

Roar Flaates
Anholtveien 149
3160 STOKKE

12.04.2019

Seksjon/avd
Enhet arealplan

Deres ref.

Vår ref
19/2690- 4

Saksbehandler
Olav Langhammer Malkomsen
33 41 63 82,
olav.langhammer.malkomsen@sandefjord.kommune.no

Referat fra oppstartsmøtet - Massedeponi Anholt - Gbnr 511/1, 511/2

Plan ID: 20190007

Møtedato: 10.04.2018

12.04.2019

Sted: Sandefjord rådhuset, møterom
7

Tid: 09.00-
10.00

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Roar Flaates	Grunneier
Konsulent:	Steinar Alstad Jonas Grytnes	Ingeniørservice AS Ingeniørservice AS
Fra kommunen:	Cecilie Fjeldvik Maria Sundby Haugen Tine Ringdal Einar Idland	Arealplanlegger Fagleder arealplan Kommunalteknisk Landbruk
Eksterne Parter:	-	-
Referat sendes:	Møtedeltakere+Olav Malkomsen	

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 ikke bindende for den senere saksbehandlingen.

NR.	SAK	ANSVAR/FRIST
1.	Bakgrunn	

Postadresse
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadresse
Sandefjordsveien 3

Sentralbord
33 41 60 00

Org.nr
960572602
Kontonr.
2480.13.34292

Hjemmeside
www.sandefjord.kommune.no
E-post
postmottak@sandefjord.kommune.no

Formålet med planforslaget er å legge til rette for massedeponi ved Anholt på eiendommene gbnr. 511/1 og 511/2. Gbnr. 511/4 blir berørt av planforslaget i forbindelse med adkomstvei. Området er i dag uregulert og avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Massedeponiet vil ha en størrelse på ca 25 daa, og det er vurdert at det kan deponeres om lag 66 648 m³ masser. Plangrensen settes noe større enn deponiet for å få med tilstrekkelig areal for buffersoner og adkomstvei. Planområdet vil være på ca 70 daa. Ved ferdigstilling av deponiet er hensikten at området skal tilbakeføres til LNF og inngå i dyrket mark.

Det ble i 2016 søkt om etablering av deponi til byggesak i tidligere Stokke kommune. På bakgrunn av uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold i saken, ble det anbefalt at det utarbeides reguleringsplan for massedeponiet. Begrunnelse for anbefalingen var sakens størrelse og kompleksitet, og det ble pekt på blant annet naturmangfold, forurensning, grunnforhold og støy som tema som må utredes.

Generell informasjon:

- Forslagsstiller/oppdragsgiver: Roar Flaates, Anholtveien 149, 3160 Stokke
- Konsulent: Ingeniørservice AS v/Jonas Grytnes, Broen 5D, 3170 Sem, jq@ingserv.no tlf: 400 34 783
- Forslag til navn på planen: Traåsveien Massedeponi/ Anholt Massedeponi, avklaring gjøres før varsel om oppstart.

Materiale:

- Det er innsendt planinitiativ med tilhørende forslag til planavgrensning. Planavgrensningen utvides noe til å ta med fjellrabber på jordet mot sørvest.
- Illustrasjon som viser etappevis oppfylling.
- Profiltegninger.

KU: over minstekravet for når det skal vurderes KU (vedlegg 2). Stein og fjell. Ser ikke ut til å være geotekniske utfordringer. Få naboer som blir berørt. Lite dyrket mark som blir berørt i anleggsfasen.

Kulturlandskapet: Ikke av de mest verdifulle. Ingen turstier.

Ta vare på matjord fra arealer som ikke har blitt dyrket de siste årene.

Går vannledning utenfor oppfyllingsområdet, men som går innenfor planområdet. Må ta hensyn til denne i planen.

Geoteknisk vurdering: tas i planarbeidet.

Kommunen tror også at det vil havne utenfor krav om KU.

Storelv: Lakseførende. Konsekvenser må vurderes og beskrives i planbeskrivelsen.

Overvann: Må finne løsning for dette som beskrives og ivaretas i bestemmelsene. Noe drenering av jordene, men denne er dårlig.

- Kort presentasjon av prosjektet/planidéen: Hovedformål, underformål, størrelse, omfang (nøkkeltall)

	<ul style="list-style-type: none"> • Er prosjektet/planidéen i samsvar med overordnede planer • Begrunnelse for foreslått planavgrensning • Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning? • Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet. • Utløser prosjektet/idéen krav om konsekvensutredning? • Er eksisterende kartgrunnlag godt nok for detaljplanleggingen som foreslås? • Foreligger det sikre grenser? • Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet • Er det potensielle interessekonflikter som følger av planidéen • Eventuelt andre opplysninger som forslagsstiller mener er relevante å opplyse om • Annen kjent informasjon som eks. natur, friluftsliv, forurensning, flom, grunnforhold eller annen farerisiko som kan ha innvirkning på planområdet. • Tenkt fremdrift i prosjektet 	
<p>2.</p>	<p>Retningslinjer for planarbeidet</p> <p>Området er uregulert og avsatt til LNF- formål i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Overordna planer: Kommunedelplan Stokke 2016 – 2025</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>Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)</i> • <i>Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)</i> • <i>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)</i> • <i>Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995)</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>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)</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.

Teknisk infrastruktur

- For planleggingen legges kommunens VA- norm til grunn. Håndtering av overvann må utredes. Det er noe drenering innenfor området, grunneier opplyser at denne er av dårlig kvalitet.
- Anholtveien er kommunalvei og kommunens gjeldende veinormal legges til grunn i forhold til avkjørsel. Det er avklart tidligere at Anholtveien har tilstrekkelig tonnasje, veiklasse BK10.
- Det går en vannledning innenfor planområdet, men utenfor området som planlegges oppfylt. Denne må hensyntas i planarbeidet.

Støy

Støy og bestemmelser om åpningstider må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unges interesser

Eventuelle konsekvenser for skolevei beskrives i planbeskrivelsen.

Landbruk

Intensjonen med massedeponiet er å legge til rette for mer effektiv arrondering på landbruksarealer. Det må foreligge en plan for disponering av matjord, slik at denne ivaretas i alle faser.

Friluftsliv

Det er ikke kjent at området er i bruk til friluftsliv.

Eiendomsforhold

Behovet for oppmåling av eiendomsgrenser vurderes underveis i planarbeidet.

Kulturminner

Må sjekkes i planarbeidet. Det er ikke kjente registrerte kulturminner i området.

Biologisk mangfold

Må beskrives i planbeskrivelsen. Det er noe edelløvskog i området, for det meste enkeltstående trær. Det er også større eik i området, men dette antas ikke å forskrifts-eik. Det bør likevel vurderes om det kan reguleres inn hensynssone med tilhørende bestemmelser, omkring treets dryppsoner, for å ivareta dette.

Det foreligger en MIS- registrering innenfor planområdet. Dette redegjøres for i planbeskrivelsen.

	<p><u>Landskap</u> Gjøres vurdering av dette i planbeskrivelsen.</p> <p><u>Sjø og vassdrag</u> Forholdet til Storelv, som går vest for planområdet, avklares i planbeskrivelsen/ROS. Elven er lakseførende.</p> <p><u>Ros- analyse</u> Støy, høyspent, ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon, trafiksikkerhet, eksplosjon Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3 og fylkesmannens sjekkliste.</p> <p><u>Utbyggingsavtale</u> Utbyggingsavtale varsles rutinemessig ved varsel om oppstart. Behov for utbyggingsavtale avklares senere.</p> <p><u>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav</u> Det er sannsynlig med rekkefølgekrav knyttet til både etablering, drift og avvikling av deponiet/tilbakeføring til dyrket mark.</p>	
3.	<p>Kommunens foreløpige signaler på planforslaget: Administrasjonen stiller seg positive til etablering av massedeponi for mottak av rene, naturlige masser, og ser fordelene av at dette gjøres gjennom en reguleringsprosess. Det er et stort behov for massedeponi.</p>	
4.	<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) 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) <i>Per.Erik.Larsen@sandefjord.kommune.no</i></p> <p><u>Møter</u> Behov for møter underveis vurderes fortløpende.</p> <p>Planer kan når som helst legges fram for regionale myndigheter i planforum i fylket (kommunen har god erfaring med at det kan være nyttig). For denne planen anses det imidlertid på møtetidspunktet ikke som aktuelt å melde planen inn til planforum.</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. Det oppfordres til god dialog med naboer i oppstartsfasen. Behov for møte med naboene kan vurderes igjen ved offentlig ettersyn.</p>	

	<p><u>Innspill og bemerkninger vurderes og ev innarbeides i planen.</u> Innkomne 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: 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 Dersom planen utløser krav om konsekvensutredning jf. Plan- og bygningsloven skal forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. I henhold til Forskrift om konsekvensutredning, skal det gjøres en vurdering av om denne aktuelle planen bør ha konsekvensutredning (jf. forskriften § 8 samt vedlegg II). Etter en foreløpig vurdering anses planen å ikke utløse krav om konsekvensutredning.</p>	
<p>4.</p>	<p>Krav til planforslaget Plankart i PDF-format og SOSI-format Reguleringsbestemmelser Planbeskrivelse med blant annet: 1. kunngjøringsannonse med dato 2. Resyme av innkomne merknader ved oppstart 3. Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader ROS-analyse Konsekvensvurdering av utredningstemaer dersom det ikke er egen konsekvensutredning (KU)</p>	
<p>5</p>	<p>Framdrift: Forslagstiller vurderer tidspunkt for varslingsfrist</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 våren 2020 kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.</p>	

Cecilie Fjeldvik, 11.04.2019
Referent

VEDLEGG TIL REFERAT

1. Maler (reguleringsbestemmelser m.m. i dette dokumentet)
2. Mal varslingstekst
3. Gebyrregulativ
4. Merknadsoversikt
5. Forslag til varslingslister; naboer, offentlige myndigheter, andre instanser (i excel-ark merket med X)

Generell informasjon

Forslagsstiller må 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.

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.

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planforslaget har vært til 1. gangsbehandling.

RETNINGSLINJE FOR UTARBEIDELSE AV AREALPLANER

Til Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide privat reguleringsplan.

Plandelen av plan- og bygningslov av 01.07.2009

Lovens § 12-3 :

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlig avvik gjelder kravene i § 4-2 andre del.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

§ 4-2 omhandler "Planbeskrivelse og konsekvensutredning" (planens virkninger for miljø og samfunn).

Sandefjord kommune forventer at det bak en privat detaljregulering står ekspertise som kjenner til lovverk og forvaltningssystem jfr. Plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd og planen må oppfylle visse minstekrav til framstilling.

Ved henvendelse til kommunen vedr. tiltak som er i samsvar med kommuneplanen eller områderegulering, vil kommunen vurdere om det må detaljreguleres.

I forbindelse med tiltak som ikke er i samsvar med kommuneplanen kan det utarbeides områderegulering. Områderegulering utarbeides av kommunen. Dersom den innebærer vesentlige endringer av vedtatt kommuneplan, skal det utarbeides konsekvensutredning som redegjør for planens virkninger for miljø og samfunn. Kommunen kan overlate til private å utarbeide forslag til områderegulering. Er det bestemt at forslag til privat detaljreguleringsplan kan fremmes, følges følgende prosedyre:

Oppstartsmøte:

I et møte med kommunens bygnings- og arealplanseksjon gjennomgås retningslinjer for arbeidet, arbeids- og ansvarsfordeling, fremdrift m.v. og det settes krav til form og innhold i reguleringsarbeidet og planmaterialet. Forslagsstiller opplyser om det er ønske om å behandle byggesøknad felles med behandling av reguleringsplanforslag jfr. § 12-15.

Forslagsstiller skriver referat fra møtet.

Kommunen vurderes om tiltaket krever konsekvensutredning, KU etter § 4-2 andre ledd og om det er nødvendig med utbyggingsavtale.

Bakgrunnsmateriale:

Kommunen er behjelpelig med nødvendig kartmateriale, (digitale kartdata må kjøpes) bakgrunnsmateriale i form av overordnede planforutsetninger, spesielle forutsetninger, hensyn til tidligere vedtak m.v. som har betydning for saken, lister over berørte parter, høringsinstanser, kontaktpersoner o.l. så langt dette er klart ved oppstartstidspunkt.

For samhandling med overordnede myndigheter vises til www.planportalvestfold.no .

Oppstart av reguleringsarbeid:

Det skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet jfr. § 12 -8. Sandefjord kommune bistår vanligvis med varsling om oppstart. Forslagstiller utarbeider utkast til annonsetekst og innholdet drøftes med saksbehandler i kommunen. Annonsen tas inn i Sandefjord kommunes fellesannonse (hver onsdag). Forslagstiller belastes for annonsens kostnad og må være tilgjengelig for spørsmål vedrørende varslingen. Berørte parter og relevante høringsinstanser varsles direkte. Varselet skal blant annet inneholde hvem som er forslagstiller/tiltakshaver, størrelsen på/avgrensning av planområdet, gjeldende arealbruk,

formålet med reguleringen, mulige konsekvenser av planen og om det skal inngås utbyggingsavtale. Ev. forslag til planprogram for KU skal sende ut på høring senest samtidig med varsling om oppstart av reguleringsarbeid.

Saksbehandler sørger for at forslagstiller får kopi av innkomne bemerkninger. Likeledes skal kommunen ha kopi av relevant materiale som privat forslagstiller utarbeider/lar utarbeide i forbindelse med innsamling av bakgrunnsstoff, registreringer osv. All vesentlig informasjon som framkommer skal dokumenteres skriftlig.

Dersom det holdes informasjonsmøter med berørte parter - eiere, brukere, naboer, offentlige instanser, organisasjoner osv, skal kommunen underrettes og om nødvendig være til stede. Innspill og bemerkninger til planarbeidet skal vurderes og ev. innarbeides i planen etter samråd med kommunen.

Uttaleser til planprogrammet for KU vurderes og innarbeides i endelig program som skal vedtas av kommunen.

Samarbeid, samordning:

Kommunen skal holdes underrettet om det løpende planarbeidet og fremdriften. Forslagstiller skal føre referater fra alle nødvendige møter og samtaler med berørte parter og myndigheter. Kommunen skal gi råd, følge opp, kontrollere og kvalitetssikre planarbeidet.

Planmaterialet:

Forslag til detaljregulering skal inneholde

1. Plankart med arealformål i samsvar med § 12-5 og § 12-6
2. Bestemmelser til arealformålene i samsvar med § 12-7
3. Planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området i samsvar med § 4-2
4. Illustrasjonsplan som viser maksimal utnyttelse
5. Nødvendige andre illustrasjoner
6. Ev. modell
7. ROS analyse

Et korrekt, entydig og veldokumentert planmateriale vil lette saksbehandlingen i kommunen og bidra til å korte ned saksbehandlingstiden.

Behandling av reguleringsforslag (§ 12-9, § 12 -10, § 12-11 og § 12-12):

1. gangs behandling

Kommunen (det faste utvalg for plansaker) skal innen 12 uker etter mottak av tilfredsstillende planmateriale behandle forslaget til reguleringsplan, og avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sende det på høring. (Kommunen kan fremme alternative forslag). Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, og det er i samsvar med kommuneplanenes arealdel eller områderegulering, kan forslagsstiller kreve å få avslaget forelagt for bystyret. Forslagstiller kan være tilstede ved befaring og under behandlingen i det faste utvalget for plansaker. Ev. konsekvensutredning behandles samtidig.

Gebyr for behandling av private detaljreguleringsplaner og KU beregnes i h.h.t kommunes gebyrregulativ.

Offentlig ettersyn:

Dersom det faste utvalget for plansaker finner å kunne legge forslag til reguleringsplan (og KU) ut til offentlig ettersyn, er det kommunens ansvar å kunngjøre dette i avisen. Grunneiere, rettighetshavere, offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlig interesse i reguleringsarbeidet blir direkte tilskrevet med brev. Frist for uttalelser til planen skal være på minst 6 uker.

Ev. forhandlinger om en utbyggingsavtale med utgangspunkt i forutsetninger som framgår av planforslaget slutføres og skal også legges ut til offentlig ettersyn.

Uttalelser til planforslaget og KU sendes teknisk etat. Saksbehandler sørger for kopi til forslagstiller. Foreligger det på bakgrunn av uttalelsene grunn til å endre planforslaget, (f.eks. innsigelse fra annen offentlig myndighet) tar kommunen dette opp med forslagstiller. Den videre saksgang vil være avhengig av uttalelsens art, om den berører forhold som er

vesentlig eller uvesentlig for andre parter, i hvilken grad endring kan avklares med berørte parter osv. Ved vesentlige endringer legges planen om nødvendig ut på nytt.

Sluttbehandling:

Når fristen er ute tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn og fremmer sak for det faste utvalg for plansaker. Dersom utvalget anbefaler planen, sendes den videre for behandling i formannskap og bystyre.

Dersom det ikke foreligger innsigelser til planen, blir planen vedtatt av bystyret. Dersom det foreligger innsigelse må det avholdes mekling, som hovedregel før saken behandles i bystyret.

Ev. konsekvensutredning sluttbehandles samtidig.

Forslag til utbyggingsavtale skal også som hovedregel behandles i bystyret parallelt med reguleringsplanen.

Vedtaket kunngjøres og det kan påklages jf. § 1-9 til departementet (delegert til fylkesmannen).

Bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag må settes i gang senest fem år etter vedtak av planen jf. § 12-4. Fristen kan forlenges etter søknad.

RETNINGSLINJER FOR UTARBEIDELSE AV PLANMATERIALE.

1. Fremstilling av reguleringsplan og bestemmelser vil avhenge av planens kompleksitet, og detaljeringsgraden vil variere med planens intensjon og omfang.
2. Fremstilling av reguleringsplan, bestemmelser og planbeskrivelse skal følge miljøverndepartementets retningslinjer (nasjonal produktspesifikasjon). Denne finnes på www.planlegging.no

Kommunen har følgende presisering av krav til framstilling og innhold:

Plankart:

3. Digital fil/ sosi- format for reguleringsplanen skal levers sammen med PDF og papirversjon. Digital fil skal være kontrollert og godkjent før planen kan legges frem til 1. Gangsbehandling. Sosi- fila skal være utarbeidet i henhold til **Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digital planregister – SOSI** Produktspesifikasjon Reguleringsplanforslag versjon 4.31 eller nyere versjon.
4. Plankartet skal ha et omfang som viser planens begrensning og sammenhengen med omgivelsene. Kartgrunnet skal vise eksisterende eiendomsgrenser, gnr., adresse, eksisterende bygninger og veisituasjon, høydekurver osv. (Grunnkartet). Grunnkartet kan nedtones i forhold til de juridiske linjene.
5. Plankartet skal vise områdebetegnelse, reguleringsformål for de ulike områdene (også underformål) og størrelsen på de ulike områdene. I byggeområdene skal det vises, maksimum høyde på bebyggelsen og tillatt utnyttelse, maks BYA eller BRA (se veileder Grad av utnyttning) for hvert byggeområde. Teksting av plankartet skal være entydig og enhetlig og samsvare med tegnforklaring og bestemmelser.
6. Der det er blandet reguleringsformål skal underformålene spesifiseres.
7. Forhold som ikke har juridisk betydning, men som har betydning for forståelsen av planen, vedlegges sammen med illustrasjoner/ beskrivelse.

Bestemmelser:

Det skal utarbeides bestemmelser som ivaretar intensjonen i planen. Det kan gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger. Avvik fra kommunes vedtekter eller utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel, skal tas inn i bestemmelsene. Bestemmelsene skal følge kommunens mal for oppbygging og leveres digitalt.

Planbeskrivelse:

8. Reguleringsplanforslaget skal beskrives jf. PBL. § 4-2. Beskrivelsen skal være kortfattet og faktarelatert (ikke argumenterende) slik at den i sin helhet kan tas inn

i/følge saksutredningen. Forslagstiller må gjerne argumentere for sine synspunkter og løsninger i annet vedlegg. Beskrivelsen skal redegjøre for følgende:

1. Bakgrunnen for planen og overordnede planforutsetninger
 2. Forholdet til kommuneplan, ev. eksisterende reguleringsplan og tilgrensende planer
- Eksisterende forhold (beliggenhet, omgivelser, eiendomsforhold m.m.)
 3. Ide og intensjoner vedr. reguleringsformål, ev. blanding av reguleringsformål
 4. Forholdet mellom ny og gammel bebyggelse innenfor og utenfor planområde
 5. Parkering, varelevering, renovasjon, interne trafikkforhold, trafikale konsekvenser
 6. Ev. utbyggingsetapper
 7. Støy, forurensning og andre miljøspørsmål
 8. Rikspolitiske retningslinjer (RPR - samordnet areal- og transport, barn og unges interesser, Oslofjordregionen)
 9. Konsekvenser for barn/unge, for gamle, for allmennheten (helse, trivsel, friluftsliv, rekreasjon)
 10. Konsekvenser for kulturminner, landskap, naturområder, biologisk mangfold
 11. Landbruksmessige konsekvenser (jord – og skogbruk)
 12. Kommunikasjoner, annen infrastruktur, servicefunksjoner, grønne områder
 13. Universell utforming
 14. Andre forhold som har betydning for vurdering av innholdet i og konsekvensene av planen f.h.t. gjennomføring
 15. Forholdet til annet lovverk
-
16. Kortfattet sammendrag av innkomne merknader, med kommentarer om hvordan disse er vurdert i planforslaget
-
17. Det skal også i så stor utstrekning som mulig redegjøres for de økonomiske konsekvensene for Sandefjord kommune som følger av reguleringsplanen
1. Analyse av risiko og sårbarhet (ROS) i

Illustrasjoner

2. Illustrasjonsmaterialet skal vise hvordan reguleringsplanen kan gjennomføres. Det kan bestå av illustrasjonsplan, snitt, fasadeskisser, perspektivtegninger, fotomontasjer, modell osv. Illustrasjonsmaterialet er ikke juridisk bindende. Illustrasjonen skal vise maksimal utnyttelse.
3. Beskrivelse og illustrasjoner leveres digitalt (pdf).

I tillegg til disse retningslinjene vil kommunen kunne gi retningslinjer i forhold til den enkelte planen m.h.t. avgrensning av planen, formål, utforming, utnyttelse osv.

RETNINSLINJER OPPBYGGING OG LAYOUT PÅ BESTEMMELSER, MED EKSEMPLER

FORSLAG TIL (fjernes når planen er vedtatt)
BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
”EKSEMPELOMRÅDE”

Dato: XXXX

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: XXXX

Bystyrets vedtak: XXXX

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert XXXX, sist revidert XXXX.

Området er regulert til følgende formål:

(Fjern det som ikke omhandles i planen. Underformål er kun eksempler og ikke uttømmende. Topp og bunntekst med kommunes logo legges inn når planen er vedtatt)

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Forretning
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsbebyggelse
Uteoppholdsarealer

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg
Hovednett for sykkel
Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR

Naturområde

Turdrag
Friområde
Park

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Jordbruk
Skogbruk
Naturvern
Friluftsområde

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Ferdsel
Farleder
Småbåthavn
Naturområde
Friluftsområde

HENSYNSSONER

SIKRINGSSONER
STØYSONER
FARESONER
INFRASTRUKTURSONE
LNF-HENSYNSSONE
GRØNNSTRUKTUR- OG BEVARINGSSONE
BÅNDLEGGINGSSONE
GJENNOMFØRINGSSONE

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Fornminner

1.1.1 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

1.1.2 xxxxxx

1.2 **Parkering**

1.2.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Sandefjord kommune. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

1.2.2Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.

1.2.3 Det må avsettes et minimum (for eksempel 5 – 10 %) av det totale antall parkeringsplasser til HC parkeringsplasser. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas

1.2.4 xxxxxxxx

Andre relevante tekster:

Ny bebyggelse skal ha parkering i kjeller.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en godkjent detaljplan for parkering inkludert sykkelparkering som viser hvordan parkeringsbehovet, atkomst til parkeringsanlegg, varelevering og evt. sammenkoblingsmuligheter til andre eiendommer i kvartalet skal løses.

Det skal vises hvordan avkjørsler tar hensyn til trafiksikkerhet for gående og kjørende på offentlig trafikkområde.

Garasje, uthus og lignende mindre tiltak kan etter søknad tillates plassert utenfor byggegrense, jf Pbl § 29-4, 3.ledd. Det forutsettes at plassering mot kommunal vei følger kommunens til en hver tid gitte retningslinjer om byggeavstand mot kommunale veier.

1.3 Utnyttelse

1.3.1 Grad av utnytting beregnes i henhold til byggeforskriftene. Parkeringsareal i henhold til kravet skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd.

1.3.2 Bruksareal under terreng

(Der kommunen mener det er ønskelig, kan det fastsettes i planbestemmelsen at areal helt eller delvis under terreng ikke skal medtas i beregning av bruksareal)

Eksempel:

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

1.3.3 xxxxxxx

1.4 Plankrav ?? bør ha en annen tittel... Krav til tekniske plan og utomhusplan

1.4.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdiskonsering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.

1.4.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.

1.4.3 Utomhusplanen/situasjonsplanen skal fastlegge følgende: (velg det som passer i den enkelte plan):

1. Tomteinndeling og eksisterende eiendomsgrenser.
2. Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
3. Eksisterende og framtidige koter
4. Oppfylling, terrassering, forstøtningsmur og lignende med angitt høyde
5. Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering (ev.garasjer) og organisering av dette
6. Utforming og plassering av fellesområder/lekeområder med lekeapparat, benker osv
7. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser og utvendig bod samt innbygging/skjerming skal beskrives og vises
8. Vinterbruk (snølagring, vinteraktiviteter med mer)
9. Varelevering
10. Transformator kiosker og andre bygg for tekniske anlegg
11. Sikkerhetstiltak mot skrenter og skjæringer

12. Utforming og plassering av belysning og skilt
13. Interne veger med snuplass(er), som skal dimensjoneres for kjøretøy iht. Vegnormalene (www.vegvesen.no)
14. Eksisterende og ny vegetasjon (valg og plassering skal angis)
15. Universell utforming og tilgjengelighet, jfr rundskriv fra MD T5/99B:
 1. Materialbruk på gangareal
 2. Ledelinjer, stigningsforhold og terrengplanering

1.4.4I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides en felles energiplan for området

1.4.5

xxxxxxx

1.5 Illustrasjoner

1.5.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge:

1. Snitt/oppriss som viser forhold til terreng
2. Snitt/oppriss som viser forhold til eksisterende bebyggelse

1.5.2

xxxxxxxxx

1.6 Støy (Ny Retningslinje T 1521- tekst må korrigeres for grenseverdier)

1.6.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig støybelastning ikke skal overskride 55 dBA. Tilsvarende også for utendørs lekeareal. Innendørs støy skal følge kravene i hht. Tek-10. **(NB! Tilbakemelding fra Miljørettet Helsevern om at vi må gå nøyere gjennom formuleringene på denne – mindre justering foretatt 22.08.2017)**

1.6.2

xxxxxxx

Andre relevante tekster

For uteoppholdsarealer gjelder at halvparten av arealene skal tilfredsstillere kravet.

I tillegg til støy fra gate og jernbane, skal det utredes tiltak i forhold til eksisterende og evt. nye serveringssteder og innkjøring til parkeringsanlegg og varelevering.

1.6.3 lekeareal:

Utformingen av lekeplassen skal være i tråd med de til enhver tid gjeldende funksjons- og kvalitetskrav til kommuneplanens utfyllende bestemmelser

1.7 EI

1.7.1 Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.7.2 Energi

I forbindelse med byggesøknad for byggeområdene skal det utarbeides en energiplan som beskriver valgte energikilder. Det skal vurderes tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer. Det er utbyggers ansvar å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1. Estetikk

Relevante tekster

Kvaliteter i eksisterende bymiljø skal videreføres i dimensjoner og struktur ved

Sammenhengende fasadeliv mot gateløp. Ny bebyggelse skal gjenspeile eiendomsforhold ved at fasadene planlegges med variasjon i uttrykket.

Utkragede balkonger tillates i max 40% av fasadelengde mot den enkelte gate.

Utkragede balkonger skal ha transparent rekkverk. Hjørner mot omkringliggende gater skal være knekt. I søknad om rammetillatelse skal det medfølge fasadeoppriss av eksisterende nabobygninger. Snitt og fasader skal i tillegg vise bebyggelsen i tilstøtende kvartaler.

1.9 Skilt og reklame

1.9.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for plassering og utforming av skilt.

1.9.2 Skilt, reklame og lignende skal være i h.h.t. de til enhver tid gjeldende retningslinjer og vedtekter i Sandefjord kommune og innpasses i forhold til fasader og omgivelser på en tiltalende måte.

1.10 Universell utforming

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas

1.11 Riving

Eksisterende bygningsmasse tillates kun revet når det er nødvendig for å etablere ny bebyggelse i området.

1. Høyde over havet

Generelt skal bygningskonstruksjoner ikke oppføres lavere enn kote 2,5. Skal bygningskonstruksjoner plasseres lavere enn kote 2,5, må det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse med tanke på mulig springflo. Det må i denne analysen framgå hvilke risikoreduserende tiltak som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet etter loven.

1.13 Utfylling i sjø

Det tillates å fylle ut i sjøen i den utstrekning som planen viser. Før tiltak i sjøen må det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende håndtering av ev. forurensede masser. Før utfylling i sjøen må det foretas geotekniske undersøkelser som bekrefter sjøbunnens bæreevne.

1.14 Jordressurser - matjord

Matjord skal tas vare på, jfr. plan for disponering av matjord datertPlanen skal følge reguleringsplanen, og det vises også til pkt. 6 Rekkefølgebestemmelser.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 BOLIGBEBYGGELSE

2.1.1 Uteoppholdsarealer

Innenfor byggeområdet skal det settes av tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Arealene skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig

2.1.2 Garasje

For hver eneboligtomt skal det settes av plass til en dobbeltgarasje. Denne skal tas med ved beregning av BYA, selv om den ikke søkes om samtidig med boligen.

Garasjer/uthus med samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 50 m² tillates plassert inntil 1m fra nabogrense, og inntil 2,0 m fra kommunal veg ved parallell innkjøring. Ved innkjøring vinkelrett på veien skal avstanden være min. 5 m.

2.1.3 Høyde: husk at i utgangspunktet vil maks byggehøyde også inkludere ventilasjonsanlegg på tak og heissjakt og lignende, dersom annet ikke fremgår i bestemmelene.

2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

2.3 SENTRUMSFØRMÅL

1. FORRETNING

2.5 BEBYGGELSE FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE

2.6.1 Plasskrevende varer

Innen området tillates det kun forretning hvis denne er for plasskrevende varer. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruks- og anleggsmaskiner, fritidsbåter, trelast og andre større byggevarer samt varer fra planteskole/ hagesenter.

2.7 UTEOPPHOLDSAREALER

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 VEG

3.1.1 xxxxx

Varelevering skal skje på egen grunn.

3.2 PARKERINGSPLASSER

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 TURDRAG

4.1.1 xxxxxxxx

4.2 FRIOMRÅDE

OSV

X

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONENE

x.x **Bevaring naturmiljø (hul eik) (hjemmel: pbl 12-7 pkt 6)**

Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560-x) skal eksisterende eiketree(trær) bevares. Det skal ikke utføres arbeid i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige etter tillatelse fra kommunen.

XX

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Relevante tekster

xx.x

Skole

Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.

xx.x

Lek og opphold

Oppholdsarealet skal være opparbeidet til **fullverdig standard** før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen

xx.x

Tekniske planer

Før det blir gitt igangsettingstillatelse, skal de tekniske planene være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

xx.x

Skred og sikring/ ROS

Ved søknad om tillatelse til tiltak, utbygging og ved ferdigstilling skal *forhold i risiko- og sårbarhetsanalyse jfr rapport XXX* være i varetatt. Her skal det stilles krav som settes i ROS analysen.

xx.x

Jordressurser - matjord

Før det gis tillatelse til tiltak må det foreligge dokumentasjon på bruk av overskytende matjord i henhold til plan for bruk av jordressursene.

Den delen av matjordlaget som i følge planen skal brukes som toppdekke i hagene og grøntanleggene, skal ivaretas i anleggsperioden.

Overskudd av matjord skal stilles til disposisjon for jordbruksformål etter hvert som området bygges ut. All matjord skal være tatt i bruk til jordbruksformål før det gis ferdigattest for siste bolig innenfor planområdet.

NB

Planbeskrivelse / Saksframlegg bør inneholde følgende

Flytting av matjord er regulert av lov om matproduksjon og mattrygghet mv (matloven),

[forskrift om plantehelse](#) og [forskrift om floghavre](#).

Det er grunneier eller den grunneier setter som ansvarlig (for eksempel utbygger eller entreprenør) som har ansvar for å ta nødvendige jordprøver og analyser for å avklare status med hensyn på planteskadegjørere. At kommunen godkjenner plan for bruk av matjord fritar ikke tiltakshaver for annet regelverk knyttet til flytting av matjord. (Mattiilsynet kan kontaktes for å avklare hvilke analyser som er nødvendig).

Forslag til oppbygging av planprogram Revidert 22.03.17

1 FORMÅL

1.1 Bakgrunn

1.2 Formålet med Prosjektet

2 DAGENS SITUASJON

2.1 Beliggenhet

2.2 Planavgrensning og beskrivelse av planområdet

3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Aktuelt lovverk

3.2 Statlige og regionale rammer og føringer

3.3 Kommunale rammer og føringer

4 ALTERNATIVER

Som skal utredes. Alternativet(ene) skal være relevante og realistiske.

5 ANTATTE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV

5.1 Innledning

Her beskrives forhold som anses som vesentlige i plansaken - beslutningsrelevante spørsmål.

Hvert tema nedenfor anbefales å deles opp på følgende måte: a) Beskrivelse av dagens situasjon, b) antatte problemstilling, c) utredningsbehov (inkluderer beskrivelse av metode og vurdering av kunnskapsbehov).

5.2 Teknisk infrastruktur

Inkluderer trafikk og trafikkavvikling, trafiksikkerhet, kollektiv- sykkel og gangtrafikk, samt vann og avløp.

5.3 Barn og unge

5.4 Friluftsjnteresser/rekreasjon

5.5 Naturverdier / biologisk mangfold

5.6 Jord- og skogbruksinteresser

5.7 Landskap

5.8 Klima og energi

5.9 Kulturminner / kulturmiljø

5.10 Risiko- og sårbarhet (herunder grunnforhold og flomfare)

5.11 Støy og forurensning

Er det problemstillinger knyttet til støy til boligområder fra trafikk i området for eksempel?
Annet?

5.12 Universell utforming

5.13 Annet?

KU skal inneholde en sammenstilling av konsekvensene.

6 OPPSUMMERING AV TEMAUTREDNINGER

Utredningene skal gjøres for begge/alle alternativene

Hovedtema	Deltema	Utredninger som skal gjøres

FRAMDRIFTSPLAN

FRAMDRIFTSPLAN			
ARBEIDSOPPGAVE	ANSVAR	FRIST	BEHANDLING
Utarbeide forslag til planprogram			
Utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn, samt oppstart av arbeid med kommunedelplan.	Arealplanavd.		Formannskapet i noen planer. Kan også legges ut administrativt.
Møte med regionale myndigheter – regionalt planforum – vurderes fra sak til sak.			
Folkemøte informasjon om planarbeidet.			
Fastsetting av plan programmet			Formannskapet
1. gangebehandling av kommunedelplan med konsekvensutredning.			
Offentlig ettersyn		Perioden	
Bearbeiding etter høring			
2. gangsbehandling av kommunedelplanen			Formannskapet
Sluttbehandling i bystyret			Bystyret

KU-forskriften:

<http://www.lovddata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20090626-0855.html>

Veileder fra 2006:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2006/forskrift-om-konsekvensutredninger--plan.html?id=88424>

Med hilsen

Olav Langhammer Malkomsen
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Cecilie Fjeldvik
Einar Idland
Maria Sundby Haugen
Tine Ringdal

Vedlegg

Gebyrregulativ_2018
Merknadsoversikt

1818924 12.04.2019
1818943 12.04.2019

Vedlegg

Varsling_av_reguleringsarbeid	1818972	12.04.2019
Naboliste	1819049	12.04.2019
Varsling Offentlige myndigheter andre instanser Anholt massedeponi	1819121	12.04.2019