn som gjør seg gjeldende i saken. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og hensynet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12 anses som ivaretatt.

Vann- og avløp, kabler/ledninger
Det går en kommunal ledning over tomta. Saken har vært oversendt til Bydrift.

Uttalelse Bydrift
Bydrift godtar ikke plassering av vannrenseanlegg og mellomlagring av masser nærmere enn 4 meter til traseen for kommunal pumpeledning, for spillvann og overvannsledning.

Tiltakshaver har etter tilbakemelding fra Bydrift sendt inn oppdatert kart og tegningsgrunnlag, som viser at tiltaket ikke vil komme innenfor 4 meters traseen til kommunal ledning.

Miljø- og grunnforhold
Det forutsettes at tiltaket prosjekteres i samsvar med TEK17.

Konklusjon
Nabomerknader er etter dette ikke tatt til følge.

Bygningsmyndigheten har vurdert søknaden og kommet fram til at den kan imøtekommes.

Gebyr:
Gebyret er beregnet ut fra gjeldende gebyrforskrift:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
6.1	3000	1	3000
5.1	7300	1	7300

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr 10300 vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Jørn Engebretsen
teamkoordinator

Tonje Ormestad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Arild Just Christensen	Asnesveien 7b	3222	Sandefjord
Elisabeth Saksvik Gjengaar	Vesterøyveien 138	3219	Sandefjord
Jotun AS	Lilleakerveien 4	0283	OSLO
Thomas Richard Rogstad	Vesterøyveien 199	3234	Sandefjord

Vedlegg

9_KORR_RedegjoerelseGrunnforhold_F03 - 1025850-03-RIG-NOT-002 Geotekniske vurderinger saneringstiltak	4033198	16.01.2026
12_KORR_RedegjoerelseGrunnforhold_F02 - 10258501-03-RIG-NOT-001 Områdestabilitetsvurdering	4033200	16.01.2026
24_KORR_Annet_Q05 - Vedtak om tidsbegrenset tillatelse til graving ifm. opprydding av Vera-tomta	4033201	16.01.2026
25_KORR_Annet_Q04 - Tillatelse til gjennomføring av opprydning i forurenset grunn	4033202	16.01.2026
27_KORR_Annet_Q01 - 10258501-01-RIGm-RAP-001_Tiltaksplan forurenset grunn inkl. vedlegg A - F	4033203	16.01.2026
26_KORR_Folgebrev_F01 - Følgebrev til søknad om rammetillatelse og dispensasjon	4034819	19.01.2026
2_KART_Situasjonsplan_0_D01 - Situasjonskart - TEG-LARK-10-01	4068547	19.02.2026
3_TEGN_TegningNyttSnitt_1_E01 - Snitt A-A - TEG-LARK-40-01	4068548	19.02.2026
4_TEGN_TegningNyttSnitt_2_E02 - Snitt B-B - TEG-LARK-40-02	4068549	19.02.2026

Mottakere

Multiconsult Norge AS	Nedre Skøyen vei 2 Oslo	0213	OSLO

Generell orientering

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at dette brevet er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko. For øvrig vises det til vedlagte informasjon om klagerett.

Ved installasjon av vannmåler kan sanitærenheten ved Bydrift kontaktes.

For informasjon vedrørende gravemelding kan Bydrift kontaktes.

Informasjon om klagerett

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Klagefrist

Fristen for å klage på et vedtak er 3 uker fra du har mottatt vedtaksbrevet. Dersom du klager så sent at det kan være usikkert for kommunen om du har klaget innen fristen, bør du oppgi når du ble kjent med vedtaket. Dersom du har særlig grunn til det, så kan du søke om å få forlenget fristen til å klage. Kommunen kan avvise klagen dersom den kommer for sent. Du bør informere kommunen om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen.

Hvor skal klagen sendes?

Du har rett til å klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt eller sendt inn på epost til kommunen innen fristen. Klagen skal sendes til Sandefjord kommune og ikke direkte til Statsforvalteren. Epostadressen er post@sandefjord.kommune.no og postadressen er Sandefjord kommune, Postboks 2025, 3202 Sandefjord.

Hva klagen bør inneholde

Klagen skal være underskrevet av den som klager eller av noen med fullmakt. Du må oppgi hvilket vedtak du klager over (saksnummer og vedtaksdato) og beskrive hvilke endringer du ønsker. Du bør begrunne klagen din og beskrive eventuelle andre forhold som kan ha betydning i klagebehandlingen.

Kommunens behandling av klagen

Etter plan- og bygningsloven er det Statsforvalteren ved juridisk avdeling som er overordnet klageinstans for bygningsmyndigheten. I henhold til kommunens delegasjonsreglement vedtatt 19.10.2023, kan klagesaker av ikke-prinsipiell betydning forberedes av administrasjonen på delegasjon og oversendes direkte til Statsforvalter. Hovedutvalget for miljø- og plansaker behandler klagesaker av prinsipiell betydning. Dersom hovedutvalget opprettholder vedtaket, sendes saken videre til Statsforvalteren for endelig behandling. Du kan lese møteplanen og sakene til hovedutvalget på kommunens nettsider, under «Demokrati og politikk» og «Møtekalender». Saksdokumentene er som regel tilgjengelig på nettsiden en uke før møtedato.

Du kan søke om utsatt Iverksetting av vedtaket

Dersom det i saken ikke er tatt forbehold om utsatt iverksetting, det vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagen er behandlet, så kan tiltakshaver gjennomføre vedtaket. Dette gjelder selv om du som part har klageadgang. Du kan søke kommunen om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort. Tiltakshaver bærer ansvaret dersom et arbeid settes i gang før klagefristen er utløpt eller eventuell klage er avgjort. Statsforvalteren skal prioritere saker der en klage fører til utsatt iverksetting av et vedtak. Disse sakene skal behandles innen 6 uker.

Du har rett til å se dokumenter i saken og få veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du kan ta kontakt med kommunen for å få veiledning om retten til å klage, hvordan du klager, søknad om utsatt iverksetting og få veiledning om andre spørsmål i saken.

Utgifter til advokatbistand

Dersom klagen din fører frem, kan du søke om å få dekket utgifter fra det offentlige til nødvendig advokatbistand for vesentlige kostnader i forbindelse med klagen. Statsforvalteren eller en advokat kan veilede deg. For saker etter plan- og bygningsloven forutsettes det som regel at kommunen har gjort en konkret feil som fører til at vedtaket endres gjennom en klagebehandling. Klageinstansen vil i tilfelle gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve dekning for sakskostnader og omkostninger.

Søksmål

Før du eventuelt kan reise søksmål om lovmessigheten av vedtaket eller krav om erstatning, må klageadgangen være prøvet (jf. forvaltningsloven § 27 b). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.