

Seksjon for klima, byggesak og arealforvaltning, arealplanenheten

## Referat oppstartsmøte

### Detaljregulering for Vennerød boligfelt

Saksnummer: 19/29567 PlanID:20190016  
Møtedato: 14.11.2019  
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 2  
Tid: 09.00-10.30

### MØTEDELTAKERE

<b>Forslagsstiller:</b>	Osmund Jensen	Byggmester Anders Jensen AS
<b>Konsulent:</b>	Elisabeth Crawford Jonas Grytnes	Ingeniørservice As Ingeniørservice As
<b>Fra kommunen:</b>	Cecilie Fjeldvik Signe Moland Tine Ringdal Ivar Ramberg	Arealplanlegger Arealplanlegger Kommunalteknisk Barn og unges representant
<b>Eksterne Parter:</b>	Torfinn Mikkelsen Ane Ingeborg Heskestad	Grunneier Arkitekt
<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/FRI ST
1.	<b>Bakgrunn</b> Det ønskes igangsatt planarbeid for å legge til rette for boliger på Vennerød. Planområdet ligger innenfor Gbnr. 534/1 i Sandefjord kommune ved krysset Vennerødveien og Gryteveien. Formålet med planforslaget er å legge til rette for boligformål med tilhørende infrastruktur. Forslagsstiller ønsker en variasjon av boligtyper, med eneboliger og leilighetsbygg med inntil 6 boenheter.	

Beskrivelse av tiltaket:

- Planavgrensning på ca 40 daa.
- 2-6 mannsboliger og eneboliger
- 20-30 enheter

Generell informasjon:

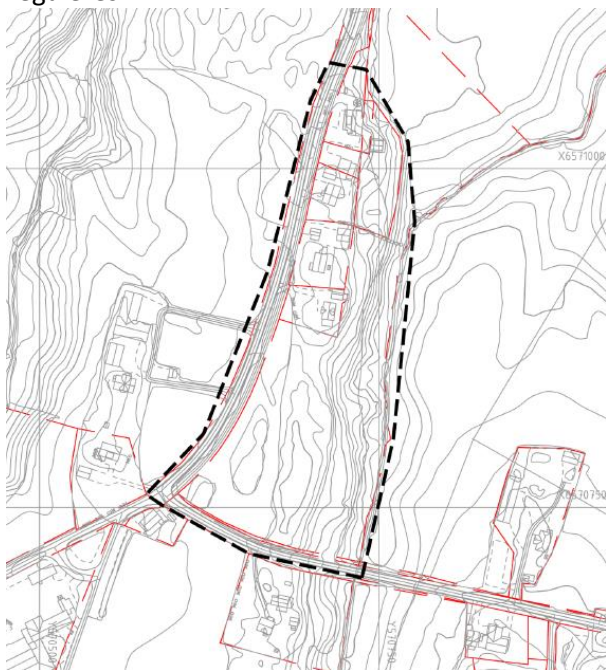
- Forslagsstiller/oppdragsgiver: Byggmester Anders Jensen AS  
Vesterøyveien 2 3235 SANDEFJORD  
v/ Osmund Jensen, tlf. 95 73 90 66, osmund@ajensen.no
- Konsulent: Ingeniørservice AS, Broen 5D, 3170 Sem  
v/Elisabeth Crawford, tlf. 48276696, ec@ingserv.no
- Forslag til navn på plan: Detaljregulering for Vennerød boligfelt

Materiale/vedlegg:

- Planinitiativ datert 07.11.2019 med følgende vedlegg:
  - Forslag til planområde, Ingeniørservice AS
  - E-post fra teknisk avdeling i Sandefjord kommune vedrørende VA-kapasitet
  - E-post om byggegrense fra Statens Vegvesen v/Elisabeth Bøen-Johnsen
  - Møtereferat fra arbeidsmøte med Statens Vegvesen
  - Foreløpig skisse som viser en mulig utnyttelse av planområdet

Foreslått planavgrensning:

Planavgrensningen tar hovedsakelig for seg Gbnr 534/1. I tillegg er deler av Gryteveien og Vennerødveien tatt med. Dette fordi det vil være behov for å avklare riktig plassering av avkjørselen og til dette må noe av veiarealet også reguleres.



Forslagstiller skal vurdere om planområdet bør utvides til å også gjelde trafikkområdene utenfor skolen (trekanten), for å se på om skolebuss, «kiss and ride» og parkering kan løses her. Temaet omtales videre under pkt. 2.

Ingeniør-  
service

2.

### Retningslinjer for planarbeidet

- Deler av området er regulert til vei (Vennerødveien og Gryteveien med tilgrensede arealer.) Reguleringsplan for gang- og sykkelveg Dalen – Gravdal, i sør, inkluderer deler av Gbnr. 534/1 og avsetter dette arealet til LNFR-formål med bestemmelsesområde for rigg- og anleggsområde og infrastrukturene med krav vedrørende infrastruktur.
- Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel som ble vedtatt 24.09.2019. Tilgrensede områder er avsatt til LNFR formål.
- Deler av området er utsatt for støy fra vegtrafikk fra Vennerødveien/Gryteveien, gul støysone iht. Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Denne er markert med hensynssone i kommuneplanen og framgår av kartløsningen på kommunens hjemmeside under "Temakart til kommuneplanen, støy".
- Kommuneplanens arealdel har en retningslinje som gjelder dette planområdet helt konkret: «I forbindelse med reguleringsplan for dette området skal et kollektivknutepunkt som ivaretar trafikksikkerheten ved Vennerød skole vurderes». Retningslinjen ble drøftet i oppstartsmøtet (se punkt 2 under spesielle utredningsbehov)
- Reguleringsplan for Vennerød – Fossnes tar for seg Vennerødveien i nordgående retning mot Fossnes. Planforslaget vurderer avkjørsel til Vennerødveien og overlapper ovennevnte reguleringsplaner.
- I kommuneplanen er det markert fremtidig gs-vei langs sørsiden av Gryteveien. Denne er også regulert, men ikke opparbeidet.
- Arealet ligger på områder som er dyrka mark i dag og er omfattet av pkt. 2.2.1 i Bestemmelser og retningslinjer til Kommuneplanen.

Informasjon om planprosessen/gebyr mm.:

<https://www.sandefjord.kommune.no/Teknisk/arealplaner/>

Overordna planer:

Kommuneplanen, kommunedelplaner, overordna reguleringsplaner  
Kommuneplan for Sandefjord 2019 – 2031

- *Samfunnsdelen*
- *Vedtatt plankart*
- *Vedtatte bestemmelser*

Kommunedelplaner – areal

- Temaplaner

Forskrifter

- *Veinorm*
- *Forskrift om avfall*
- *VA-norm*

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer

- *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)</i></li> <li>• <i>Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995)</i></li> <li>• <i>Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)</i></li> <li>• <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)</i></li> <li>• <i>Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene (2009)</i></li> <li>• <i>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)</i></li> <li>• <i>Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (vedrørende blant annet hule eiker)</i></li> <li>• <i>DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.</i> Lenke til dokumentene: <a href="https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/">https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/</a></li> </ul> <p><u>Spesielle utredningsbehov:</u> Grunnforhold/geoteknikk: Grunnforhold bør uansett utredes tidlig i planprosessen. Det gjøres en innledende vurdering av områdestabilitet jf. NVE rapport 7/2014. Dette spesielt med tanke på at det kan være behov for utfylling ved opparbeiding av tomter.</p> <p>Komunen informerte om kommuneplanens utredningskrav 1.9c som sier at det skal utarbeides en massehåndteringsplan.</p> <p>Teknisk infrastruktur: Vann, avløp, trykk, energi (herunder fjernvarme), håndtering av overflatevann, renovasjon, adkomst til planområdet, veg, brannteknikk må vurderes i planarbeidet. Det vises til kommunens normer for vei, va. Gjeldende veinormal finnes her: <a href="https://www.sandefjord.kommune.no/globalassets/miljo-og-plan/mp-dokumenter/vei-og-parkering/veinormal-sandefjord/veinormal-sandefjord.pdf">https://www.sandefjord.kommune.no/globalassets/miljo-og-plan/mp-dokumenter/vei-og-parkering/veinormal-sandefjord/veinormal-sandefjord.pdf</a>.</p> <p>Kommunen undersøker kapasiteten på brannvann og kommer tilbake med en vurdering av dette.</p> <p>Gjeldende retningslinje knyttet til planområdet i KPA sier følgende: «<i>I forbindelse med reguleringsplan for dette området skal et kollektivknutepunkt som ivaretar trafiksikkerheten ved Vennerød skole vurderes</i>». I skisseforslaget datert 12.02.19 er det vist et kollektivknutepunkt innenfor planområdet, langs Gryteveien. Forslagstiller har vært i kontakt med Statens vegvesen angående byggegrenser, avkjørsel og kollektivknutepunkt. Statens vegvesen ønsker adkomst til boligene fra Gryteveien for å ikke punktere gs-vei ytterligere. Forslagsstiller vurderer adkomstløsning nærmere. SVV er kritiske til å legge holdeplass for skolebuss innenfor planområdet slik at elevene må krysse Gryteveien for å komme til/fra skolen. Kommunen stiller seg bak dette og ber om at forslagstiller vurderer om holdeplass, «kiss and ride» og parkeringer for lærere kan beholdes på dagens areal («trekanten») ved skolen</p>	<p>Ingeniør-service</p> <p>Kommunalteknikk</p> <p>Ingeniør-service</p>
--	--	--

dersom plassen utformes bedre. Dersom dette ikke lar seg gjøre kan det vurderes å flytte lærerparkeringen innenfor planområdet.

Kommuneplanen viser offentlig/privat tjenesteyting på et større område enn det som brukes av skolen i dag. Dette arealet er ikke tenkt som en utvidelse av skolen, men er å anse som en unøyaktighet i kartet.

Barn og unges interesser:

Det ligger en bål plass sentralt i planområdet som benyttes av Vennerød skole (SFO). Forslagstiller kartlegger bruken av denne og vurderer eventuelle behov for erstatningsområde.

Rekreasjonsområder:

Se punkt over.

Landbruk:

Deler av planområdet ligger på dyrka mark. Grunneier opplyser om at det ikke har vært dyrket her siden gs-veien langs Vennerødveien ble etablert (7-8 år siden). Arealet som er igjen er smalt og har utfordringer knyttet til drift.

I etterkant av oppstartsmøtet har lanbruksavdelingen i kommunen gjort en vurdering av området og kommet med følgende innspill til planarbeidet:

- Matjord

Jordarten på jordstykket er i NIBIOs kartbase Kilden kartlagt som siltig mellomleire, jordkvaliteten er kartlagt som svært god, det vil si lettdrevet areal som normalt sett gir gode og årvisse avlinger. Det bør utarbeides en matjordplan slik at matjorda blir benyttet til matproduksjon etter utbygging, denne anbefales det å utarbeide i tråd med veilederen til Vestfold Fylkeskommune:

<https://www.vfk.no/Planportalen/Aktuelt/Veileder-til-matjordplan/>

Det anbefales at krav til matjordplan innarbeides som et eget punkt i reguleringsbestemmelsene.

- Overvann

Utbygging av området medfører en stor andel harde flater som tak, veier og plasser. Dette medfører at vannet som ble absorbert og fordrøyd av skog og jord tidligere, må håndteres. Forventet økt nedbørintensitet tilsier at det må være økt fokus på planlegging og håndtering av overflatevannet.

Utbygger må sørge for at det er fordrøyningsområder (regnbed) i planområdet og at det anlegges avskjæringsgrøfter og avløp med tilstrekkelig dimensjonering slik at ikke overvann kommer inn på fulldyrka jord eller skog. Overvann skal ikke føres inn i jordbrukets drens system eller skogens drens system.

Det anbefales at det settes krav til vegetativt taktekke (grønne tak) i reguleringsbestemmelsene for å forsinke regnvannet og redusere problemer med regnflom.

Det anbefales at følgende inntas i reguleringsbestemmelsene:

Avrenningen fra området etter utbygging skal ikke overstige dagens avrenningsnivå. Overvann fra utbygd område må ledes ut av området

og ikke inn på fulldyrka jord i nærområdet, vannet skal heller ikke ledes inn i jordbrukets drens-system. Utbygging må sørge for at det er fordrøyningsområder og avskjæringsgrøfter med tilstrekkelig dimensjonert avløp mellom utbygd område og fulldyrka jord.

- Buffersone

Boligbebyggelse beliggende tett på jordbruksareal kan medføre konflikter mellom arealbrukskategoriene. Det kan være støy, støv, lukt fra husdyrgjødsel og avdrift fra plantevernmidler som kan være skjemmende for boliginteressene, og det kan være ferdsel fra boligområdet inn på jordbruksarealene.

Byggegrense mot dyrka mark i øst og nord på 10 meter forutsettes innarbeidet i reguleringsplanen selv om det går en bekk der.

Videre anbefales det at det etableres en buffersone med en flerskiktig beplantning mot den dyrka jorda. Buffersonen må etableres inne på det regulerte området, og må ikke bli så høy at den skaper skyggevirking for jordbruksdrifta.

**Friluftsliv:**

Det går en tursti på tvers av området som ønskes opprettholdt.

**Eiendomsforhold:**

Usikre grenser anbefales innmålt.

**Kulturminner:**

Ikke kjent med viktige kulturminneinteresser innenfor området.

**Biologisk mangfold:**

Naturmangfold er kommet opp som et tema i etterkant av møtet og det er ønskelig at forslagstiller gjør en kartlegging av naturmangfoldet innenfor planområdet. Kartleggingen bør legge spesielt vekt på naturmangfold knyttet til vassdraget/bekken og eventuelle hule eiker.

Planarbeidet må belyse hensynet til bekken og avklare byggegrense mot denne.

**Universell utforming/TEK:**

Dette ivaretas gjennom planarbeidet.

**Landskap:**

Ny bebyggelse blir liggende høyt i terrenget, på en rygg, og blir spesielt synlig fra øst. I planarbeidet bør det utarbeides illustrasjoner som viser ny bebyggelse sett fra øst.

**Ros- analyse:**

Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og fylkesmannens sjekklister.

I vedlagte analyse er det bla.a. pekt på følgende spesielle forhold:

- Støy: Planområdet ligger innenfor gul støyzone. Eventuelle tiltak mot støyutsatte områder skal fremgå i planforslaget

	<p>- Trafikk: adkomst til området vurderes og avklares endelig i planarbeidet. Vurderingen gjøres i samråd med Statens vegvesen/fylkeskommunen.</p> <p>Sosial infrastruktur: Det gjøres beregninger for hva prosjektet vil medføre av konsekvenser for skole, SFO, barnehage, kollektivtilbud.</p> <p>Utbyggingsavtale: Kommunen varsler som standard oppstart av utbyggingsavtale, og bestemmer senere om det blir aktuelt.</p> <p><b>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav:</b> Det er regulert en gs-vei på sørsiden av Gryteveien. Kommunen er også i gang med arbeid med ny vannledning gjennom området som følger trasé for regulert vei. Fremdriften på arbeidet er uavklart og eventuelle rekkefølgekrav må avklares senere.</p>	
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Kommunens foreløpige signaler</b> Kommunen er positiv til initiativet for utvikling av boligfelt innenfor nevnte planområdet. Boligbygging i området er i tråd med kommuneplanen og ses som gunstig spesielt med tanke på nærheten til Vennerød skole. Ny bebyggelse må tilpasses boligene for øvrig på Fosnes/ Vennerød. Det må sikres tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal av god kvalitet. Det vises til pkt. 1.6.5 k-o i Bestemmelser og retningslinjer til Kommuneplanen.</p> <p>Deler av området ligger på dyrka mark og omfattes av pkt 2.2.1 i Bestemmelser og retningslinjer til Kommuneplanen. Bestemmelsen sier at:</p> <p><i>Igangsetting av planlegging og/eller utbygging på uregulerte boligområder som ligger på dyrka mark bør i hovedsak unngås. Dette gjelder ikke for områder som ligger på dyrkbar mark. Det henvises samtidig til krav til driveplikt i jordlovas § 8.</i></p> <p><i>I tilfeller hvor mindre arealer med dyrket mark som er lite drivverdige omfattes av en større boligregulering bør det foretas en skjønnsmessig vurdering.</i></p> <p>I oppstartsmøtet ble det avtalt at kommunen undersøker problemstillingen knyttet til jordvern nærmere og kommer tilbake med en avklaring. I etterkant av møtet er dette diskutert og det anbefales at det legges frem en sak for politisk behandling av referatet fra oppstartsmøtet (jf. § 12.8 i Plan- og bygningsloven). Dette for å få en tidlig politisk avklaring og dermed unngå forsinkelser i senere faser. Kommunen arbeider for å fremme saken til behandling i HMP-møtet 18.12.19. Varsel om oppstart kan først gjøres etter at saken er behandlet i HMP.</p>	
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Arbeids og ansvarsfordeling</b> <u>Politisk behandling av referatet fra oppstartsmøtet</u> Kommunen arbeider for å fremme saken til behandling i HMP-møtet 18.12.19.</p> <p><u>Varsling av oppstart av planarbeid</u> Forslagstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av</p>	

	<p>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) <a href="mailto:per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no">per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no</a></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> 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><b>5.</b></p>	<p><b>Krav til planforslaget</b> Plankart i PDF-format og SOSI-format Reguleringsbestemmelser Planbeskrivelse Merknadsdokument med forslagsstillers kommentarer Illustrasjonsplan som viser maks utnyttelse Illustrasjoner som viser virkninger av planforslaget ROS-analyse Konsekvensutredning – dersom aktuelt</p>	
<p><b>6.</b></p>	<p><b>Framdrift</b> Forslagstiller vurderer tidspunkt for varslingsmateriale. Varslingsmaterialet skal godkjennes.</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>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</p>	



	januar 2021. Dette kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.	
<b>7.</b>	<b>Dokumenter</b> Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside <a href="https://www.sandefjord.kommune.no/Teknisk/arealplaner/reguleringsplaner/privat-reguleringsplan/">https://www.sandefjord.kommune.no/Teknisk/arealplaner/reguleringsplaner/privat-reguleringsplan/</a> for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.	

Signe Moland, 21.11.2019

Referent: Signe Moland

### **Plangebyr**

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med 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.

### **Generell informasjon**

Alt planmateriell 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.