



Seksjon for byggesak og arealforvaltning, arealplanavdelingen

## Referat oppstartsmøte

### Detaljregulering for Prestegårdsveien 2

Saksnummer: 19/9086 PlanID: 20190008  
Møtedato: 26.04.2019  
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 6  
Tid: 12.00 – 13.00

### MØTEDELTAKERE

<b>Forslagsstiller:</b>	Stein Varmo			Prestegårdsveien 2 AS c/o Selecta Bygg as
<b>Konsulent:</b>	Steinar Alstad			Ingeniørservice AS
<b>Fra kommunen:</b>	Edle Vågen Oxholm Dag Yttri			Arealplanlegger (saksbehandler) Arealplanlegger (medsaksbehandler)
<b>Referat sendes:</b>	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.	<b>Bakgrunn</b> Selecta Bygg as har kontaktet kommunen med forespørsel om oppstartsmøte for detaljregulering av Prestegårdsveien 2 og 2B, gbnr. 43/381 og 43/392. Informasjon til oppstartsmøtet er gitt i brev datert 14.03.2019.  <u>Generell informasjon:</u>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Forslagsstiller/oppdragsgiver:</b> Prestegårdsveien 2 AS (Under etablering) c/o Selecta Bygg as, Stein Varmo, Nedre Åsenvei 6B, 3215 Sandefjord. Telefon: 950 44 661 E-post: <a href="mailto:ste-var@online.no">ste-var@online.no</a></li> <li>• <b>Arkitektur:</b> Stein Varmo</li> <li>• <b>Konsulent:</b> Ingeniørservice AS, Broen 5D, 3170 Sem. Telefon: 33 37 81 50</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Forslag til navn på plan:</b> Prestegårdsveien 2</li> </ul> <p><u>Materiale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning.</li> <li>• 6 stk. illustrasjoner</li> </ul> <p><u>Informasjon:</u> Kommunen ønsket velkommen til oppstartsmøtet. Det ble foretatt en kort presentasjon av deltakerne og roller disse har i prosessen.</p> <p>Forslagsstiller gav en kort presentasjon av prosjektet/planidéen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reviderte opplysninger om prosjektet og nye foreløpige skisser ble vist frem på møtet.</li> <li>• Hovedformålet er å bygge 2 leilighetsbygg forbundet med felles heisbygg. Det er tenkt 14 leiligheter totalt, og en hybel. Fotavtrykket er tenkt å være ca. 532 m<sup>2</sup>, som gir en tomteutnyttelse på ca. 34 % BYA. Foreløpig er leilighetsbyggene tenkt bygd i 3 etg., med inntrukket 4. etg.</li> <li>• På nye foreløpige skisser vist frem på møtet er det skissert én felles innkjøring med parkering under bakken.</li> <li>• Felles lekearealer er tenkt plassert mellom leilighetsbyggene, på lokk over innkjøring til parkeringskjeller.</li> <li>• Prestegårdsveien 2 og deler av Prestegårdsveien 2B er tenkt revet. Det er ment å opprettholde eksisterende murer på Prestegårdsveien 2B.</li> <li>• Det er to grunneiere.</li> <li>• I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbygging. Planområdet ligger tett på Sandefjord sentrum, innenfor 5-minutters byen.</li> </ul>	
2.	<p><b>Retningslinjer for planarbeidet</b></p> <p>Tidligere sakshistorikk: Nåværende eier av gbnr. 43/381 overtok eiendommen 10.12.2018. Nåværende eier av gbnr. 43/392 overtok eiendommen 10.06.2009.</p> <p>Gjeldende reguleringsplan: Eiendommene gbnr. 43/381 og 43/392 er uregulerte.</p> <p>Overordna planer: I kommuneplanens arealdel er eiendommene avsatt til boligbebyggelse, med hensynssone om <i>krav vedrørende infrastruktur</i> (innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg).</p> <p>Relevante forskrifter (ikke uttømmende):</p>	

- *Veinorm for Sandefjord kommune*
- *Forskrift om avfall*
- *VA-norm for Sandefjord kommune*

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer

- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
- *Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1441/2016)*
- *Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene (2009)*
- *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (vedrørende blant annet hule eiker)*
- *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:

I bakkant av planlagt bebyggelse ligger det en bratt fjellskråning. Rasfare må utredes, og fjellskråning må eventuelt sikres. Som oppgitt i innsendte informasjonsskriv i forkant av oppstartsmøtet må også grunnforhold utredes – påvisning av fjell og vurdering av områdestabilitet.

Teknisk infrastruktur:

- Gjelder forhold som vann, avløp, trykk, energi, håndtering av overflatevann, renovasjon, veg, brannteknisk.
- Link til VA-norm og annen relevant informasjon om VA for Sandefjord kommune: <http://www.va-norm.no/sandefjord/>.
- Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget.
- Mulige infrastrukturiltak oppgitt i innsendte informasjonsskriv i forkant av oppstartsmøtet:
  - Opparbeidelse av lekeområde
  - Utskifting av eksisterende mur mot vei hvor nødvendig
  - Nytt vanninntak tilstrekkelig for sprinkling
  - Eventuelt kobling på fjernvarmeanlegg
  - Endring av eksisterende adkomst.

Det vises for øvrig til krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak fastsatt i kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.4.

Barn og unges interesser:

Planen utløser krav om nærlekeplass. Det vises til gjeldende kommuneplanbestemmelser pkt. 1.6.5.

Eiendomsforhold:

- Planavgrensningen må avklares med andre involverte grunneiere.

	<p>- Det er usikre grenser mot Prestegårdsveien. Det må bestilles oppmåling for disse for å få påvist sikre grenser.</p> <p>Kulturminner: Ingen registrerte kulturminner på eiendommen.</p> <p>Biologisk mangfold: Må sjekkes. Evt. forekomst av grov og/eller hul eik eller naturtypen «store, gamle trær», må vurderes opp mot forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.</p> <p>Universell utforming/TEK: Det forutsettes at aktuelt lovverk på området følges opp.</p> <p>Landskap: Illustrasjoner må følge planen ved offentlig ettersyn. Illustrasjonene skal vise maks. utnyttelse i hht. planens rammer.</p> <p>Ros- analyse: Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og fylkesmannens sjekklister.</p> <p>Støy: Deler av planområdet er utsatt for støy fra Gokstadveien, og ligger innenfor rød og gul støysone. Det vises til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).</p> <p>Sosial infrastruktur: Planområdet ligger tett på Sandefjord sentrum, innenfor 5-minuttersbyen. Kort vei til offentlige servicetilbud, skole, SFO, barnehage, kollektivtilbud.</p> <p>Utbyggingsavtale: Trolig ikke behov for utbyggingsavtale. Skal i så fall varsles sammen med varsel om planoppstart.</p> <p>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav: Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.</p>	
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Kommunens foreløpige signaler:</b></p> <p>Arkitektonisk utforming og tilpasning til omgivelsene vil her være viktig. Det må ses hen til helheten - både kulturmiljøet rundt Sandar kirke, bebyggelsen oppover Prestegårdsveien, samt fjellskråningen i bakkant. På bakgrunn av første innsendte forslag med foreløpige skisser er det gitt tilbakemelding på at bebyggelsen bør brytes opp for å unngå en sammenhengende, lang fasade.</p> <p><u>Vedrørende planavgrensning:</u> Grunnet behovet for eventuell sikring av fjellskråning bør deler av tilgrensende naboeiendommer mot øst (gbnr. 43/480, 43/468, og 43/762) tas med i planavgrensningen. Eierne av disse eiendommen må informeres.</p> <p>Kommunen informerte om kartlagte flomveier og lavområder som viser fare for oppdemning av vann på deler av planområdet. Her er <a href="#">link til</a></p>	

	<p><a href="#">temakart - risikokart</a>. Evt. spørsmål kan rettes til kommunalteknikk ved Yrjan Fevang (tlf. 33 41 63 44).</p> <p><b>Avklaringer gjort i etterkant av oppstartsmøtet</b>  På gjenboereiendommen gbnr. 43/60 er det en dør inn i fjellet. Saksbehandler har etter møtet fått avklart at dette er dør til et offentlig tilfluksrom. Enhver aktivitet eller endring som påvirker tilgjengelighet eller kvaliteten på tilfluksrommet må avklares på forhånd (gjelder også skilting etc.), og må godkjennes av DSB. DSB og Sivilforsvaret må settes på listen over instanser som varsles.</p>	
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Arbeids og ansvarsfordeling</b></p> <p><u>Varsling av oppstart av planarbeid</u>  Forslagsstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil. Kommunen har en <a href="#">mal for varseltekst på kommunens nettsider</a>. Kopi av varslingsbrev og varslingsliste oversendes kommunen omgående.</p> <p><u>Annonsering</u>  Oppstart annonseres i Sandefjords blad og på kommunens nettside. Forslagsstiller sender annonse til Sandefjords blad. 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 (tlf. 33 41 33 36) <a href="mailto:Per.Erik.Larsen@sandefjord.kommune.no">Per.Erik.Larsen@sandefjord.kommune.no</a></p> <p><u>Møter</u>  Det er mulig å be om at det blir gitt en uformell presentasjon for Hovedutvalget for miljø og plansaker. Dette gjelder spesielt for store og omfattende planer.</p> <p>Planer kan når som helst legges fram for regionale myndigheter i planforum i fylket.</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.</p> <p>For denne saken anbefales det å ha offentlig informasjonsmøte i varslings- eller høringsfasen.</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. Vedlagt er mal for merknadsoversikt som vi ønsker at blir brukt.</p> <p><u>Plantype</u>  Detaljregulering:</p>	

	<p>Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.</p> <p><b>Opplegg for planprosess</b>  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.</p> <p>Det er foreløpig vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.</p>	
<b>5.</b>	<p><b>Krav til planforslaget</b>  Plankart i PDF-format og SOSI-format  Reguleringsbestemmelser  Planbeskrivelse med blant annet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kunngjøringsannonse med dato</li> <li>• Resyme av innkomne merknader ved oppstart</li> <li>• Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader</li> </ul> <p>ROS-analyse  Konsekvensvurdering av utredningstemaer dersom det ikke er egen konsekvensutredning (KU).</p>	
<b>6.</b>	<p><b>Framdrift:</b>  Forslagstiller vurderer tidspunkt for varsling.</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 høsten kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.</p>	

Edle Vågen Oxholm, 29.04.2019

Referent

### **Plangebyr**

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

*Forslagsstiller må i tillegg til gebyret 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.*

## **VEDLEGG TIL REFERAT**

- Maler (reguleringsbestemmelser m.m.)
- Gebyrregulativ

- Vei-norm for Sandefjord kommune

### **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».*

[www.regjeringen.no/kartforskriften](http://www.regjeringen.no/kartforskriften)

*Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.*