

Arealinnspill del 1

01	s. 1	Stigerveien 12
02	s. 21	Taredyrking
03	s. 29	Haneholmveien 154
04	s. 36	Seljeveien – Andebu
05	s. 56	Haneholmveien - V/160
06	s. 62	Grimestadveien
07	UTGÅR PGA DUPLIKATINNSPILL AV NR 24	
08	s. 69	Gilegata 25
09	s. 79	Sjuestokk
10	s. 85	Storøyaveien / Hystadveien
11	s. 91	Haneholmveien 197
12	s. 98	Store Bergan barneskole
13	s. 103	Barnehager Tekslåsen
14	s. 109	Fokserødveien 29 AS
15	s. 115	Haslebakken 4
16	s. 121	Krokenveien
17	s. 126	Stub Eiendom / Hystadveien
18	s. 129	Solløkkaveien 37
19	s. 136	Solbergveien 42
20	s. 140	Nøklegårdsveien 28
21	s. 148	Fetjalund / Feensveien
22	s. 153	Gleabukta / Gleaveien
23	s. 208	Raveien 359
24	s. 242	Gryteveien (Samme grunneier som nr 07)
25	s. 247	Kodalveien 430
26	s. 259	Raveien 140
27	s. 265	Furustadveien 160



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	16.06.2025 07.09.10
ReferanseID	SAN423-2713360
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☐ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 825262482	
Virksomhetsnavn CATAN AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse Midtåsveien 13	
Adresse	
Postnummer/Sted 3226 SANDEFJORD	
Aktivitet/Bransje	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn John Ivar	Etternavn Liverød
Telefon 98401348	
E-post jil@catan.no	
Innsender	
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet	
Innsenderoffnr 825262482	
Innsendernavn CATAN AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Aktivitet/bransje Eiendomsutvikling	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☐ Innspill om konkret område ☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret eiendom	

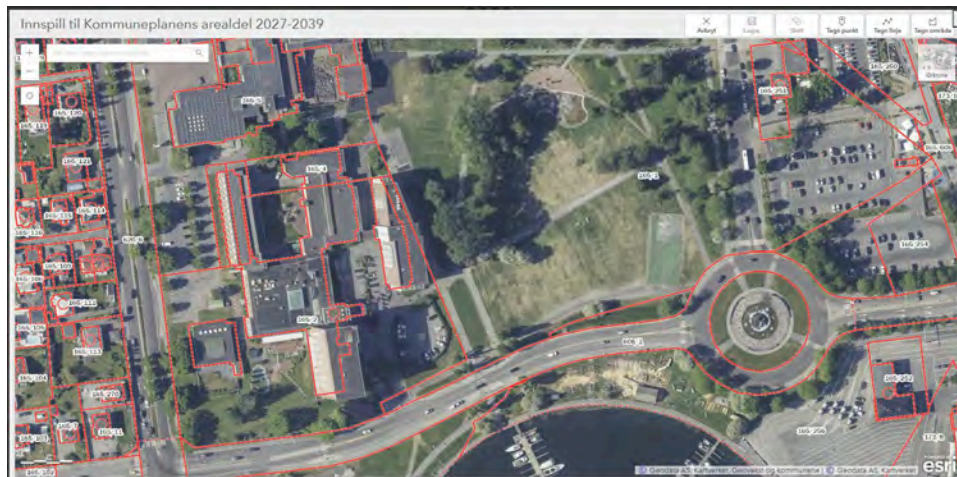
Generelt innspill
Generelt innspill Innspillet gjelder for eiendommen 96/1. Det er tidligere behandlet en sak om dette. Grunnen til innspillet er at bofellesskap utviklet for ulike grupper, i dette tilfellet for seniorer, er både ønskelig og

etterspurt.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill

Kommune

Sandefjord

Adresse

Stigerveien 12

Postnr/sted

3237 SANDEFJORD

Gårdsnr

96

Bruksnr

1

Festenr

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☐ Ja

☒ Nei, uregulert

Regulert i plan

Hvis ja, oppgi plannavn

- Velg alternativ -

Plannavn

Innspill om område

Kort områdebeskrivelse:	Området består delvis opparbeidet arealer for næring (planteproduksjon), skog og en liten parsell for grasdyrking.
Dagens arealbruk	Kulturlandskap og naturverdier
Dagens arealbruk	Kulturlandskap og naturverdier
Ønsket arealbruk:	Området ønskes brukt til kollektiv landbruksproduksjon og dagens bygninger blir revet til fordel bofellesskap for bofellesskapet
Vurdering av eventuelle arealkonflikter:	I skogen er det noen eldre eiketrær, men disse vil ikke delene vil ikke være del av influensområdet for selve bebyggelse.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt:	
Ønsket utnyttelse/tetthet	Mindre tett
Ønsket utnyttelse	Mindre tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafikksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. :	Planene innebærer 16 til 18 boenheter i bofellesskap. Bofelleskapet skal utvikles med ustrakt bruk av fellestjenester, deriblant transporttjenester basert på elbil/autonome tjenester.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):	2 km
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by:	☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning	Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:	Det er ikke angitt spesielle hensyn i eksisterende kartlegginger
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:	Nei

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

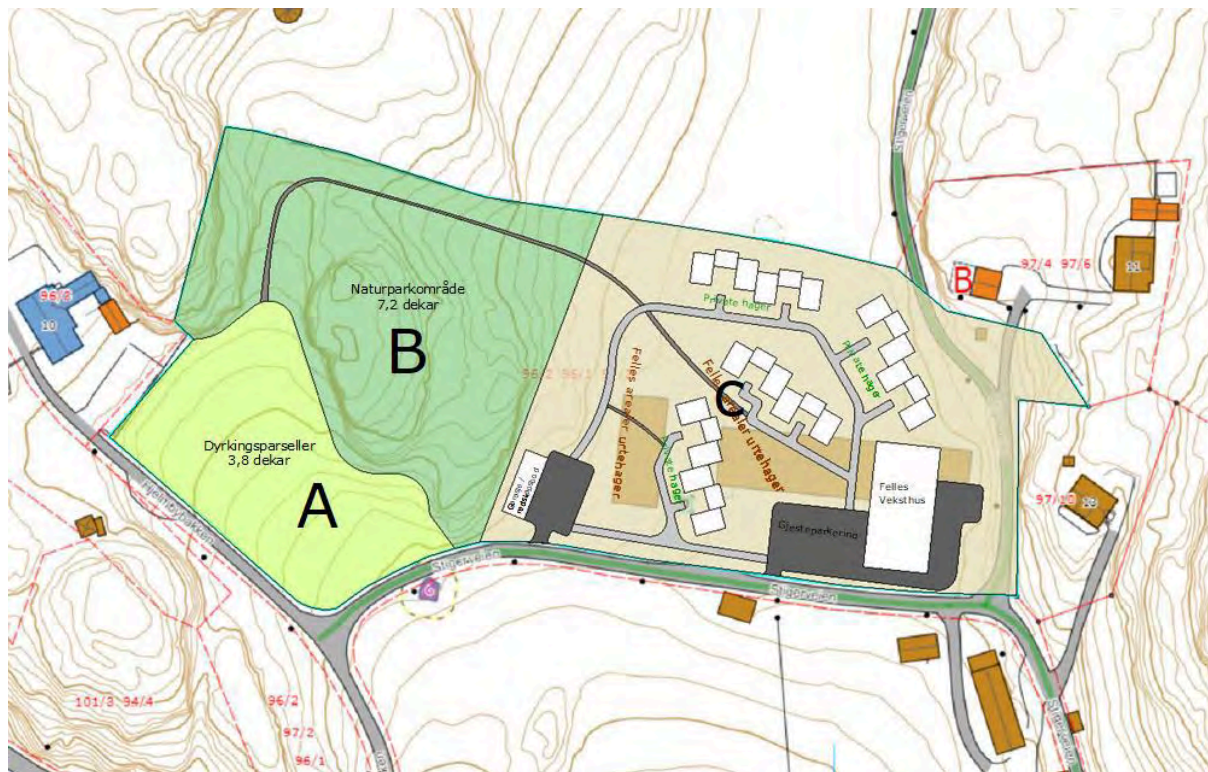
- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg
Kart med områdeavgrensning
Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
Illustrasjoner (for eksempel skisse for tenkt bebyggelse)

Planbeskrivelse

Stigerhagen - bofellesskap for aktive seniorer



Innhold

1. Planens formål	2
2. Hovedinnhold	2
1. Planstatus for området	2
2. Arealbeskrivelse (dagens situasjon)	2
3. Beskrivelse av planene for hagebrukstun for seniorer	2
4. Bakgrunn	4
5. Virkninger av tiltak og tilbudet	4
1. Tiltaket utfordrer ikke i avgjørende grad planstatus for området	4
2. LUG og bærekraftig regional arealpolitikk	5
3. Jordvern	6
4. Trafikk og mobilitet	6
5. Sosial utvikling av bygdemiljø	6
6. Teknisk infrastruktur	6
7. Natur og miljø	7
8. Bofellesskap for seniorer	7
6. Om initiativet (tiltakshavere)	8

1. Planens formål

Formålet er å skape aktiv boform for seniorer og eldre med interesse for landbruk, natur, friluftsliv og miljø. Tilbudet skal gi beboerne egne dyrkningsparseller og felles hagebruk og aktivitetsområder. Bygninger og uteområder skal være tilpasset slik at endringer i helsetilstand og sivilstatus, vil gjøre det mulig å bo og ha aktivitetstilbud lengst mulig i egen bolig og tilhørende fellesbygg med sosiale- og felleskapstjenester. Boligformålet skal være definert som bofelleskap.

2. Hovedinnhold

1. Planstatus for området

Planområdet er i gjeldende arealdel i kommuneplanen for Sandefjord kommune avsatt til LNF-området. Området ligger utenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG) i Regionalplan for bærekraftig arealpolitikk (RBPA) i Vestfold.

2. Arealbeskrivelse (dagens situasjon)

Arealet som planene omfatter, er på 21 dekar. Området består av 3,8 dyrket mark, 7,2 dekar løvskogterreng med koller og 10 dekar med veier, riggområder og driftsbygninger. Planområdet er del av en landbrukseiendom på 150 dekar herav 35 dekar dyrket mark. Resten av eiendommen består av 80 dekar produktiv skog og 21 dekar annet markslag.

Dyrket areal (A - 3,8 dekar) ligger lengst mot vest i planområdet, og det blir i dag brukt til dyrking av gras. Arealet er i en skråning med høydeforskjell 8 meter. Dette gir et stigningstall på 0,1.

I området med fjellkoller og knauser (B - 7,2 dekar), består vegetasjonen hovedsakelig av løvskog (eik, osp og bjørk). Området grenser mot ett naturområde som barnehagen har en gapahuk og naturlig lekeområde. Området er veldig kupert og har en høydeforskjell på 16 meter. Del

I område C (10 dekar) er det totalt 3 utrangerte drivhus og driftsbygninger. I dette området er det også en transformator. Området består ellers av opparbeidede riggplasser og veger. Vegetasjonen består ellers av eng og små løvtrær (hovedsakelig osp). Området er flatt. Grunninfrastruktur dekker ca 2/3 deler av arealet.

3. Beskrivelse av planene for hagebrukstun for seniorer

Forslaget handler om å skape et aktivt botilbud for seniorer og eldre. Planen er å utvikle et konsept som støtter opp om områdets planstatus for landbruk, natur og friluftsinnteresser.

Ideen er et boligtilbud med små praktiske boenheter med livsløpsstandard som bidrar til kommunens strategi om å bo lengst mulig hjemme. I tillegg til egne boenheter vil anlegget ha et felles aktivitetshus med botilbud til familie og gjester. Dette aktivitetshuset vil også inneholde lokaler for servering, hobbyer, kurs og kulturopplevelser. Aktivitetshuset blir et slags orangeri der beboerne kan dyrke varmekjære planter og ha samvær med andre beboere.

Aktivitetshuset vil ha storkjøkkenfasiliteter og fire moderne gjesterom (hotelrom). Utforming og tilpassing av disse fasilitetene skal gi muligheter for å tilby nabolaget selskapslokaler. Gjesterommene skal også være så fleksible at personlig tjenesteyting kan foregå her, når gjester

ikke bruker dem til overnatting (ukedager kan fysioterapeuter, frisører og andre bruke rommene til å gi beboere behandling).

Tanken er at området rundt byggene vil være aktivitetshager for bevegelse, opphold og dyrking. Her vil det være enkle tiltak for trening og lek. Tiltakene vil være tilrettelegging med boulebane, treningsapparater, plantekasser for urtedyrking og frukttrær.



Beboerne vil også ha egne terrasserte dyrkingsparseller (C). Her skal det også være en parsell forbeholdt barnehagen. Tanken er at dette tilbudet vil være kontaktskapende mellom beboere og barnehagen, og slik kontakt kan utvikle seg til spennende samarbeid og sambruk av ressurser (lokaler mm).

Tanken er at dyrkingsparsellen skal benyttes til mer plasskrevende dyrking som rotgrønnsaker, kålsorter og poteter.

Mellom dyrkingsparsellene ligger et naturområde (B) med flotte utsiktspunkter. Dette området brukes i dag flittig av naturbarnehagen. Her vil det ikke bli gjort andre tiltak enn enkel rydding av stier for framkommelighet. Over tid kan området brukes til enkel tynning av osp og bjørk som beboerne kan bruke som ved til fyring. Området er gunstig for nærtur og rekreasjon for beboerne.

Planene omfatter 16 til 18 boenheter på ca 60 kvm og tilgang til et felles samlingshus på 400-500 kvm. Tomten vi planlegger å bruke er på ca 21 dekar og ligger ca 6 km fra sentrum. Alle bygninger vil ha universell utforming.

All veiinfrastruktur består av enten stier eller gangveier som ikke skal benyttes til bil eller annen motorisert ferdsel. Gangveien skal opparbeides for framkommelighet for rullestol el. Det vil likevel være forsterkede skuldre på veiene innbygget med framkommelighet for nødetater og vintervedlikehold.

4. Bakgrunn

Vi har de siste årene merket oss stor interesse for aktive boformer for seniorer og eldre. Vårt firma har fått flere direkte forespørsler på plan og utviklingsoppdrag. Rundt omkring i landet er det også etablert en del bofellesskap med ulikt fokus. Fellesnevneren er at små og enkle boenheter har tilgang på felles arealer både innendørs og utendørs som skaper sosiale arenaer for aktivitet, og som gir tilgang på felles ressurser (aktivitetshus, bildeling og utstyr). Vi har også merket oss at mange kommer fra rurale områder og ønsker å fortsette å bo landlig med muligheter for dyrking, friluftsliv og natur.

Vi ser på dette prosjektet som et viktig element i samfunnsutviklingen med tanke på omsorgstjenester. Prosjektet skal derfor ha nær dialog med helsefaglige ressurser, slik at utviklingen av prosjektet i stor grad tilpasses for framtidig behov.

Grunneier har de senere årene fått flere henvendelser fra eiendomsutviklere som ønsker å utvikle områdene til fritidsbebyggelse. Dette har ikke hatt særlig interesse for grunneier. Dette bidrar til økt bruk i deler av året, mens det resten av årene ikke bidrar til lys i vinduene. Dessuten har grunneier interesse for landbruk og dyrking, og anlegget slik det framstår krever store investeringer for å skape muligheter for bærekraftig drift.

Initiativtakerne til prosjektet er en gruppe seniorer som har kontaktet Catan AS, med ideer og utgangspunkt i disse planene. Gruppen består av flere par som har planer om å bo der selv.

5. Virkninger av tiltak og tilbudet

I hovedtrekk vil planene styrke dagens formål for området og den sosiale betydning for nærmiljøet og bygda. Ny bruks og økt antall fastboende vil i liten grad gi trafikkøkning på Østerøyveien. På lengre sikt vil nye og innovative kollektivløsninger og løsninger for distribusjon av dagligvarer, redusere behovet for daglig transport. Digitalisering av offentlige tjenester vil også bidra til redusert behov. Tilbudet vil også bidra til strategien som kommunen har om å bo lenger hjemme, og gi betydelig samordningseffekter for tjenestetilbudet. Sosialt sett vil flerbruksbygget gi bygda positive grendehusmuligheter og nærhet til kulturtilbud og forsamlingssteder. Synergiene for sambruk og felles aktiviteter med barnehagen, vil også gi nabolaget sosiale muligheter som ikke er til stede i dag.

1. Tiltaket utfordrer ikke i avgjørende grad planstatus for området

Store deler av planområdet vil opprettholde dagens planstatus. Areal som er tiltenkt boligformål vil i hovedsak være arealer som i dag har driftsbygninger, og er brukt til flatmark for interne driftsveger og lagring. Deler av dette arealet planlegges for aktivitetshage for aktivitet og dyrking av urter, frukt, bær og hagebruksplanter. I realiteten vil planlagt bruk gi større areal til matproduksjon og større dyrkingsgrad i forhold til dagens bruk av området.

Områder som i dag brukes til grasproduksjon vil bli brukt til grønnsaksproduksjon. Arealet på 3,8 dekar vil kunne gi en grasavling på 300-500 kg per dekar. Grønnsaksavlinger gir mellom 2 og 4 tonn per dekar.

Områdene som i dag ligger brakk, vil bli frukthager og urteparseller. Planene innebærer planting av om lag 30 epletrær, 30 plommetrær og 15 kirsebærtrær, samt bringebær hekker og ripsbusker.

Samlet sett kan dette gi utbytte på mellom 4 og 7 tonn med frukt og bær. Avlingsmengden avhenger av alder på trær og busker, samt stell og vedlikehold.

I dag er dyrkingsarealene på om lag 4,7 dekar innenfor planområdet. Foreslått plan medfører en økning av dyrkingsarealene til om lag 5,4 dekar.

Planlagte tiltak vil gi mer avlingsmengde enn dagens situasjon. Samtidig gir tiltaksforslaget beboere og nabolag gode muligheter for sosiale aktiviteter og fellesarrangementer. Det kan arrangeres fruktpressing og andre matkulturarrangementer.

2. LUG og bærekraftig regional arealpolitikk

Planområdet ligger 2,3 kilometer syd for langsiktig utviklingsgrense (LUG). I samme avstand finner vi også nærmeste dagligvareforretning. Denne grensen er retningsgivende for Vestfolds regionalplan for bærekraftig arealpolitikk. Formålet med langsiktig utviklingsgrense for bærekraftig arealpolitikk i Vestfold, er å sikre en balansert og bærekraftig arealutvikling som tar hensyn til både miljømessige, økonomiske og sosiale aspekter. Her er noen av de spesifikke målsettingene for en slik politikk:

- Bevaring av jordbruksareal: Å beskytte og bevare dyrkbar jord for fremtidig matproduksjon og sikre at jordbruksarealer ikke blir omgjort til utbyggingsområder.
- Natur- og miljøvern: Å beskytte viktige naturområder, biologisk mangfold og økosystemer mot nedbygging og forringelse.
- Bærekraftig befolkningsvekst: Å styre og planlegge by- og tettstedsutvikling slik at det er i tråd med bærekraftige prinsipper, herunder transport, energi og ressursbruk.
- Klimaendringer: Å tilpasse arealpolitikken for å håndtere og redusere risikoene knyttet til klimaendringer, som for eksempel økte flomhendelser og havnivåstigning.
- Kulturminnevern: Å bevare og innlemme kulturhistoriske verdier i arealplanleggingen.
- Regional planlegging: Å fremme en helhetlig og koordinert tilnærming til arealbruk på tvers av kommunale grenser for å sikre en harmonisk regional utvikling.
- Økonomisk bærekraft: Å sikre at utviklingsprosjekter er økonomisk levedyktige og bidrar til langsiktig økonomisk vekst og velferd i regionen.

Ved å sette langsiktige utviklingsgrense, kan man bedre planlegge og forvalte arealressursene på en måte som ivaretar både dagens og fremtidige generasjoners behov. Dette innebærer også å legge til rette for en urban utvikling som er i tråd med prinsipper for bærekraft, og for å minimere konflikt mellom utbygging og vern.

Planområdet ligger utenfor LUG, men vil i liten grad komme i konflikt med intensjonene for bærekraftig utvikling. Snarere vil planlagte tilbud og tiltak styrke hensikten og formålet på både kort og lengre sikt. Det er særlig med tanke på sosiale og bygdekulturelle aspekter planen vil styrke områdets opplevelseskvaliteter. I tillegg vil også jordbruksformålet styrkes ved at tilbudet fremmer mer variert produksjon både metodisk og med tanke på mangfold. Dette vil igjen bidra til å styrke levevilkår insekter og andre viktige organismer, som igjen gir bedre livsgrunnlag for fugler og dyr.

Innenfor langsiktig utviklingsgrense er det begrenset med egnede arealer som kan bidra til å realisere bofellesskap som gir tilbud som disse planene vil gi. Behovet for bofellesskap som gir tilbud som i disse planene har attraktivitet for veldig mange og vil gi positive effekter på nærområdet. De positive effektene vil i stor utstrekning gi større fordeler enn ulempene de medfører.

3. Jordvern

Planlagte tiltak vil ikke medføre tap av matjord. Samlet vil mer av arealet bli anvendt til dyrking enn i dag. I dag blir dyrket mark brukt til grasproduksjon. Jordkvaliteten er klassifisert som god matjord i kartgrunnlaget.

4. Trafikk og mobilitet

Planene vil gi virkninger for infrastruktur og belastning på veien. Foreløpig vurderinger er at trafikkbelastning på veien i liten grad vil påvirkes. Veien er brukt av beboere og i liten grad av skolebarn som gangvei til skoler (skolebuss). I sommerhalvåret øker trafikken noe som følge økt bruk av fritidsboligene i Østerøya. Ellers blir veien brukt i forbindelse med dagsutflukter til friområdene Yxney og Flautangen i helger.

5. Sosial utvikling av bygdemiljø

Hvis prosjektet gjennomføres i tråd med forslaget, vil det gi økt tilbud for nabolaget i området i form av ressurser som møteplasser (som selskapslokaler, kurslokaler og kulturaktiviteter). Det kan også bidra til å øke mulighetsrommet for eksisterende barnehage. Beboerne får en boform som gir aktiv alderdom og økte muligheter for selvhjelp i bofellesskapet. Dessuten så gir det offentlig tjenestetilbyder en samling av eldre som kan gjøre tjenesteyting enklere og mer rasjonelt på sikt.

6. Teknisk infrastruktur

Elforsyning og VA i området må utredes nøyere, men foreløpig vurdering er at det er tilstrekkelig kapasitet i området. Tidligere var drivhusvirksomheten storbruker av vann og den kapasiteten er fortsatt tilgjengelig. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning (VL 160) med stikkledning på 63 mm. For området er det planer om å legge om vann og avløp, og prosjektet vil dermed bidra til anleggsutvikling på dette.

Ved nabogrense nord for området, er det etablert dreneringsløsninger som forhindrer vannansamling ved store regnbørsmengder. Overflatevann fra rundt 150 dekar vil naturlig renne denne veien når jordsmonnet er mettet. Fra denne dreneringen er det lagt drensledning sydover og den ligger i grunnen under område for planlagt bebyggelse. Denne rørledningen munner ut med naturlig utløp og fordrøyning i arealene syd for foreslåtte planområde. I forbindelse med videre utvikling av prosjektet, vil sikring og løsninger for dette ha særlig interesse. Løsninger for dette vil uansett aktualisere seg uavhengig av realisering av prosjektet eller ikke.

I planene er det også ideer om å etablere tekniske tiltak for utnyttelse av avløpsvann fra toaletter til jordforbedring og gjødsling (gullvann).

7. Natur og miljø

I naturområdet B er det registrert arter av særlig forvaltningsinteresse (alle fremmede arter – i dette tilfellet Lupiner). Området er også merket som svært viktig friluftsområde. Dette området vil ikke bli berørt av tiltak i planen, men tiltak for bekjempelse av uønskede arter bør vurderes. Planene vil gjøre disse områdene mer tilgjengelig for rekreasjonsformål. I deler av planområdet er det bevaringsverdig eikeskog. Disse områdene blir ikke berørt av tiltaket, men trærne vil være en sentral rekreasjonsfaktor og for opplevelsen av området.

Tiltakene vil i liten grad påvirke biologisk mangfold i tiltaksområdet. Området er allerede bebygget og utomhusområdet er opparbeidet (definert som flatmark). Det er ikke bekker i området og det ikke dyretråkk i området.

8. Bofellesskap for seniorer

Boformer der beboere og nabolag deler på ressurser, er med på å redusere klimafotavtrykket betydelig. Slike boformer har fått økt oppmerksomhet fra folk som vil bidra i klimaomstillingen, og fra myndighetene. Felles boformer og deling av ressurser, gir betydelige effektivitetsgevinster



både når det gjelder areal- og energibruk. I tillegg gir bofellesskap ytterligere synergier med tanke på saminvestering og etablering av miljøtiltak og teknologi som styrker bærekraftig utvikling.

Planlagte bofellesskap har som målsetning å fremme en boform for fysisk og sosial aktivitet for seniorer. All erfaring viser at dette gir betydelig helsegevinst ved at eldre holder seg friskere lengre. Godt psykososialt miljø og aktivitet, er også en avgjørende faktor som reduserer mulighetene for å få aldersdemens og kognitiv svikt. I tillegg gir slike bofellesskap betydelige sosiale gevinster ved at beboere hjelper og tar vare på hverandre.

Bofellesskapet skal også ha fire gjesteleiligheter som familie og venner kan leie når de er på besøk. Disse vil være i fellesbygg. Disse leilighetene vil også kunne fungere som ressurser for personlig tjenesteleverandører som fysioterapeuter, frisør, mm. Tanken er at slike tjenester kan benyttes av hele nabolaget, og at tjenesteleverandører kan organisere ambulerende tjenester som de markedsfører overfor hele nabolaget.

I planene er byggene tilrettelagt for mangfold og aktiv bruk. Det legges opp til at måltider og matlaging kan gjøres i fellesskap. Tanken er at en eller flere beboere får ansvar for å tilrettelegge og organisere innkjøp og arrangere aktiviteter. Det legges opp til utstrakt beboer- og nabolagsinvolvering ved bruk av digitale tjenester som organiserer og distribuerer tilbudene.

I planprosessen vil det være behov for mer nøyaktig avklaringer i forhold til anmerkninger i kartgrunnlag og temakart. Men det ser ikke ut til at planene berører anmerkninger som kan skape avgjørende konsekvenser for nærområdene. Konsekvensene i prosjektet anses totalt sett som mer positive enn negative.

I planområdet er det ikke avmerket for kulturminner.

6. Om initiativet (tiltakshavere)

Initiativet er utløst av demografiske endringer og tiltakende etterspørsel etter boligfelleskap for seniorer og eldre. Tilbud for den aldersgruppen vil av praktiske og/eller rasjonelle grunner vil tvinge fram et behov for andre boformer enn det tradisjonelle i dag.

Den politiske situasjonen i Norge i dag gir en usikkerhet i forhold til god nok omsorg i pensjonist- og alderdomstilværelsen. Både med hensyn til kommunale tilbud, trygghet og ensomhet. Samtlige av de interesserte er friske og aktive, og ønsker å være det så lenge som mulig. De fleste er single.

Planen er å utvikle et bofelleskap der vi har vårt eget slik som i dag, men der vi har hverandre i nærheten til enhver tid for felles aktiviteter og trygghet.

Planen er at eiendommen blir drevet av en form for bofelleskap der vedtektene gir føringer for hvem som kan ha borettheter i fellesskapet. Dette skal sikre at seniorer med samme behov kan bo der. Tanken er å støtte opp om strategier for å bo lenger hjemme.

Tanken er en bærekraftig utbygging med bruk av kortreiste materialer. Uteområdene skal i størst mulig grad tilpasses øvrig bruk i nabolaget. Fokus er landbruk, natur og friluftsliv.

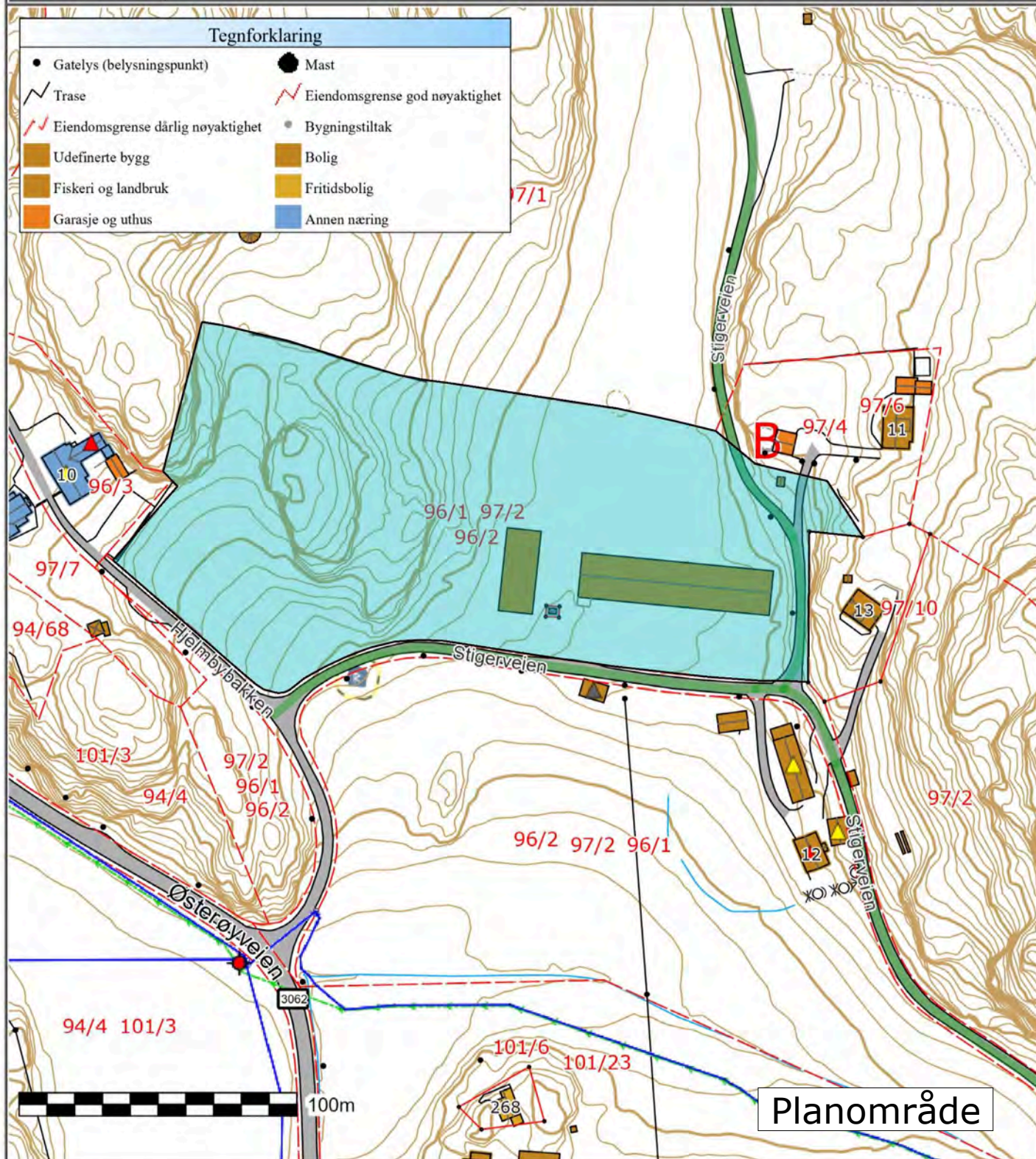
Grunneiere:

Anita og Tom Nalum

Sandefjord 02.09.2024

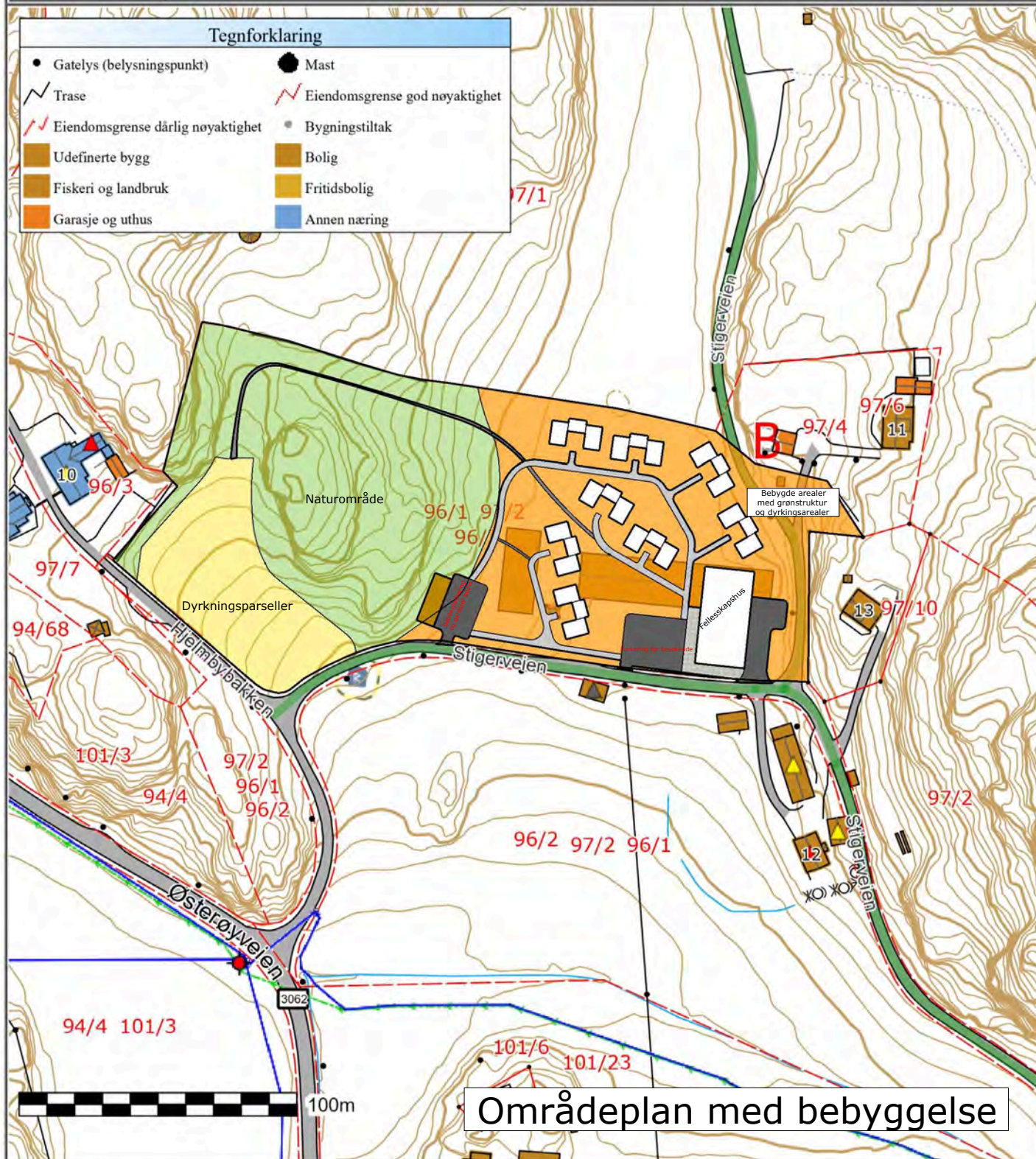
[Lenke med tilgang til bilder og presentasjon](#)

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Stigerveien 12, 3237 SANDEFJORD					
	Hj.haver/Fester:	Tom og Anita Nalum				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 30/4-2024 Sign:				Målestokk 1:2000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Stigerveien 12, 3237 SANDEFJORD					
	Hj.haver/Fester:	Tom og Anita Nalum				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 30/4-2024 Sign:				Målestokk 1:2000	

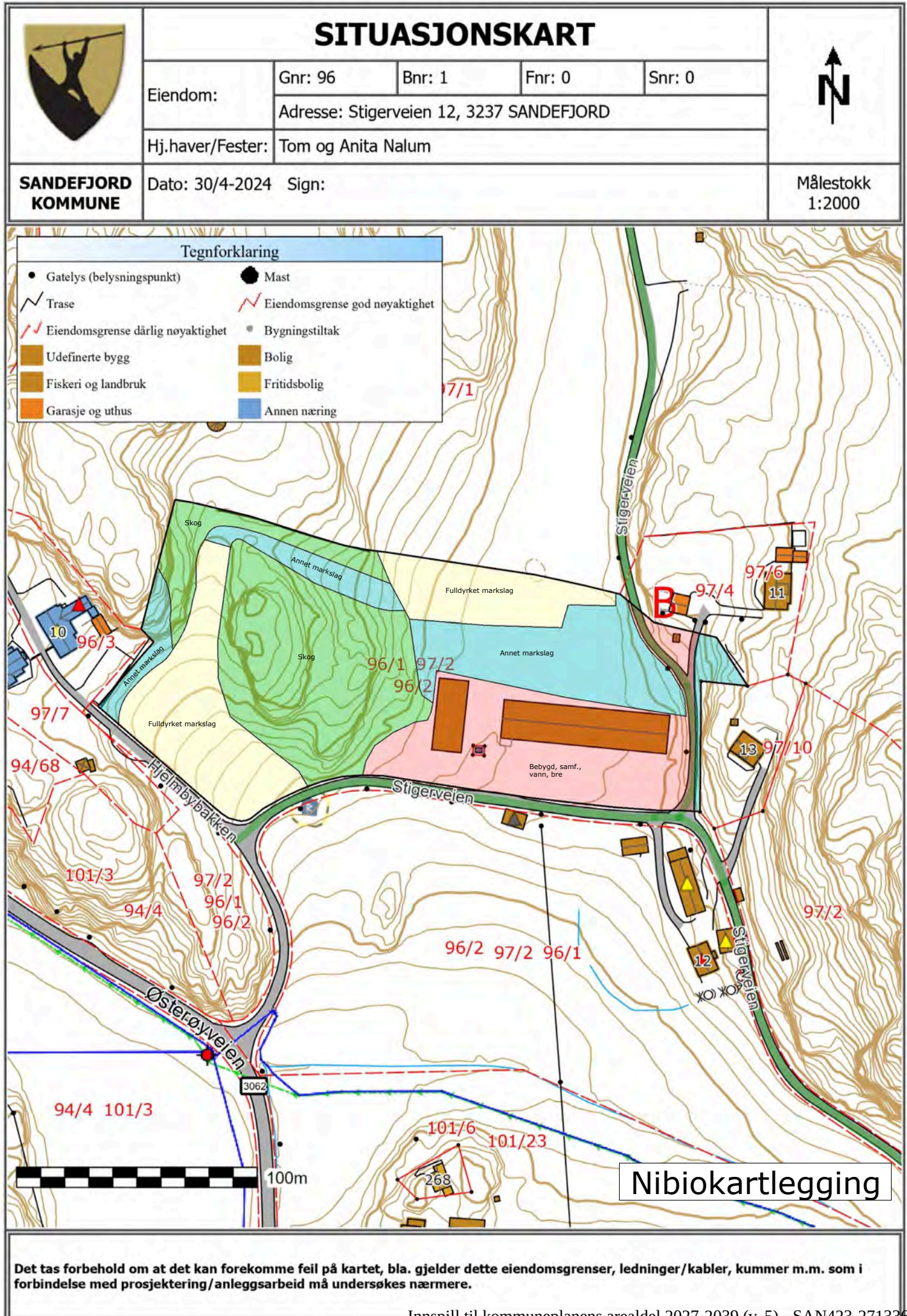


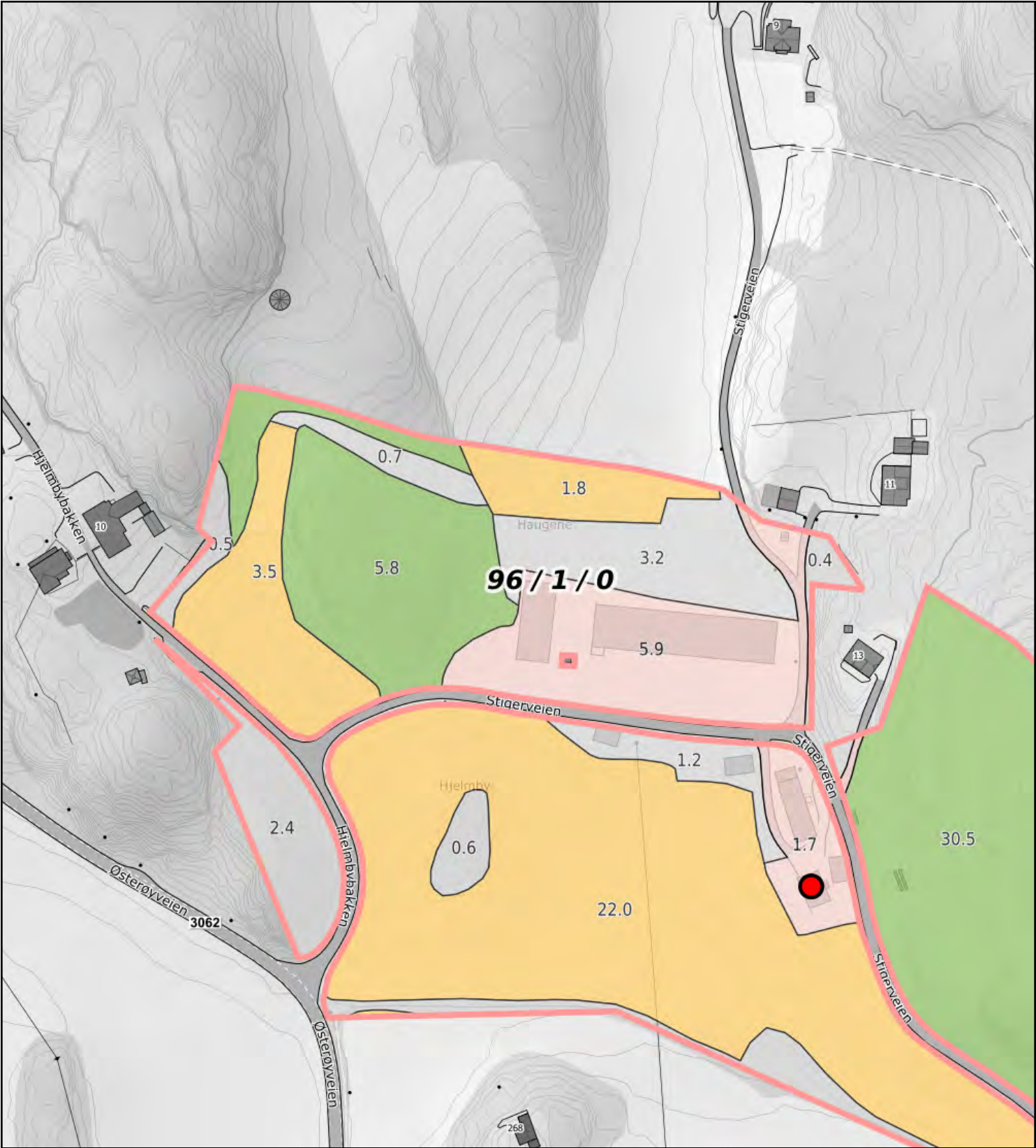
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Stigerveien 12, 3237 SANDEFJORD					
	Hj.haver/Fester:	Tom og Anita Nalum				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 30/4-2024 Sign:				Målestokk 1:2000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





0

20

40

60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 16.06.2025 07:38

Eiendomsdata verifisert: 16.06.2025 07:37

GÅRDSKART 3907-96/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
94/5/0-96/1/0-97/2/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

27.3

0.0

0.0

88.8

26.1

7.7

0.0

149.9

27.3

88.8

33.8

0.0

149.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

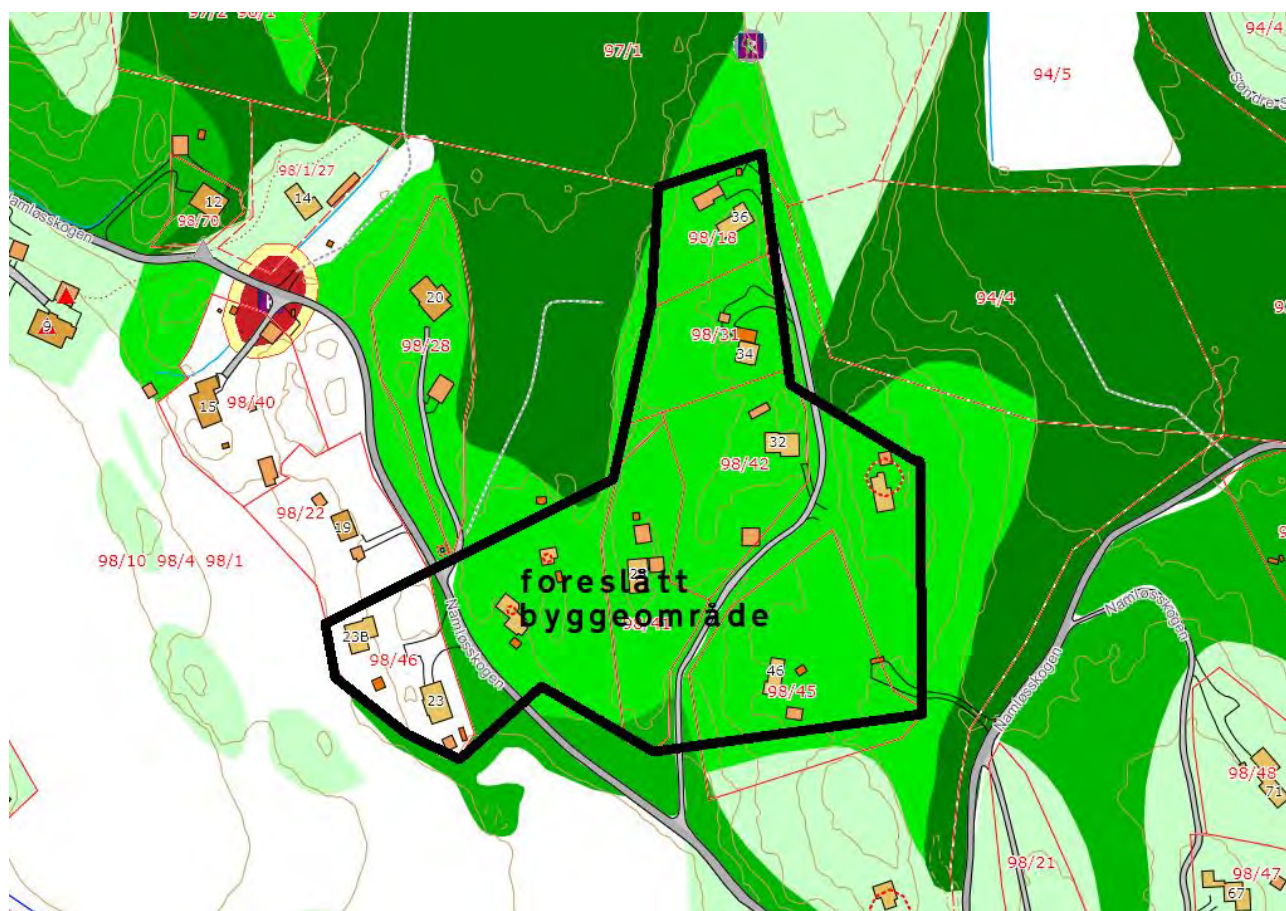
Driftssenterpunkt

NIBIO

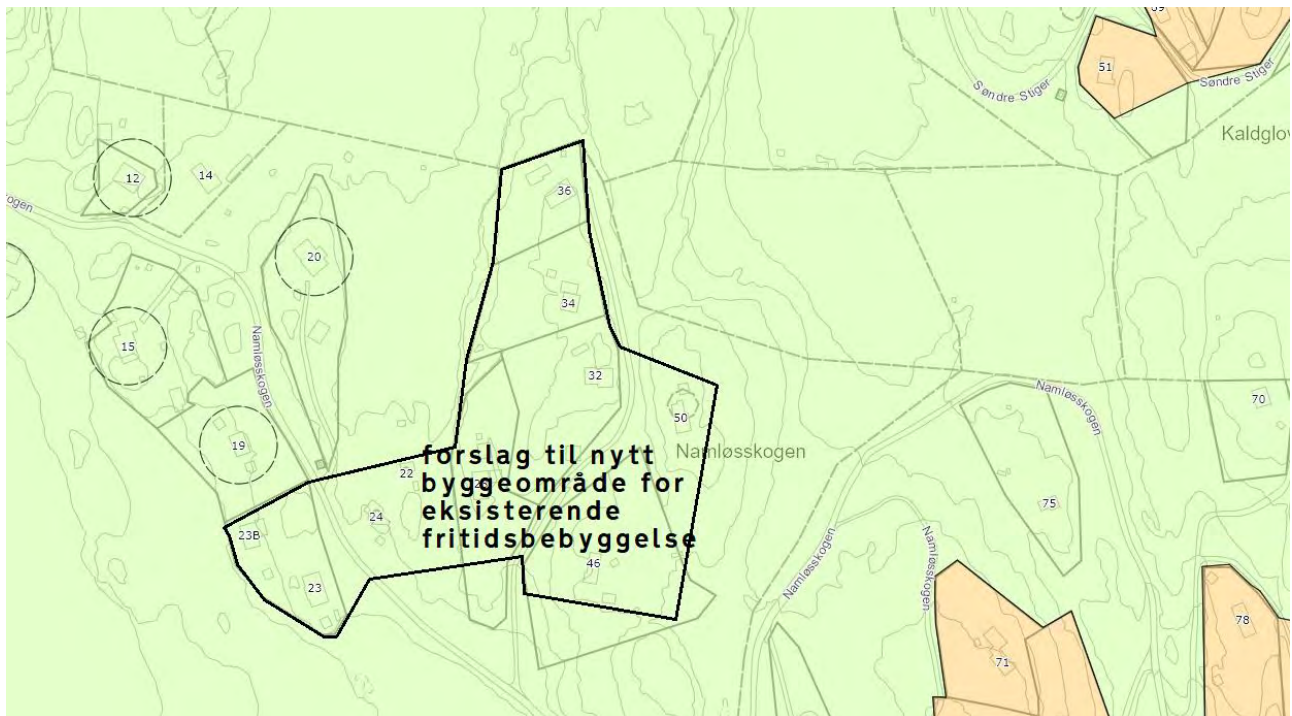
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

17/6435 Høringsuttalelse – ny kommuneplan.

På vegne av grunneiere og hytteeiere i området anmoder vi om at det defineres et byggeområde for eksisterende fritidsboliger langs nordsiden av Namløsskogen på Østerøya. Området ble bebygget for cirka 40 år siden. Det er en klynge på ti fritidsboligeiendommer som oppfyller kommunens kriterier for avgrensning av eksisterende fritidsbebyggelse slik det fremgår i kommunalt plandokument om avgrensning av arealbruk i kystsonen datert 19.04.2002, side 14-15. I dag er området del av LNF. De ti fritidsboligene ligger innenfor et areal på cirka 30 dekar. De grenser i vest inn mot tre eksisterende helårsboliger som ikke er tilknyttet stedbundet næring. Sammenlignet med andre byggeområder for fritidsbebyggelse i nærheten har dette like stor tetthet (cirka 1 bolig per 3 dekar) og større antall enheter enn fire av de ni nærmeste hytteområdene som er byggeområde i kommuneplanen. Området ligger utenfor 100-metersbeltet og rommer ingen spesielle friluftslivs-, natur- eller landskapsverninteresser. Det er sannsynligvis kun tilfeldigheter som gjør at det ikke er med som byggeområde. På grunn av kommuneplanens bestemmelser er det en betydelig forskjell i saksbehandlingsreglene for bebyggelsen i LNF-områdene kontra byggeområdene. Ønsket er gjennom overføring til byggeområde å gi mer likhet i byggesaksbehandlingen for tiltak i forbindelse med eksisterende fritidsboliger.



Eksisterende bebyggelse sett i forhold til bonitet/arealbruk.



Forslag til byggeområde for eksisterende bebyggelse.

Selv om slike justeringer ikke ligger inne som et prioritert mål ved denne kommuneplanrevisjonen, vil det etter vår mening være en god anledning til å bringe kommuneplanen mest mulig i pakt med virkeligheten.

Med vennlig hilsen

Torbjørn Scheie

Daglig leder / Sivilarkitekt MNAL

Uttalelsen er sendt: postmottak@sandefjord.kommune.no

Kopi sendt grunneier: Tor Olav Andersen



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	20.06.2025 14.34.29
ReferanseID	SAN423-2713779
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☐ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 935080355	
Virksomhetsnavn HAVSPIRE AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse Skutesteinveien 9	
Adresse	
Postnummer/Sted 3218 SANDEFJORD	
Aktivitet/Bransje Taredyrking	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Peder Aker-Iversen	Etternavn Balke
Telefon 90727652	
E-post peder.balke@havspire.no	
Innsender	
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet	
Innsenderoffnr 935080355	
Innsendernavn HAVSPIRE AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Aktivitet/bransje Taredyrking	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☒ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret område	

Generelt innspill
Generelt innspill Vi ønsker å starte opp små "anlegg" for dyrking av tare i sjøen rundt Sandefjord. Disse anleggene består av tau og bøyer som vil kun være der under vinterhalvåret.

Dette er en inspirasjon som vi har fått fra Oslofjorden, hvor blant annet Marinreparatørene gjør dette i samarbeid med de tilhørende kommunene.

Det er vitenskapelig bevist at tare fanger opp CO2 i vannet og bidrar til bedre marinemiljø.

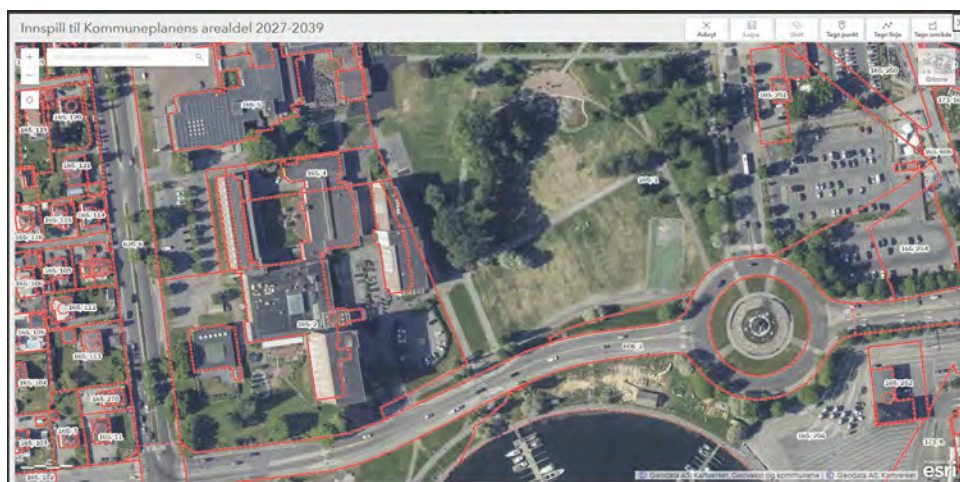
Slik sett anser vi dette som et vinn-vinn-tiltak.

Det er spesifikke områder som er bedre egnet for tare dyrking enn andre, men vi ønsker at kommunen vurderer både lokaliteter opp mot 20 dekar, samt mindre lokaliteter som for eksempel kan være å utnytte eksisterende bøyer, slik som de gule bøyene langs strender.

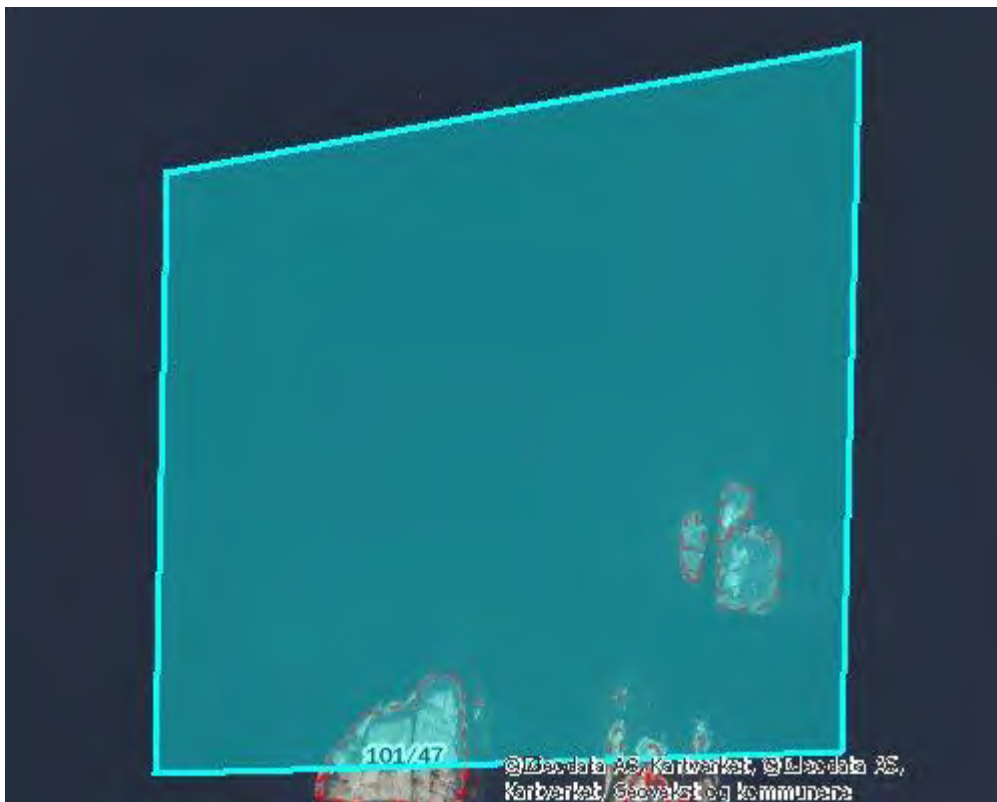
Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnsnitt. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnsnitt



2713779_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Postnr/sted

Gårdsnr

101

Bruksnr

47

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☐ Ja

☒ Nei, uregulert

Regulert i plan

Hvis ja, oppgi plannavn

- Velg alternativ -

Plannavn

Innspill om område

Kort områdebeskrivelse: Det spesifikke området er på sjøen, øst for Tønsberg tønne. Området ligger delvis beskyttet av 3 skjær. Det aktuelle området har ingen berørte naboer, det unngår båttrafikk, og det er ikke fredet. Størrelsen er rundt 20 dekar.
Dagens arealbruk Annet
Dagens arealbruk Annet
Ønsket arealbruk: Tare dyrking
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Området ligger noe tett på attraktivt turområde. Derimot vil tare dyrking skje i vinterhalvåret og slik sett vil området se helt uberørt ut om sommerhalvåret. Ellers er det mulig at det er konflikt med annen form for fiske (hummer, fisk, krabber), men ut ifra hva vi erfarer, er ikke dette tilfellet per i dag. I tillegg kan tare dyrking bidra til bedre fiskeforhold på sikt. Selve høstingen av taren vil skje i løpet av 1-2 dager, og ellers vil det ikke generere noe ekstra båtaktivitet/-trafikk.
Forslag til løsninger til ny dyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Det vil ikke være tilfellet. "Anlegget" vil ikke være på bunnen, annet enn et enkelt feste. Festet vil enten være i form av moringer og/eller fjellkiler. Ved søknad om konsesjon, finnes det regelverk om at man må betale et gitt depositum per dekar ifm. utplassert "anlegg".
Ønsket utnyttelse/tetthet Mindre tett
Ønsket utnyttelse Mindre tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafikksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. :
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: Ikke relevant
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensning: Annen forurensning kan påvirke hvilke miljøgifter taren samler opp, noe som påvirker hva den dyrkede taren kan brukes til. Det er ønskelig å bruke det til matkonsum og slik sett er det nødvendig at det er begrenset forurensning i området rundt.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Kart med områdeavgrensning

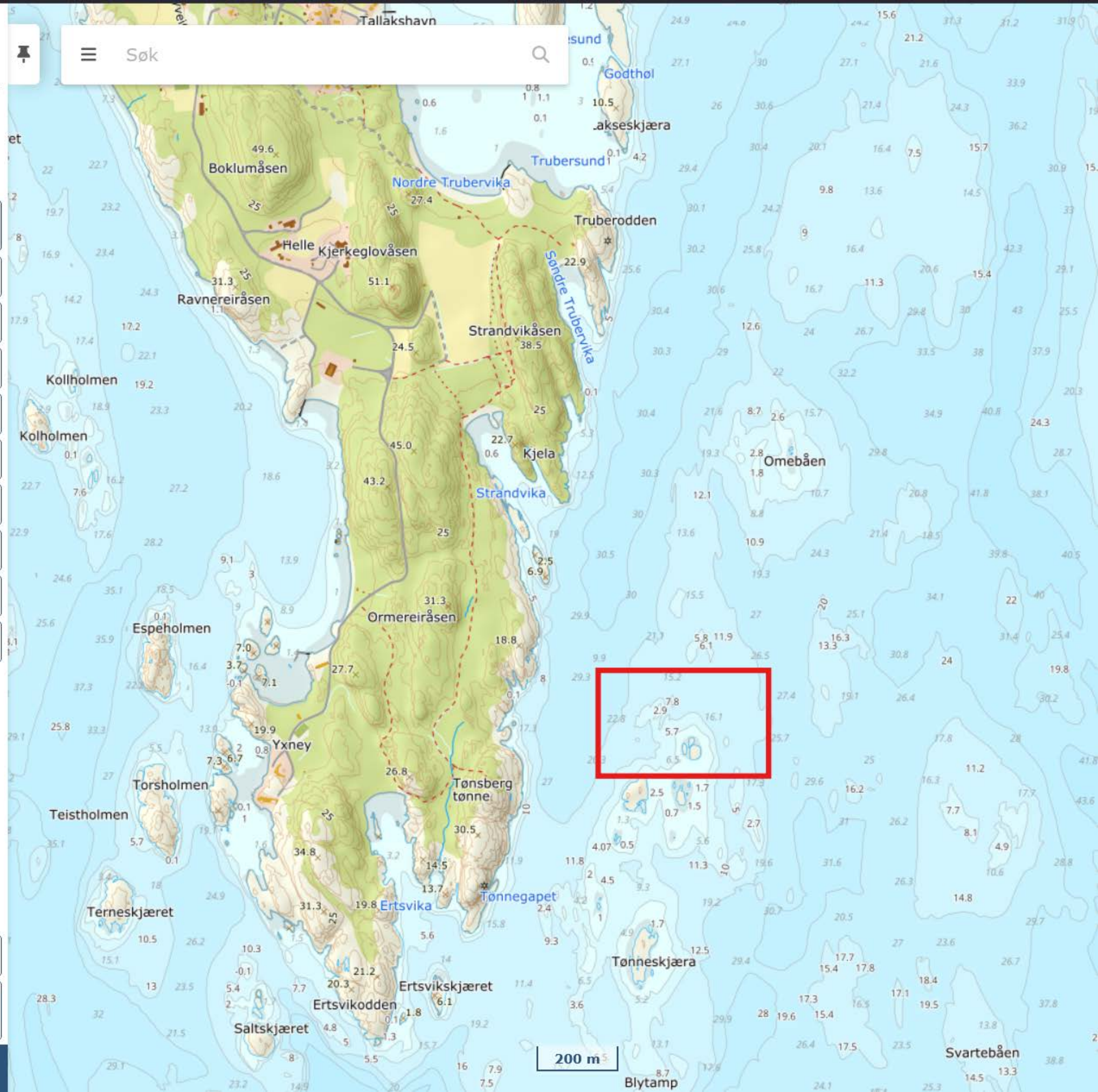
Illustrasjoner (for eksempel skisse for tenkt bebyggelse)



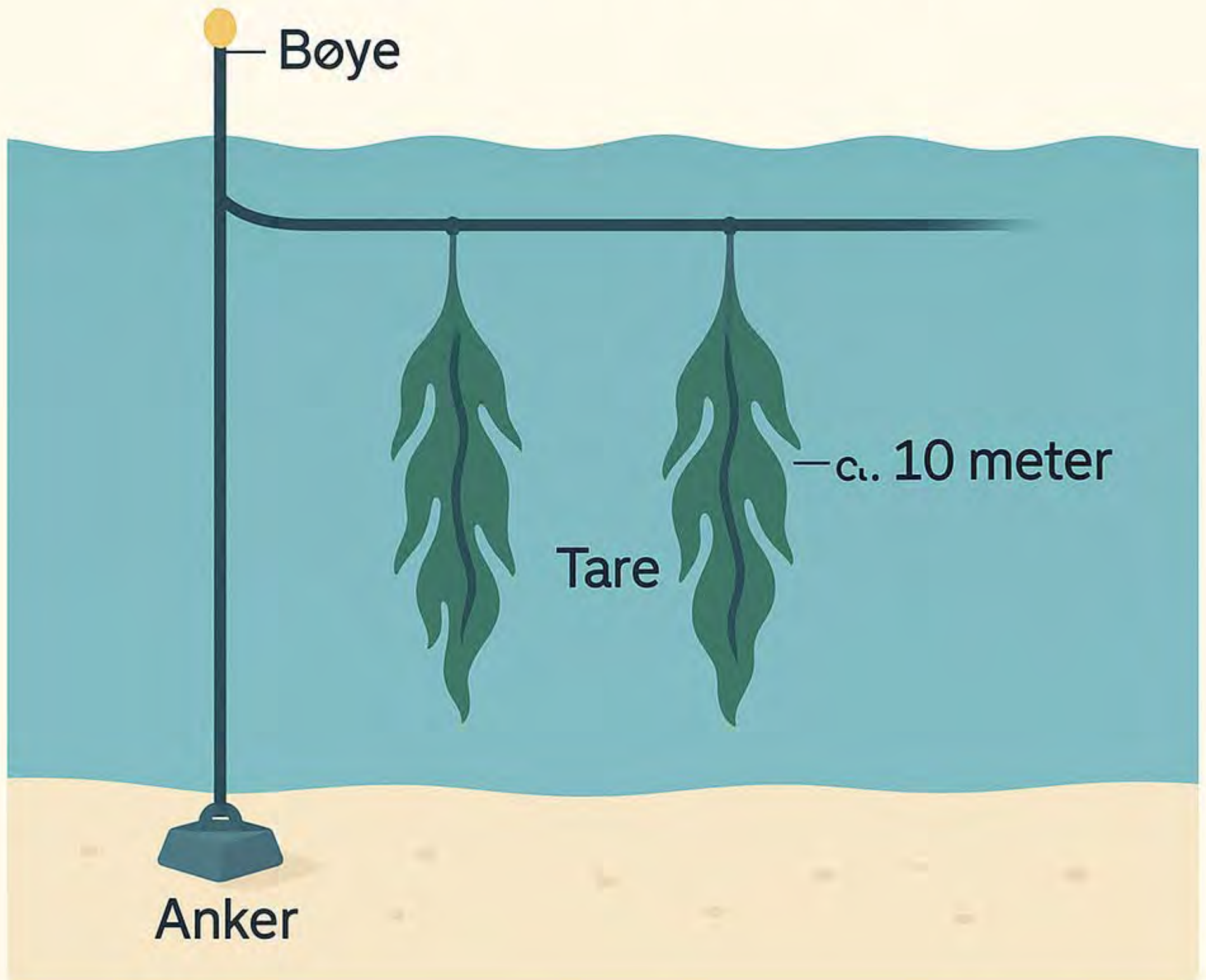
Søk



Om



Taredyrkingsanlegg





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	08.07.2025 13.41.11
ReferanseID	SAN423-2724833
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☐ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

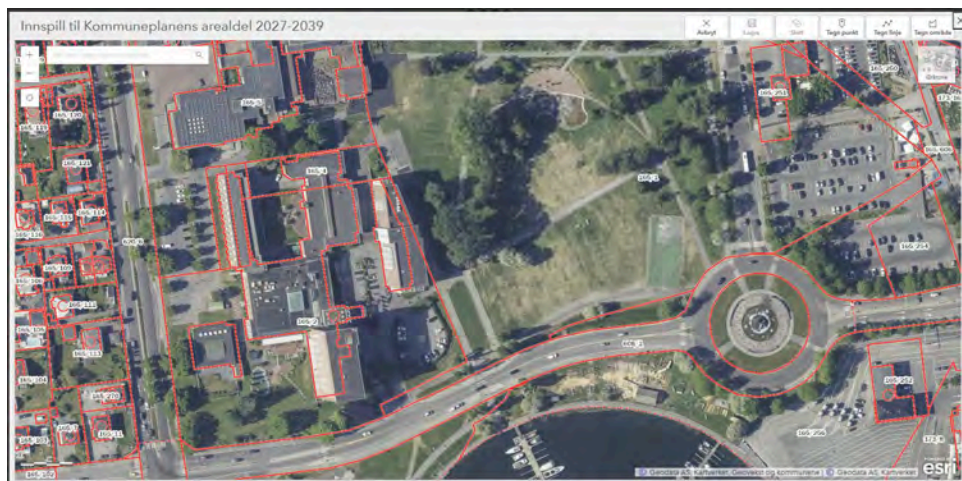
Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 934290305	
Virksomhetsnavn MULTIBO ENTREPRENØR AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse Teglhageveien 24	
Adresse	
Postnummer/Sted 3125 TØNSBERG	
Aktivitet/Bransje Boligutvikling	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Håkon	Etternavn Thorrud
Telefon 91325120	
E-post haakon@thorrud.no	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☐ Innspill om konkret område ☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret eiendom	

Generelt innspill
Generelt innspill Utvidelse av ett etablert bebygd område, deler av tomten ligger i LNF inne imellom andre boliger.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2724833_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Postnr/sted

Gårdsnr

602

Bruksnr

1

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?
Er arealet regulert i en gjeldende plan? ☐ Ja ☒ Nei, uregulert
Regulert i plan
Hvis ja, oppgi plannavn - Velg alternativ -
Plannavn

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse: Tomten ligger langsmed Hystadveien mellom utbygde områder. Tomten er vestvendt mot veien og det ligger i dag en enebolig på tomten.
Dagens arealbruk Bebygd areal
Dagens arealbruk Bebygd areal
Ønsket arealbruk: Boligformål, deler av arealet/ tomten er bebygd.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Deler av tomten er godt egnet til boligformål, den bratteste delen kan forbli LNF
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt:
Ønsket utnyttelse/tetthet Småhus
Ønsket utnyttelse Småhus
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Felles adkomst med dagen etablerte adkomst.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): Korte avstander til både skole og offentlig transport
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: Ingen spesielle hensyn
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing: Moderat trafikk på Hystadveien

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

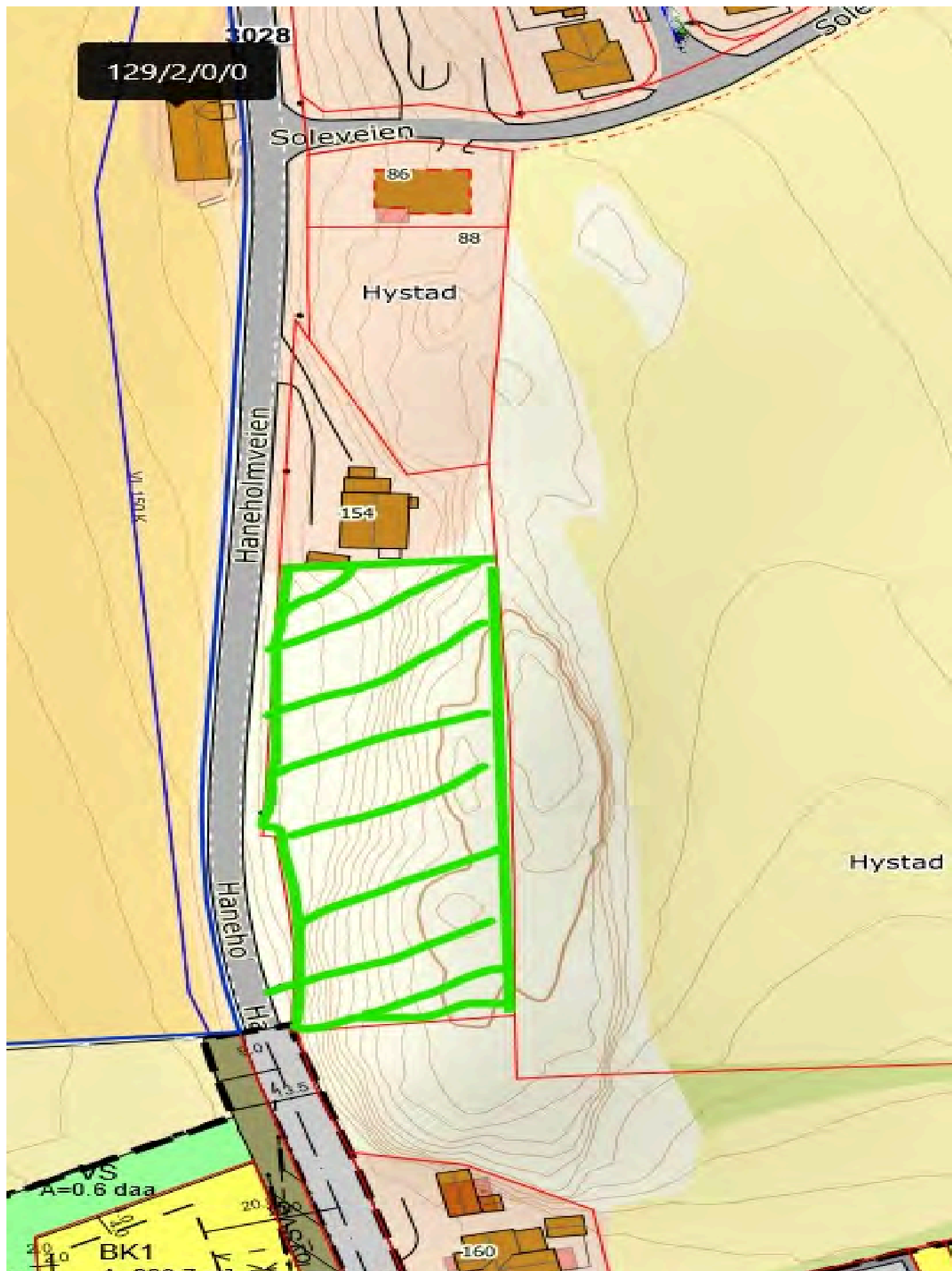
Kart med områdeavgrensning

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel



Kart med områdeavgrensning





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	09.07.2025 08.37.48
ReferanseID	SAN423-2724977
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender

Jeg leverer innspill som:

- ☐ Privatperson
- ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr
- ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret
- ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Innsendertype

Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 997948696	
Virksomhetsnavn Salutaris Eiendom AS	
Organisasjonsform AS	
Adresse	
Adresse Konglestien 22	
Postnummer/Sted 1412 SOFIEMYR	
Aktivitet/Bransje	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Olav	Etternavn Illøkken
Telefon 41040854	
E-post olav.s.illokken@salutaris.no	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☐ Innspill om konkret område ☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret eiendom	

Generelt innspill
Generelt innspill Sandefjord kommune, Sak 25/6527: Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel Vedlagt følger høringsinnspill / arealinnspill vedrørende eiendommen del av gnr 218, bnr 3 med forslag til planområde på ca 76 000 m2 i Sandefjord kommune. Salutaris Eiendom AS søker på vegne av grunneier Sverre Askjem, Adresse: Askjemveien 165, 3158 Andebu herved om at egnede arealer innenfor det definerte planområdet, del av gnr 218, bnr 3 på ca 76 dekar avsattes til bygge område for boliger i forbindelse med igangsatt KP – rullering for Sandefjord kommune. Forslag til planområde på ca 76 daa ligger utenfor alle mulige vernesoner i tilknytning til eiendommen. Planområdet/høringsinnspillet består av 4 teiger av en stor eiendom innenfor samme gnr/bnr.

Den delen av gnr 218, bnr 3 som omfatter matjord, kulturminne av svært høy verneverdi, samt naturtyper, herunder kulturlandskap, (lågurtbøkeskog) ligger utenfor det definerte planområdet og inngår ikke i vårt høringsinnspill. Det er også lagt inn hensynssoner til landbruksareal og høgspent.

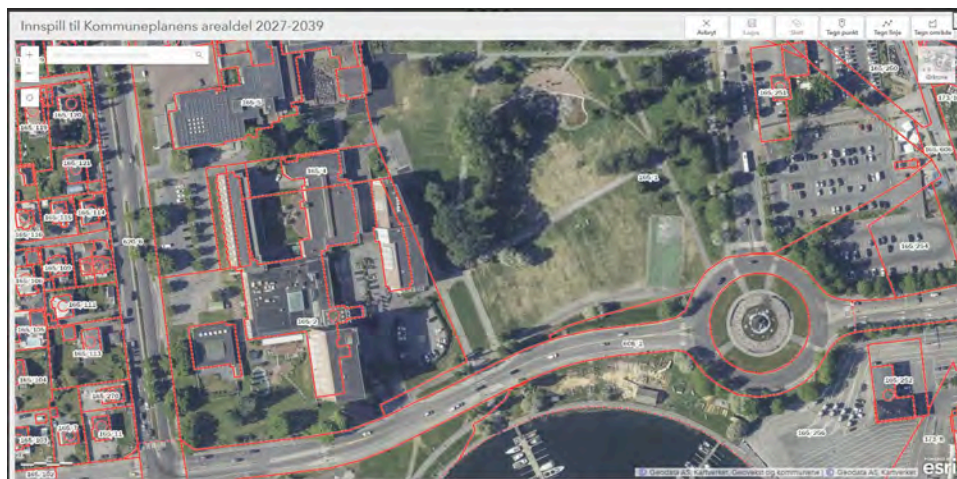
Området bør etter vår oppfatning ligge innenfor prioritert vekstområde, ca 1 500 meter fra Andebu sentrum. Sandefjord kommune har i epost til oss meldt at kommunen ønsker å beholde en langsiktig utviklingsgrense rundt vårt planområde slik at evt. omdisponering kan vurdere på nytt på et senere tidspunkt. Andebu sentrum er gitt i en gitt radius fra sentrum, og nedtegnet i et areal-strategisk kart som også forstås som langsiktig utviklings-grense (LUG), dette også i tråd med Statsforvalterens tilrådning.

Vi ønsker å etterleve de spesifikke markedsutfordringer som Sandefjord kommune etterspør i sitt planprogram og planstrategi for kommunen med dette prosjektet ved boligsosial profil og diffrensiert bebyggelse. Vårt hovedfokus vil være en kombinasjon av å stimulere til leilighetsbygging og flermannsboliger (også for utleie), og ivareta attraktiviteten til eksisterende småhusområder. Det siste er viktig for å tiltrekke seg hjemflyttere og nye innbyggere i aldersgruppen 30 – 50 år som kommunen skriver i sin planstrategi. Dette er også vårt fokus for prosjektet.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnsnitt. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnsnitt

Kommune

Sandefjord

Adresse

Seljevegen

Postnr/sted

3158 ANDEBU

Gårdsnr

218

Bruksnr

3

Festenr
Informasjon om planbestemmelser
Er arealet regulert i en gjeldende plan?
Er arealet regulert i en gjeldende plan?
☐ Ja ☒ Nei, uregulert
Regulert i plan
Hvis ja, oppgi plannavn
Askjem sørøst
Plannavn
array(6):SkjemaDatakildeRadId, PlanIdent, PlanNavn-SFJ, Plantype, PlanStatus, Ikrafttredelsesdato

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse:
Vårt foreslåtte område for utvikling, Askjem terrasser ligger etter Askjemveien, ca 1,5 km fra Andebu sentrum. Eiendommen ligger inntil det regulerte boligområdet Askjem Søndre, Ospeveien, Barlindveien og Rogneveien.
Dagens arealbruk
Skog
Dagens arealbruk
Skog
Ønsket arealbruk:
Vi ønsker å etterleve de spesifikke markedsutfordringer som Sandefjord kommune etterspør i sitt planprogram og planstrategi for kommunen med dette prosjektet ved boligsosial profil og diffrensiert bebyggelse. Vårt hovedfokus vil være en kombinasjon av å stimulere til leilighetsbygging og flermannsboliger (også for utleie), og ivareta attraktiviteten til eksisterende småhusområder. Det siste er viktig for å tiltrekke seg hjemflyttere og nye innbyggere i aldersgruppen 30 – 50 år som kommunen skriver i sin planstrategi. Dette er også vårt fokus for prosjektet.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter:
Nøye analyser viser at eiendommen er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper. Eiendommen er en skogstomt med varierende og middels til høy bonitet på skogen, dog produktiv skog. Området er ikke klassifisert som friluftsområde, men vil inneha rekreasjonsverdi for de eventuelle nye boligene i nærområdet. Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner ut over sikringssoner til høgspenst som går øst på eiendommen, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Planområdet på ca 76 daa omfatter ikke dyrket mark. Det må påregnes bygge-avstand til jordbruksarealene på 20 meter. En del av eiendommen er bratt med store koter som ikke lar seg bygge ut. Planområde/eiendommen ligger tilbaketrukket så det vil ikke bli særlig støy eller støvplager fra Askjemveien. Det er noen små bekkedar med begrenset vannmengde på eiendommen, hvor bekkens blågrønne verdier må ivaretas. Det er også noen små stier på eiendommen. Det er viktig å ivareta tomtens kulturlandskap hvor de grønne verdiene dyrkes inn i boligprosjektet. Det er således ingen ting å anføre knyttet til samfunnssikkerhet, klima energi og trafiksikkerhet av negativ art. Det er god kapasitet på VVS anlegget i nærområde. I tillegg er Askjem Søndre AS gradvis bygget ut hvor det er bygget en ny kloakkledning. Krav til utforming vedrørende innspill skal være ivaretatt jfr ovenstående. Vi ser ingen konfliktlinjer forøvrig for eiendommen

Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Ingen konflikt - vernesone til jordbruksarealer
Ønsket utnyttelse/tetthet Tett
Ønsket utnyttelse Tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Askjemveien, Seljeveien
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): Kort skolevei, ca 1,5 km. Idrettsanlegg ligger i nærheten i samme området. Lekearealer kommer med utbygging i tillegg til store grønne arealer. Det er naturlig at barna går snarveien til Andebu sentrum, ca 1,5 km via Furuveien, Syrinveien og Granheimveien til Andebuveien hvor det er anlagt gang og sykkelbane frem til skole og idrettsanlegg. Barna tar den hurtigste veien og det er ikke etter Askjemveien. I Andebu sentrum finnes det en rekke service funksjoner som matvare, bensinstasjon, sentre, lege, tannlege, frisør og ikke minst et omsorg-senter, Møyland mv.
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☐ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☒ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Andebu sentrum
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: Forslag til planområde på ca 76 daa ligger utenfor alle mulige vernesoner i tilknytning til eiendommen. Planområdet/høringsinnspillet består av 4 teiger av en stor eiendom innenfor samme gnr/bnr. Den delen av gnr 218, bnr 3 som omfatter matjord, kulturminne av svært høy verneverdi, samt naturtyper, herunder kulturlandskap, (lågurtbøkeskog) ligger utenfor det definerte planområdet og inngår ikke i vårt høringsinnspill. Det er også lagt inn hensynssoner til landbruksareal og høgspenst.
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing: Ingen med unntak av teig 3, Askjemveien som må utredes ifm støy/støvproblematikk.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Sandefjord kommune
Rådhuset,
Sandefjordsveien 3,
3202 SANDEFJORD

postmottak@sandefjord.kommune.no

Oslo, 09.07.25

SAKSNR 25/6527 INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2027-2039, SANDEFJORD KOMMUNE - BOLIGPROSJEKT VEDRØRENDE EIENDOMMEN DEL AV GNR 218, BNR 3 «ASKJEM TERRASSER, ANDEBU» MED CA 76 DEKAR

Formannskapet i Sandefjord kommune la den 03.06.2025 frem forslag til planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2027-2039 til høring. I tillegg viser vi til planstrategien for Sandefjord kommune med planbehov i perioden 2024-2027 vedtatt av kommunestyret 21.03.24.

På bakgrunn av ovenstående søker Salutaris Eiendom AS på vegne av grunneier Sverre Askjem, Adresse: Askjemveien 165, 3158 Andebu herved om at egnede arealer innenfor det definerte planområdet, del av gnr 218, bnr 3 på ca 76 dekar avsattes til bygge område for boliger i forbindelse med igangsatt KP – rullering for Sandefjord kommune. Vårt foreslåtte område for utvikling, Askjem terrasser ligger etter Askjemveien, ca 1,5 km fra Andebu sentrum. Eiendommen ligger inntil det regulerte boligområdet Askjem Søndre, Ospeveien, Barlindveien og Rogneveien.

Planområdet:

Planområdet består av 4 teiger på henholdsvis 41 daa (teig 1) 28 daa (teig 2) 6 daa (teig 3) og 1 daa (teig 4) Til sammen 76 dekar. Deler av planområdet er svært bratt og vil ikke kunne utvikles, men dette arealet kan brukes som fellesarealer, lek mv.

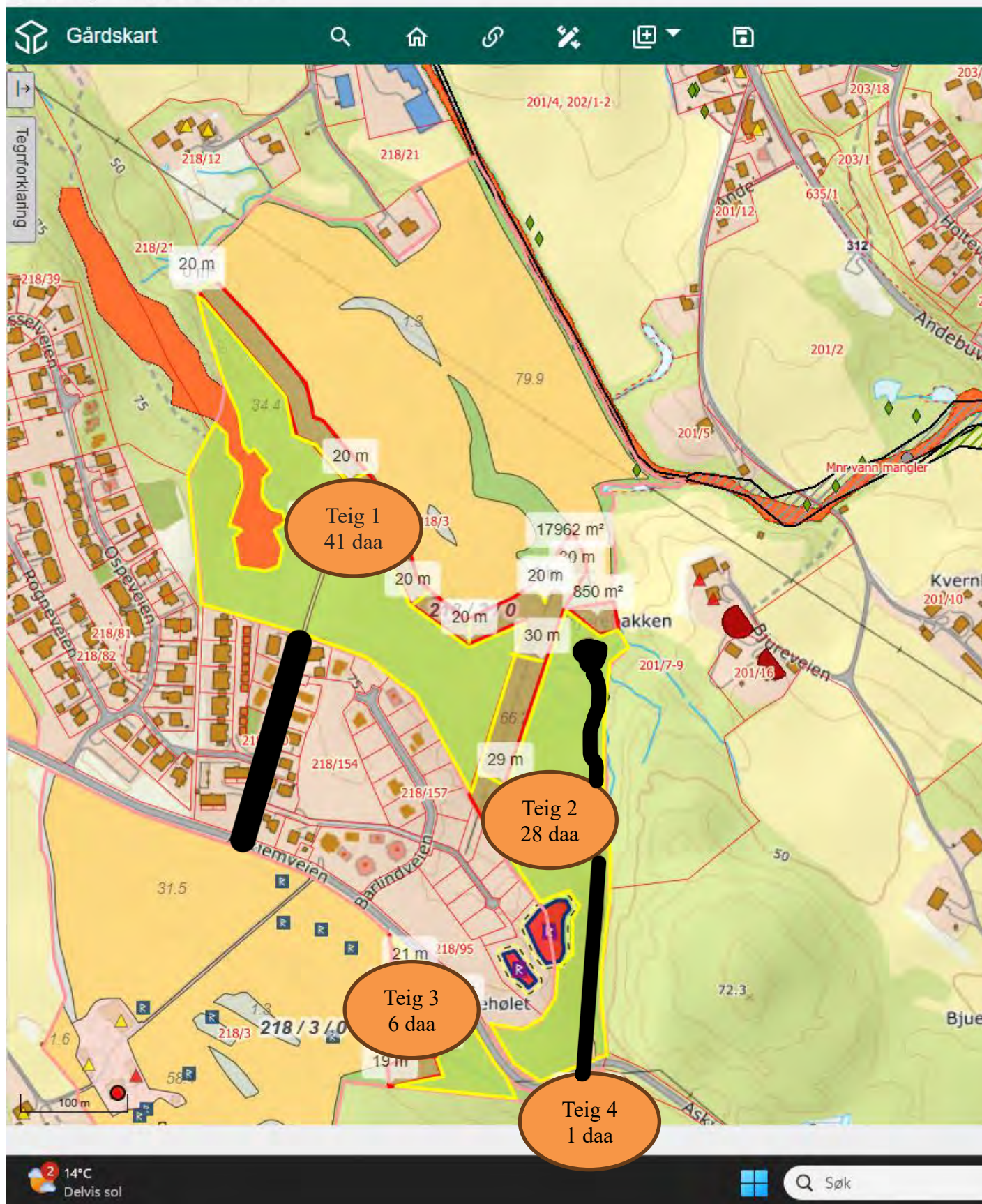
Teig 1 på vestre og nordlige flanke på 41 daa er avsatt utenfor hensynssone til kulturlandskap (lågurtbøskog) jordbruksarealer med minimum 20 meter og høgspant med 30 meter og har ellers ingen negative begrensninger. Vegutløsning fra Askjemveien sort strek via Seljevegen (Vegeier Sandefjord kommune 218/600 og innerst Vestfold utvikling/Sverre Askjem 218/139)

Teig 2 på sørlige flanke på 28 dekar er avsatt utenfor hensynssone til Steinalderboplasser – automatisk fredet kulturminne. Hensynssonen må opprettholdes, videreføres og utvides i den nye reguleringsplanen. Teigen er også avsatt utenfor hensynssone til jordbruksarealer med minimum 20 meter og høgspant med 30 meter og har ellers ingen negative begrensninger. Vegutløsning via Skogsmoveien, sort strek i kartet og/eller intern veg fra Teig 1.

Teig 3 ligger sydvest og er på ca 6 dekar avsatt utenfor hensynssone til jordbruksarealer med minimum 20 meter og har ellers ingen negative begrensninger. Avstand fra Askjemveien må beregnes jfr krav til støy/støv ifm detaljreguleringen av eiendommen. Vegutløsning direkte til Askjemveien fra feltet.

Teig 4 ligger helt syd på eiendommen og er på ca 1 dekar avsatt utenfor hensynssone til høgspant med 30 meter og har ellers ingen negative begrensninger. Vegutløsning via Skogsmoveien.

   Søk gård - Gårdskart - NIBIO



Planområdet:

Nøye analyser viser at eiendommen er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper. Eiendommen er en skogstomt med varierende og middels til høy bonitet på skogen, dog produktiv skog. Området er ikke klassifisert som friluftsområde, men vil inneha rekreasjonsverdi for de eventuelle nye boligene i nærområdet. Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner ut over sikringssoner til høgspennet som går øst på eiendommen, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Planområdet på ca 76 daa omfatter ikke dyrket mark. Det må påregnes bygge-avstand til jordbruksarealene på 20 meter. En del av eiendommen er bratt med store koter som ikke lar seg bygge ut. Planområde/eiendommen ligger tilbaketrukket så det vil ikke bli særlig støy eller støvplager fra Askjemveien. Det er noen små bekkedar med begrenset vannmengde på eiendommen, hvor bekkens blågrønne verdier må ivaretas. Det er også noen små stier på eiendommen. Det er viktig å ivareta tomtens kulturlandskap hvor de grønne verdiene dyrkes inn i boligprosjektet. Det er således ingen ting å anføre knyttet til samfunnssikkerhet, klima energi og trafikkikkerhet av negativ art. Det er god kapasitet på VVS anlegget i nærområde. I tillegg er Askjem Søndre AS gradvis bygget ut hvor det er bygget en ny kloakkledning. Krav til utforming vedrørende innspill skal være ivaretatt jfr ovenstående. Vi ser ingen konfliktlinjer forøvrig for eiendommen. I vedlegg så forstørres vi opp de 4 ulike planområdene, se nederst i dokumentet.

Statsforvalterens uttalelser om planområdet ifm forrige arealrevisjon:

Statsforvalteren finner at planforslaget ikke er i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd. Statsforvalteren viser til at området grenser til eller ligger rett utenfor LUGen til hhv. Andebu tettsted, og at området ligger tett på eksisterende boligområder. Når det gjelder området som har en avstand på ca. 1 km til Andebu sentrum, kan det også være naturlig å regne dette som en ren forlengelse/utvidelse av det eksisterende boligområdet som både er avsatt og regulert til boligbebyggelse. Etter statsforvalterens oppfatning utfordres således de nasjonale og regionale føringene for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging i mindre grad for dette planområdet.

Sandefjord kommune sin konsekvensutredning ifm forrige arealrevisjon:

Vedrørende naturtypen lågurtbøkeskog, vurdert ut ifra seneste tilgjengelige flyfoto fra 2020. Område er så vidt vi er kjent med ikke kartlagt for naturmangfold tidligere. Ikke kartlagt etter anerkjent metodikk og sannsynlighet for naturverdier av nasjonal interesse: Innsigelsen er begrenset til 10 dekar vest i området. Arealene tas ut av vårt forslag til planområde og vårt planområde er i denne forbindelse nedskalert med ca 10 daa. Lågurtbøkeskog, se rødt felt vest på eiendommen teig 1.

Steinalderboplasser – automatisk fredet kulturminne. Hensynssonen må opprettholdes, videreføres og utvides i nye reguleringsplaner i området. Det er felter mot Askjem Søndre og Bjønnehølet hvor det er kartlagt fornminner. Dette arealet ligger utenfor vårt planområde og inngår ikke i vårt prosjekt. Hensynssone mot fornminne vil bli vektlagt i detaljreguleringen.

Krav til kryss i.h.t. Håndbok N100 der hovedadkomst kobler seg til fylkesvei Avkjøring planlegges ved kryssløsning inn Seljeveien gnr 218, bnr 600 med tilfredsstillende kryssløsning på oversiktlig rettstrekning. Kommunen er vegeier og vegen inn Seljeveien kan om ønskelig utvides fra dagens standard 6 meter til 8,5 meter.

Generelt: Det er naturlig at barna går snarveien til Andebu sentrum, ca 1,5 km via Furuveien, Syrinveien og Granheimveien til Andebuveien hvor det er anlagt gang og sykkelbane frem til skole og idrettsanlegg. Barna tar den hurtigste veien og det er ikke etter Askjemveien.

En del av bebyggelsen vil kunne arronderes sydvendt, noe vestvendt og resten nordøstvendt. Dette bygger opp om ønsket om diffrensiert bebyggelse som imøtekommer Sandefjord kommune sin ønsker til typologi og boligsosial profil.

Vårt prosjekt:

Prosjektet er ment å ivareta en universell utforming i hagebypreg med flermannsboliger og leilighetsbygg i tråd med markedsbehovet som Sandefjord kommune skisserer i sin planstrategi, samt stimulere til nye arbeidsplasser, service og kulturtilbud som viktige kvaliteter slik vårt tomteområde ligger til tett på

Andebu sentrum. Dette gjennom å legge til rette for mangfold, formelle og uformelle møteplasser, store gode ute- oppholdsareal, universell utforming rettet mot eldre beboere, plass til grønne lunger for lek og rekreasjon. Vårt boligprosjekt har alle disse elementene med seg og fremstår som et viktig prosjekt om Sandefjord kommune skal kunne lykkes med sine målsettinger som er nedfelt i plangrunnlaget.

Boliger på dette området vil åpne opp for tilgjengeligheten til marka som er mye brukt i dette området. Derav vil en utvikling på eiendommen styrke nærvirkningene for befolkningen i kommunen og allmenheten på svært fordelaktig vis.

Vår ideskisse for utvikling av eiendommen, fig 1 – Idyll med hus organisert rundt små tun:

Askjem Terasser



Vårt forslag til utvikling av eiendommen:

Større og mindre flermannsboliger, leilighetsbygg, samt hus organisert rundt små tun.

Husene er bygget rundt bilfrie gårdstun i 2, 3 etg og skjermende miljø tiltenkt blant annet oppvekst for bl. a små barn mv.

Det gode livsløpet med spesielt fokus på barn og unge, samt eldre voksne.

Grend og tettstedsutvikling i et regionalt perspektiv.

Vårt hovedfokus vil være en kombinasjon av å stimulere til leilighetsbygging (også for utleie), og ivareta attraktiviteten til eksisterende småhusområder. Det siste er viktig for å tiltrekke seg hjemflyttere og nye innbyggere i aldersgruppen 30 – 50 år som kommunen skriver i sin planstrategi.

Sandefjord kommune sine utfordringer og status for fremtiden mht boligbygging:

Ved utgangen av planperioden, i 2039 anslås det at Sandefjord kommune har ca. 71 000 innbyggere, dvs. ca. 4 000 flere enn forventet antall innbyggere i inngangen til planperioden (2027). Dette tilsvarer en generell befolkningsvekst på ca. 0,5% årlig i perioden. Dette er lavere befolkningsvekst enn tidligere. Kommunen har de siste 20 år hatt en årlig befolkningsvekst på ca. 1%.

I Sandefjord er det liten variasjon i boligtyper, ca. 75% bor i småhus (eneboliger, tomannsboliger og rekkehus) mens ca. 25% bor i leilighetsbygg, flermannsboliger. Studier viser at det er gunstig, både for den enkeltes trivsel og kommuneøkonomien, å tilrettelegge for at eldre kan bo enklere tidligere. Dette vil vi legge til rette for i vårt prosjekt. For å nå målsettingen må det sikres en blanding av boliger samt tilrettelegges for leilighetsbygging i og nær tettstedene slik som Andebu.

Kommunens bolig- og næringsreserve bør på ny gjennomgås med tanke på ønsket samfunnsutvikling skriver Sandefjord kommune i sin planstrategi. Som ved foregående rullinger, vil kommunen vurdere tilbakeføring av byggeområder som har ligget inne i to kommuneplanperioder jf. kap. 2 i gjeldende bestemmelser. Arealer som tilbakeføres kan vurderes «vekslet ut» med nye arealinns spill nær by, tettsteder og lokalsamfunn, som samsvarer med samfunnsdelens arealstrategier for bolig, slik de er opplistet i kapittel 2.3.

Kommunen har en boligreserve på ca. 6 500 enheter, hvorav ca. 5 000 vurderes som realiserbare i perioden 2023 – 2035. Det faktum at boligreserven fortsatt er god skyldes i hovedsak en økning i antall fortetningsprosjekter, hovedsakelig nye leilighetsbygg. Denne beskrivelsen er feil etter vår oppfatning. Det er viktig at kommunen har en boligreserve som er objektivt realiserbar, og i tråd med kommunens arealstrategier for planperioden. Det bør derfor foretas en vurdering av om avsatte arealer som har ligget ubrukt gjennom flere kommuneplanrevisjoner skal tilbakeføres til LNF-formål for å kunne gi plass til mere bærekraftige prosjekter tilpasset nåtid og i tråd med plangrunnlaget for Sandefjord kommune. I forrige arealrevisjon falt vårt prosjekt ut pga innsigelse til «samlet omfang av ny boligbebyggelse». Høringsforslaget inneholdt rett og slett mer areal til boligformål enn det dokumenterte behovet i den forrige kommuneplanperioden.

Ut fra vår praksis og kunnskap gjennom flere tiår så er det betydelige med avsatte arealer i Sandefjord kommune som på ingen måte vil bli realisert, og som kan sies å ikke være bærekraftig og de vurderinger som ligger til grunn for boligreserven inneholder dessverre feilkilder som gjør nye prosjekter vanskelige. Skal kommuneøkonomien forbli sterk så må det ikke anlegges nye boliger i områder uten tilstrekkelig infrastruktur. Det er flere avsatte arealer p.t som ikke imøtegår dette kravet.

Hva kan vi oppnå med dette prosjektet:

Vi mener at tunge interesser veier for prosjektet i form av nye kvaliteter og bruksområder som Sandefjord kommune etterspør i sitt plangrunnlag.

Knutepunkts-fortettingen i Andebu sentrum, som fortettes innenfra og ut, med korte avstander til sentrum. Indikatorene brukt i den Regionale planen legges til grunn i arealstrategiene (vekst ut fra avstand til kollektivknutepunkt)

Når bedrifter vurderer hvor de skal etablere seg er tilgjengelighet til arbeidstakere en sentral faktor. For å kunne bidra til at næringslivet får korteste arbeidstakere er det viktig at Sandefjord kommune er et attraktivt sted å bo, slik at det skapes attraktive tettsteder/byer hvor det er nok arbeidsplasser, hvor vårt prosjekt understøtter denne filosofien. Etter statsforvalterens oppfatning utfordres således de nasjonale og regionale føringene for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging i mindre grad for dette planområdet.

Problemfelt som må utredes:

Sandefjord kommune har i epost til oss meldt at kommunen ønsker å beholde en langsiktig utviklingsgrense rundt vårt planområde slik at evt. omdisponering kan vurdere på nytt på et senere tidspunkt.

Andebu sentrum er gitt i en gitt radius fra sentrum, og nedtegnet i et areal-strategisk kart som også forstås som langsiktig utviklingsgrense (LUG), dette også i tråd med Statsforvalterens tilrådning.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) har et plangrep som innebærer langsiktige utviklingsgrenser rundt byer og tettsteder og dette er videreført inn i kommuneplanens arealdel.

I denne sammenheng må tettstedsgrensen utvides for å ta med seg vårt planområde som ligger inntil den definerte sentrumsgrensen for Andebu sentrum. Det er således et behov for en nærmere vurdering av fortetningspotensialet i Andebu sentrum da det arealstrategiske kartet er svært begrenset med lite

utviklings-potensiale i tilknytning til Andebu sentrum.

Lokale nøkkelopplysninger:

Fylkesvei 305 (Fv305) går mellom Andebu og Sandefjord. ca 29 km, ca 24 min med bil.

Fylkesvei 312 (Fv312) går mellom Andebu og Tønsberg. ca 17 km, ca 19 min med bil.

Det er naturlig at barna går snarveien via Furuveien, Syrinveien og Granheimveien til Andebuveien hvor det er anlagt gang og sykkelbane frem til skole og idrettsanlegg

Det er to bussruter 124 og 150 fra Andebu sentrum og Andebu pleiehjem med flere. Det er god bussdekning fra til og fra Andebu.

Det er 5 barnehager i området Andebu hvorav 3 i sentrum av Andebu. Tall jfr barnehager.no

Andebu ungdomsskole ligger sentralt i Andebu, nærme idrettsanlegg og mange turmuligheter.

Andebu ungdomsskole har årlig ca. 200 elever, fordelt på 9 klasser.

Andebu skole ligger i sentrum av Andebu med ca. 280 elever.

Sandefjord videregående skole (SVGS) er Norges største videregående skole med ca. 2000 elever. Skolen har linjer for både yrkesrettet og studiespesialiserende utdanning. Skolen er knutepunktskole i Vestfold og Telemark for hørselshemmede og er sertifisert som dysleksivennlig skole.

Sandefjord kulturskole.

En rekke turmuligheter, bl. a Askjem-vannet rundt, topptur Vetan, Uls pipa med mere. Oppkjørte skiløyper bl. a Håskén og Møyland. En rekke stier og skogsbilveier i skogen i samme område som brukes som rekreasjonsområde.

En rekke service funksjoner som matvare, bensinstasjon, sentre, lege, tannlege, frisør og ikke minst et omsorg-senter, Møyland mv.

Andebu sin blågrønne infrastruktur skal prege livet mellom husene og skape gode møteplasser og attraksjoner i dagliglivet. Det må legges til rette for aktiviteter ute med turstier og nærmiljøanlegg. I dette nrområdet er dette et viktig element i den daglige trivsel og livskvalitet.

Konsekvensutredning (Se også planområdet side 3):

Tema	Konsekvens	Forklaring	Vår kommentar
Nasjonale-/regionale føringer		Andebu sentrum er gitt i en gitt radius fra sentrum, og nedtegnet i et areal-strategisk kart som også forstås som langsiktig utviklings-grense (LUG)	Lite transportkrevende lokalisering. Sentralt beliggende område med gode kommunikasjonsmuligheter. kommunen ønsker å beholde en langsiktig utviklingsgrense rundt vårt planområde
Arealstrategier		I samsvar med arealstrategiene når det gjelder transporteffektiv lokalisering og vernehensyn	Vårt hovedfokus vil være en kombinasjon av å stimulere til leilighetsbygging og flermannsboliger i kombinasjon med småhus (også for utleie), og ivareta attraktiviteten til eksis-

			terende småhusområder. Det siste er viktig for å tiltrekke seg hjemflyttere og nye innbyggere i aldersgruppen 30 – 50 år som kommunen skriver i sin planstrategi.
Naturressurser		Omdisponering av LNF.	Planområdet er definert utenfor hensyns-soner til fornminne, kulturlandskap, jordbruksarealer og høgs- pent. Nøye analyser viser at eiendommen er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper. Eiendommen er en skogstomt med varierende og middels til høy bonitet på skogen, dog produktiv skog.
Verneområder		Ingen verneområder innenfor det definerte planområdet	Blir ivaretatt i detaljreguleringen av eiendommen
Naturmangold		Ingen kjente truede/sårbare arter eller prioriterte naturtyper innenfor planområdet.	Stemmer godt med vår kjennskap til området
Klimautslipp/forurensning		Bilbasert, klimautslipp	Bilbasert ja, men nær Andebu sentrum med gode kommunikasjonslinjer til skole og idrettsanlegg og servicefunksjoner. Det er to bussruter 124 og 150 fra Andebu sentrum og Andebu pleiehjem med flere. Det er god bussdekning fra til og fra Andebu.
Risiko		Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner ut over sikringssoner til høgs- pent som går øst på eiendommen, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6.	Objektive kriterier som ivaretas i detaljreguleringen av eiendommen.

		Planområdet på ca 76 daa <u>omfatter ikke dyrket mark</u> . Det må påregnes bygge-avstand til jordbruksarealene på 20 meter.	
Støy og andre miljøkvaliteter		Nær veg eller andre støykilder	Planområde/eiendommen ligger tilbaketrukket så det vil ikke bli særlig støy eller støvplager fra Askjemveien. For teig 3 må dette utredes.
Friluftsliv - turområder		Tilgang til natur og rekreasjonsområder	En rekke turmuligheter, bl. a Askjem-vannet rundt, toppur Vetan, Ulspipa med mere. Oppkjørte skiløyper bl. a Håskén og Møyland. En rekke stier og skogsbilveier i skogen i samme område som brukes som rekreasjonsområde.
Barn og unges oppvekstsvilkår		Skole og idrett	Kort skolevei, ca 1,5 km. Idrettsanlegg ligger i nærheten i samme området. Lekearealer kommer med utbygging i tillegg til store grønne arealer. Det er naturlig at barna går snarveien til Andebu sentrum, ca 1,5 km via Furuveien, Syrinveien og Granheimveien til Andebu-veien hvor det er anlagt gang og sykkelbane frem til skole og idrettsanlegg. Barna tar den hurtigste veien og det er ikke etter Askjemveien.
Teknisk infrastruktur		VVS	Det er god kapasitet på VVS anlegget i nærområde. I tillegg er Askjem Søndre AS gradvis bygget ut hvor det er bygget en ny kloakkledning.

Barlindtunet, naboprojektet som grenser til vårt planområde:



Byggeprosjekt på naboeiendommen til vårt planområde:



Planområde – Skogstomt:



Planområde – skogstomt:



Planprosessuelle forhold og forutsetninger for videre arealutvikling:

Den aktuelle tomten er kategorisert som LNF område i gjeldende kommuneplan. Planområdet består av en forholdsvis en variert skogs-teig på ca 76 dekar. En eventuell utvikling her vil følgelig avhenge av at området blir avsatt til bygge-område i forbindelse med igangsatt KP rullering. Området vil deretter måtte bli gjenstand for en reguleringsplanprosess for å utrede og fastsette formålstjenlige rammebetingelser og innhold for arealutviklingen. Vi informerer i denne sammenheng om at vi eventuelt ønsker å igangsette en slik prosess så fort som mulig.

Oppsummering:

På bakgrunn av at Sandefjord kommune står ovenfor en periode med behov for nye boligarealer og befolkningsvekst, herunder endrede boliger grunnet en akselerende eldre befolkning, og for at en skal kunne ha en mulighet til raskt og utvikle et stort antall nye gode boliger foreslår vi at Sandefjord kommune avsetter vårt planområde til boligformål. Som konkret forslag til boligutvikling foreslår vi at kommunen avsetter vårt forslag som fremtidig bygge-formål bolig. Dette i samsvar med Statsforvalterens sin tilrådning. Vi vil videre utrede og fastsette et formålstjenlig innhold for arealutviklingen i dialog med Sandefjord kommune.

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at innspillet kan saksbehandles som en følge av KP rulleringen. Ved ønske om ytterligere informasjon og/eller underlagsdokumentasjon så kan de undertegnede kontaktes.

Vedlegg:

- Forstørret kart over planområde 1-2-3-4

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Olav S. Illøkken

Olav S. Illøkken
Partner
Tlf: 410 40854
E.post: olav.s.illokken@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

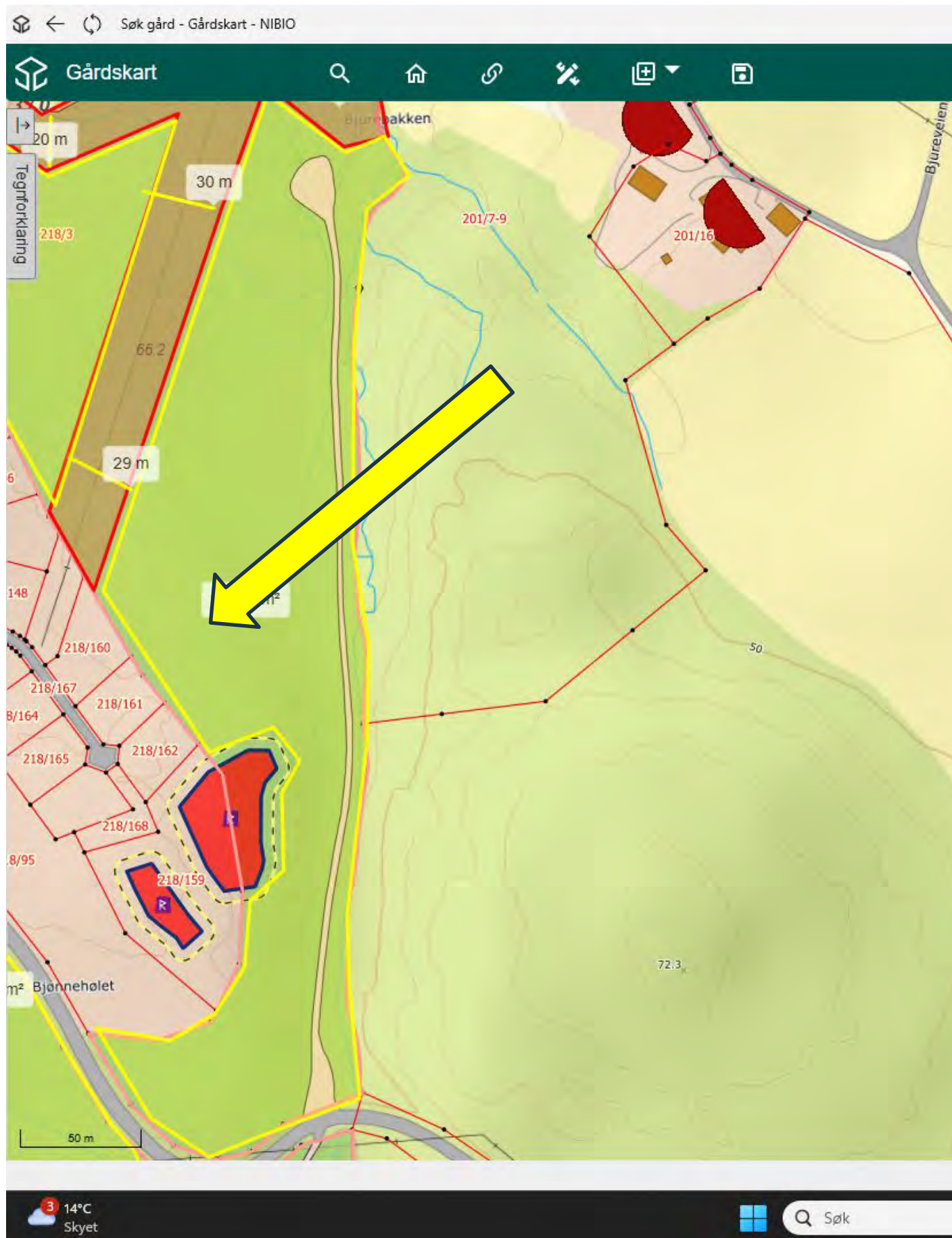
Lars Thalberg

Lars Thalberg
CEO/Partner
Tlf: 906 49343
E.post: lars.thalberg@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Planområde 1 forstørret versjon med ca 41 daa – gult felt, røde felt er hensynssone kulturlandskap, lågurtbøskeskog og hensynssone jordbruksarealer:

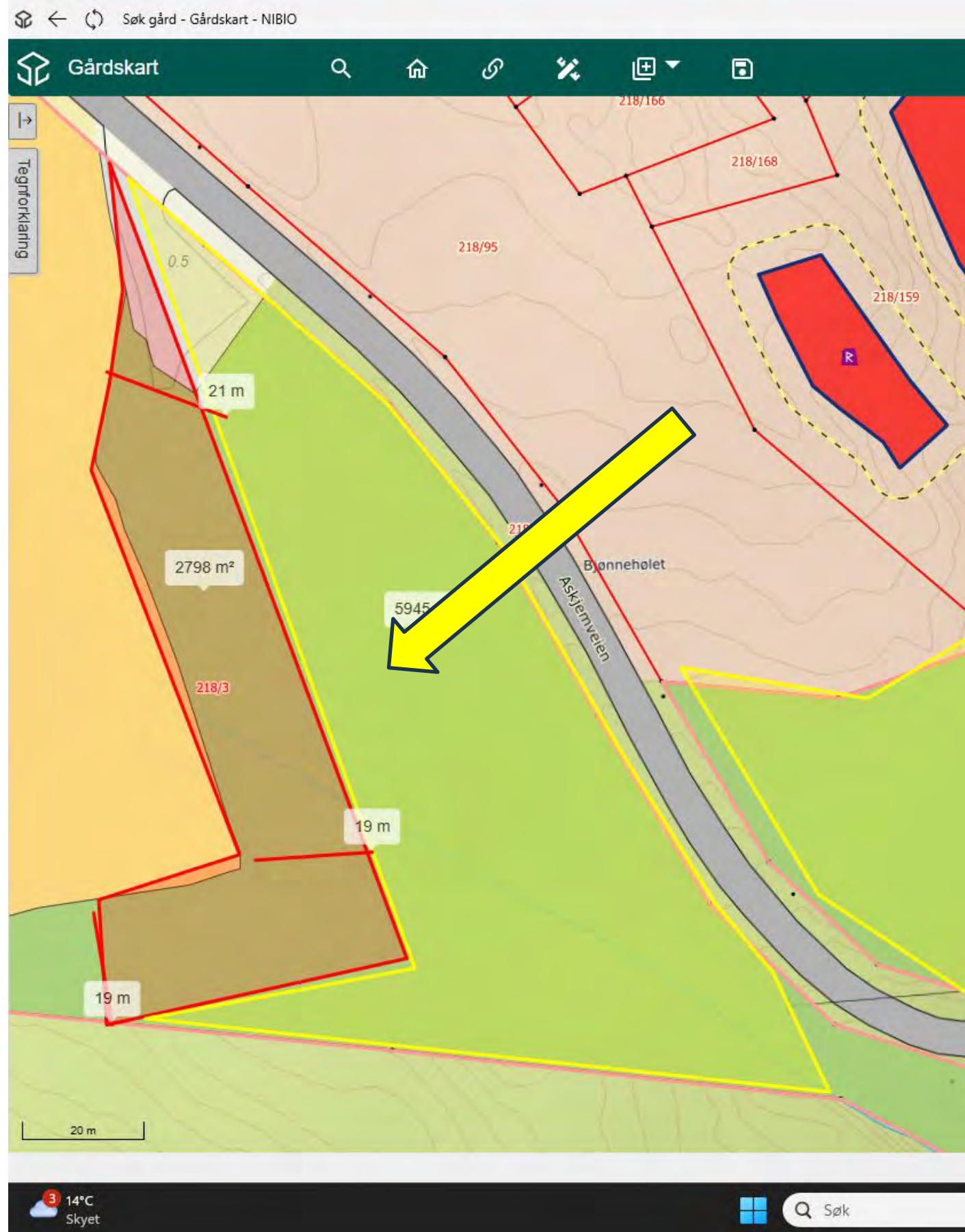


Planområde 2 forstørret versjon med ca 28 daa – gult felt, røde felt er hensynssone fornminne, og hensynssone jordbruksarealer:

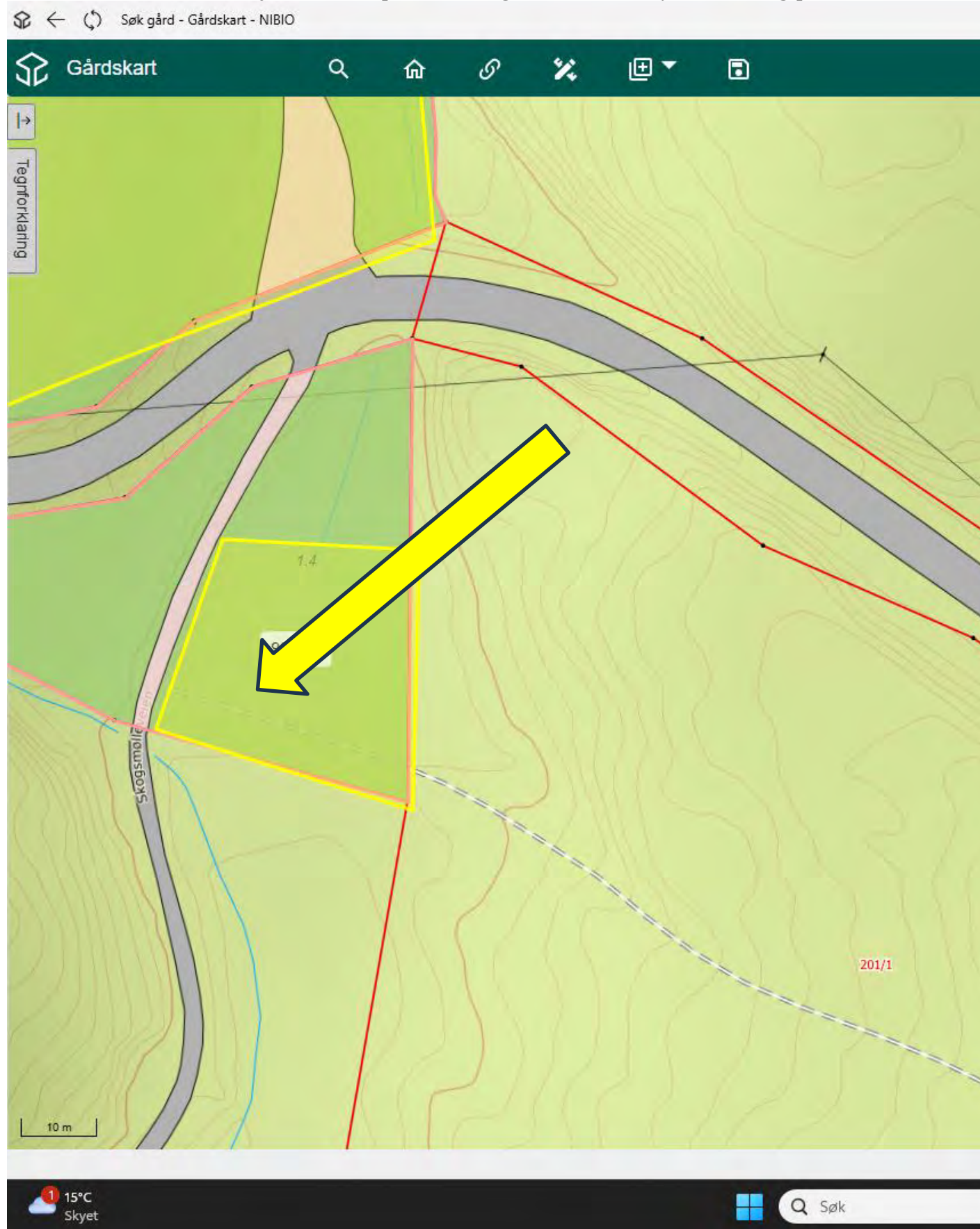


Planområde 3 forstørret versjon ca 6 daa – gult felt, røde felt er hensynssone jordbruksarealer.

Hensynssone mot veg må også påregnes:



Planområde 4 forstørret versjon med tomt på ca 1 daa – gult felt, med hensynssone til høgspent:





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	23.07.2025 18.54.57
ReferanseID	SAN423-2725585
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender

Jeg leverer innspill som:

- ☒ Privatperson
- ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr
- ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret
- ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Innsendertype

Privatperson

Personalia

Fornavn	Etternavn
Berit	Bugsett
Adresse	
Langestrandhagen 28	
Postnr/sted	
3222 SANDEFJORD	
Telefon	
91895801	
Epost	
beritb@sandefjordbredband.net	
Type innspill	
☐ Generelt innspill	
☐ Innspill om konkret område	
☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype	
Innspill om konkret eiendom	

Generelt innspill

Generelt innspill

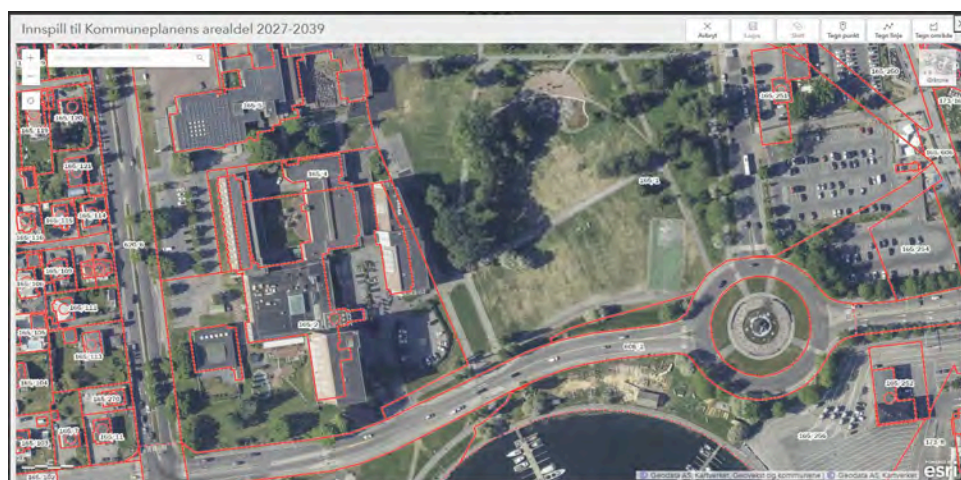
Innspill knyttet til konkret eiendom, som søkes omregulert til boligformål.

Begrunnelse for dette er at eiendommen aldri har vært benyttet til jordbruksformål, eiendommen er lett tilgjengelig og nær barneskole, at naboeiendom har fått omregulering og er utbygd, samt at en omregulering og eventuell utbygging vil styrke eksisterende nærområde (Store Bergan).

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2725585_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Hanholmveien

Postnr/sted

Gårdsnr

129

Bruksnr

256

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☐ Ja

☒ Nei, uregulert

Hvis ja, oppgi plannavn

A - Uregulert

Innspill om område

Kort områdebeskrivelse:

Eiendommen ligger til Hanholmveien, grenser til boligfelt som ligger til Store Berganveien.

Eiendommen er på 4.9 mål, en del av eiendommen er fjellparti, mens hoveddelen er småbjørk og

buskas og ligger brakk.
Dagens arealbruk Annet
Dagens arealbruk Annet
Ønsket arealbruk: Ønskes omregulert til boligformål.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Ser ingen arealkonflikter
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Arealet er ikke drivverdig til jordbruk, og ligger derfor brakk.
Ønsket utnyttelse/tetthet Tett
Ønsket utnyttelse Tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Den har direkte adkomst via Store Berganveiens endepunkt, og også adkomst via Hanholmveien.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): Store Bergan skole i kort avstand. 1, 5 km til butikk og apotek ved Åsane. 5 km til Sandefjord sentrum
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Sandefjord kommune
Postboks 2025
3202 Sandefjord

6. mai 2025

Regulering av gnr. 129 bnr. 256 til boligformål

Undertegnede eier gnr./brn. 129/256. Eiendommen grenser til Haneholmveien 602/1 i vest, til eiendommene 129/142 og 129/12 i nord og til Hystadåsen 130/4 i øst. Mot syd grenser eiendommen mot tidligere 12/8, nå boligfeltet som ligger til Store Berganveien. Min eiendom har lang felles grense mot dette boligfeltet.

Min eiendom, 129/256, har tidligere tilhørt gården «Åsly» Hystad Vestre, i dag 129/160. Min farfar eide hele dette området, men da han døde i 1951, ble våningshuset med litt tomt rundt skilt ut, og det øvrige arealet ble liggende brakk. Farfar hadde eplehage her, det var ingen annen form for dyrking. All dyrket mark som tilhørte gården lå på den andre siden av Haneholmveien, her er det nå noe bebyggelse.

I kommunens kart over området, er hoveddelen av eiendom 129/256 karakterisert som dyrket mark. Bortsett fra eplehagen som var der på 1940-tallet, har det aldri vært dyrket noe på denne eiendommen. Det er rett og slett ikke drivverdig å dyrke noe her.

Hele eiendommen er på 4,9 mål. En del eiendommen er et fjellparti der det er forninner og derfor trolig ikke er aktuell for utbygging. Hoveddelen av eiendommen består imidlertid av småbjørk og buskas. Av kartet ser man at det er naturlig å se min eiendom sammen med det nye boligfeltet i sør. De har lang felles grense, og Store Berganveien ender og har snuplass inntil min eiendom. Det er enkelt å fortsette veien inn på mitt område.

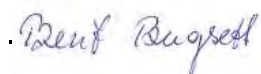
Planleggingen av gang- og sykkelvei langs Haneholmveien er nå godt i gang. En liten del av min eiendom grenser til Haneholmveien og vil bli involvert i prosjektet. Det er en smal stripe av tomten som går fra veien og opp til hoveddelen av eiendommen. Det vil være en velegnet passasje for gående og syklende, f.eks. skoleelever, opp til hoveddelen og den ønskede bebyggelsen.

Avslutning

Det bes derfor om at Sandefjord kommune vurderer dette så snart som mulig i samsvar med ordinær saksgang i slike saker, og senest i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Hvis det er behov for ytterligere informasjon og/eller dokumentasjon bes det om at undertegnende kontaktes.

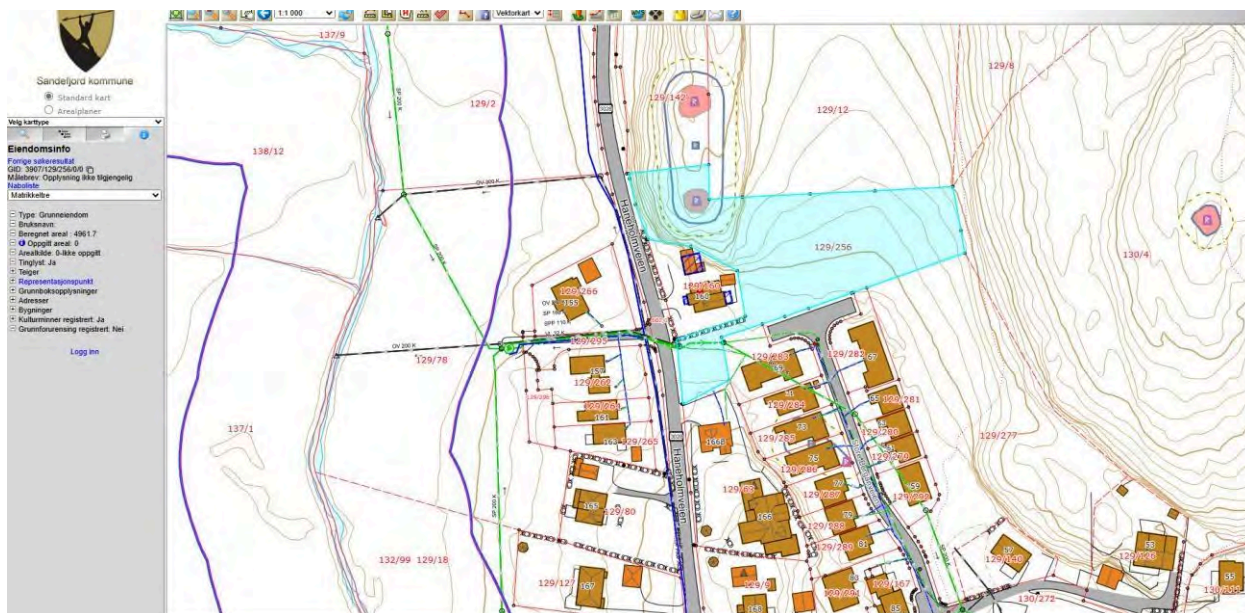
Det vises også til eiendommene 129/8 og 129/167 som har fått vedtak om en slik omregulering. Jeg kan ikke se at det er argumenter som tilsier at 129/256 ikke skal likebehandles med disse.

Med vennlig hilsen



Berit Bugseth
Langestrandhagen 28
3222 Sandefjord

Mob: 918 95 801
E.post: beritb@sfjbb.net



<https://kart14.nois.no/Sandefjord/Content/Main.aspx?layout=sandefjord&time=638817863535822255&vwr=asv>



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	11.08.2025 08.12.56
ReferanseID	SAN423-2726898
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som:
☒ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype
Privatperson

Personalia

Fornavn	Etternavn
Bjarne	Gryte
Adresse	
Vadumveien vest 54	
Postnr/sted	
3159 MELSOMVIK	
Telefon	
91522517	
Epost	
margry@online.no	
Type innspill	
☐ Generelt innspill	
☐ Innspill om konkret område	
☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype	
Innspill om konkret eiendom	

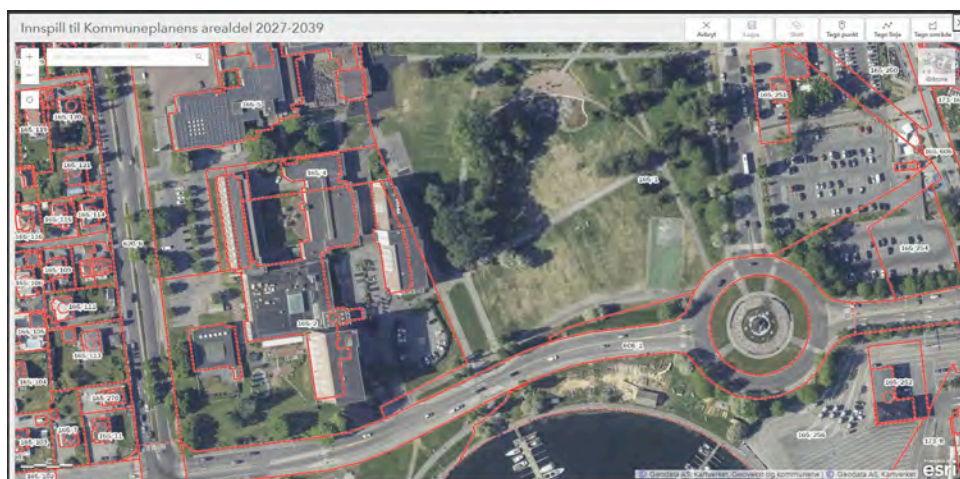
Generelt innspill

Generelt innspill
Dette innspillet gjelder omregulering fra LNF til boligbebyggelse.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2726898_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Grimestadveien

Postnr/sted

3160 STOKKE

Gårdsnr

419

Bruksnr

2

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☐ Ja

☒ Nei, uregulert

Hvis ja, oppgi plannavn

- Velg alternativ -

Innspill om område

Kort områdebeskrivelse:

Området ligger nord i Grimestadveien på høtre side av eksisterende vei og grenser mot jernbanen i øst. Området er på ca 34,3 daa består av fjell i dagen med spredt småskog. Del av området benyttes i

dag til produksjon og lagring av ved samt lagring av utstyr til landbruket. Området vil fremstå som en utvidelse av Lågerødåsen og en fortetting mellom boligbebyggelse innerst i Grimestadveien
Dagens arealbruk Annet
Dagens arealbruk Annet
Ønsket arealbruk: Eneboliger.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Ett registrert kulturminne.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Området inneholder ikke dyrkbar eller drivverdig skog.
Ønsket utnyttelse/tetthet Småhus
Ønsket utnyttelse Småhus
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Adkomst via Grimestadveien som har fortau fra Stokke sentrum helt inn til aktuelle eiendom. Kollektivpunkt i Stokke sentrum. Buss og tog. Antatt økt trafikkmengde 50-100 biler pr døgn.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): 1800 meter.
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☐ Sandefjord by ☒ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Stokke sentrum
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: Ingen
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing: Jernbane

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

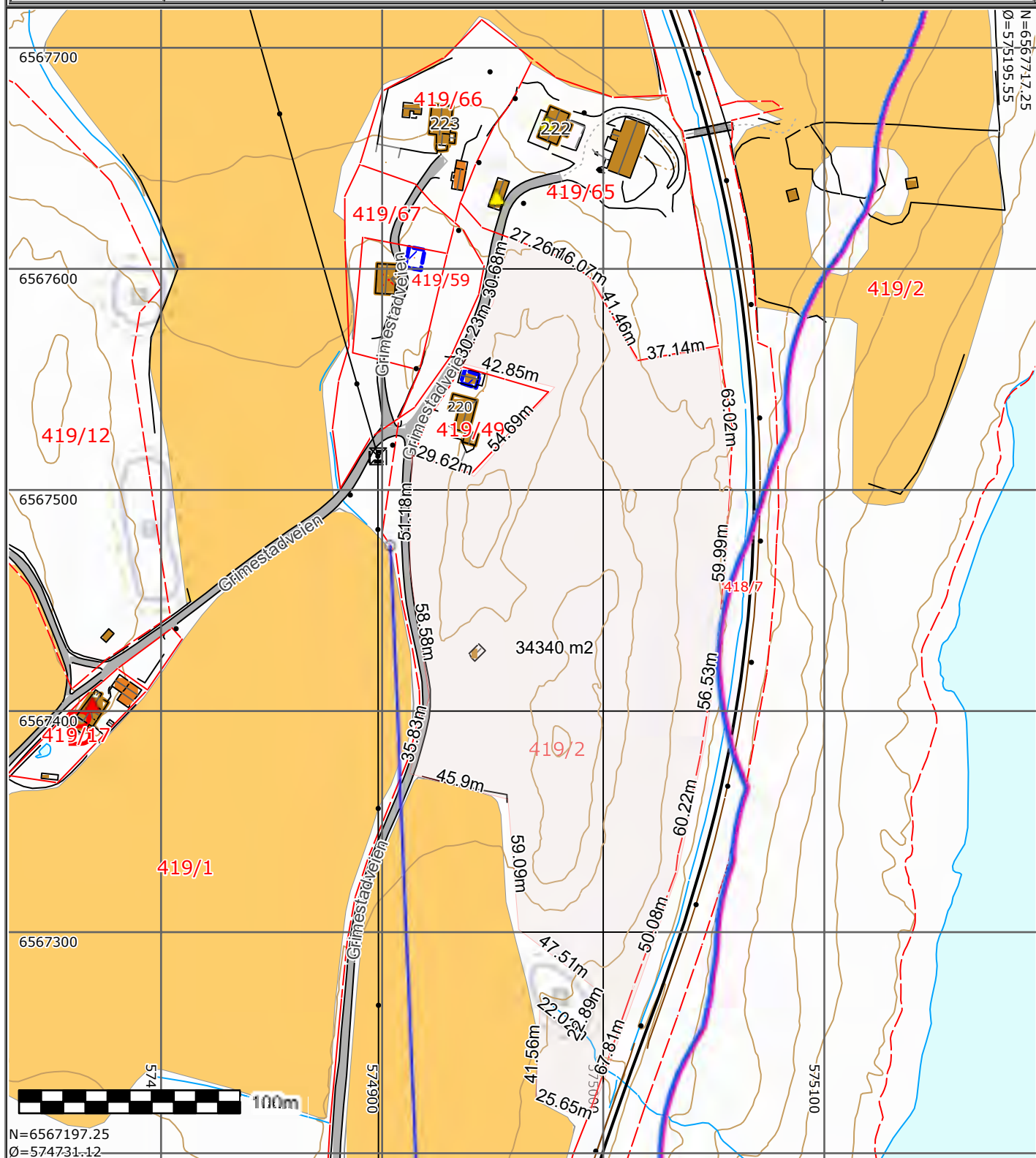
Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart

- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

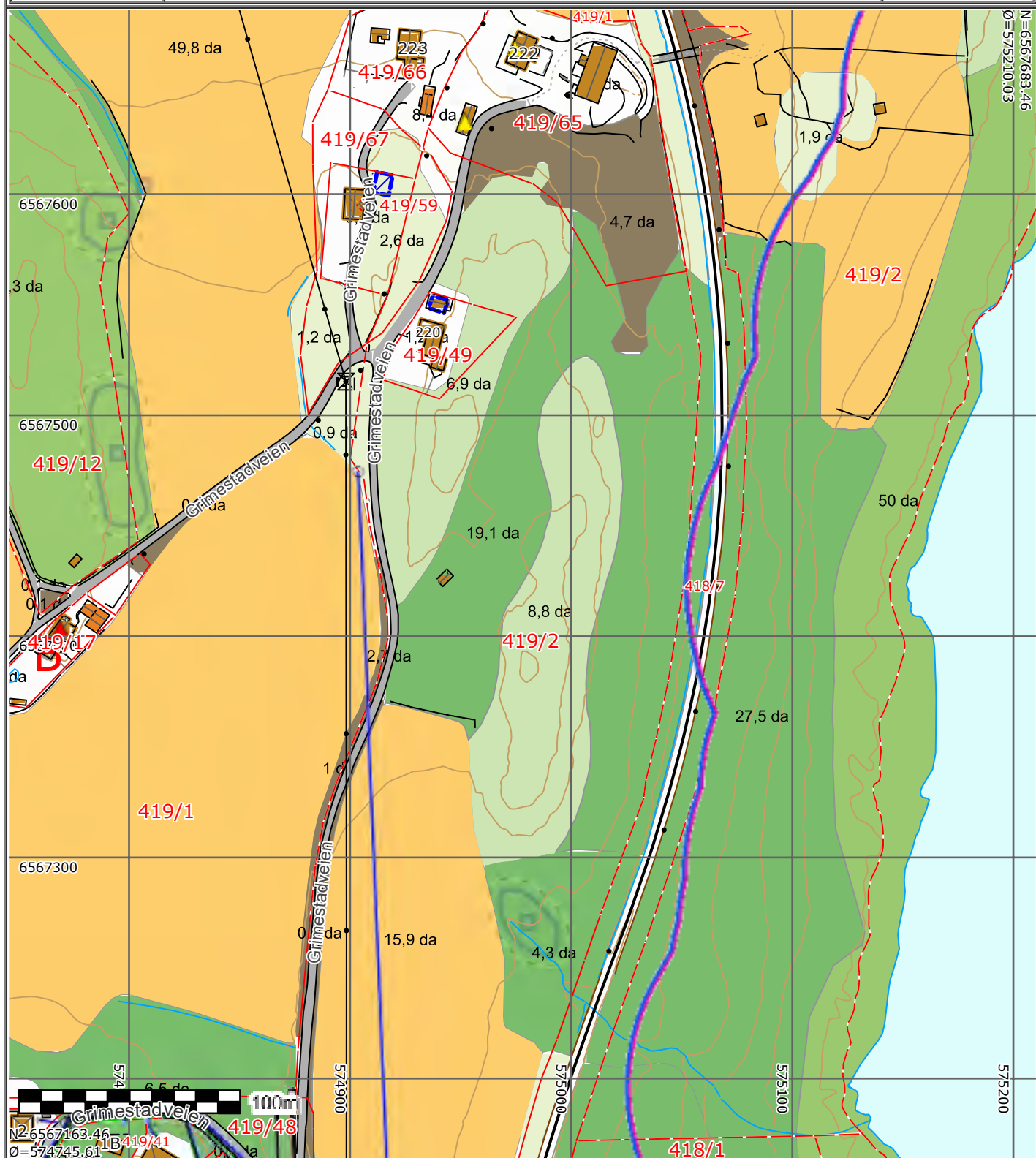
Opplasting av vedlegg
Kart med områdeavgrensning
Bonitetskart

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 419	Bnr: 2	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:		Grimestadveien				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 11/8-2025 Sign:				Målestokk 1:2500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 419	Bnr: 2	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:		Grimestadveien				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 11/8-2025 Sign:				Målestokk 1:2500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	11.08.2025 13.12.37
ReferanseID	SAN423-2726934
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☐ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 916665288	
Virksomhetsnavn VESTFJORDEN UTVIKLING AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse	
Adresse	
Postnummer/Sted	
Aktivitet/Bransje	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Åsmund	Etternavn Myhre
Telefon 93010830	
E-post asmund@vestfjordenutvikling.no	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☒ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret område	

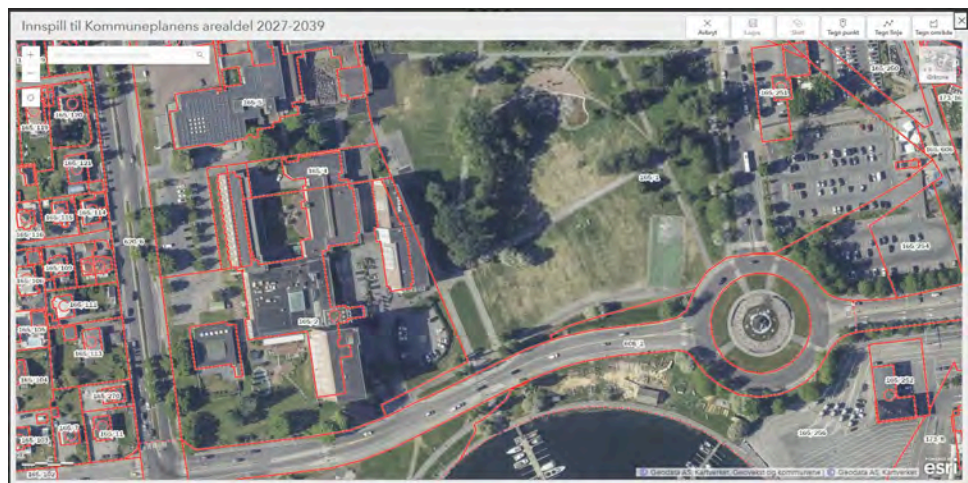
Generelt innspill
Generelt innspill Ca. 18,9 daa i tilknytning til eksisterende boligområder langs Melsomvikveien. Boligbebyggelse. Det tenkes etablert variert småhusbebyggelse, enkeltstående eller i rekke/kjede. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet med grønne områder og stiforbindelser på tvers av området. Det vurderes at området gir mulighet for 20-25 boliger i småhusbebyggelse.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i

kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnsnitt



2726934_GeodataKartUtsnitt.jpg	
Kommune	Sandefjord
Adresse	Gilegata 25
Postnr/sted	3159 MELSOMVIK
Gårdsnr	412
Bruksnr	1

Festenr 0
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 1
X-koordinat 10,3439673024659
Y-koordinat 59,2397103533938
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 2
X-koordinat 10,3436891123542
Y-koordinat 59,2396854211546
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 3
X-koordinat 10,3436855591687
Y-koordinat 59,2396689327389
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 4
X-koordinat 10,3431457977935
Y-koordinat 59,2396674250566
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 5
X-koordinat 10,3428664387311
Y-koordinat 59,2396538811291
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 6
X-koordinat 10,3427709310565
Y-koordinat 59,239885461529
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 7
X-koordinat 10,3428560946577
Y-koordinat 59,2399420611744
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 8
X-koordinat 10,3428166886269
Y-koordinat 59,2403154670407
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 9
X-koordinat 10,3423701729394

Y-koordinat 59,2403113507391
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 10
X-koordinat 10,3424185886062
Y-koordinat 59,2405094204242
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 11
X-koordinat 10,3425811195853
Y-koordinat 59,2406372155615
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 12
X-koordinat 10,3429309548399
Y-koordinat 59,2412940166604
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 13
X-koordinat 10,3429781042499
Y-koordinat 59,2413314050016
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 14
X-koordinat 10,3430371261934
Y-koordinat 59,2414093777802
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 15
X-koordinat 10,3431186554918
Y-koordinat 59,2414926198617
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 16
X-koordinat 10,3434778825037
Y-koordinat 59,2417107592591
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 17
X-koordinat 10,3435286002396
Y-koordinat 59,2418070310252
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 18
X-koordinat 10,3439122219884

Y-koordinat 59,2421866811294
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 19
X-koordinat 10,3440847598882
Y-koordinat 59,2421988172968
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 20
X-koordinat 10,3444888533069
Y-koordinat 59,2406857712641
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 21
X-koordinat 10,3440742540399
Y-koordinat 59,2406604943512
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 22
X-koordinat 10,3438754044596
Y-koordinat 59,2406072558855
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 23
X-koordinat 10,3437999112097
Y-koordinat 59,2403948294946
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 24
X-koordinat 10,3437782971868
Y-koordinat 59,2401917716943
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 25
X-koordinat 10,343913351633
Y-koordinat 59,2401903290248
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 26
X-koordinat 10,3439673024659
Y-koordinat 59,2397103533938
Informasjon om planbestemmelser
Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan? ☐ Ja ☒ Nei, uregulert
Hvis ja, oppgi plannavn - Velg alternativ -

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse: Ca. 18,9 daa i tilknytning til eksisterende boligområder langs Melsomvikveien.
Dagens arealbruk Skog
Dagens arealbruk Skog
Ønsket arealbruk: Boligbebyggelse. Det tenkes etablert variert småhusbebyggelse, enkeltstående eller i rekke/kjede. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet med grønne områder og stiforbindelser på tvers av området. Det vurderes at området gir mulighet for 20-25 boliger i småhusbebyggelse.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Arealet er registrert i kommunens kartløsning som skog av hhv. lav eller uproduktiv bonitet. NIBIO er imidlertid området registrert som hhv. høg og lav bonitet. Det er registrert automatisk fredet kulturminne i området (gravfelt, ID 32044 Råberg). Kulturminnet, kombinert med områdets inneklemt plassering og nærhet til boliger, gjør området lite egnet for jordbruk.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Ingen dyrkede arealer berøres.
Ønsket utnyttelse/tetthet Mindre tett
Ønsket utnyttelse Mindre tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Området ligger rett inn til Melsomvikveien. Det anslås at full utbygging vil medføre en økning på 60-100 ekstra ÅDT, men vil ikke tilføre vesentlig økt belastning ift. Melsomvikveiens dimensjoner. Det er busstopp (Gihle) rett ved området.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): Området ligger i nærhet til både Melsomvik og Vear (Tønsberg Kommune)
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☐ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☒ Melsomvik ☐ Ingen av disse

Tettstedstilknytning Melsomvik
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: Flom/overvann er særlig viktig i det området ligger i tilknytning til eksisterende boligområde og automatisk fredet kulturminne. Det skal ikke være særlig sårbare verdier ift. naturmangfold eller landskap og oversiktlige trafikkforhold og det skal således ikke være særlige momenter ift. risiko/sårbarhet.
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensning: Nei.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Bonitetskart



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Kart fra Kilden



Koordinatsystem: UTM 33

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039 (v. 9) - SAN 423-8736924
kilden.nibio.no 11.08.2025



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Kart fra Kilden 



0 20 40 60m



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	11.08.2025 13.34.19
ReferanseID	SAN423-2726936
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☐ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

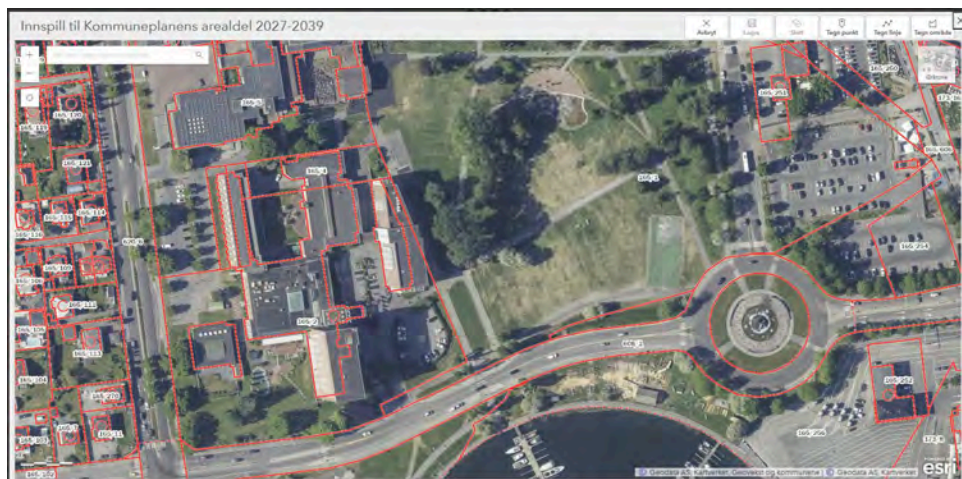
Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 916665288	
Virksomhetsnavn VESTFJORDEN UTVIKLING AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse	
Adresse	
Postnummer/Sted	
Aktivitet/Bransje	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Åsmund	Etternavn Myhre
Telefon 93010830	
E-post asmund@vestfjordenutvikling.no	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☒ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret område	

Generelt innspill
Generelt innspill Ca. 8,1 daa i tilknytning til eksisterende boligområde langs Sjestokkveien. Avgrensningen er tilpasset terreng og nåværende bruk slik at det gir en naturlig utvidelse av eksisterende boligfelt.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2726936_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Postnr/sted

Gårdsnr

407

Bruksnr

10

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?
Er arealet regulert i en gjeldende plan? ☐ Ja ☒ Nei, uregulert
Hvis ja, oppgi plannavn - Velg alternativ -

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse: Ca. 8,1 daa i tilknytning til eksisterende boligområde langs Sjestokkveien. Avgrensningen er tilpasset terreng og nåværende bruk slik at det gir en naturlig utvidelse av eksisterende boligfelt.
Dagens arealbruk Skog
Dagens arealbruk Skog
Ønsket arealbruk: Boligbebyggelse. Det tenkes etablert 6-8 eneboliger.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Arealet er i NIBIO registrert som skog med uavklart bonitet. Området er dog avskoget og udyrket. Området er generelt preget av fjell/knaus med noe trer og buskas og framstår ikke som særlig dyrkbart.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Ingen dyrkede arealer berøres.
Ønsket utnyttelse/tetthet Mindre tett
Ønsket utnyttelse Mindre tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Det er godkjent en ny adkomstvei for eksisterende boliger umiddelbart øst for foreslått område. Denne veien tenkes også benyttet som adkomstvei for nye boliger. Nærmeste busstopp er i Melsomvikveien, ca. en kilometer vest for området.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): Området har nærhet til Melsomvik og Stokke.
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☐ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☒ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Melsomvik

Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:

Flom/overvann er særlig viktig i det området ligger i tilknytning til eksisterende boligområde. Det skal ikke være særlige verdier ift. naturmangfold, kulturminner eller landskap og det skal således ikke være særlige momenter ift. risiko/sårbarhet.

Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:

Nei.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

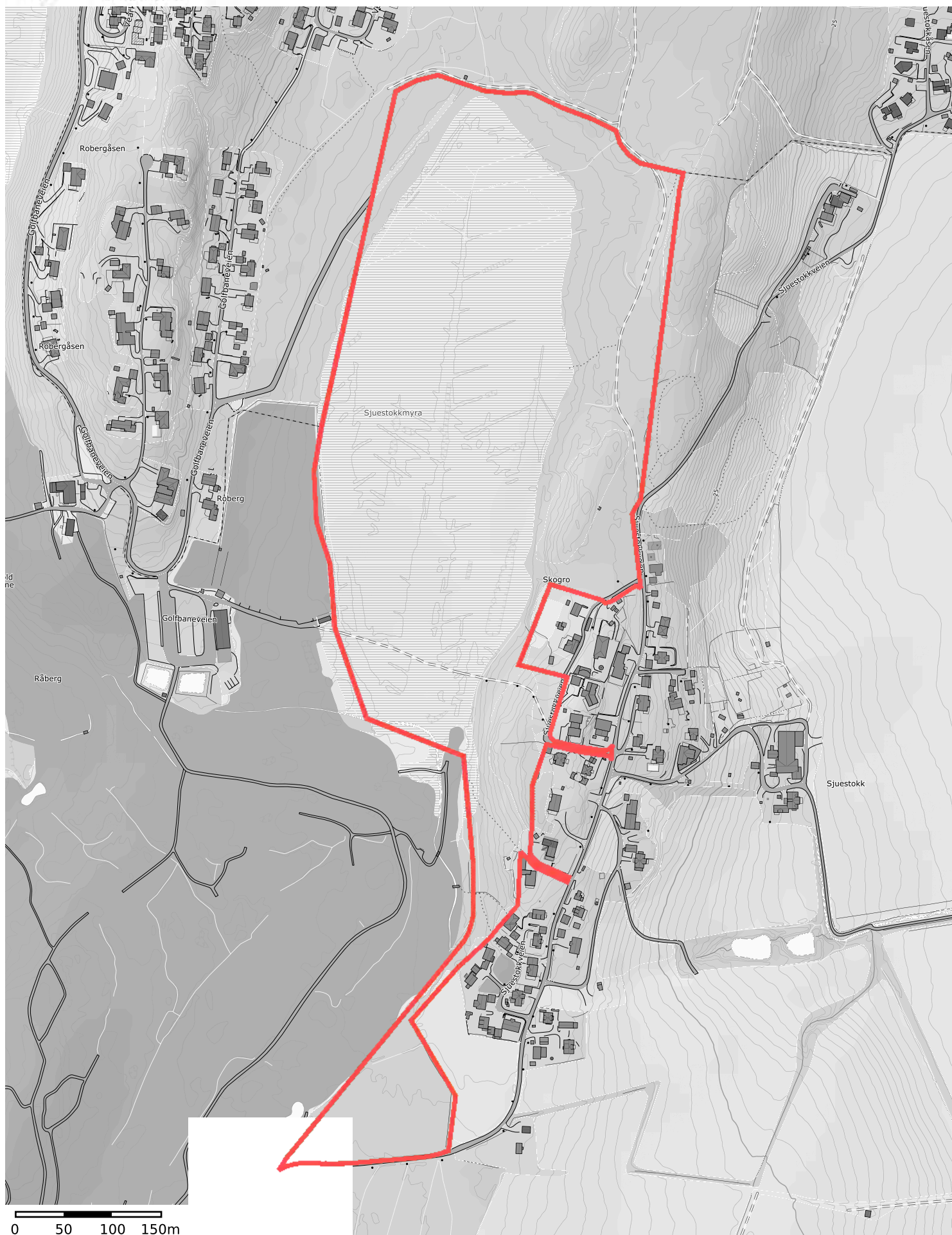
Bonitetskart



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Kart fra Kilden 



Koordinatsystem: UTM 33

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039 (v. 9) - SAN 423-8736926

kilden.nibio.no

11.08.2025

676



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	22.08.2025 09.33.26
ReferanseID	SAN423-2727928
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☒ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Privatperson

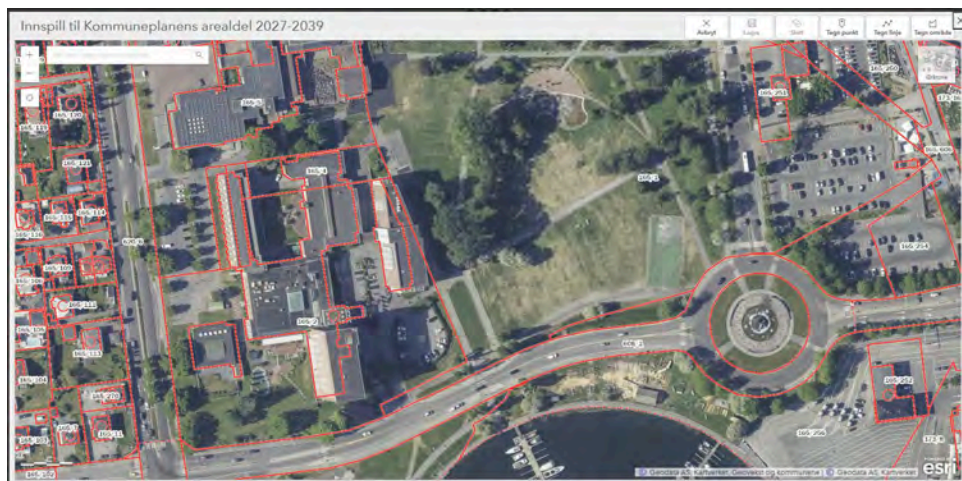
Personalia	
Fornavn Sebastian	Etternavn Skallist
Adresse Vannøyaveien 31	
Postnr/sted 3231 SANDEFJORD	
Telefon 99509394	
Epost sebastian@skallist.com	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☒ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret område	

Generelt innspill
Generelt innspill I lys av fremtidig utbygging av Enga Renseanlegg mot vest, vil gjenværende landbruksareal i gbnr 132/77 mot Hystadveien bli vesentlig forringet. Det samme gjelder deler av 132/29 som i dag består av fjell og noe vegetasjon. Landbruksarealet består av ca 1daa dyrket mark, men i en slik fasong at traktor med redskap ikke har tilstrekkelig manøvreringsareal. I tillegg ble området benyttet som lagringsareal ved siste ombygging av renseanlegget, og er preget av det. Det er ønskelig å lage en matjordplan for å flytte jord over til øvrige landbruksarealer, og det er igangsatt samtaler med landbruksavdelingen. Arealet ønskes endret fra LNF til næring i lys av at området industrialiseres med et nytt renseanlegg.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2727928_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Storøyaveien

Postnr/sted

3231 SANDEFJORD

Gårdsnr

132

Bruksnr

177

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?
Er arealet regulert i en gjeldende plan?
☐ Ja ☒ Nei, uregulert
Hvis ja, oppgi plannavn
- Velg alternativ -

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse:
Ligger mellom Hystadveien og fremtidig nitrogenrenseanlegg ved Enga. Ca 4,7daa.
Dagens arealbruk
Skog
Dagens arealbruk
Skog
Ønsket arealbruk:
Næring, i og med at nitrogenrenseanlegget etableres ved siden av, og området industrialiseres.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter:
Kommer i konflikt med dyrket mark, men det er igangsatt samtaler med landbruksavdelingen å flytte jordmassene over til omkringliggende, større jorder for å gi bedre utnyttelse.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt:
Som nevnt over, vil jordmassene flyttes mot nord for nybrott der det i dag står en liten skog i et hjørne. Ved å flytte masser dit vil jorden nå ha bedre utnyttelse og gi økt produksjon sammenlignet med i dag. Nybrottet vil være på 2,2daa..
Ønsket utnyttelse/tetthet
Tett
Ønsket utnyttelse
Tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. :
Det er tiltrekkelig med atkomst for større kjøretøy.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by:
☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning
Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:
Området ligger innenfor et område med marin leire, men såpass høyt at økt havnivå ikke påvirker.
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:
Nitrogenrenseanlegget vil potensielt gi mer støy, og således vil ikke næringsarealer her bli like mye påvirket sammenlignet med evt. boligbebyggelse. Det er stor forskjell etter siste utbygging av renseanlegget da støyen fra veien reflekteres i veggene. Det er ikke utenkelig at

nitrogenrenseanlegget vil øke støyen ytterligere.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Kart med områdeavgrensning





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	22.08.2025 10.54.57
ReferanseID	SAN423-2727943
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som:
☒ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype
Privatperson

Personalia	
Fornavn Sebastian	Etternavn Skallist
Adresse Vannøyaveien 31	
Postnr/sted 3231 SANDEFJORD	
Telefon 99509394	
Epost sebastian@skallist.com	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☐ Innspill om konkret område ☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret eiendom	

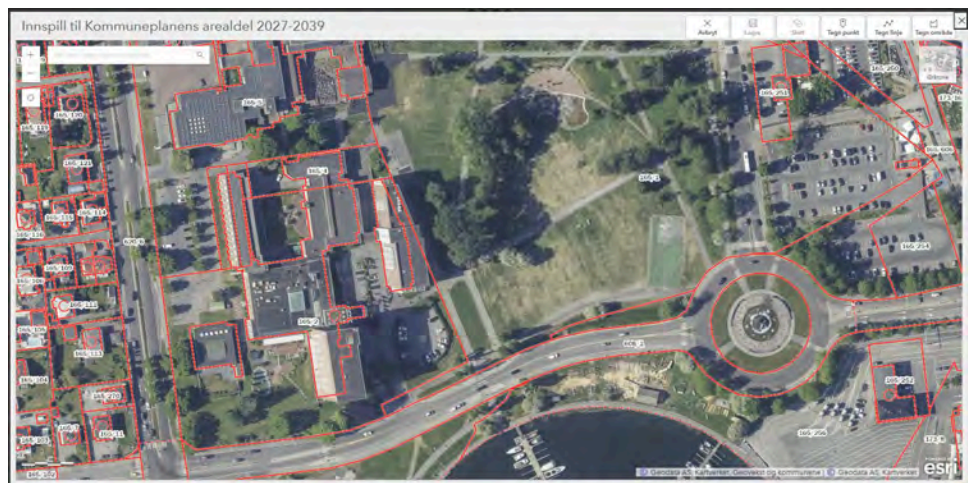
Generelt innspill
Generelt innspill Dagens status for Haneholmveien 197 er LNFR for spredt boligbebyggelse – fremtidig. Etter tre (3) runder i Planutvalget, ble det politisk vedtatt at eiendommen bør utvikles, og erstatte dagens bebyggelse som er kraftig forfallent med totalt 5 eneboligtomter. Det ble også konkludert fra Landbruksavdelingen at eiendommen ikke lenger er tilknyttet omkringliggende jordbruksarealer, og således ikke kommer i konflikt med dette. Vi ber derfor administrasjonen ta innover seg de politiske føringene, og legge dette arealet inn som boligbebyggelse i neste periode. Det vil være i tråd med samfunnsmålene, der småhusbebyggelse tiltenkt til- og hjemflyttere er ønskelig. Selv om kommunen opplyser at det er en tilstrekkelig boligreserve i kommunen er det viktig å vurdere den geografiske spredningen av denne reserven, da hjemflyttere ofte søker til samme områder der de selv har vokst opp. Det overordnede ønsket til grunneier er å etablere større tomter med tilstrekkelig uteareal for barn og unge. Det oppleves i dag som at utearealer i nye boligprosjekter blir nedprioritert for å øke maksimal utnyttelse. Her legges det derimot til rette for gode utenomhusarealer med plass til trampoliner, drivhus, pergolaer og grønnsakshager. Grunneier har også vært positive til fylkeskommunen om arealene på østsiden av veien ned mot Store Bergan Skole, der grunneier eier 60% av strekningen som en dag vil bli en GS-vei.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i

kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnsnitt



2727943_GeodataKartUtsnitt.jpg	
Kommune	Sandefjord
Adresse	Haneholmveien 197
Postnr/sted	3230 SANDEFJORD
Gårdsnr	132
Bruksnr	489

Festenr 0
Informasjon om planbestemmelser
Er arealet regulert i en gjeldende plan?
Er arealet regulert i en gjeldende plan? ☐ Ja ☒ Nei, uregulert
Hvis ja, oppgi plannavn - Velg alternativ -

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse: Flott beliggende i Haneholmveien ved mellom Marihaugen og Hansåsen. Eiendommen vil være den avsluttende delen på boligområdet. Eiendommen er ca 5-5,5daa.
Dagens arealbruk Bebygd areal
Dagens arealbruk Bebygd areal
Ønsket arealbruk: Det ønskes å endre fra 1 bolig til totalt 5 boliger.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Ingen.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt:
Ønsket utnyttelse/tetthet Småhus
Ønsket utnyttelse Småhus
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Oversiktlig atkomstmulighet. Trafikkmengde varierer, men er nedadgående etter ny GS-vei ved Rønningsåsen ble åpnet. Samme gjelder antall barn. Det har blitt foretatt målinger som har vist 2 barn gående til skolen. Grunneier er positive til å se på permanente og midlertidige løsninger for å øke trafiksikkerheten langs Haneholmveien.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): Kort vei til dagligvare, barneskole og turområder.
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:

Det må foretas en grunnundersøkelse for å være sikre på grunnforhold. Flom og økt havnivå er ikke relevant.

Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:

Ingen.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Kart med områdeavgrensning

Illustrasjoner (for eksempel skisse for tenkt bebyggelse)



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 132

Bnr: 489

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Hanholmveien 197

Hj.haver/Fester:

Rolf Skallist

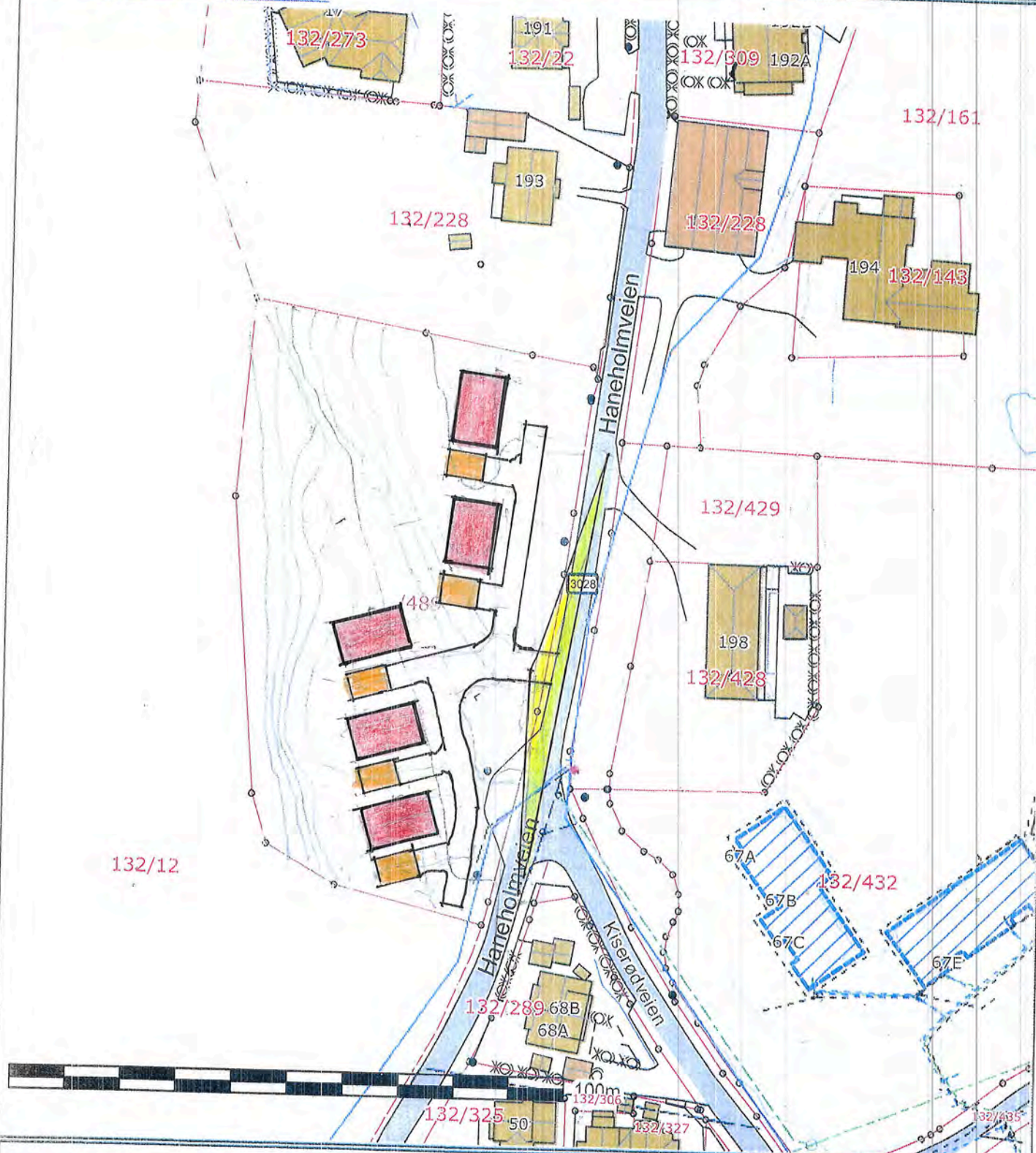
**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Dato: 19/6-2023 Sign: Siv.ark. H E Hoberg
Forslag til fradeling av 5 stk. boligtomter

Målestokk
1:1000

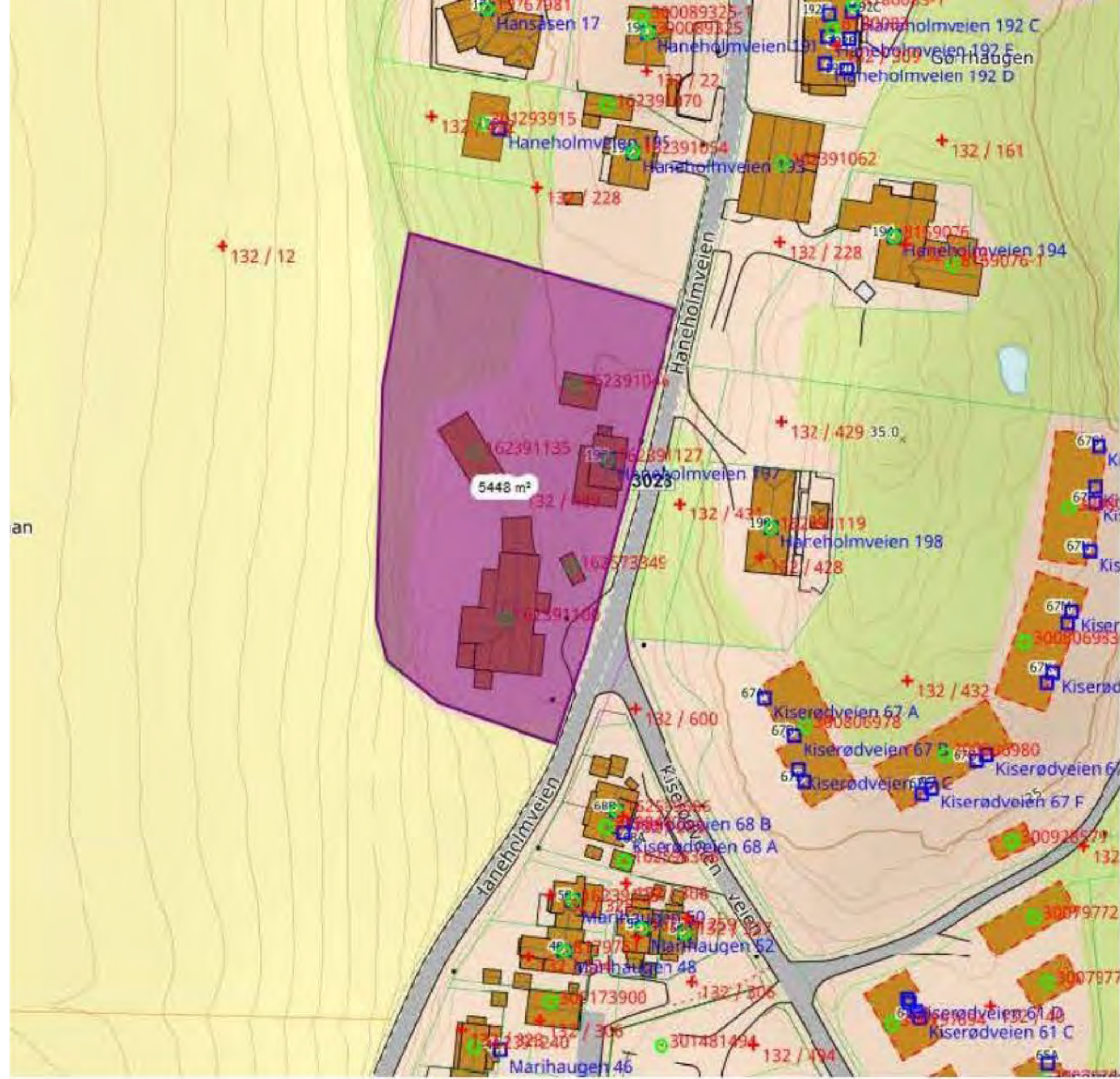


X Raster-problem: Fredetekurminner



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039 (v. 9) - SAN423-2727943





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	22.08.2025 11.09.47
ReferanseID	SAN423-2727946
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☒ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Privatperson

Personalia

Fornavn	Etternavn
Sebastian	Skallist
Adresse	
Vannøyaveien 31	
Postnr/sted	
3231 SANDEFJORD	
Telefon	
99509394	
Epost	
sebastian@skallist.com	
Type innspill	
☐ Generelt innspill	
☐ Innspill om konkret område	
☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype	
Innspill om konkret eiendom	

Generelt innspill

Generelt innspill

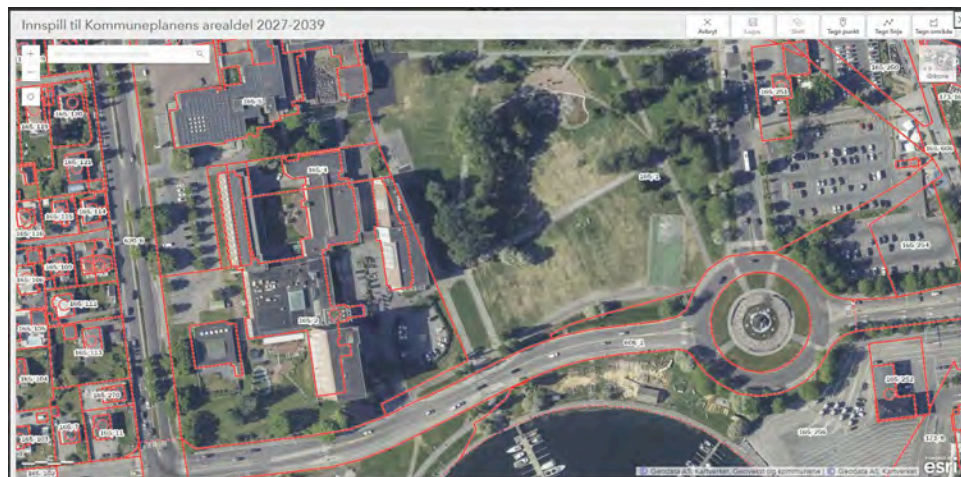
Dagens status på dette jordbruksarealet ved Store Bergan Barneskole er Offentlig eller privat tjenesteyting – nåværende.

Det oppfordres til å beholde dette arealet videre i neste planperiode for å gi kommunen og grunneier mer tid til å se på hvilke behov og muligheter som kan ligge på dette området.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2727946_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Postnr/sted

Gårdsnr

132

Bruksnr

250

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☐ Ja

☒ Nei, uregulert

Hvis ja, oppgi plannavn

- Velg alternativ -

Innspill om område

Kort områdebeskrivelse:

Området ligger inntil Store Bergan Barneskole og er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan. Området er på ca 19,2daa.

Dagens arealbruk Dyrket og dyrkbar mark
Dagens arealbruk Dyrket og dyrkbar mark
Ønsket arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Dyrket mark og LNF kommer i konflikt.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Det bør utarbeides en matjordplan for å se hvilke alternativer som finnes. Det finnes omkringliggende jorder som kan forbedres, samt at grunneier holder på med et større nybrott på Skallist i Larvik Kommune som trenger matjord.
Ønsket utnyttelse/tetthet - Velg alternativ -
Ønsket utnyttelse
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Det er allerede idag atkomst til jordet, men det bør ses på alternative løsninger med fylkeskommunen. Trafiksikkerhetstiltak må også ses på avhengig av bruk.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): Kort vei til barneskole.
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: Ingen
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing: Støy fra barneskole og omkringliggende jorder.

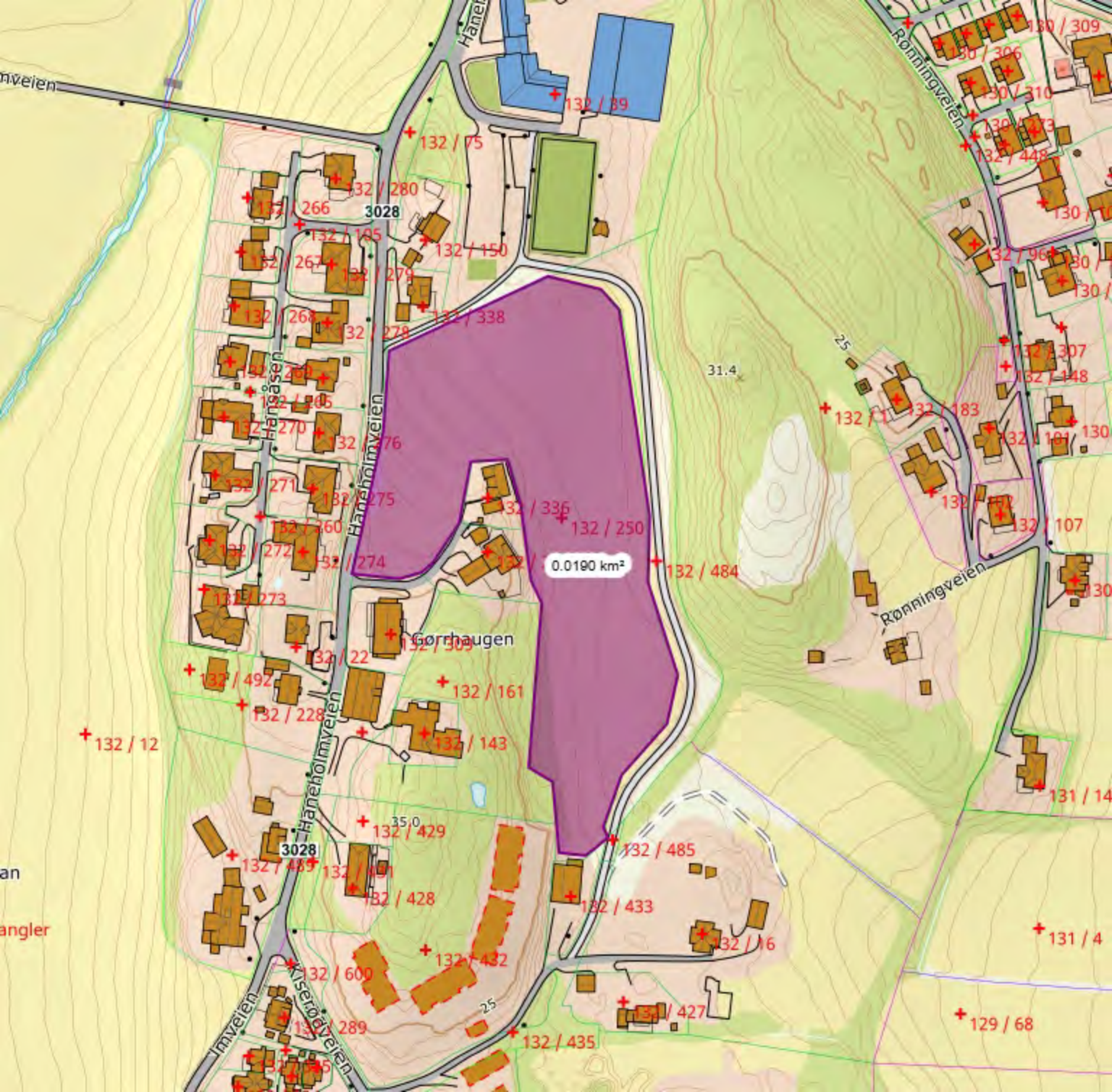
Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	22.08.2025 11.19.11
ReferanseID	SAN423-2727948
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som:
☒ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype
Privatperson

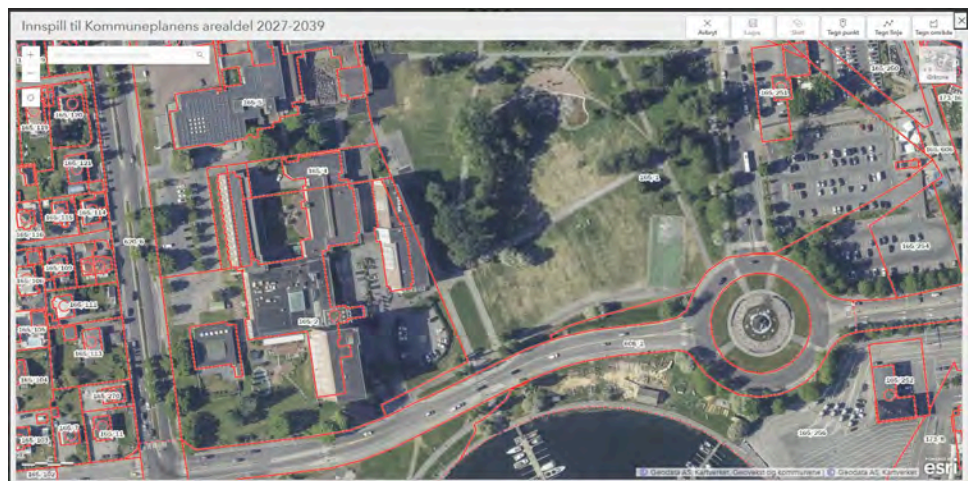
Personalia	
Fornavn Sebastian	Etternavn Skallist
Adresse Vannøyaveien 31	
Postnr/sted 3231 SANDEFJORD	
Telefon 99509394	
Epost sebastian@skallist.com	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☒ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret område	

Generelt innspill
Generelt innspill Det bør på lik linje med barneskolestrategien (sammenslåing) utarbeides en strategi for barnehager i byen, og hvorvidt de bør slås sammen, eller kunne flyttes til bedre egnede tomter. De foreslåtte tomtene er innenfor områder med flere barnehager, både kommunale og private, og alle ser ut til å ha utfordringer knyttet til uteoppholdsareal og tomtestørrelse i henhold til Veileder for utforming av barnehagens utearealer. Der står det De færreste kommuner har avsatt arealer til barnehager i sine langtidsplaner, noe som medfører problemer med å tilfredsstille behovet for barnehageplasser, og at barnehager bør ha 6x inneareal som uteareal. Eksempelvis bør en barnehage med 2 avdelinger a 20 barn i hver avdeling ha: - Areal inne: 4m² x 40= 160m² - Areal ute: 160m² x 6= 960m² - Brutto areal bygg: Ca. 400-450m² - Parkeringsplass og veier: Ca. 1000m² - Tomt totalt arealbehov: Ca. 2600m² Nye tomter til barnehager kan ta høyde for dagens utfordringer knyttet til behov for parkering, kollektivtransport, grøntarealer og moderne standard på fasiliteter som ventilasjon og tilrettelegging for de med nedsatt funksjonsevne. I tillegg til tomter egnet til barnehager bør kommunen også se på lokasjoner nær barneskoler slik at foreldre i større grad kan levere både barnehagebarn og skolebarn fra samme parkering- eller holdeplass for buss.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2727948_GeodataKartUtsnitt.jpg	
Kommune	Sandefjord
Adresse	
Postnr/sted	
Gårdsnr	132
Bruksnr	436

Festenr 0
Informasjon om planbestemmelser
Er arealet regulert i en gjeldende plan?
Er arealet regulert i en gjeldende plan? ☐ Ja ☒ Nei, uregulert
Hvis ja, oppgi plannavn - Velg alternativ -

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse: Like ved Åsane Barnehage og Noahs Ark. Sentralt plassert i starten av Åsane og Tekleåsens boligområde med mange barnefamilier. Også kort vei til Storøyaveien som opplever økt byggeaktivitet. Området er på ca 13,4daa.
Dagens arealbruk Dyrket og dyrkbar mark
Dagens arealbruk Dyrket og dyrkbar mark
Ønsket arealbruk: Offentlig og privat tjenesteyting for å tilrettelegge for fremtidens barnehagestruktur.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Dyrket mark og LNF. Støy fra Hystadveien kan også være et element, men det antagelig å tro at barnehagen idag allerede opplever dette.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Lage en matjordplan for omdisponering av jorden. Enten forbedre eksisterende områder som nede på Vannøya, eller så er grunneier i ferd med å etablere et nybrott på Skallist i Larvik Kommune der det trengs matjord.
Ønsket utnyttelse/tetthet - Velg alternativ -
Ønsket utnyttelse
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : God atkomst og med ny GS veg er trafiksikkerheten ivaretatt. Kort vei til busstopp.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:

Marin leire.
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing: Enga Renseanlegg og Hystadveien (biltrafikk).

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

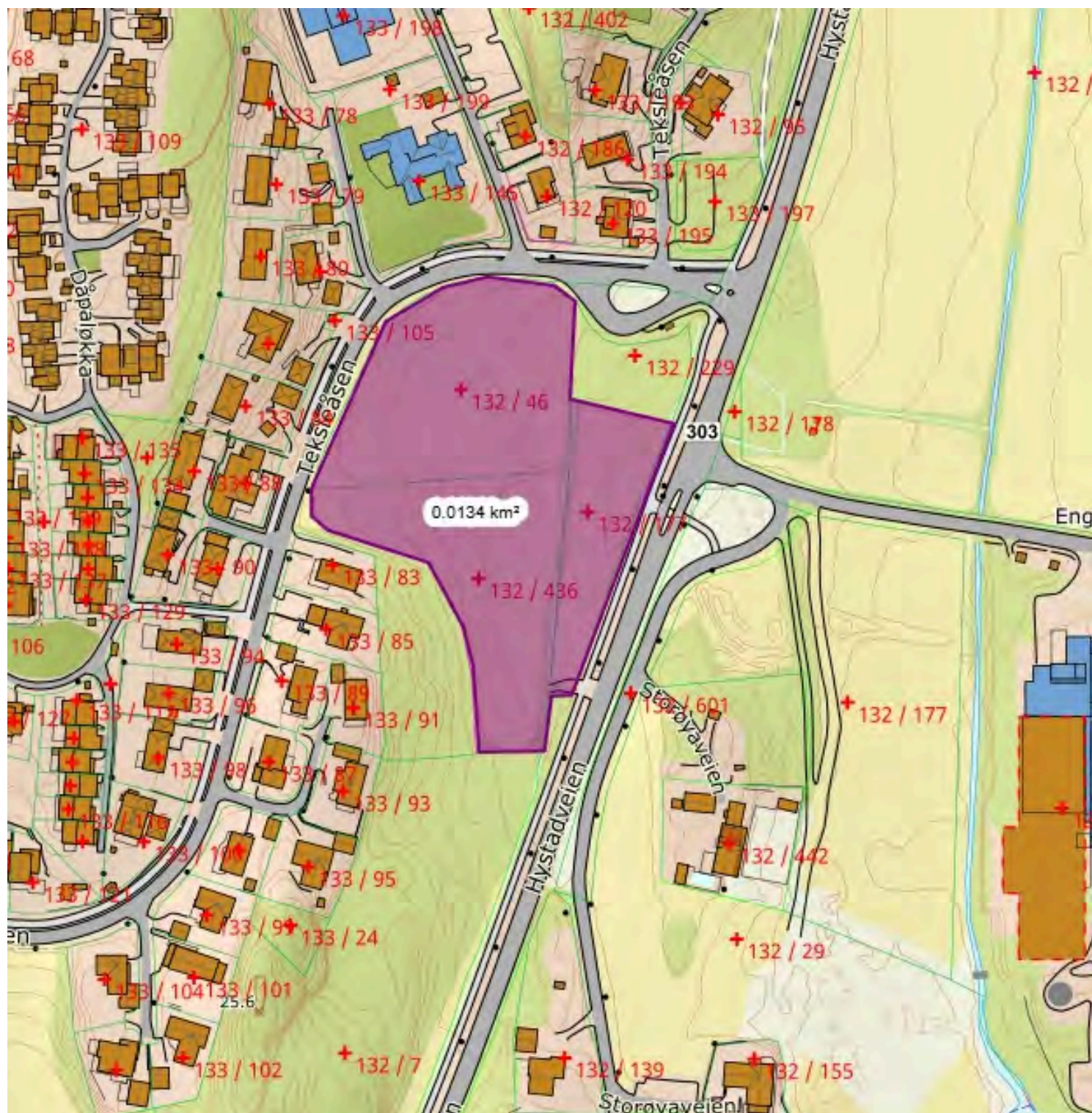
- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg
Kart med områdeavgrensning

Kart med områdeavgränsning





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	22.08.2025 11.39.17
ReferanseID	SAN423-2727952
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☐ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

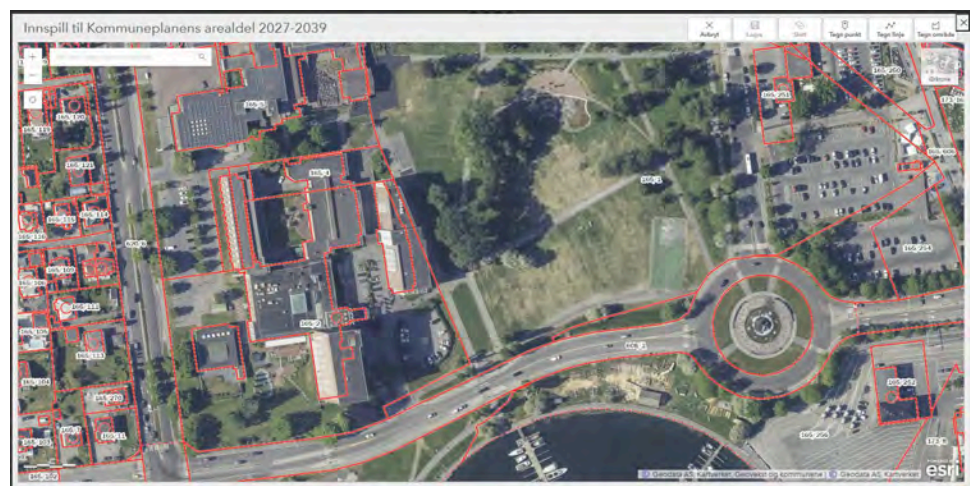
Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 926029649	
Virksomhetsnavn FOKSERØDVEIEN 29 AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse	
Adresse	
Postnummer/Sted	
Aktivitet/Bransje	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Sebastian	Etternavn Skallist
Telefon	
E-post	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☒ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret område	

Generelt innspill
Generelt innspill Følgende innspill foreslås: - Beholde kontor som formål - Utvide området nordover, slik Fokserød Nord har gjort på motsatt side av E18. Dette vil være i tråd med Samfunnspanene fordi: - Utvide eksisterende næringsområder - Det gir økt utnyttelse og fleksibilitet - Potensielt flere bedrifter og innbyggere til Sandefjord.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2727952_GeodataKartUtsnitt.jpg	
Kommune	Sandefjord
Adresse	
Postnr/sted	
Gårdsnr	17
Bruksnr	71

Festenr 0
Informasjon om planbestemmelser
Er arealet regulert i en gjeldende plan?
Er arealet regulert i en gjeldende plan? ☐ Ja ☒ Nei, uregulert
Hvis ja, oppgi plannavn - Velg alternativ -

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse: Fokserød næringsområde strekker seg langt, og det er ønskelig å utvide området også nordover på vestsiden av E18, slik det er gjort på østsiden. Det foreslås et område på ca 16daa.
Dagens arealbruk Skog
Dagens arealbruk Skog
Ønsket arealbruk: Det er utarbeidet en rapport om Fokserød Skytebane på vegne av Fokserødveien 29 AS, der konklusjonen sier at det er fullt mulig å etablere næringsvirksomhet i dette området. Andre konflikter vil være skog/LNF.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter:
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Det er ikke registrert dyrket areal på dette området.
Ønsket utnyttelse/tetthet - Velg alternativ -
Ønsket utnyttelse
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafikksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. :
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:

E18, pukkverk og annen industri.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Kart med områdeavgrensning

The map displays a topographic view of the Fokserødmyra area. A specific plot is highlighted in orange and labeled with an area of 0.0160 km². The map is covered with numerous red crosses, each accompanied by a number (e.g., 17/1, 17/2, 17/3, 17/10, 17/48, 17/55, 17/56, 17/57, 17/58, 17/59, 17/60, 17/62, 17/63, 17/64, 17/68, 17/70, 17/71, 17/72, 17/75, 17/76, 17/77, 17/78, 17/79, 17/80, 17/81, 17/84, 17/86, 17/87, 17/89, 17/90, 17/91, 17/96, 17/97, 17/98, 17/99, 17/100, 17/102, 17/106, 17/108, 17/110, 17/111, 17/112, 17/113, 17/114, 17/115, 17/116, 17/117, 17/118, 17/119, 17/120, 17/121, 17/122, 17/123, 17/124, 17/125, 17/126, 17/127, 17/128, 17/129, 17/130, 17/131, 17/132, 17/133, 17/134, 17/135, 17/136, 17/137, 17/138, 17/139, 17/140, 17/141, 17/142, 17/143, 17/144, 17/145, 17/146, 17/147, 17/148, 17/149, 17/150, 17/151, 17/152, 17/153, 17/154, 17/155, 17/156, 17/157, 17/158, 17/159, 17/160, 17/161, 17/162, 17/163, 17/164, 17/165, 17/166, 17/167, 17/168, 17/169, 17/170, 17/171, 17/172, 17/173, 17/174, 17/175, 17/176, 17/177, 17/178, 17/179, 17/180, 17/181, 17/182, 17/183, 17/184, 17/185, 17/186, 17/187, 17/188, 17/189, 17/190, 17/191, 17/192, 17/193, 17/194, 17/195, 17/196, 17/197, 17/198, 17/199, 17/200, 17/201, 17/202, 17/203, 17/204, 17/205, 17/206, 17/207, 17/208, 17/209, 17/210, 17/211, 17/212, 17/213, 17/214, 17/215, 17/216, 17/217, 17/218, 17/219, 17/220, 17/221, 17/222, 17/223, 17/224, 17/225, 17/226, 17/227, 17/228, 17/229, 17/230, 17/231, 17/232, 17/233, 17/234, 17/235, 17/236, 17/237, 17/238, 17/239, 17/240, 17/241, 17/242, 17/243, 17/244, 17/245, 17/246, 17/247, 17/248, 17/249, 17/250, 17/251, 17/252, 17/253, 17/254, 17/255, 17/256, 17/257, 17/258, 17/259, 17/260, 17/261, 17/262, 17/263, 17/264, 17/265, 17/266, 17/267, 17/268, 17/269, 17/270, 17/271, 17/272, 17/273, 17/274, 17/275, 17/276, 17/277, 17/278, 17/279, 17/280, 17/281, 17/282, 17/283, 17/284, 17/285, 17/286, 17/287, 17/288, 17/289, 17/290, 17/291, 17/292, 17/293, 17/294, 17/295, 17/296, 17/297, 17/298, 17/299, 17/300, 17/301, 17/302, 17/303, 17/304, 17/305, 17/306, 17/307, 17/308, 17/309, 17/310, 17/311, 17/312, 17/313, 17/314, 17/315, 17/316, 17/317, 17/318, 17/319, 17/320, 17/321, 17/322, 17/323, 17/324, 17/325, 17/326, 17/327, 17/328, 17/329, 17/330, 17/331, 17/332, 17/333, 17/334, 17/335, 17/336, 17/337, 17/338, 17/339, 17/340, 17/341, 17/342, 17/343, 17/344, 17/345, 17/346, 17/347, 17/348, 17/349, 17/350, 17/351, 17/352, 17/353, 17/354, 17/355, 17/356, 17/357, 17/358, 17/359, 17/360, 17/361, 17/362, 17/363, 17/364, 17/365, 17/366, 17/367, 17/368, 17/369, 17/370, 17/371, 17/372, 17/373, 17/374, 17/375, 17/376, 17/377, 17/378, 17/379, 17/380, 17/381, 17/382, 17/383, 17/384, 17/385, 17/386, 17/387, 17/388, 17/389, 17/390, 17/391, 17/392, 17/393, 17/394, 17/395, 17/396, 17/397, 17/398, 17/399, 17/400, 17/401, 17/402, 17/403, 17/404, 17/405, 17/406, 17/407, 17/408, 17/409, 17/410, 17/411, 17/412, 17/413, 17/414, 17/415, 17/416, 17/417, 17/418, 17/419, 17/420, 17/421, 17/422, 17/423, 17/424, 17/425, 17/426, 17/427, 17/428, 17/429, 17/430, 17/431, 17/432, 17/433, 17/434, 17/435, 17/436, 17/437, 17/438, 17/439, 17/440, 17/441, 17/442, 17/443, 17/444, 17/445, 17/446, 17/447, 17/448, 17/449, 17/450, 17/451, 17/452, 17/453, 17/454, 17/455, 17/456, 17/457, 17/458, 17/459, 17/460, 17/461, 17/462, 17/463, 17/464, 17/465, 17/466, 17/467, 17/468, 17/469, 17/470, 17/471, 17/472, 17/473, 17/474, 17/475, 17/476, 17/477, 17/478, 17/479, 17/480, 17/481, 17/482, 17/483, 17/484, 17/485, 17/486, 17/487, 17/488, 17/489, 17/490, 17/491, 17/492, 17/493, 17/494, 17/495, 17/496, 17/497, 17/498, 17/499, 17/500, 17/501, 17/502, 17/503, 17/504, 17/505, 17/506, 17/507, 17/508, 17/509, 17/510, 17/511, 17/512, 17/513, 17/514, 17/515, 17/516, 17/517, 17/518, 17/519, 17/520, 17/521, 17/522, 17/523, 17/524, 17/525, 17/526, 17/527, 17/528, 17/529, 17/530, 17/531, 17/532, 17/533, 17/534, 17/535, 17/536, 17/537, 17/538, 17/539, 17/540, 17/541, 17/542, 17/543, 17/544, 17/545, 17/546, 17/547, 17/548, 17/549, 17/550, 17/551, 17/552, 17/553, 17/554, 17/555, 17/556, 17/557, 17/558, 17/559, 17/560, 17/561, 17/562, 17/563, 17/564, 17/565, 17/566, 17/567, 17/568, 17/569, 17/5



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	22.08.2025 11.44.06
ReferanseID	SAN423-2727953
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☐ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 986569839	
Virksomhetsnavn HASLE EIENDOM AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse	
Adresse	
Postnummer/Sted	
Aktivitet/Bransje	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Sebastian	Etternavn Skallist
Telefon	
E-post	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☒ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret område	

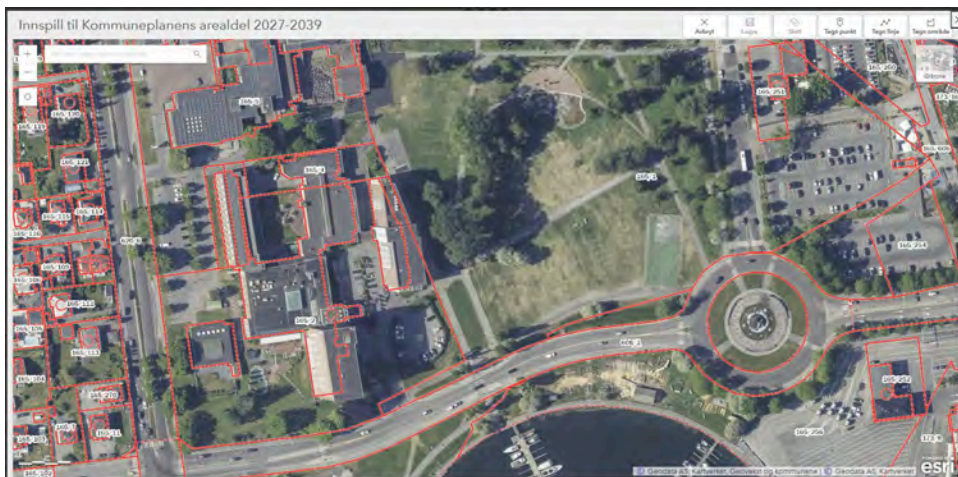
Generelt innspill
Generelt innspill Formålsmixen ref samfunnsdelen bør utvides for Hasle Næringsområde for å stimulere til etablering av virksomheter. Det er også fornuftig i og med at bransjer og konsepter hos virksomhetene endrer seg, kan risikere å falle utenfor i visse områder dersom formålene er svært begrenset. Det bør også vurderes om Hasle Næringsområde bør ses på som sentrumsnært sammenlignet med andre områder som ligger lenger vekk. Her kan det etableres virksomheter som gir god synergieffekter mot sentrum, f.eks plasskrevende konsepter. Av konkrete forslag foreslår vi: - Åpne for plasskrevende konsept i Hasle Næringsområde. Det ligger idag en tillatelse til økt etablering på Hegna som ikke blir utnyttet og det vil være naturlig at andre områder kan få prøve seg. - Åpne for etablering av virksomheter som serverer mat, f.eks cafe, bakeri, fastfood o.l. - Utvide "fortettingssonen" for boligbygging forbi Ringveien, slik at større leilighetsbygg også kan etableres nær Hasle.

- Det bør også åpnes for mer konkrete eksempler på hva som kan etableres i området. Området merker et økning av antall boligere og således besøkende og det vil være naturlig å se på området rundt Hasle som et slags "nærseier" på sikt. Således hadde en konkretisering av formål forenklet prosessen for oss som utleiere.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2727953_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune	Sandefjord
Adresse	Haslebakken 4
Postnr/sted	3229 SANDEFJORD
Gårdsnr	47
Bruksnr	106
Festenr	0
Informasjon om planbestemmelser	
Er arealet regulert i en gjeldende plan?	
Er arealet regulert i en gjeldende plan?	
☐ Ja ☒ Nei, uregulert	
Hvis ja, oppgi plannavn	
Hasle	

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse:
Består av flere bedrifter i forskjellige bransjer.
Dagens arealbruk
Bebygd areal
Dagens arealbruk
Bebygd areal
Ønsket arealbruk:
Økt fleksibilitet i hvilke formål som etableres på området for å være fremtidsrettet.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter:
Ingen
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt:
Ønsket utnyttelse/tetthet
- Velg alternativ -
Ønsket utnyttelse
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. :
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):

Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by:

- ☒ Sandefjord by
- ☐ Stokke sentrum
- ☐ Andebu sentrum
- ☐ Kodal sentrum
- ☐ Høyjord
- ☐ Melsomvik
- ☐ Ingen av disse

Tettstedstilknytning

Sandefjord by

Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:

Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

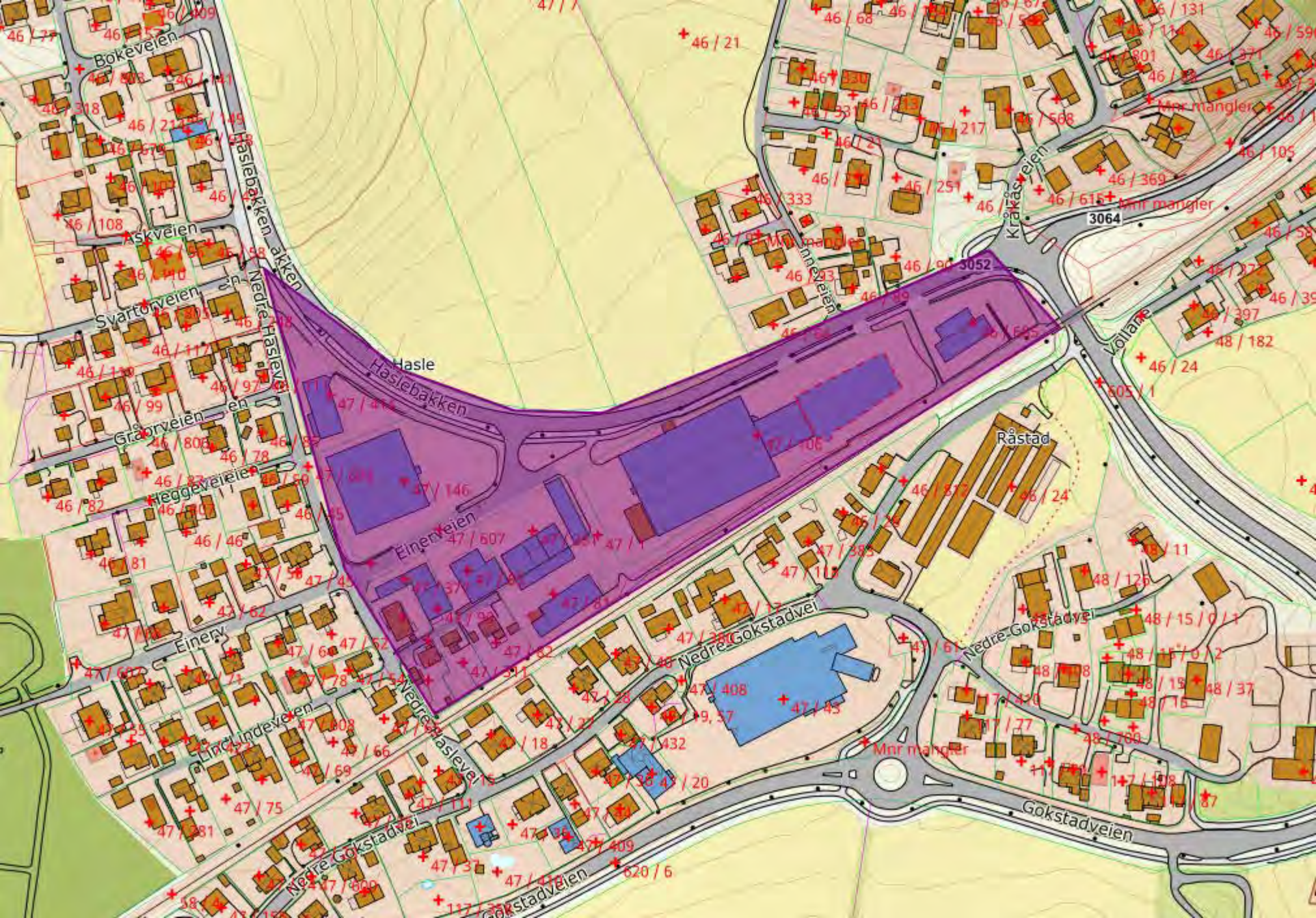
- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Kart med områdeavgrensning





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	22.08.2025 11.57.19
ReferanseID	SAN423-2727957
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som:
☒ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype
Privatperson

Personalia

Fornavn	Etternavn
Sebastian	Skallist
Adresse	
Vannøyaveien 31	
Postnr/sted	
3231 SANDEFJORD	
Telefon	
99509394	
Epost	
sebastian@skallist.com	
Type innspill	
☐ Generelt innspill	
☐ Innspill om konkret område	
☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype	
Innspill om konkret eiendom	

Generelt innspill

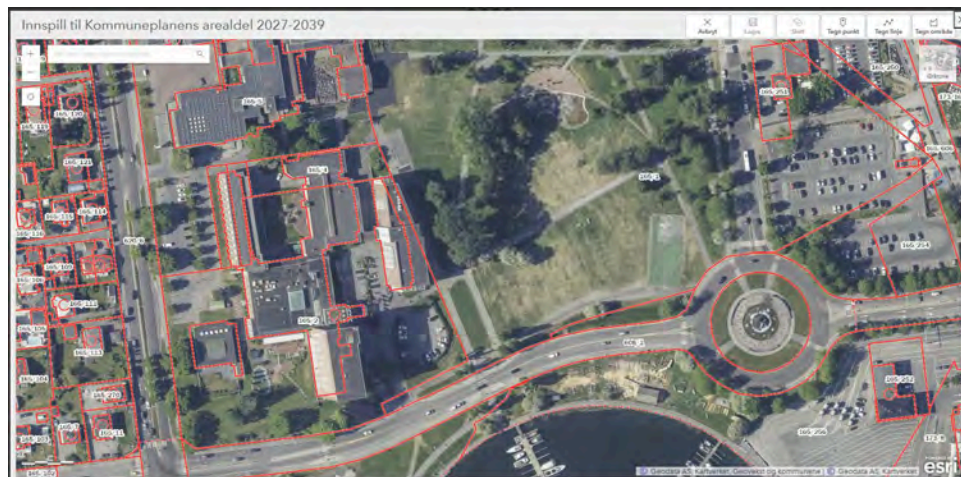
Generelt innspill

Det bør lik linje med Åsane, vurderes å avsette også dette arealet til fremtidig offentlig og privat tjenesteyting slik at kommunen får tid til å etablere en strategi for kommunens barnehager. Det foreligger flere rapporter fra Regjeringen knyttet til plassering og kvalitet i barnehager, og at kommunene sjeldent har tomter å velge mellom. I området rundt Krokenskogen er det flere barnehager, slik at her bør kommunen vurdere om disse bør slås sammen og oppgraderes, samt tilrettelegge for større utearealer for barna.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2727957_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Postnr/sted

Gårdsnr

150

Bruksnr

23

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☐ Ja

☒ Nei, uregulert

Hvis ja, oppgi plannavn

- Velg alternativ -

Innspill om område

Kort områdebeskrivelse:

Randsonenn til Krokenskoen, og er et av få ubebygde arealer for en mulig sammenslåing av barnehager. Med større utbygginger i området bør dette prioriteres.

Dagens arealbruk Dyrket og dyrkbar mark
Dagens arealbruk Dyrket og dyrkbar mark
Ønsket arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting med fokus på barnehage.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Dyrket mark
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Ikke alt areal trengs å tas til ny barnehage, og det arealet som tas kan benyttes til å forbedre jorder i området. Området er kjent for mye stein, slik at nye masser er nok ønskelig. Det bør lages en matjordplan for å undersøke nærmere.
Ønsket utnyttelse/tetthet - Velg alternativ -
Ønsket utnyttelse
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. :
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:

Vedlegg

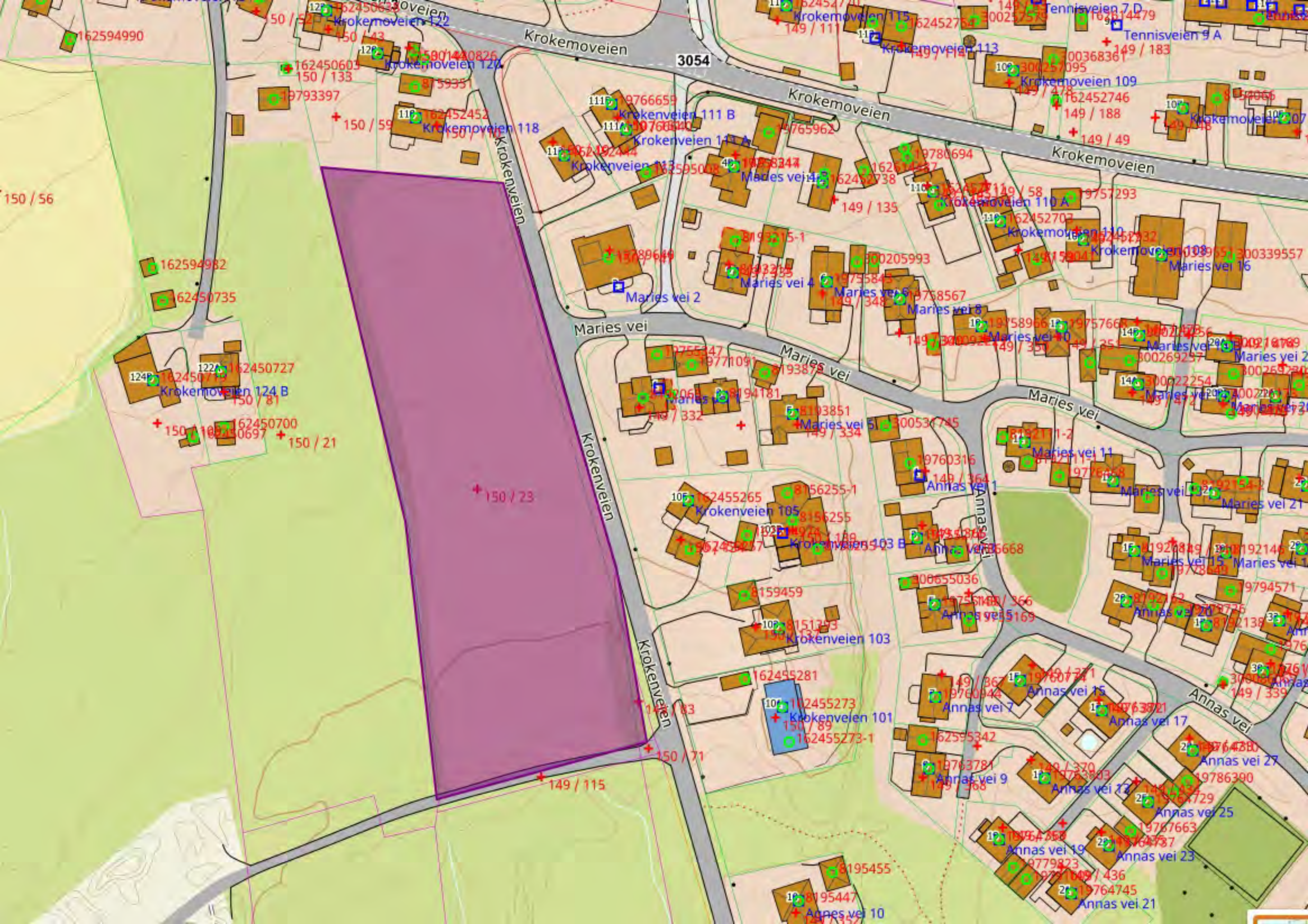
Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	22.08.2025 12.06.48
ReferanseID	SAN423-2727958
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☐ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 932163462	
Virksomhetsnavn STUB EIENDOM AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse Postboks 2070	
Adresse	
Postnummer/Sted 3202 SANDEFJORD	
Aktivitet/Bransje	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Sebastian	Etternavn Skallist
Telefon	
E-post	
Type innspill ☒ Generelt innspill ☐ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Generelt innspill	

Generelt innspill
Generelt innspill Under næringsbebyggelse har idag kommunen en streng linje på salgsareal knyttet til engrosbedrifter eller håndverkere. Det er også ikke alltid lett å forstå hva som kan tillattes og ikke. Vi ser en økning i bedrifter som ønsker å etablere seg i kommunen som utelukkende selger til næringslivet, og som privatpersoner ikke kan handle hos. For å imøtekomme sine bedriftskunder har de ofte store arealer med varer, og fasade og innredning likt som en vanlig virksomhet. Det ønskes at kommunen kan se på dette, og hvordan vi kan tilrettelegge for at slike bedrifter kan etablere seg på kommunens næringsområder. Det finnes engrosbedrifter innenfor elektro, vvs, o.l. som gjerne ønsker salgsflater på 1000-2000kvm, og faller fort innenfor "plasskrevende konsept". Vi ønsker også flere eksempler på bedrifter innenfor de forskjellige formålene/segmentene slik at det blir enklere å sammenligne bedrifter opp mot hverandre.

Det bør også tas kontakt med byggsak for å få en oversikt over hvilke bransjer som oftest faller mellom to stoler, eller som ikke er definert i en gitt kategori, f.eks apotek.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Ingen vedlegg er lagt til



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	22.08.2025 13.47.37
ReferanseID	SAN423-2727966
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☒ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Privatperson

Personalia

Fornavn	Eivind Andreas	Etternavn	Berg
Adresse	Solløkkaveien 20		
Postnr/sted	3233 SANDEFJORD		
Telefon	48355103		
Epost	eivind.a.berg@jotun.no		
Type innspill	☐ Generelt innspill ☐ Innspill om konkret område ☒ Innspill om konkret eiendom		
Innspillstype	Innspill om konkret eiendom		

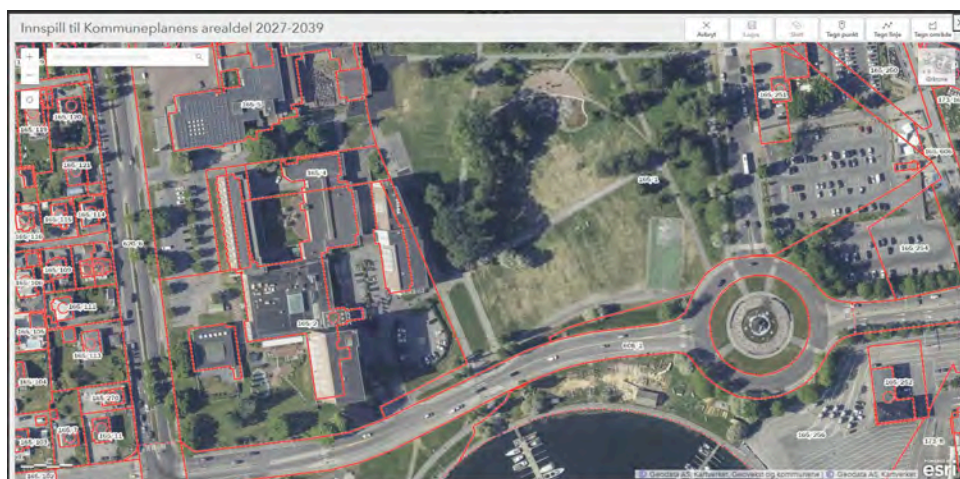
Generelt innspill

Generelt innspill
Innspill er forklart i vedlagt dokument. Området gjelder Solløkkaveien 37.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2727966_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Solløkkaveien 37

Postnr/sted

3233 SANDEFJORD

Gårdsnr

80

Bruksnr

38

Festenr

0

Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 1

X-koordinat

10,2954633439639

Y-koordinat

59,1391743736786

Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 2

X-koordinat

10,2954737685758

Y-koordinat

59,1391768254146

Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 3

X-koordinat

10,2954393461738

Y-koordinat 59,1391324401546
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 4
X-koordinat 10,2954626047845
Y-koordinat 59,1391738170491
Alle koordinatpar (x og y) i polygon som er tegnet i kart 5
X-koordinat 10,2954633439639
Y-koordinat 59,1391743736786
Informasjon om planbestemmelser
Er arealet regulert i en gjeldende plan?
Er arealet regulert i en gjeldende plan? ☒ Ja ☐ Nei, uregulert
Hvis ja, oppgi plannavn Hellandodden

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse: Tomten er på ca 1,4 mål. Eiendommen nord og øst for vår er regulert til boligformål. Vi ønsker at også vår eiendom skal bli en del av boligområdet på Solløkka.
Dagens arealbruk Bebygd areal
Dagens arealbruk Bebygd areal for fritidsbolig
Ønsket arealbruk: Bebygd areal for helårsbolig.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Friluftsimteresser vil bli ivaretatt ved at adkomsten til friluftsområdet med bade plass vil forbli upåvirket.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Ingen dyrkningsarealer går tapt, kun plenarealer.
Ønsket utnyttelse/tetthet Småhus
Ønsket utnyttelse Småhus
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafikk sikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Eiendom har i dag vei helt fram. Hele Solløkkaveien er privat vei.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): 2 km til skole. 5 km til sentrum.

Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by:

- ☒ Sandefjord by
☐ Stokke sentrum
☐ Andebu sentrum
☐ Kodal sentrum
☐ Høyjord
☐ Melsomvik
☐ Ingen av disse

Tettstedstilknytning

Sandefjord by

Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:

Den delen av tomten med eksisterende bebyggelse ligger høyere en flomsonen.

Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:

Ingen

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Annet vedlegg

Fra: Kjersti F. og Eivind A. Berg
Solløkkaveien 20 (og 37)
3233 Sandefjord

Til: Sandefjord kommune

Dato: 22.8.2025

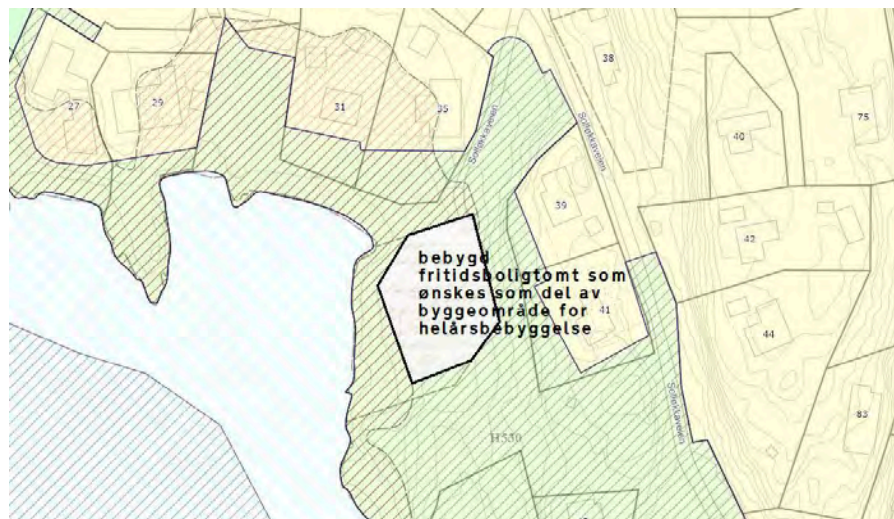
Høringsuttalelse - Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Vi anmoder med dette om at vår fritidseiendom i Solløkkaveien 37, gnr/bnr 80/38 som omfatter eksisterende fritidsbolig, anneks med boder og tilhørende del inn mot land, blir definert som byggeområde for helårsbolig.

Området der fritidsboligen ligger ble bebygget for mange år siden, og har gradvis endret karakter fra fritidsboliger til helårsboliger. Alle eiendommer nord og øst for vår hytte er som vist i gult på kartet under, regulert til boligformål.

Eiendommen er regulert som del av et friluftsområde i en plan som grunneier lenger inne utarbeidet for å fortette sine områder med helårsbebyggelse. Det var derfor noe tilfeldig at akkurat Solløkkaveien 37 ble liggende utenfor boligområdet i denne private reguleringsplanen. Kommuneplanen legger denne reguleringsplanen til grunn, og har definert bebyggelsen som del av hensynssone friluftsliv H530. Bak plenen rundt hytta er det en liten fjellkulle mot grensen og stien i øst slik at ny bebyggelse ikke kan trekkes vesentlig lenger fra vannet enn den eksisterende.

Siden hytta ligger nær inntil helårsbebyggelse på to kanter vil den naturlig kunne inngå som del av et boligmiljø. Hytta er i dag knyttet seg til eksisterende vei- og avløpssystem. Friluftslivsinteressene vil bli ivaretatt ved at stien som starter fra vår innkjørsel og går videre ut til badeplassen på Hellandodden sør for eiendommen, blir opprettholdt som i dag.



hytta til helårsbolig. På Solløkka og Tangenodden ønsker kommunen at det skjer.



Skjermdump av utsnitt fra artikkel i Sandefjord Blad 4.6.2021. Bygningene i forkant på Sandefjords Blads foto ligger i Solløkkaveien 25, 26, 28, og 33C like nord for nummer 37.





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	24.08.2025 20.25.27
ReferanseID	SAN423-2728160
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender

Jeg leverer innspill som:

- ☒ Privatperson
- ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr
- ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret
- ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Innsendertype

Privatperson

Personalia

Fornavn	Etternavn
Sigurd	Solberg
Adresse	
SOLBERGVEIEN 80	
Postnr/sted	
3232 SANDEFJORD	
Telefon	
99749756	
Epost	
solberg.sigurd@gmail.com	
Type innspill	
☐ Generelt innspill	
☐ Innspill om konkret område	
☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype	
Innspill om konkret eiendom	

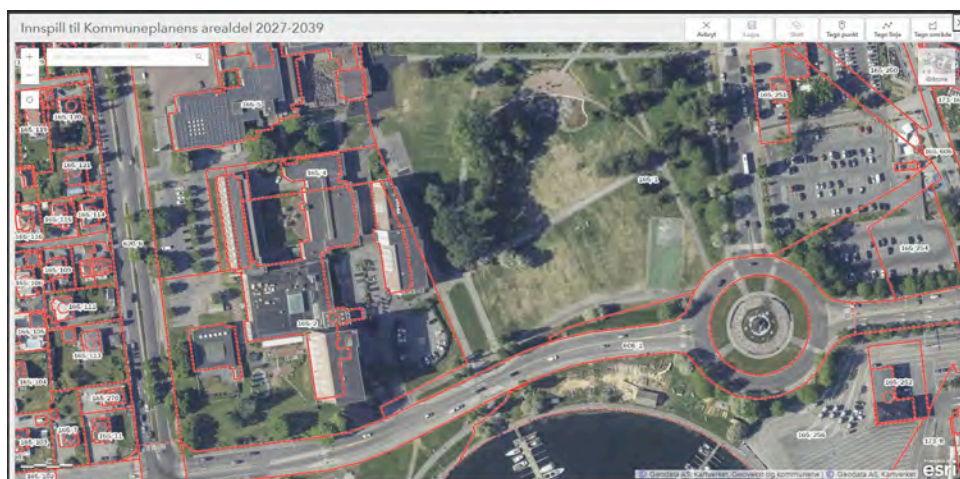
Generelt innspill

Generelt innspill
Dette gjelder konkret eiendom, endring av arealformål.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2728160_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Solbergveien 42

Postnr/sted

3232 SANDEFJORD

Gårdsnr

153

Bruksnr

74

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☐ Ja

☒ Nei, uregulert

Hvis ja, oppgi plannavn

- Velg alternativ -

Innspill om område

Kort områdebeskrivelse:

Eiendommen er historisk en næringseiendom, og benyttes fortsatt til dette, i kombinasjon med en boenhet.

Dagens arealbruk Bebygd areal
Dagens arealbruk Bebygd areal
Ønsket arealbruk: Næring i kombinasjon med boliger. Ønsker å utnytte eksisterende bygningskropp til å omfatte flere boenheter en den ene som er der idag. Derfor ønsker jeg eiendommen regulert til kombinert formål næring/bolig, og ikke LNF slik den er idag.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Det ønskes kun en formalisering av eksisterende bruk, og bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse påvirker ikke omgivelsene.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt:
Ønsket utnyttelse/tetthet - Velg alternativ -
Ønsket utnyttelse Eksisterende
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Anslås liten økning i trafikkmengde på svært lite trafikkert vei i dag. Kort vei til busstopp, ca200m
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): kort vei til barnehage, skole, dagligvare
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☒ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Sandefjord by
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensning: Aktuell bygningsmasse for boliger vil være mot vest skjermet av annen bygningsmasse, samt støyskjerming langs e18. Nye boenheter vil ligge i etasjen over og under eksisterende leilighet som ikke er plaget av støy fra e18.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	24.08.2025 20.33.36
ReferanseID	SAN423-2728161
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☒ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Privatperson

Personalia

Fornavn	Etternavn
Annika	Sander
Adresse	
Nøklegårdsveien 28	
Postnr/sted	
3158 ANDEBU	
Telefon	
98187851	
Epost	
an.sander2105@gmail.com	
Type innspill	
☐ Generelt innspill	
☐ Innspill om konkret område	
☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype	
Innspill om konkret eiendom	

Generelt innspill

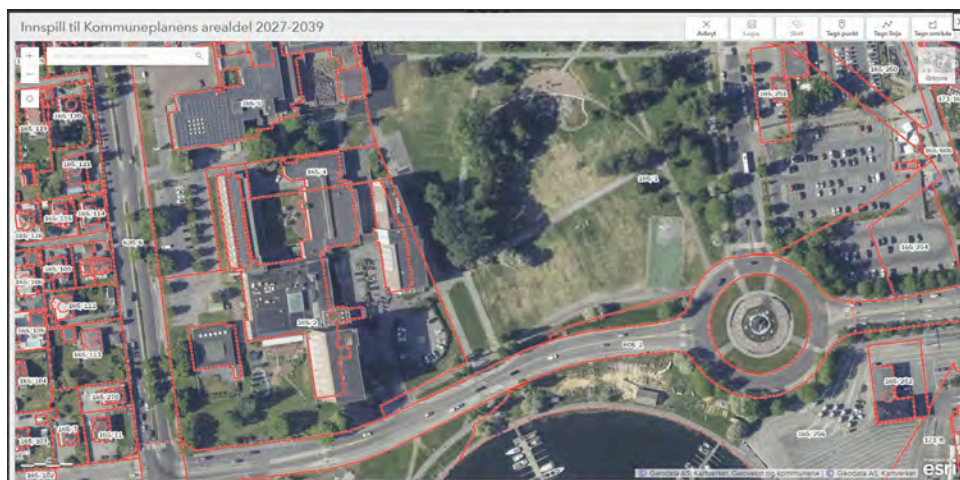
Generelt innspill

Vi ønsker å gi innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039 knyttet til arealavgrensning i LFN-områder. Vi mener det er viktig at planen gir forutsigbarhet for eiere av eiendommer som ligger i randsoner mellom ulike arealformål, og at avgrensningene blir mest mulig logiske og stedstilpassede.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2728161_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Nøklegårdsveien 28

Postnr/sted

3158 ANDEBU

Gårdsnr

256

Bruksnr

15

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☐ Ja

☒ Nei, uregulert

Hvis ja, oppgi plannavn

A - Uregulert

Innspill om område

Kort områdebeskrivelse:

Område utgjør ca. 2,5mål av vår totale boligtomt på ca. 4mål, beliggende på Nøklegårdsveien 28 i Vestre Andebu (gnr.256/ bnr.15). Den aktuelle delen ligger i tilknytning til vår hovedtomt og består av

restareal med noe kratt, ulent terreng og enkelte trær. Arealet er ikke i aktiv landbruksdrift.
Dagens arealbruk Annet
Dagens arealbruk Annet
Ønsket arealbruk: Vi ønsker at denne tomtedelen av eiendommen vår endres fra lysegrønn LNF (streng LNF) til mørkegrønn LNF (LNF med spredt boligbebyggelse), slik at den får samme arealformål og vilkår som resten av tomten. Området er tenkt brukt til formål som er forenlige med spredt boligbebyggelse, eksempelvis kjøkkenhage, drivhus og hønsehold.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Vi vurderer at tiltaket ikke vil skape arealkonflikter. Området er ikke dyrket mark og har ingen kjente naturverdier eller viktige friluftsinnteresser. Det grenser til eksisterende bolig-/ tomteareal, og en justering vil gi en mer logisk og helhetlig avgrensning uten negative konsekvenser for landbruk, natur eller friluftsliv.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Området er i dag ikke dyrket mark. Vi ønsker å bruke deler av arealet til kjøkkenhage og mindre dyrking til eget bruk (f. eks. grønnsaker og bær). Dette vil bidra til lokal matproduksjon og er en arealbruk som styrker, snarere enn svekker, verdien av området.
Ønsket utnyttelse/tetthet - Velg alternativ -
Ønsket utnyttelse
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. :
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☐ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☒ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Andebu sentrum
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensning:

Vedlegg

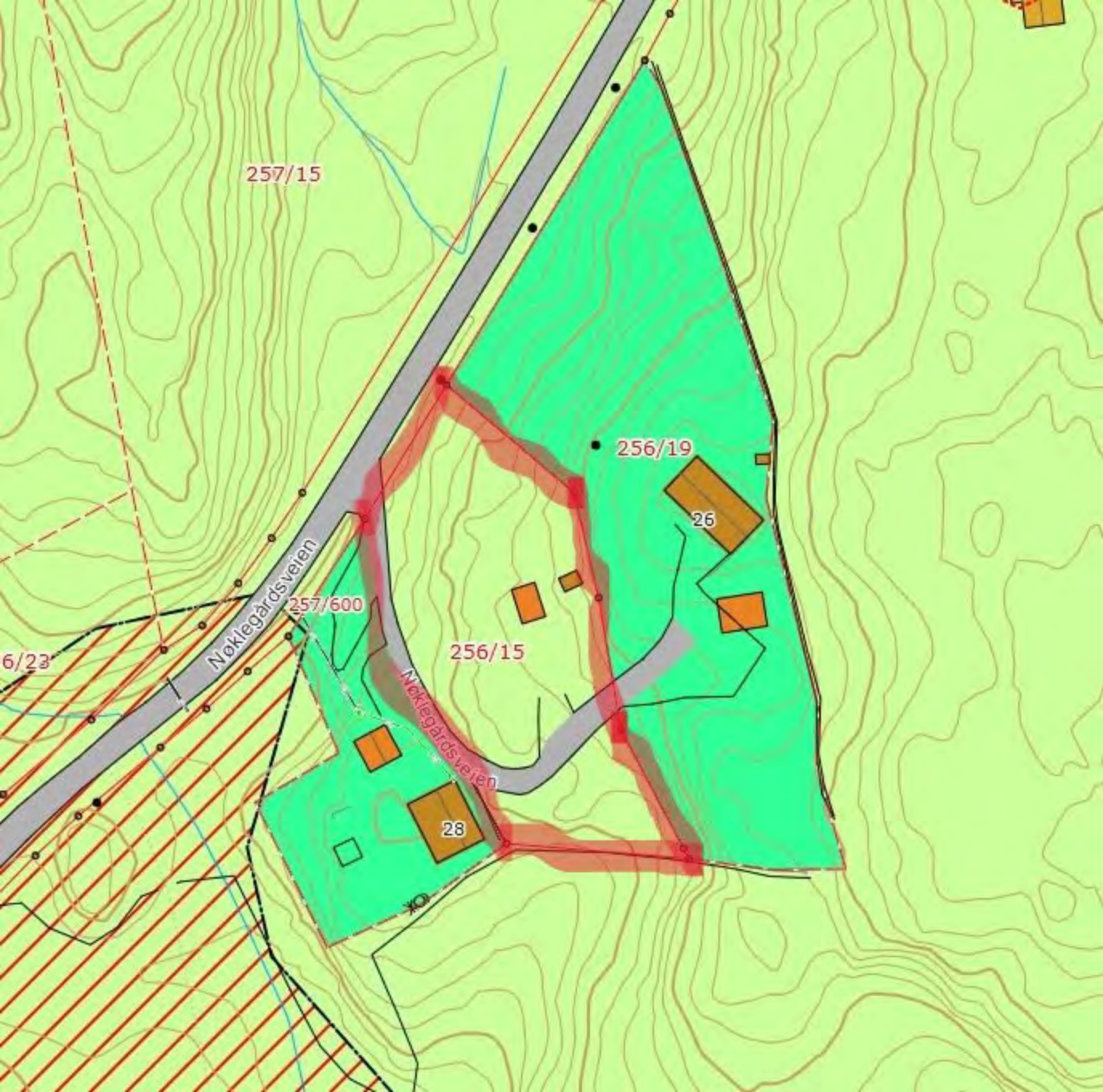
Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg
Kart med områdeavgrensning
Annet vedlegg



Eksisterende bebyggelse: Tilleggstomten har allerede bygninger (garasje og redskapsbod). Etter vår vurdering tilsier dette at arealet naturlig burde vært vurdert som LNFR, i likhet med den opprinnelige boligtomten.

Helhetlig bruk: Eiendommen fungerer som én boligtomt, og det er uheldig og lite hensiktsmessig at den planmessig er delt mellom streng LNF og LNFR.

I tråd med planprogrammet: Kommunen peker i planprogrammet for arealdelen 2027–2039 på behovet for å tydeliggjøre grensedragningen mellom streng LNF og LNFR. Vår situasjon er et konkret eksempel på at gjeldende grensedragning ikke fanger opp faktisk bruk av eiendom, og derfor bør justeres.

Bærekraft og lokal matproduksjon: Vi ønsker å bruke arealet til småskala og miljøvennlige tiltak som drivhus og hønsehus. Dette støtter kommunens mål om klima- og naturvennlig arealbruk, lokal selvforsyning og bærekraftig utvikling.

Ingen negative konsekvenser: Endringen vil ikke redusere hensynet til jordvern, natur eller friluftsliv, og vil ikke ha ulemper for naboer.

Oppsummering

Vi ber om at den delen av eiendommen som i dag er regulert til streng LNF, endres til LNFR, slik at hele eiendommen gis

en enhetlig regulering. Dette vil være i tråd med faktisk bruk, med kommunens intensjon i gjeldende arealplan, og med målsettingene som fremheves i planprogrammet for arealdelen 2027–2039.

Med vennlig hilsen

[Fullt navn]

[Telefonnummer]

[E-postadresse]

Kortversjon

Vi ber om at tilleggstomten på Nøklegårdsveien 28 gis samme arealstatus som resten av eiendommen – LNFR. Tomten henger sammen med boligdelen, har eksisterende bebyggelse (garasje og redskapsbod), og fungerer som én helhetlig boligtomt. Dagens deling mellom streng LNF og LNFR er uheldig og ikke i samsvar med faktisk bruk. Endringen vil være i tråd med kommunens intensjon i gjeldende arealplan, samt planprogrammets mål om tydeligere grensedragning mellom LNF og LNFR. Tiltaket støtter også opp om bærekraftig arealbruk og lokal matproduksjon uten negative konsekvenser for naboer, jordvern eller natur.



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	24.08.2025 23.00.23
ReferanseID	SAN423-2728176
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender

Jeg leverer innspill som:

- ☐ Privatperson
- ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr
- ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret
- ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Innsendertype

Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 999147860	
Virksomhetsnavn Kiva Vekst AS	
Organisasjonsform AS	
Adresse Neptuns vei 20	
Adresse	
Postnummer/Sted 3150 TOLVSRØD	
Aktivitet/Bransje Eiendomsutvikler	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Ole Morten Toft	Etternavn Pettersen
Telefon 90275000	
E-post omp@kiva.no	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☒ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret område	

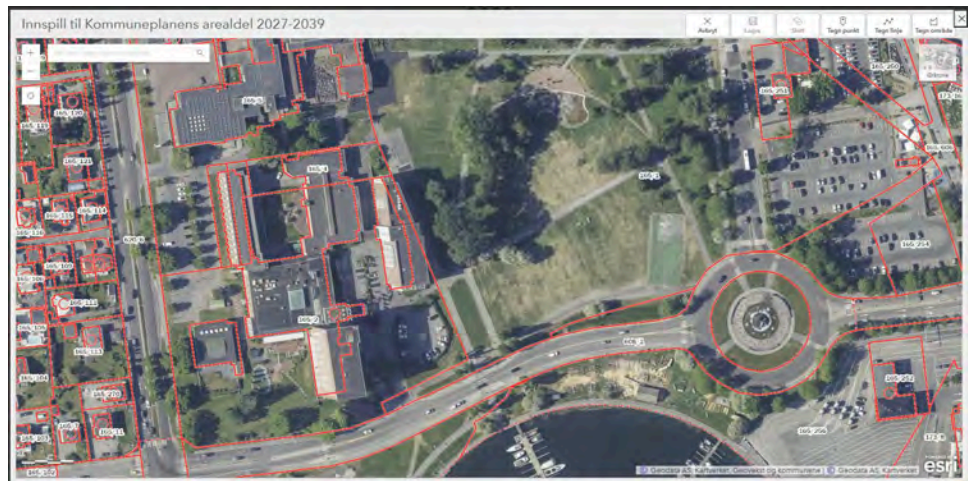
Generelt innspill
Generelt innspill Arealinnspillet til KPA gjelder en av teigene til GBNR 440/6 som ligger nord for gårdsbruket i det som heter: Fetjalund. Den delen det dreier seg om er på ca. 7-10 daa. Området består av fjell og trær og har ifølge eier aldri vært dyrkbar mark. Det er ønske om å spille inn området som et mindre boligområde for småhus. VA ledning med tilstrekkelig kapasitet ligger langs veien, ca. 50 meter unna området. Gårdbruker Bjørn Reidar Andersen som eier området ønsker å stå for utviklingen av området.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i

kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill	
Kommune	Sandefjord
Adresse	Fetjalunden
Postnr/sted	
Gårdsnr	440
Bruksnr	6
Festenr	
Informasjon om planbestemmelser	
Er arealet regulert i en gjeldende plan?	
Er arealet regulert i en gjeldende plan?	
☐ Ja	
☒ Nei, uregulert	
Hvis ja, oppgi plannavn	
- Velg alternativ -	

Innspill om område	
Kort områdebeskrivelse:	
Området GBNR 440/6 ligger langs Feenveien. Rett nord for landbruket til Bjørn Reidar Andersen som eier området. I nærmeste område er det endel småhus fra før og området antas å sørge for en dynamisk utvikling av området.	
Dagens arealbruk	Skog
Dagens arealbruk	Skog
Ønsket arealbruk:	Utviklet med småhusbebyggelse.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter:	

LNF området består av fjell og trær og ikke dyrkbar mark. Derfor anses eventuelle areal konflikter som små.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Ingen dyrkbar mark går tap.
Ønsket utnyttelse/tetthet Småhus
Ønsket utnyttelse Småhus
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Utkjøring mot Feenveien. Det er et ønske å utnytte eiendommen med mellom 7-14 småhus.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☐ Sandefjord by ☒ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Stokke sentrum
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: Stort sett fjell i området.
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensning: FV Feenveien

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Kart med områdeavgrensning



Sandefjord kommune

- ☒ Standard kart
☐ Arealplaner

Velg karttype

Søk i eiendomskart

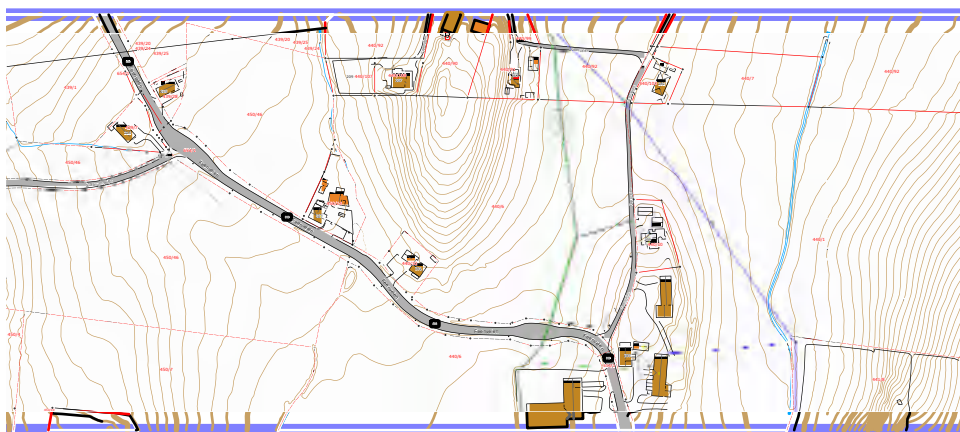
440/6/0/0 Teiger: 1 2 3 4

Ett resultat. Går dit automatisk.

Merk at utgåtte eiendommer ikke finnes i kartet, men kan hentes ved å søke i Matrikkelen.

[Søk i Matrikkelen](#)

Søkeresultat kan slås av i tegnforklaringen.





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	18.08.2025 11.59.05
ReferanseID	SAN423-2727458
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender

Jeg leverer innspill som:

- ☐ Privatperson
- ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr
- ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret
- ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Innsendertype

Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 998 701 961	
Virksomhetsnavn Henning Larsen Norge	
Organisasjonsform	
Adresse Erik Børresens allé 7	
Adresse 3015 Drammen	
Postnummer/Sted	
Aktivitet/Bransje	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Abdullah	Etternavn Shirinzadeh
Telefon 41791004	
E-post abdullah.shirinzadeh@henninglarsen.com	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☒ Innspill om konkret område ☐ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret område	

Generelt innspill
Generelt innspill Dette arealinnspillet omhandler deler av gbnr 440/6 ved Gleabukta i Sandefjord kommune. Forslag til områdeavgrensning er vist i vedlegg 1. Området er på 46,8 daa. Formålet med innspillet er å endre dagens formål fra LNFR i gjeldende kommuneplan til fritidsbebyggelse i ny kommuneplanens arealdel 2027 - 2039. Området ligger i et eksisterende fritidsboligområde. Det foreslås å lage en helhetlig plan etter "innfyll-prinsippet". Det er et ønske om å etablere 20-30 fritidsboliger bak eksisterende hytter med rett til egne båtplasser, åpne opp mot sjøen og lage friarealer/fellesarealer med bademuligheter. Videre er det et ønske om å etablere en kyststi gjennom hele området. Dette vil gi økt trivsel for dagens hytteeiere, nye hytteeiere og besøkende. Adkomstvei Gleaveien vil utbedres. Dagens spillvannsledning og vannledig har god kapasitet til å håndtere ny fritidsbebyggelse i dette området. I forbindelse med VA-utbygging på Nallbergodden (Nallbergodden vann og avløp sa 915802079) er det inngått avtale med grunneier B. Andersen. Det er da lagt inn tilstrekkelig VA-kapasitet til foreliggende prosjekt.

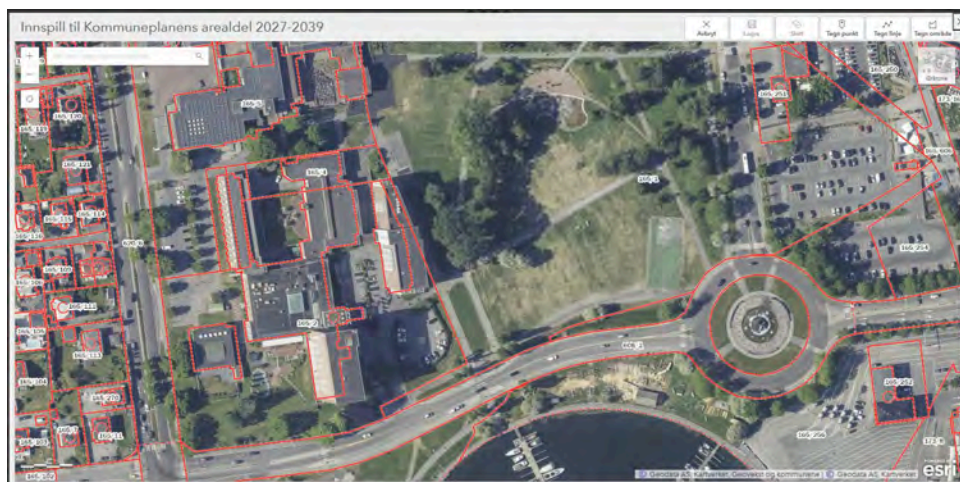
Det er også mulighet for felles parkeringsplasser for gjester, men også for allmenheten som vil komme til område for å gå på tur langs kysten eller gå på tur på Langøya.

For mer informasjonen vises det til vedlagte stedsanalyse, planinitiativ og planavgrensning.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnsnitt. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnsnitt

Kommune

Sandefjord

Adresse

Postnr/sted

Gårdsnr

440

Bruksnr

6

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☐ Ja

☒ Nei, uregulert

Hvis ja, oppgi plannavn

- Velg alternativ -

Innsnitt om område

Kort områdebeskrivelse: Se stedsanalysen og planinitiativet. Området ligger ved Gleabukta, ca. 7,5 km nordøst for Sandefjord sentrum. Planområdet er deler av eiendommen gnr./bnr. 440/6. Området ligger i et etablert hytteområde og har gode forbindelser til både fjorden og resten av Sandefjord. Nærliggende området er preget av hyttebebyggelse og er et veldig attraktivt sted om sommeren.
Dagens arealbruk Skog
Dagens arealbruk Skog
Ønsket arealbruk: Ønsket arealbruk er fritidsbebyggelse.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Se stedsanalysen og planinitiativet. Dagens formål for området er LNFR. Foreslått formål vil ikke føre til arealkonflikter ettersom mye av eksisterende område brukes i dag til fritidsbebyggelse. Det er eksisterende fritidsbebyggelse i området. Innspillet vil være med på å lage en helhetlig plan etter "innfyll-prinsippet".
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt: Se stedsanalysen og planinitiativet. Det er ikke noe dyrkede arealer som går tapt som følge av innspillet.
Ønsket utnyttelse/tetthet Mindre tett
Ønsket utnyttelse Mindre tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : Se stedsanalysen og planinitiativet. Gleaveien som brukes som adkomstvei i dag vil utbedres. Det er et ønske om å etablere 20-30 fritidsboliger, men også etablere fellesparkering for besøkende. Det er kort vei til nærmeste bussholdeplass, Gleaveien.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☐ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☒ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Melsomvik
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: Se stedsanalysen og planinitiativet. Det er noen bratte partier innenfor området. Noen forhold må sees nærmere på. Dette gjelder bla. risiko knyttet til skred/bratthet (steinsprang/skredfare), grunnforhold, havstigning og trafiksikkerhet.
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing:

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Kart med områdeavgrensning

Illustrasjoner (for eksempel skisse for tenkt bebyggelse)

Annet vedlegg

Oppdragsgiver
Kiva Vekst AS

Rapporttype
Planinitiativ til detaljregulering

Dato
2023-06-12

Planinitiativ GLEABUKTA FRITIDSBOLIG OG KYSTSTI



PLANINITIATIV

GLEABUKTA FRITIDSBOLIG OG KYSTSTI

Oppdragsnavn	Gleabukta fritidsbolig og kyststi
Prosjekt nr.	378020297
Mottaker	Sandefjord kommune
Dokument type	Planinitiativ
Versjon	1
Dato	09.052023
Utført av	Abdullah Shirinzadeh (ADSZ)
Kontrollert av	Randi Aune (RASTBG)
Godkjent av	Randi Aune (RASTBG)
Beskrivelse	Planinitiativ



INNHold

1.	INNLEDNING	4
2.	KONTAKTINFORMASJON	4
3.	KORT PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET	5
3.1	Formålet med planen	5
3.2	Planområdets plassering og tilgrensende områder	5
3.3	Planområdet	10
3.4	Bebyggelse	18
3.4.1	Arealbruk	20
3.4.2	Utnyttelse og høyder	21
3.4.3	Trafikk, adkomst og parkering	23
3.4.4	Uteoppholdsarealer	24
3.4.5	Lekeareal/friområder	24
3.4.6	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	24
3.4.7	Samfunnssikkerhet	25
3.4.8	Økonomi	25
4.	GJELDENDE PLANSTATUS	26
4.1	Kommuneplanens arealdel	26
4.2	Reguleringsplan	27
4.3	Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	28
4.4	Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	29
5.	KRAV TIL PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutREDNING	30
6.	VARSLING OG PLANAVGRENSNING	31
6.1	Foreslått plangrense	31
6.2	Varslingstekst	32
6.3	Hvem skal varsles	32
6.4	Medvirkning	32
7.	VEDLEGG	33
7.1	Planavgrensning	33
7.2	Stedsanalyse	33

1. Innledning

Dette er et planinitiativ for å regulere deler av eiendommen med gårds- og bruksnummer 440/6 m.fl., ved Gleabukta til fritidsboliger med tilhørende båtplasser og en kyststi. Planinitiativets hensikt er å være et grunnlagsmateriale til et oppstartsmøte med planmyndigheten i Sandefjord kommune.

Planinitiativet er utarbeidet slik at det er i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

2. Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Tiltakshaver: Kiva Vekst AS på vegne av grunneier Bjørn Reidar Andersen

Kontaktperson: Ole Morten Pettersen

Telefon: 902 75 000

E-post: omp@kiva.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Henning Larsen AS

Kontaktperson: Abdullah Shirinzadeh

Adresse: Erik Børresens Alle 7

Telefon: 41 79 10 04

E-post: abdullah.shirinzadeh@henninglarsen.com

Oppstartsmøte

Følgende personer ønsker å delta i møtet:

Abdullah Shirinzadeh (HL)

Randi Aune (HL)

Ole Morten Pettersen (Kiva Vekst AS)

3. Kort presentasjon av planinitiativet

3.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å etablere 20-30 fritidsboliger med tilhørende båtplasser på deler av eiendommen gnr./bnr. 440/6 m.fl. ved Gleabukta i Sandefjord kommune. Det skal i tillegg legges til rette for etablering av en kyststi og opparbeidelse av grønne friluftsområder/lek åpen for allmennheten langs vannet. Målet er å bevare mest mulig av terreng og landskap, og ha en bebyggelse som passer inn i landskapet og harmoniserer med eksisterende bebyggelse.

3.2 Planområdets plassering og tilgrensende områder

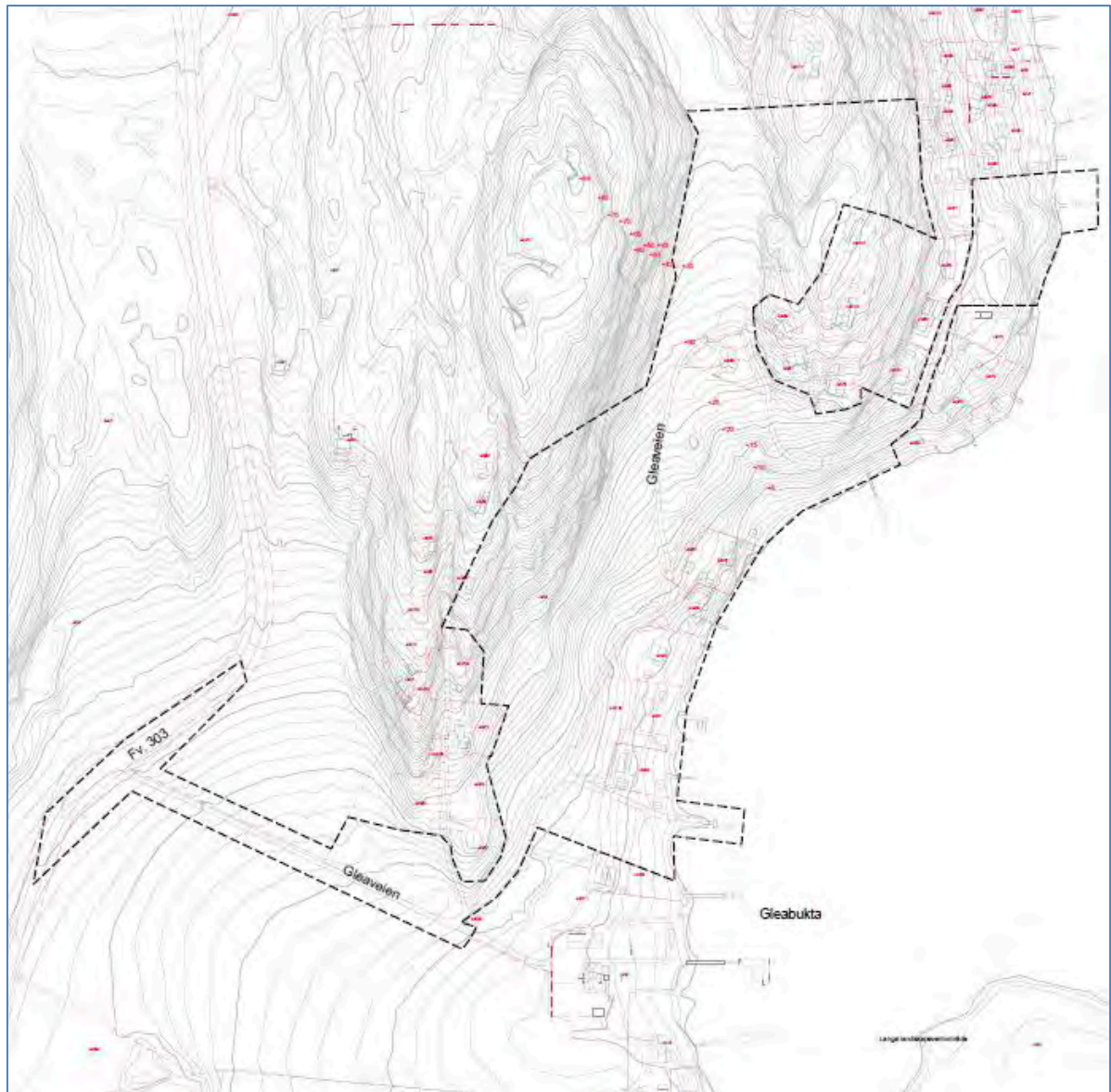
Planområdet ligger ved Gleabukta, ca. 7,5 km nordøst for Sandefjord sentrum. Planområdet er deler av eiendommen gnr./bnr. 440/6. Forslag til områdeavgrensning er vist i figur 2. Området ligger i et etablert hytteområde og har gode forbindelse til både fjorden og resten av Sandefjord. Nærliggende området er preget av hyttebebyggelse og er et veldig attraktivt sted om sommeren.



Figur 1: Oversiktskart, planområdet er markert med rødt

Følgende eiendommer/deler av eiendommer gnr./bnr. inngår i planområdet:

- 440/6
- 440/7
- 440/35
- 440/31
- 440/126
- 440/44
- 440/38
- 440/27
- 440/57
- 440/82
- 654/1



Figur 2: Forslag til planavgrensning

Tilgrensende områder består av hyttebebyggelse mot nord, skog og kulturminner mot vest, jordbruksarealer mot sør og fjorden mot øst.

Eksisterende bebyggelse har høyder mellom 1 og 3 etasjer. Bebyggelsen i området har hovedsakelig saltak, men også innslag av flere andre takformer. Bebyggelsen er plassert på eksisterende terreng med små terrenginnrep.

Adkomstvei

Feenveien/fv. 303 er hovedveien og går like vest for planområdet og forbinder Gleabukta med resten av Sandefjord kommune i vest/sørvest og Tønsberg i nord. Gleaveien er adkomstveien til planområdet og er vist i figuren under.

Nærmeste bussholdeplassen er Gleaveien og ligger ved kryss fv. 303 x Gleaveien.

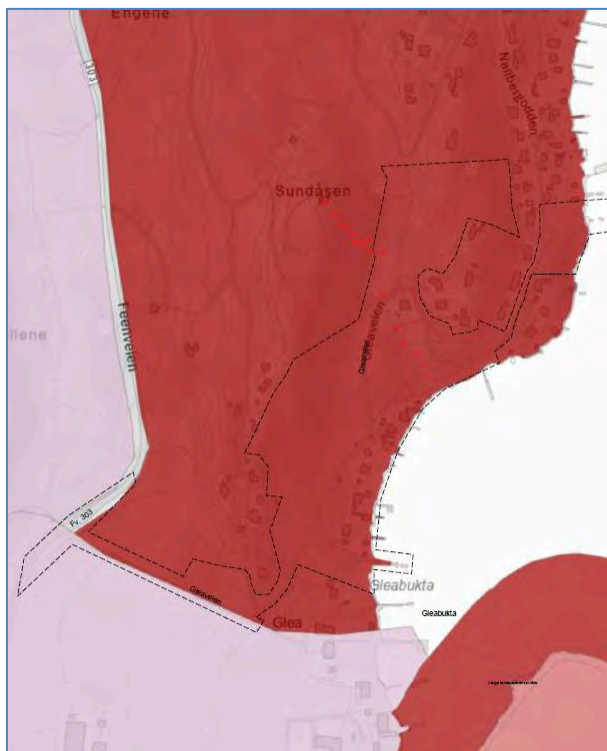
Det er ikke etablert fortau/gang- og sykkelvei langs Feenveien/fv. 303.



Figur 3: Adkomstvei er fra fylkesvei 303/Feenveien via Gleaveien. Bussholdeplass er vist til venstre

Friluftsområder

Størsteparten av planområdet er i Sandefjord kommunes temakart for friluftsområder markert som svært viktig friluftsområde. Skogen nord og vest for planområdet anses som et viktig turområde og det er flere stier i og utenfor planområdet som går hele veien opp til Sundåsen.



Figur 4: I temakart for friluftsområder er størsteparten av planområdet markert som svært viktig friluftsområde

Det er et fint opparbeidet område nord for Gleaveien 22 som brukes til friluftsliv og bading om sommeren. Nærmeste idrettsanlegg er Bogen som ligger ca. 300-400 meter nord for planområdet. Her er det tilrettelagt for bading, volleyball og fotball. I tillegg er det etablert lekestativer for barn og unge.

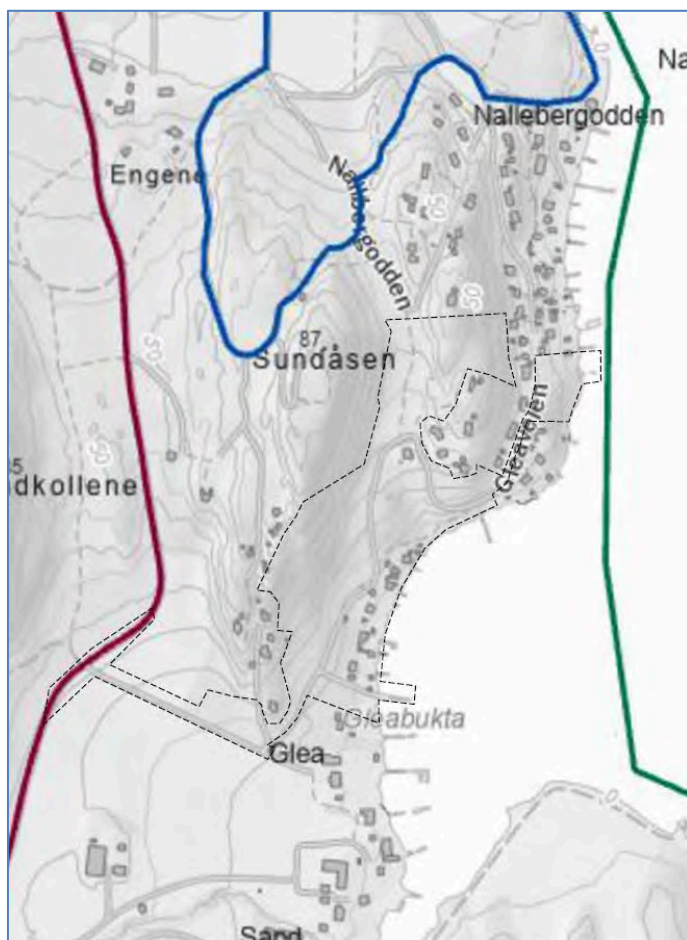


Figur 5: Idrettsanlegg ved Bogen ligger nord for området, markert grønt. Friluftsområde nord for Gleaveien 22 er vist med blått



Figur 6: Bilde av badeplassen/friområde sørøst i planområdet

Figuren under viser en oversikt over sykkelruter, merkede turstier og padleled innenfor og i nærheten av planområdet. Blå linje er merkede turstier gjennom skogen nord og nordvest for planområdet. Det går en padleled (grønn linje) i fjorden i retning nord-sør. Ellers er fylkesvei 303 markert som sykkelrute.



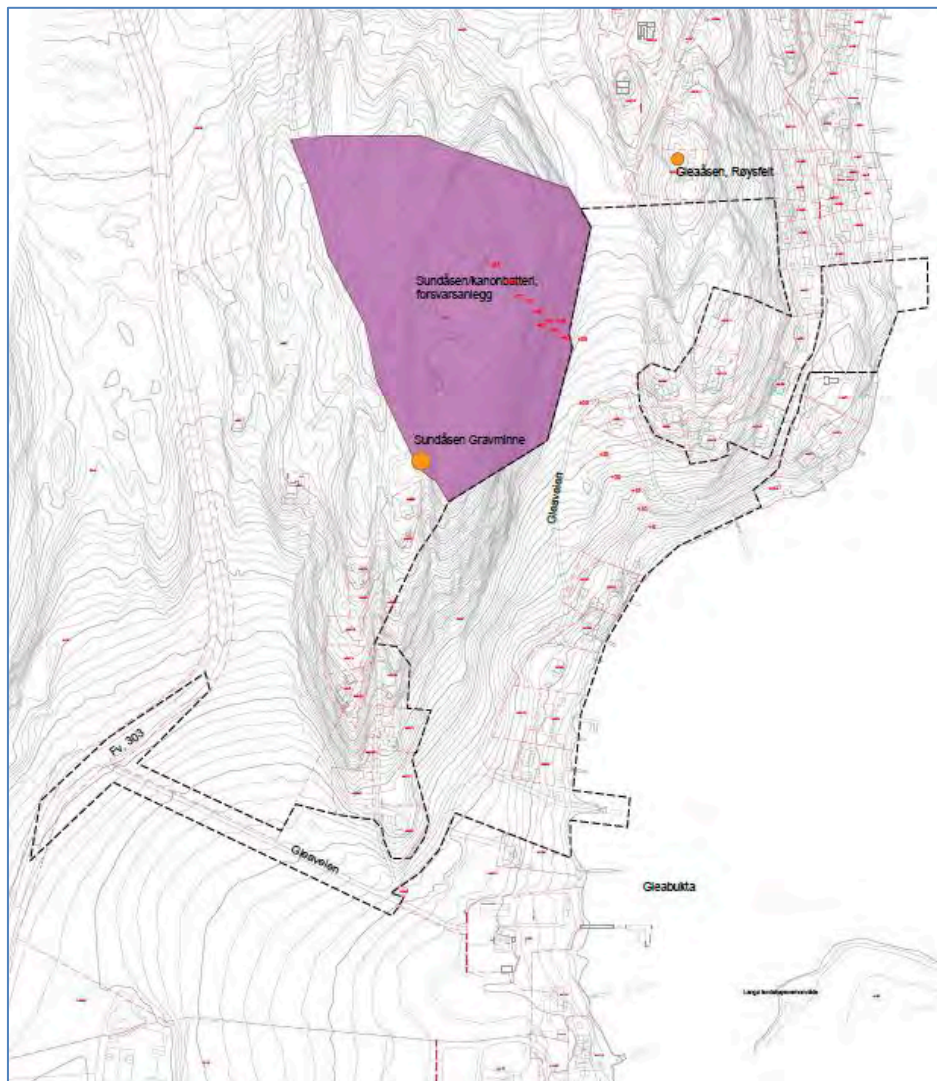
Figur 7: Sykkelrute (rød), stier (blå) og padleled (grønn)

Kulturminner

Tiltaksområdet grenser til Sundåsen (kanonbatteri) i vest. Dette kulturminnet er fra 1800 tallet, fjerde kvartal og er forskriftsfredet.

Ellers er det to andre kulturminner i nærheten av tiltaksområdet, markert med oransje sirkler:

- Gravrøys, vest for tiltaksområdet, datert bronsealder-jernalder. Uavklart vernestatus.
- Gleåsen, Røysfelt, uviss datering. Uavklart vernestatus.



Figur 8: Kulturminner i nærheten av planområdet

3.3 Planområdet

Flyfoto under viser dagens arealbruk innenfor og i nærheten av planområdet. Planområdet er delvis bebygd, hovedsakelig mot sjøen og innenfor 100-metersbeltet. Videre er det opparbeidet kjørevei fra syd mot nord. Områdene bak de etablerte hyttene er ubebygd og består av noe vegetasjon. Mot nord er det mer vegetasjon. Ved sjøen er det etablert flere båtbyggere.

Området er sørøstvendt og har god utsikt mot fjorden og Langøya. Fra planområdet er det kort vei til sjøen.



Figur 9: Ortofoto over dagens situasjon

Planområdet består av følgende arealtype (figur 10).

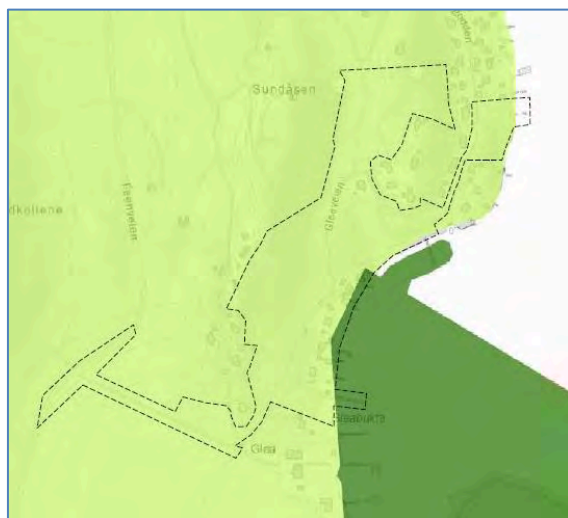
- Skog
- Bebygde arealer
- Fulldyrka jord

Mesteparten av eiendommen gnr./bnr. 440/6 er ubebygd og består av skog i dag. Gleaveien går rett gjennom eiendommen. En del av Gleaveien er svært bratt. Ellers er det en del bebygde arealer langs vannet og i høyden hvor det er oppført hytter. Arealer sør og delvis nord for Gleaveien består av fulldyrka jord.

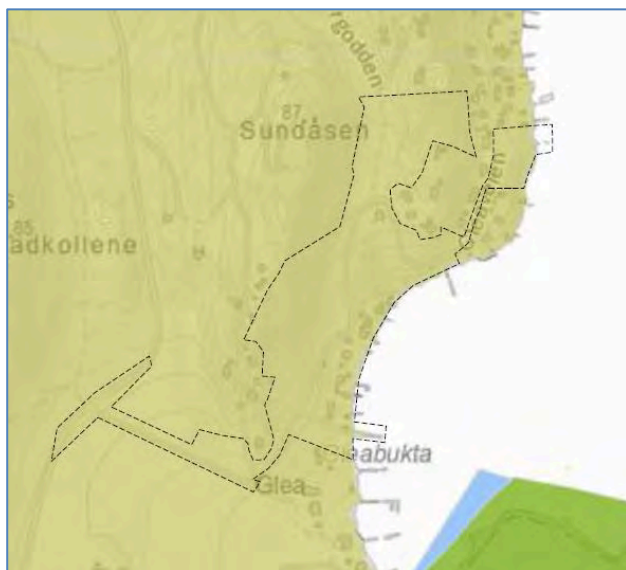


Figur 10: Arealtype

Planområdet har i Sandefjord kommunes temakart for natur verdiklasse C og i temakart for landskap verdiklasse B. Langøya, rett sør for planområdet, har verdi klasse A både i temakart for natur og landskap. Langøya anses som et viktig naturområde.



Figur 11: Området er merket som natur med verdiklasse C



Figur 12: I temakart landskap er området merket med verdiklasse B

Under vises bilder fra planområdet og eksisterende bebyggelse innenfor og i nærheten av planområdet.



Figur 13: Båtbrygge i tilknytning til friområde sørøst i området



Figur 14: Lek- og friområde langs vannet sørøst i området



Figur 15: Vei ned til lek- og friområde og båtbygg



Figur 16: Tursti helt nord i området



Figur 17: Hyttebebyggelse nord for planområdet. Hyttene er tilpasset terreng og har bevart mye av terrenget



Figur 18: Bebyggelse innenfor planområdet og langs sjøen



Figur 19: Hyttebebyggelse langs sjøen



Figur 20: Deler av Gleaveien er veldig bratt

Det er utarbeidet en enkel stedsanalyse for planområdet. Kartet nedenfor er en oppsummering av de viktigste temaene i og i nærheten av planområdet.

Hele tiltaksområdet er i temakartene til kommuneplan 2019 markert som følgende:

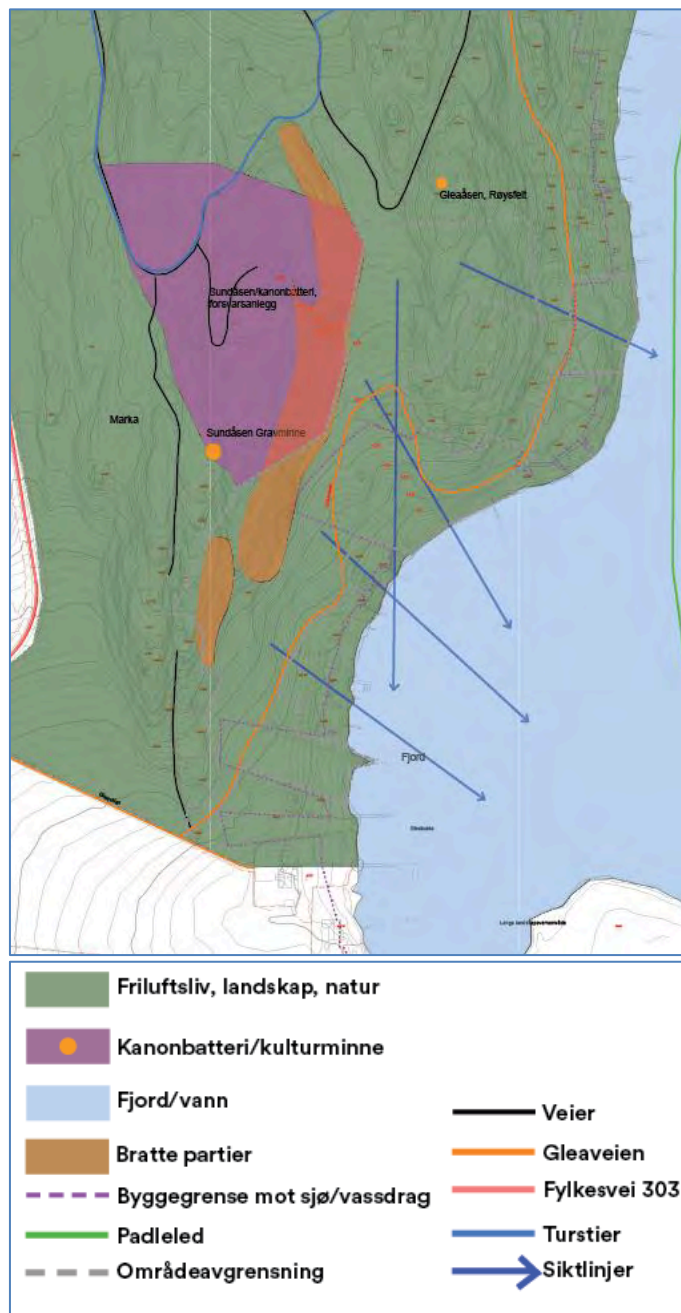
- Friluftsliv: Svært viktig friluftsområdet
- Natur: Verdiklasse C
- Landskap: Verdiklasse B

I tillegg finnes det turstier, sykkelruter og padleled og mulighet for å bade i umiddelbar nærhet til området. Det ligger ellers kulturminner Sundåsen (kanonbatteri) vest for planområdet som ikke vil påvirkes av en ev. utbygging i dette området. Utbygging i dette området vil hensynta kulturminnet.

Tiltaksområdet har noen bratte partier som ikke er mulig å bygge på. Disse er markert som oransje i kartet nedenfor.

Det er gode siktlinje fra tiltaksområdet og utover mot fjorden.

Lilla stiplet linje markerer byggegrense mot sjø/vassdrag iht. Sandefjord kommunes arealplan.



Figur 21: Kvaliteter i og i nærheten av planområdet er oppsummert i dette kartet

3.4 Bebyggelse

Illustrasjonen under viser en mulig utnyttelse av planområdet. Det er på dette tidspunktet valgt å ikke se på hvordan området kan utnyttes i detalj, men illustrasjonen under viser hvilke områder som egnest best som utbyggingsområder. Det planlegges for ca. 20-30 fritidsboliger innenfor de oransje byggeområdene.

Planområdet ligger midt mellom marka og fjorden. Nærheten til både marka og fjorden kan benyttes som kvalitet ved å videreutvikle forbindelser gjennom området som knytter marka og fjorden sammen.

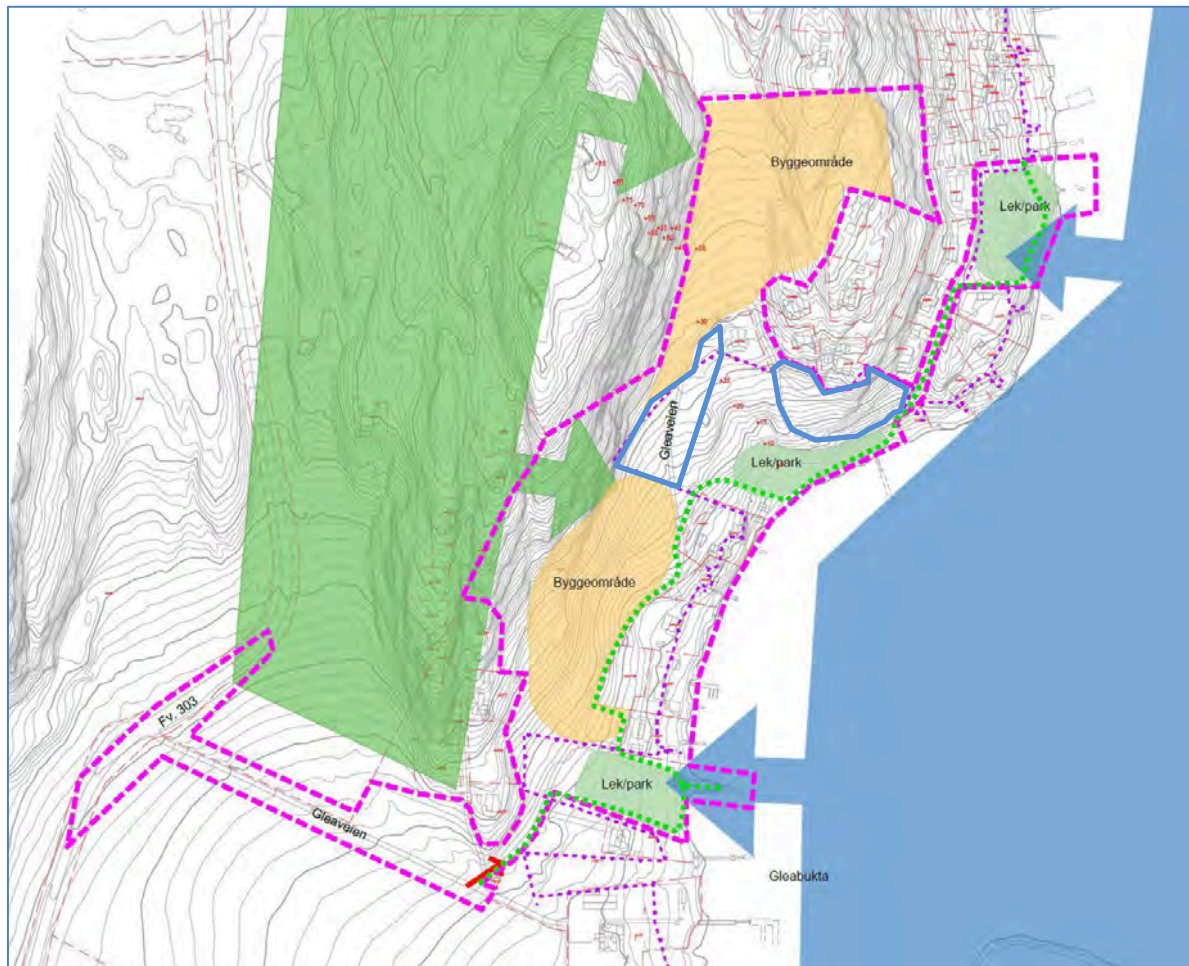
Terrenget er skrånede med noen bratte partier. Bebyggelsen kan trappes og følge hovedlinjene i terrenget. Byggegrense mot sjø/vassdrag iht. Sandefjord kommunes arealplan er vist med lilla stiplet linje. Byggeområder er vist med oransje farge.

Områder markert som lek/park langs vannet skal gjøres mer attraktiv og vil være allment tilgjengelig. Disse tre områdene er i dag gjengrodde samt at de trengs oppgradering. standard, men målet er å oppgradere dem og gjøre disse tilgjengelig for allmennheten. Disse tre områdene vil bli opparbeidet slik at både barn og unge og eldre kan benytte seg av det. For å koble disse lek/park områdene er det tenkt å etablere en kyststi slik som vist i figuren til høyre. Hensikten med kyststien er tilrettelegge for turgåing langs fjorden. En bedre kyststi og bedre opparbeidede friluftsområder vil bidra til å tiltrekke folk fra andre steder. Samtidig kobler kyststien fjorden sammen med marka i vest.

Det planlegges å sanere enkeltbrygger og å samle disse i et fellesanlegg.

Det etterstrebes å bevare så mye av vegetasjonen som mulig.

Det skal ikke etableres bebyggelse som kommer i konflikt med kulturminnene i nærheten av planområdet.



Figur 22: Forslag til utnyttelse av planområdet. Områdene merket med blå strek angir muligheter for tillegg til byggeområder.



Figur 23: Tegnforklaring til figur 22

3.4.1 Arealbruk

Området antas regulert til følgende formål:

- Fritidsbolig

- Friområde
- Veg
- Grønnstruktur
- Turveg
- Parkering

3.4.2 Utnyttelse og høyder

Området er tenkt bebygd med hyttebebyggelse tilsvarende det som er etablert i og i nærheten av planområdet i dag. Det skal oppføres hytter i 1-2 etasjer med god terrengtilpasning. Store terrenginngrep i form av store/høye skjæringer og fyllinger skal unngås. Under vises bilder fra naboområdet som illustrere hvordan hyttene kan oppføres med et minimum av terrenginngrep.



Figur 24: Eksempelbilde fra nord for planområdet



Figur 25: Eksempelbilde fra nord for planområdet



Figur 26: Eksempelbilde hytte rett på terreng



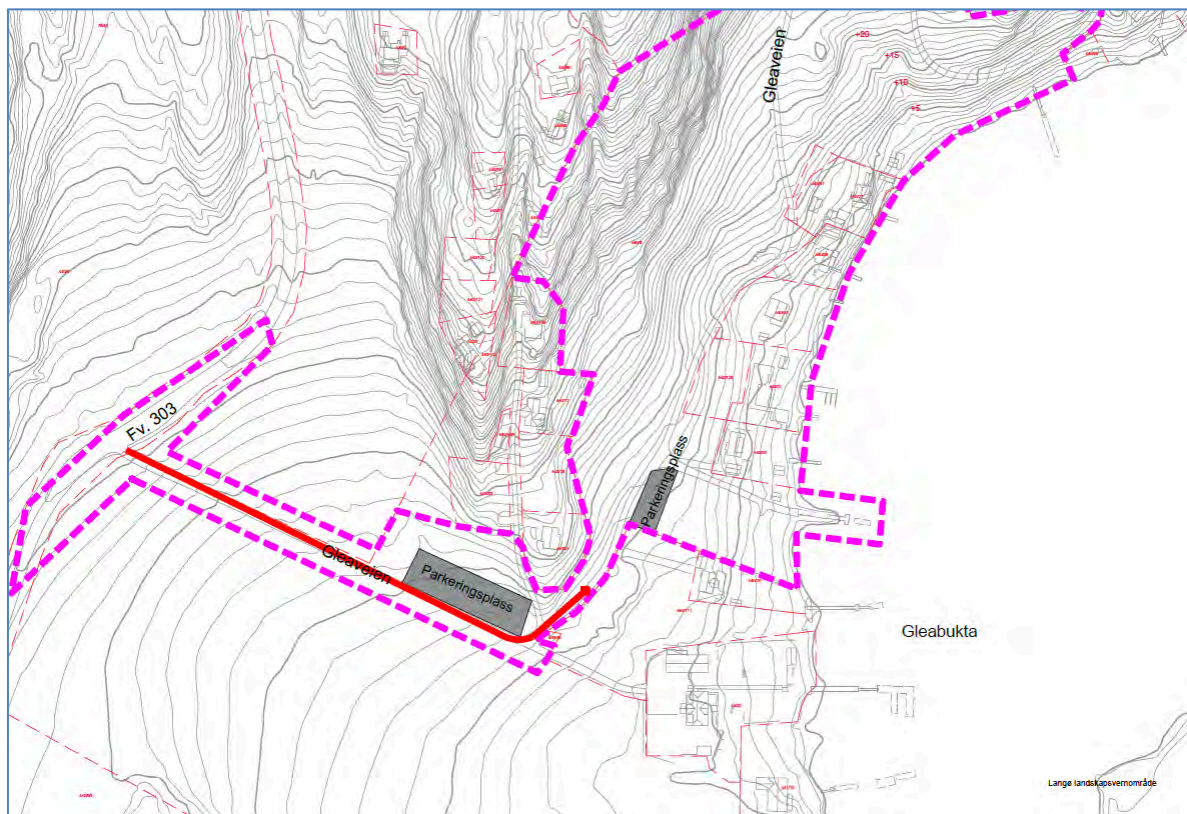
Figur 27: Eksempelbilde fra hytte nord for planområdet. Hytten er plassert rett på terreng med små terrenginngrep

3.4.3 Trafikk, adkomst og parkering

Planområdet har adkomst fra fv. 303 via Gleaveien. Figuren under viser Gleaveien i rødt. Gleaveien er smal og ikke bred nok for to biler. Som følge av en utbygging av 20-30 fritidsboliger må Gleaveien oppgraderes og utvides noe for å kunne fungere som en sikker vei. Gleaveien kan enten utvides eller det kan etableres møtelommer. Det kan for eksempel etableres møtelomme nord for Gleaveien vest for det området som er foreslått til parkeringsplasser. Dette arealet består i dag av skog. Videre bør Gleaveien ha en bredde inn mot fylkesveien slik at to biler kan møtes. Her vil det være behov for å ta noe av det fulldyrkede arealet enten sør eller nord for veien. Arealene sør og delvis nord for Gleaveien er fulldyrka og vil påvirkes som følge av utvidelsen av veien.

For selve fritidsboligene er det tenkt å ha parkering i tilknytning til hyttene. Det er også tenkt å etablere felles parkeringsplasser til fritidsboligene i delområder hvor det er vanskelig å etablere private parkeringsplasser på grunn av mye terreng.

Det er også tenkt å etablere to parkeringsplasser med plass til henholdsvis 6 og 4 parkeringsplasser, både for gjester men også for allmenheten som vil komme til område for å gå på tur langs kysten eller gå på tur på Langøya. I dag er det mangel på parkeringsplasser for turgåere. En mulig lokalisering og utvidelse av parkeringsplasser og adkomstveien er vist i figuren under.



Figur 28: Gleaveien vil fungere som adkomstvei til planområdet

3.4.4 Uteoppholdsarealer

Fritidsboligene er tenkt plassert slik at det unngås store skjæringer og fyllinger. Området er bratt med mye terreng og det kan være krevende å få tilfredsstillende uteoppholdsarealer rett på terreng. Balkonger og terrasser vil fungere som uteoppholdsareal. Dette er løst på en god måte i de eksisterende hyttene i og i nærheten av planområdet.

3.4.5 Lekeareal/friområder

Det er i figur 22 vist tre områder langs vannet som er tenkt opparbeidet til lek/friarealer for allmennheten. Disse arealene har fin beliggenhet med nærhet til vannet og kan kobles sammen med en kyststi. Det ene arealet sør i planområdet er noe brukt i dag, men har potensiale for å bli et bedre og attraktivt sted både for hytteeierne og for besøkende. Disse lek/friarealene er tenkt for alle aldersgrupper, både barn, unge og eldre personer.

3.4.6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planlagt tiltak vil føre til endring av landskap og terreng ettersom det skal legges inn vei og adkomstvei til bebyggelsen. Byggene plasseres rett på terreng uten store terrenginngrep. Tomter og veier skal utformes og avsluttes slik at terreng og vegetasjon bevares på best mulig måte. Målet er å bevare mest mulig av uberørt terreng og landskap og unngå planering av tomtene. Videre er det veldig viktig å hensynta de grønne overgangene mellom byggeområder og grøntområder.

Under er det vist noen eksempler på hvordan bebyggelsen er tenkt plassert i terreng.



Figur 29: Bebyggelsen er tenkt plassert i terreng med små terrenginngrep



Figur 30: Eksempel på terrengtilpasning. Bilde viser eksisterende hytte nord for planområdet

3.4.7 Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) til planen. Denne vil avklare om området eller tiltaket skaper risikoer som må sikres.

Noen forhold må sees nærmere på. Dette gjelder eksempelvis risiko knyttet til skred/bratthet (steinsprang/skredfare) grunnforhold, havstigning og trafiksikkerhet.

3.4.8 Økonomi

Tiltakshaver skal realisere prosjektet og står for kostnadene til gjennomføring.

3.4.9 Teknisk infrastruktur

Grunneier har avtale med Nallbergodden hytteforening nord for planområdet om rett til å koble seg på dagens nett. Både spillvannsledning og vannledning har god kapasitet til å håndtere ny fritidsbebyggelse.

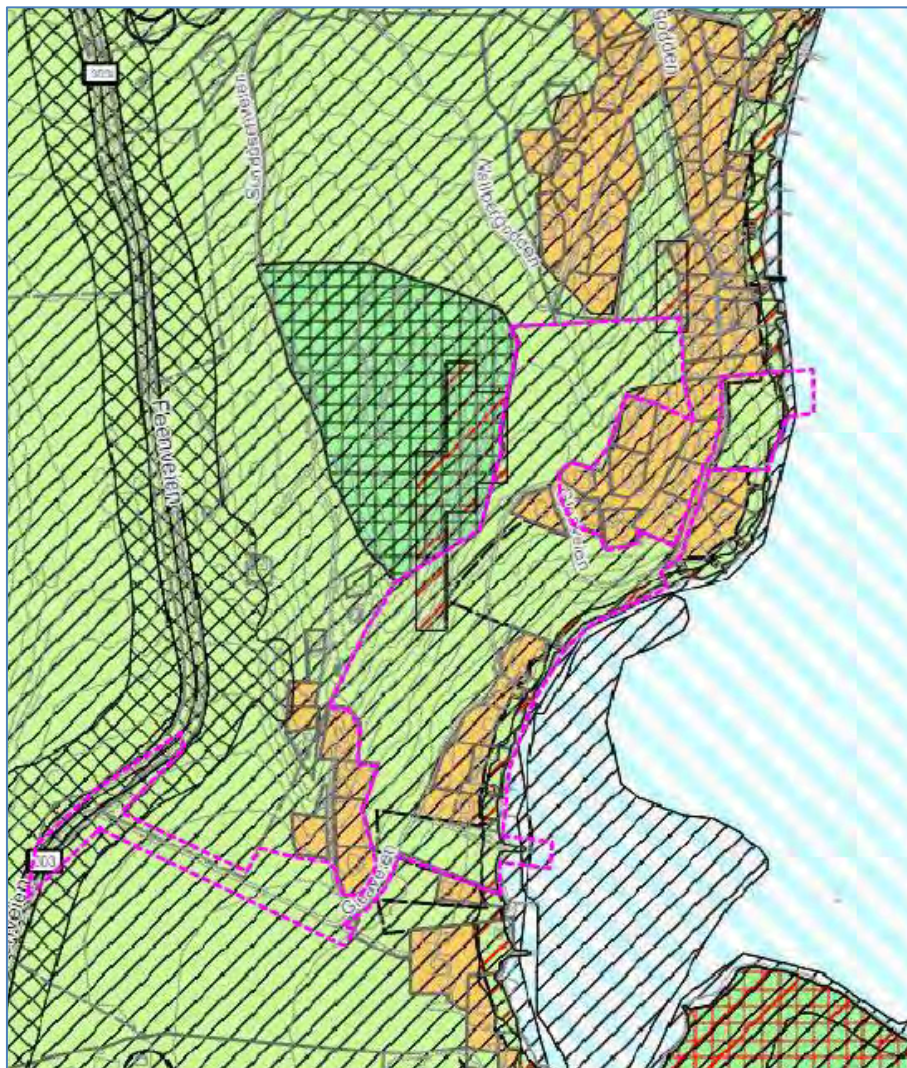
4. Gjeldende planstatus

4.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Sandefjord kommune (2019) er største delen av planområdet avsatt til LNFR nåværende. I tillegg omfattes deler av området av fritidsbebyggelse, kombinert formål i sjø og vassdrag og byggegrense mot sjø og vassdrag. Ellers omfattes planområdet av hensynssone bevaring av kulturmiljø. Videre berører/grenser planområdet til følgende hensyn:

- Friluftsliv
- Flomfare langs sjøen
- H730 Sundåsen (Kystbatteri)

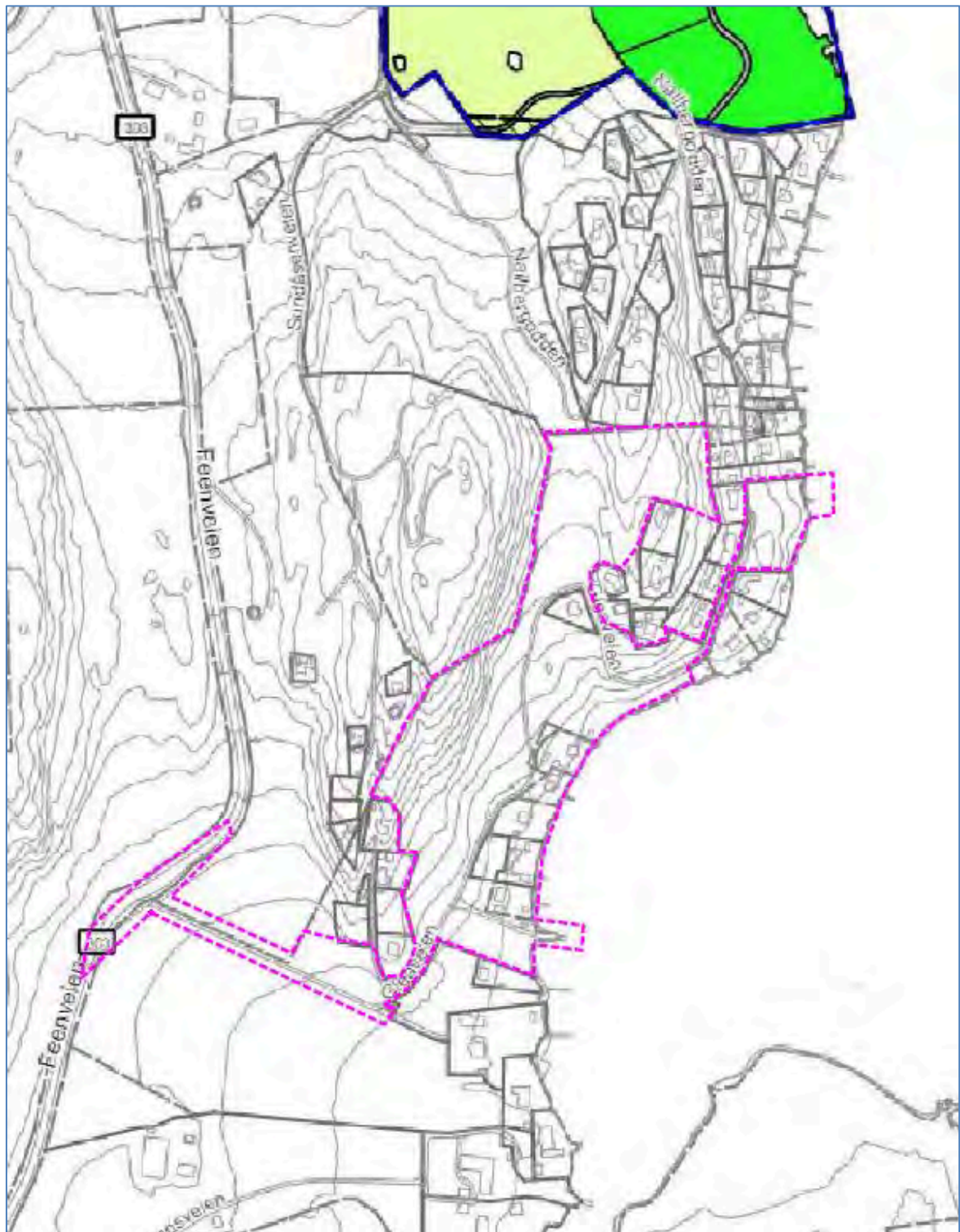
Deler av tiltaksområdet omfattes av byggegrense mot sjø/vassdrag fastsatt i kommuneplan.



Figur 31: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Sandefjord kommune

4.2 Reguleringsplan

Tiltaksområdet er uregulert. Kartutsnittet under viser gjeldende reguleringsplaner i og nær området. Området nord for tiltaksområdet er regulert. Øvrige områder er uregulert. Hyttene i sør er tidligere regulert, men planen er opphevet.



Figur 32: Det er ingen gjeldende reguleringsplan innenfor planområdet

4.3 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.

Det er ingen tilstøtende planer eller tiltak i nærområdet.

4.4 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2008)
- Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging (2009)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)
- Regional plan for kystsonen i Vestfold (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1989)
- Naturmangfoldloven
- Rettleiar om planlegging av fritidsbustader (2022)

Fra Rettleiar om planlegging av fritidsbustader

Ved planlegging av fritidsbustader bør følgande prinsipp leggjast til grunn:

- Sikre samanhengande naturområde med få eller ingen tekniske inngrep
- Fortette eller utvide eksisterande byggjeområde framfor å byggje ut i nye område
- Unngå ny fritidsbusetnad i og over skoggrensa
- Unngå ny fritidsbusetnad i viktige delar av grøntstrukturen, i 100-metersbeltet langs sjø og i vassdragsbeltet langs vatn og vassdrag
- Unngå ny fritidsbusetnad på myr og våtmark
- Unngå ny fritidsbusetnad som gjev negative konsekvensar for villreinen. Villreinnemda sine innspel skal tilleggast vekt.
- Unngå ny fritidsbusetnad som kan føre til auka ferdsel i sårbare naturområde og verneområde, og i nærleiken av hekkeområde til truga og sårbare fugleartar

5. Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det er vurdert om det er behov for konsekvensutredning (KU) i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om konsekvensutredninger angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

KU-forskriftens § 6b:

Iht. KU-forskriftens § 6b. skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes.

Vurdering

Punkt 25. omfatter nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

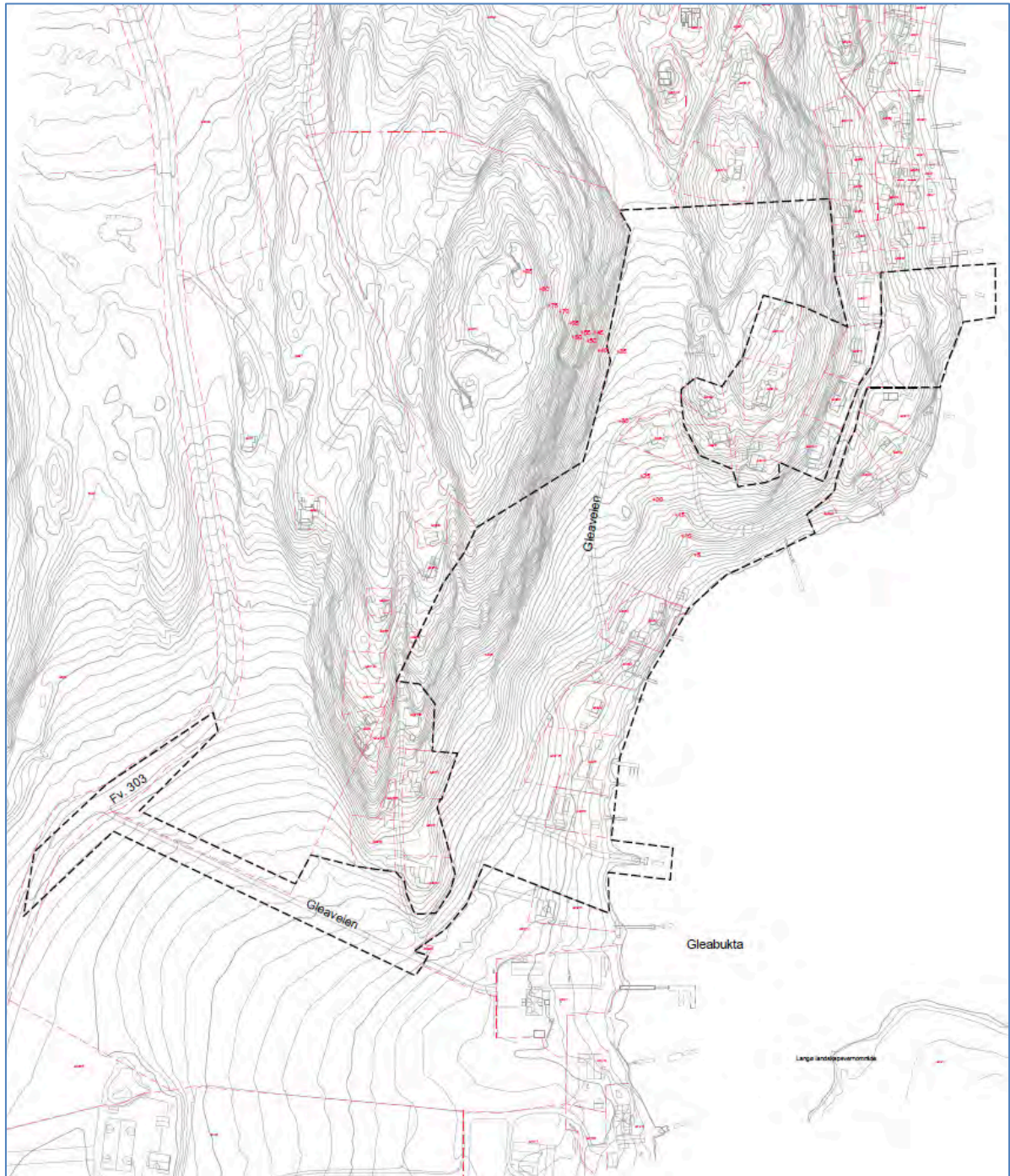
Planen faller inn under punkt 25 under vedlegg 1 og dermed utløser krav til konsekvensutredning.

Alle aktuelle forhold, selve plantiltaket og virkningene av det vil bli beskrevet på vanlig måte i reguleringsplanens planbeskrivelse.

6. Varsling og planavgrensning

6.1 Foreslått plangrense

Figuren under viser den foreløpige planavgrensningen. Planområdet er på 80 dekar og omfattes av eiendommene gnr./bnr. 440/6, 440/7, 440/35, 440/31, 440/126, 440/44, 440/38, 440/27, 440/57, 440/82 og 654/1.



Figur 33: Forslag til planavgrensning

6.2 Varslingsstekst

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-8 varsles det at Henning Larsen på vegne av Kiva Vekst AS starter arbeidet med detaljregulering for eiendommene gnr./bnr. 440/6, 440/7 m.fl. ved Gleabukta i Sandefjord kommune.

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for etablering av fritidsbolig, med tilhørende båtplasser på deler av eiendommen gnr./bnr. 440/6 og etablere en kyststi. Det planlegges for ca. 20-30 fritidsboliger. Det skal etableres lek/friarealer og parkeringsplasser tilgjengelig for allmennheten. Planområdet vil få adkomst fra fv. 303 via Gleaveien.

Planområdet er i dag delvis bygd, men hovedeiendommen gnr./bnr. 440/6 er ubebygd. Planområdet er på ca. 80 dekar og er i kommuneplan for Sandefjord kommune 2019 avsatt til LNFR, fritidsbebyggelse og kombinert formål i sjø og vassdrag. Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8, og faller inn under punkt 25 under vedlegg 1 og utløser krav om konsekvensutredning. Planområdet er uregulert i dag.

Eventuelle spørsmål, synspunkter eller opplysning som anses å ha betydning for planarbeidet kan rettes til Abdullah Shirinzadeh per epost: abdullah.shirinzadeh@henninglarsen.com.

Frist for tilbakemeldinger er XX.XX.2023

Med vennlig hilsen

SIGN

Abdullah Shirinzadeh

41791004

Abdullah.shirinzadeh@henninglarsen.com

6.3 Hvem skal varsles

Liste over hvem som skal varsles mottas Sandefjord kommune. Det er som regel berørte naboer, eventuelle foreninger og offentlige organer som skal varsles.

6.4 Medvirkning

Berørte naboer og andre interessenter vil få mulighet til medvirkning gjennom varsel om oppstart. Naboer og offentlige organer skal varsles med brev pr. post. Igangsetting av planarbeidet skal også varsles i Sandefjord blad samt på kommunens nettside.

Det er på dette tidspunktet ikke planlagt noe åpent møte om planene.

7. Vedlegg

7.1 Planavgrensning

7.2 Stedsanalyse

GLEABUKTA FRITIDSBOLIG OG KYSTSTI

Stedsanalyse

April 2023

Innledning - historie

Grunneier, Bjørn Reidar Andersen som er 61 år er tredje generasjons eier og driver av familiegården, Feenveien 272, 3160 Stokke – som består av flere teiger. Andersen overtok gården i 1989. Hovedsakelig drives det med kornproduksjon, frø, raps m.m. Han har gjort store investeringer. Blant annet har han i 1991 bygd korntørke. I 1995 ble det kjøpt tilleggsjord, 70 daa dyrka mark og 67 daa med skog. Hovedhuset er totaloppusset i de senere år. I 2019 ble det bygget nytt redskapshus på ca. 600 BRA m². Videre er det over flere år investert stort i ny maskinpark for å kunne drifte gården på en mest mulig effektiv måte.

For å kunne gjøre disse investeringene har Andersen ved siden av å drive familiegården jobbet fulltid i anleggsbransjen i mange år samtidig som han hadde brøyteavtale med Tønsberg kommune. I dag har han brøyteavtale med Sandefjord kommune og driver medium stort med vedproduksjon for å spe på inntekten – ved siden av selve gårdsdriften. Andersen er altså en hardarbeidende bonde som står på for å holde «hjulene i gang».

Den delen av eiendommen som belyses i denne stedsanalysen ligger i langs Gleaveien og har aldri vært dyrkbar. Området består av kratt, stein og tidvis noen vegetasjon. Historisk og allerede fra første generasjons driver av bondegården har det blitt solgt ut tomter hovedsakelig langs sjøen i dette området. De første salgene fant sted rundt 1950 – tallet. Videre har det blitt solgt ut flere tomter frem til for noe år siden. Hovedsakelig har alle pengene som er frigjort ved eiendomssalg gått tilbake i form av investeringer til landbruket.

Gleabukta - området fremstår i dag som et uryddig område og Andersen ønsker nå å sette i gang med en opprustning. Det foreslås å lage en helhetlig plan etter «innfyll – prinsippet» som det er politisk enighet om. Han ønsker å etablere 20-30 fritidsboliger bak eksisterende hytter med rett til egne båtplasser, åpne opp mot sjøen å lage friarealer/ fellesarealer med bademuligheter. Videre å etablere kyststi gjennom hele området. Dette vil gi økt trivsel for dagens hytteeiere, nye hytteeier og besøkende som ønsker å ta turen innfor for å gå en tur langs kyststien, og eller for å ta seg et bad. Det ønskes å legge til rette med egne gjesteparkeringsplasser for besøkende. Samlet sett vil disse grepene gi et løft for området og åpen opp for allmennheten.

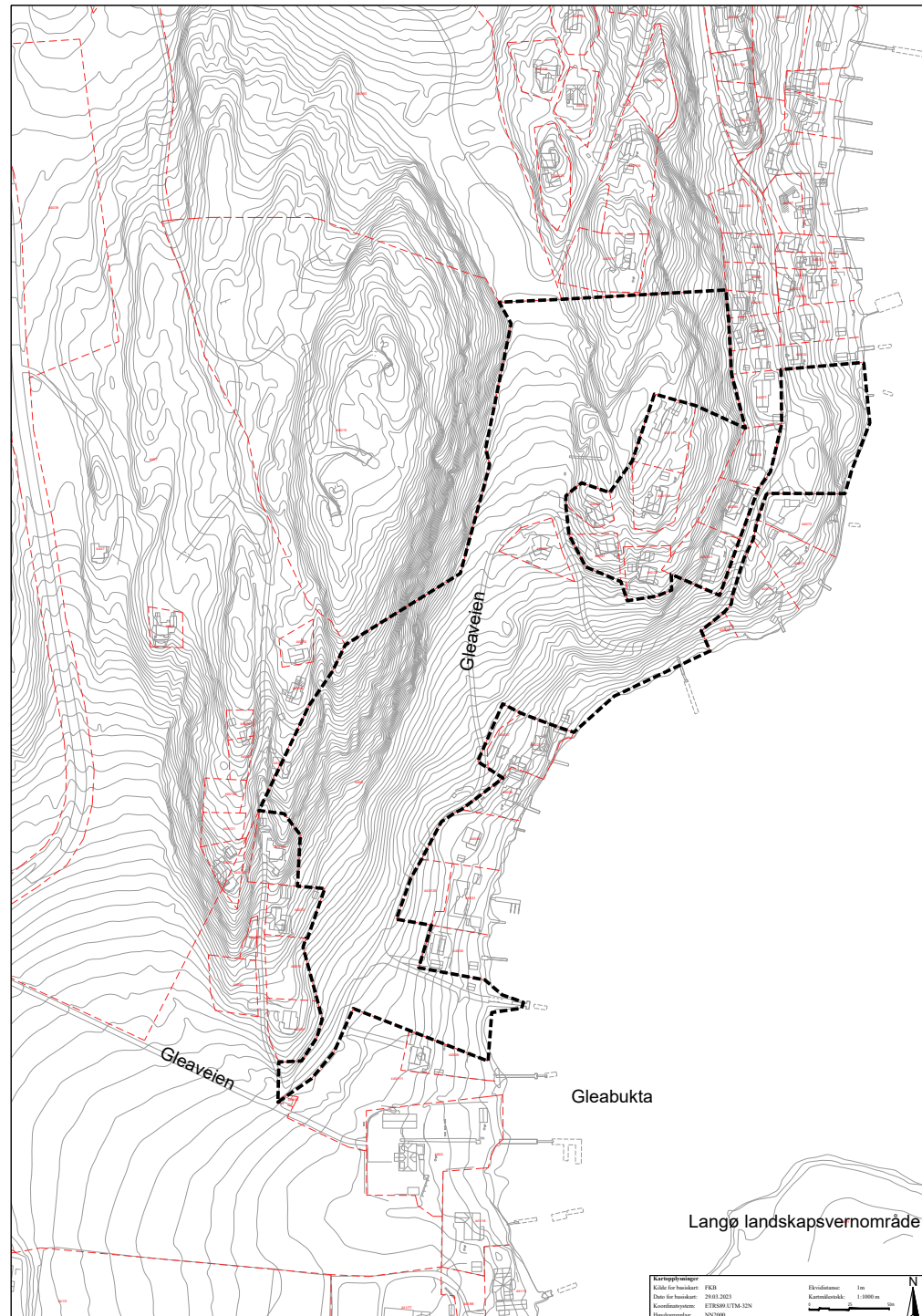
Andersen har flere ganger gått glipp av frister for å komme med innspill til rulleringene av kommuneplanen arealdel, og i lys av hans alder søkes det nå om at planen likevel kommer med i kommuneplanens arealdel som er under rullering – sekundært at administrasjonen og politikerne gir aksept for at han kan starte opp en detaljregulering av området ila året.

Formål

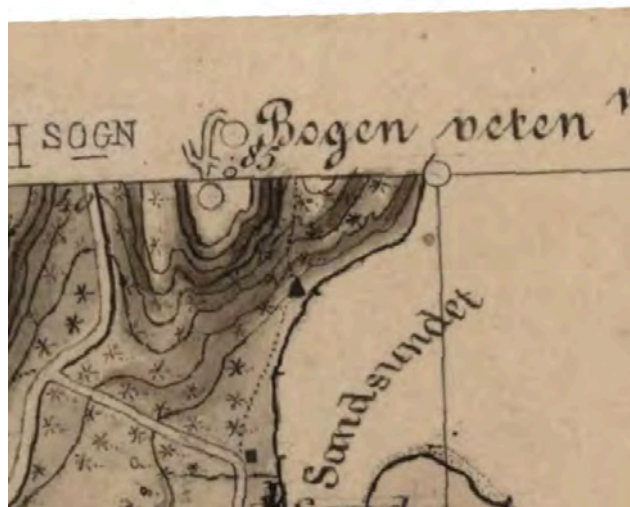
Henning Larsen AS er blitt engasjert av Kiva Vekst AS ved Ole Morten Pettersen, på vegne av grunneier Bjørn Reidar Andersen for å se på muligheten for å etablere ca. 20 - 30 fritidsboliger med tilhørende båtplasser på deler av eiendommen gnr/bnr 440/6 ved Gleabukta i Sandefjord kommune. I den forbindelse har Henning Larsen utarbeidet en enkel stedsanalyse som beskriver dagens situasjon, kvaliteter og muligheter.

Oversikt

Tiltaksområdet ligger ved Gleabukta, ca. 7,5 km nordøst for Sandefjord sentrum. Tiltaksområdet er deler av eiendommen gnr/bnr 440/6. En grov avgrensning av området er vist i kartustnittet under. Området ligger i et etablert hytteområde og har gode forbindelse til både fjorden og resten av Sandefjord. Nærliggende området er preget av hyttebebyggelse og er et veldig attraktivt sted om sommeren.

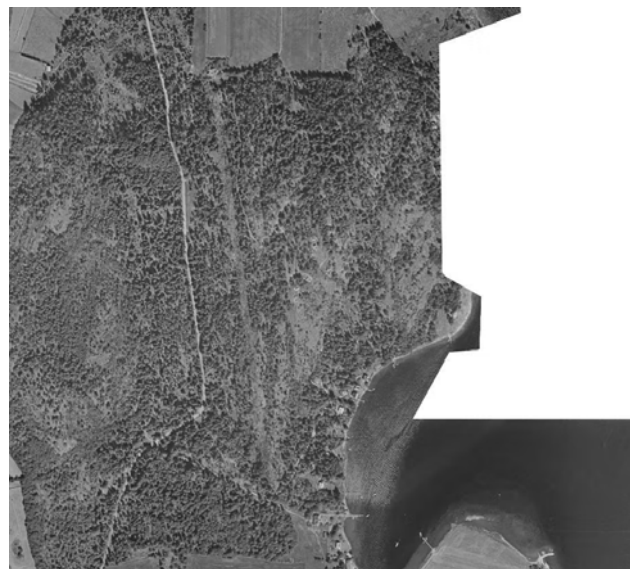


Historisk utvikling



Kart: 1902

Veldig lite bebyggelse i området langs Gleabukta. Gleaveien og fylkesveien er oppført.



Flyfoto: 1956

Det er oppført flere bygg/hytter nede langs vannet. Gleaveien er ført et stykke innover i hytteområdet.



Flyfoto: 1959-1979

Veldig lite utvikling siden 1956, men det ser ut som det er bygd flere hytter nordover langs kysten.



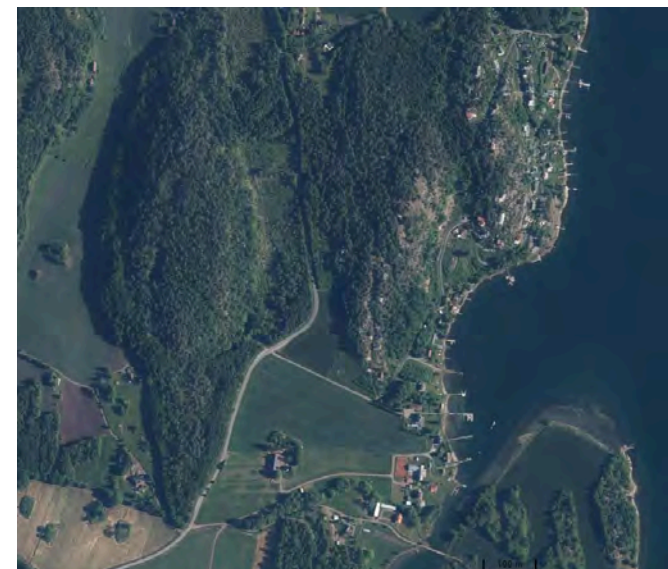
Flyfoto: 1997

Det er oppført flere hytter og Gleaveien er videreført nordover gjennom hytteområdet. Det er også lagt ut båtbyggger i vannet.



Flyfoto: 2010

Det er oppført nye bygg/hytter nede langs vannet. I tillegg er det lagt ut flere båtbyggger i vannet.



Flyfoto: 2020

Veldig lite utvikling siden 2010, men det ser ut som det er noen få hytter og at det er åpnet opp for allmennheten langs vannet sør i området.

Overordnede planer og føringer

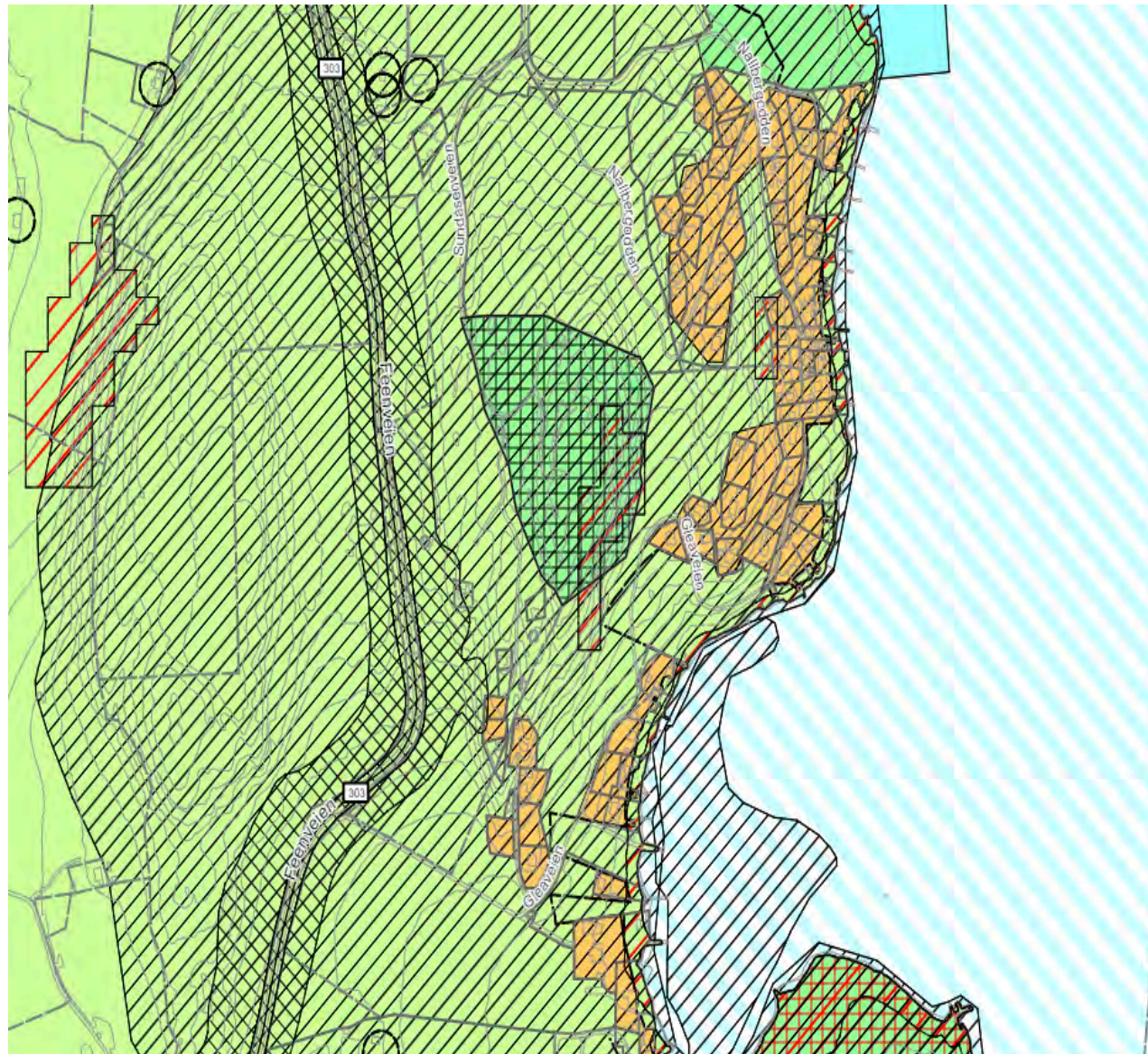
Kommuneplan

Tiltaksområdet er i gjeldende kommuneplanen avsatt til LNFR nåværende og omfattes av hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Ellers berører /grenser tiltaksområde til følgende hensyn:

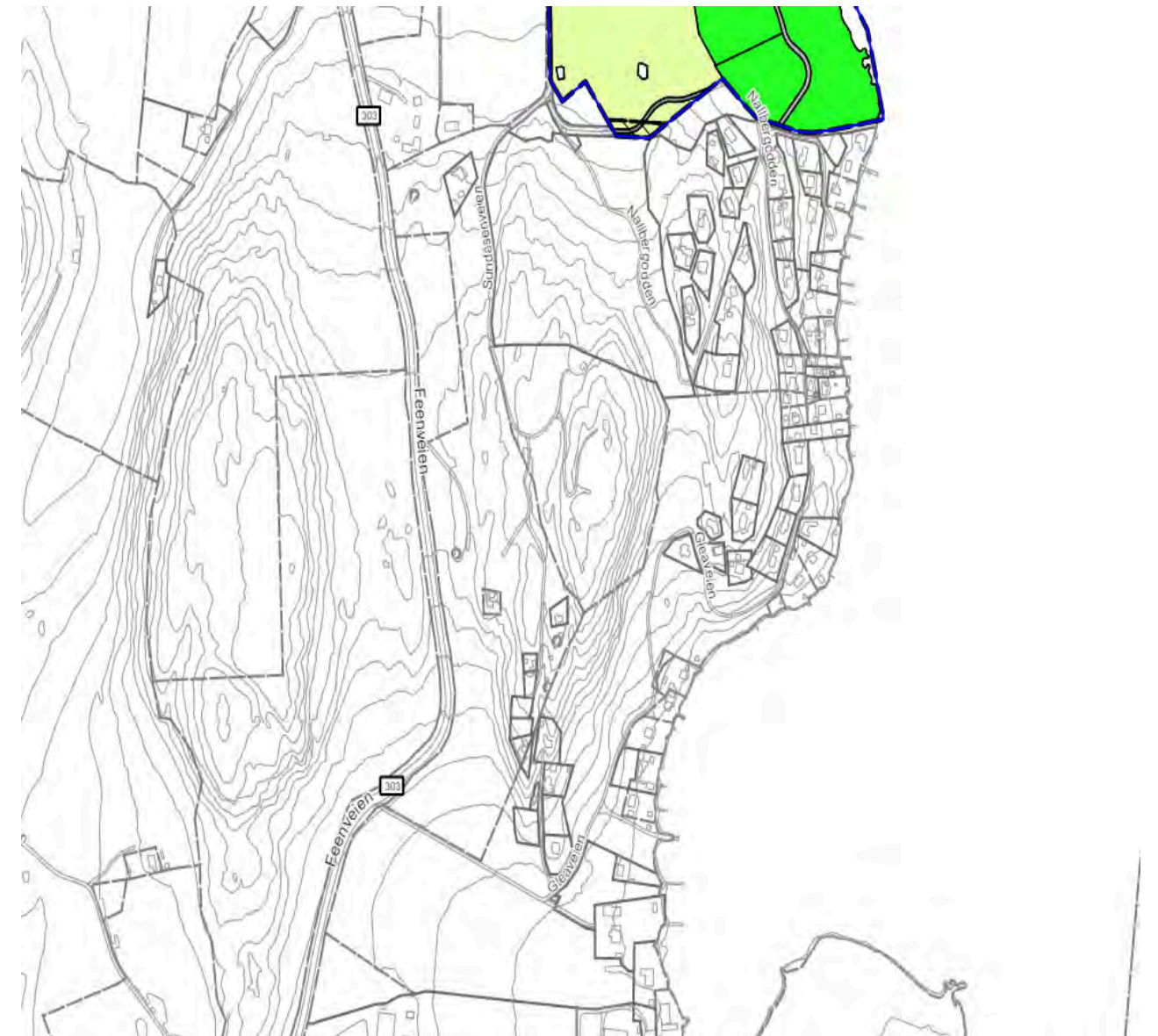
- Friluftsliv
- Flomfare langs sjøen
- H730 Sundåsen (Kystbatteri)

Deler av tiltaksområdet omfattes av byggegrense mot sjø/vassdrag fastsatt i kommuneplan

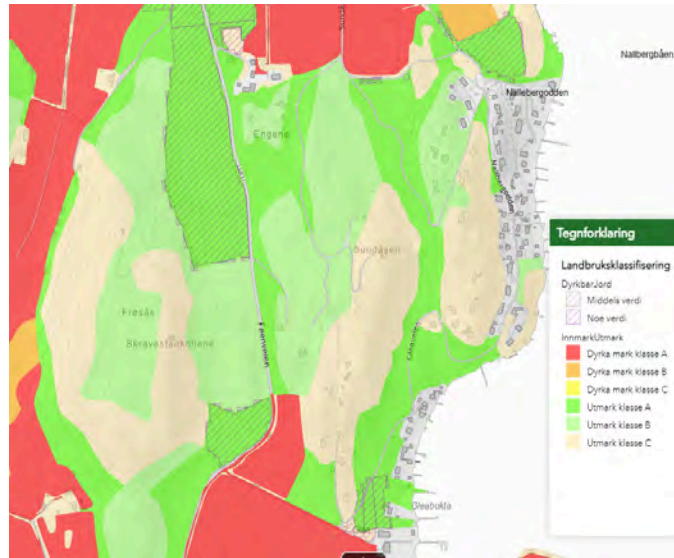


Reguleringsplan

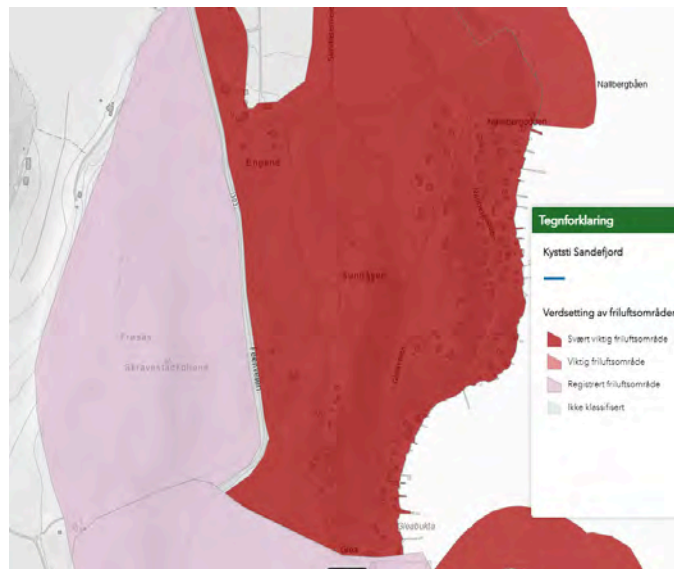
Tiltaksområdet er uregulert. Kartutsnittet under viser gjeldende reguleringsplaner i og nær området. Det er området nord for tiltaksområdet som er regulert. Øvrige områder er uregulert. Hyttene i sør er tidligere regulert, men planen er opphevet.



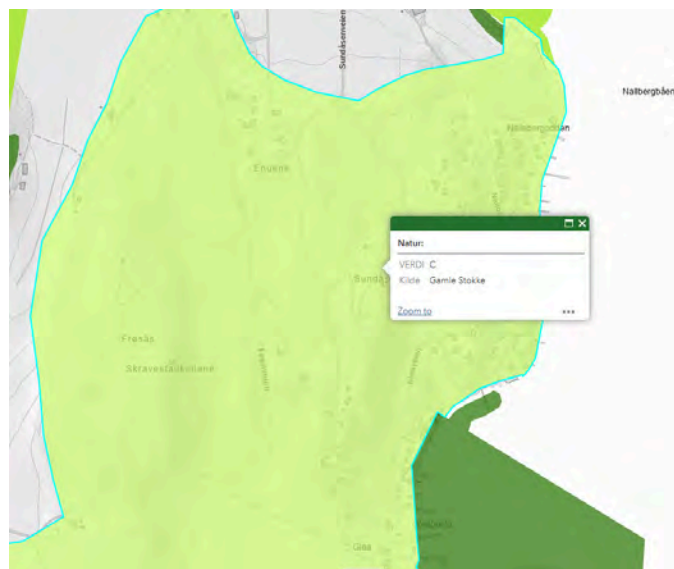
Temakart til kommuneplan



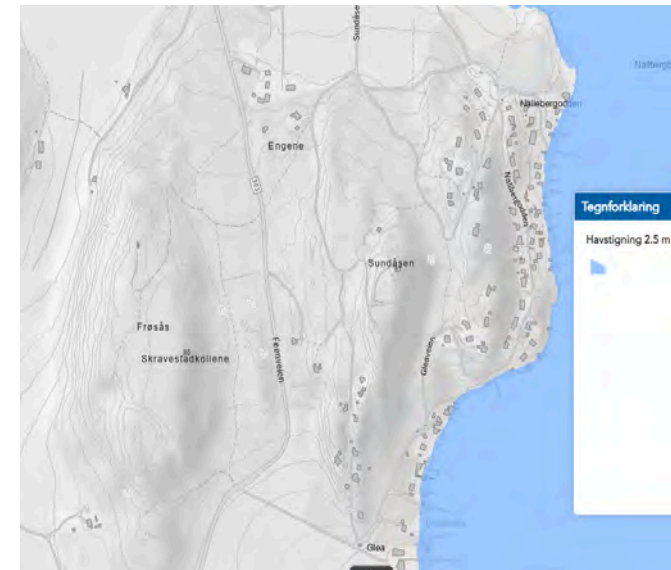
Temakart: Landbruksklassifisering
I temakartet til landbruksklassifisering er området markert som utmark klasse A og C. I tillegg er arealer på nord- og sør siden av Gleaveien markert som dyrka mark klasse A.



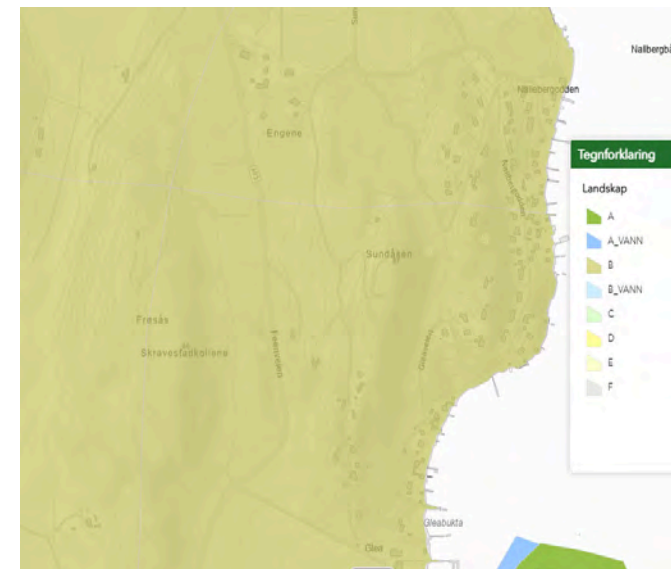
Temakart: Friluftsområder
Hele området er i temakart for friluftsområder markert som svært viktig friluftsområde.



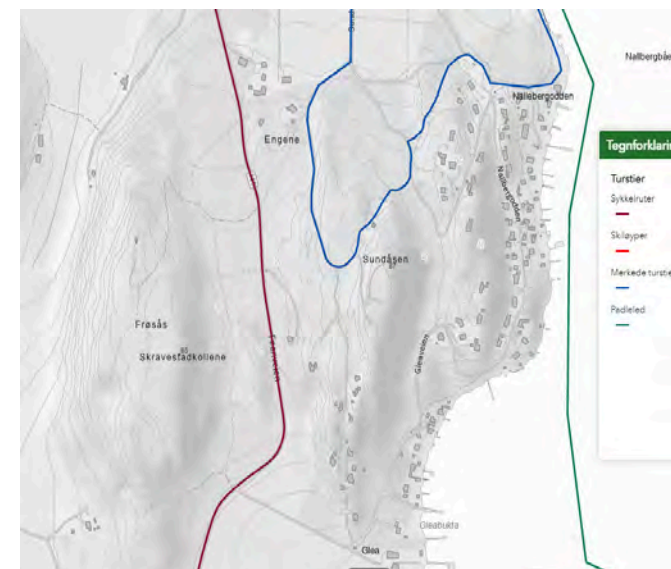
Temakart: Natur
Området er i temakart for natur gitt verdien C.



Temakart: Havstigning
Tiltaksområdet vil ikke være berørt av fremtidige havstigning. Havstigning på 2.5 m vil kun påvirke lavtliggende områder langs vannet.



Temakart: Landskap
I temakart landskap er hele området fått verdiklasse B.



Temakart: turstier, skiløyper, sykkelrutter, padleled
Det finnes både sykkelruter, markerte turstier og padleled i umiddelbar nærhet til tiltaksområdet.

Området i dag

Tiltaksområdet er i dag delvis bebygd, da hovedsakelig mot sjøen og innenfor 100-metersbeltet. Videre er det opparbeidet kjørevei fra syd mot nord. Områdene bak de etablerte hyttene er ubebygd og består av noe vegetasjon. Mot nord er det mer vegetasjon. Ved sjøen er det etablert flere båtbyggger.

Området sørøstvendt og har god utsikt mot fjorden og Langøya. Fra tiltaksområdet er det kort vei til vannet.



Ortofoto. Kilde (finn.no)



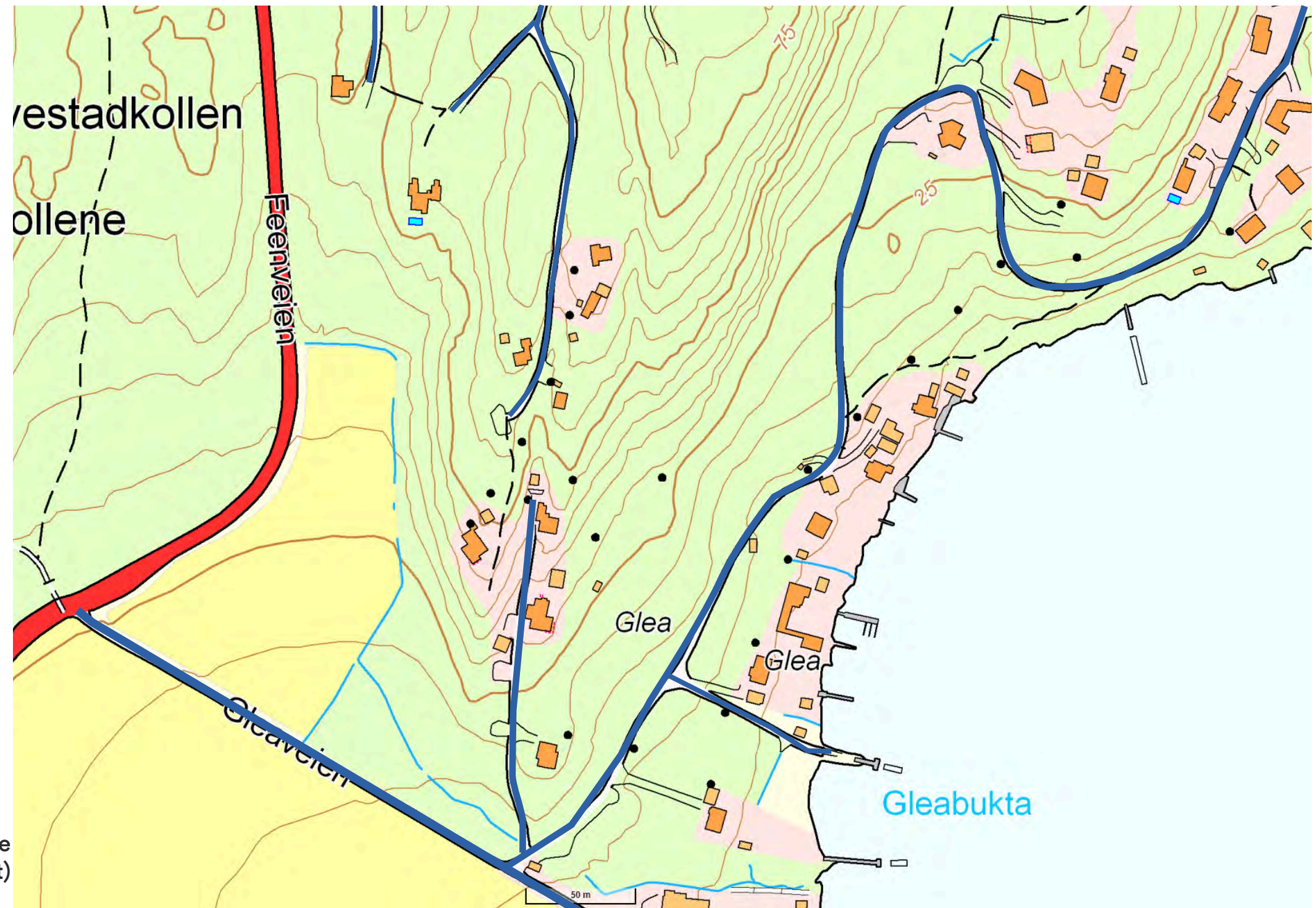
Bilde ovenfor er tatt fra fylkesveien og viser Gleaveien i bakgrunn. Streetview Kilde (Streetview, Google)



Bildet til høyre er tatt fra Langøya og viser tiltaksområdet og Gleabukta. Streetview. Kilde (streetview, google)

Bebyggelse

Kartet nedenfor viser eksisterende bebyggelser i og i nærheten av tiltaksområdet. Bebyggelsen er markert med oransje farge. Bebyggelsen har høyder mellom 1 og 3 etasjer. Bebyggelsen i området har hovedsaklig saltak, men også innslag av flere andre takformer.



Eksisterende bebyggelse
Kart. Kilde (Norgeskart)

Landskap og siktlinjer

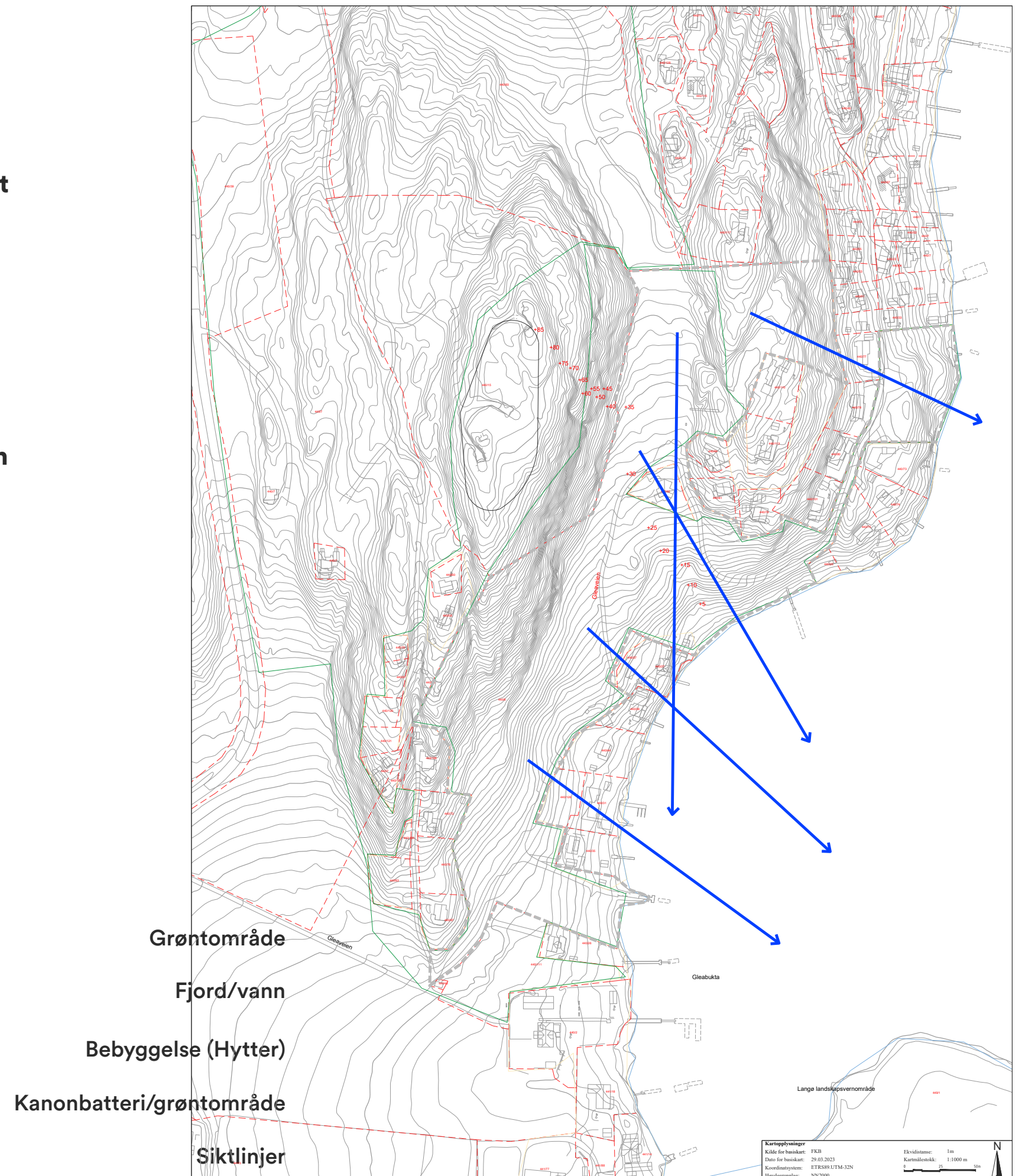
Selve tiltaksområdet er plassert i en skråning med god utsikt mot fjorden. På grunn av den slake helning ned mot fjorden, har nesten hele området god sikt mot fjorden og Langøya.

Området skrår fra det høyeste kote ca. +70 moh og ned til vannet.

Øvrige områder består av vegetasjon og framstår attraktivt.

De grønne områder langs vannet er viktige områder som kan gjøres enda mer attraktiv enn dagens situasjon.

Henning Larsen



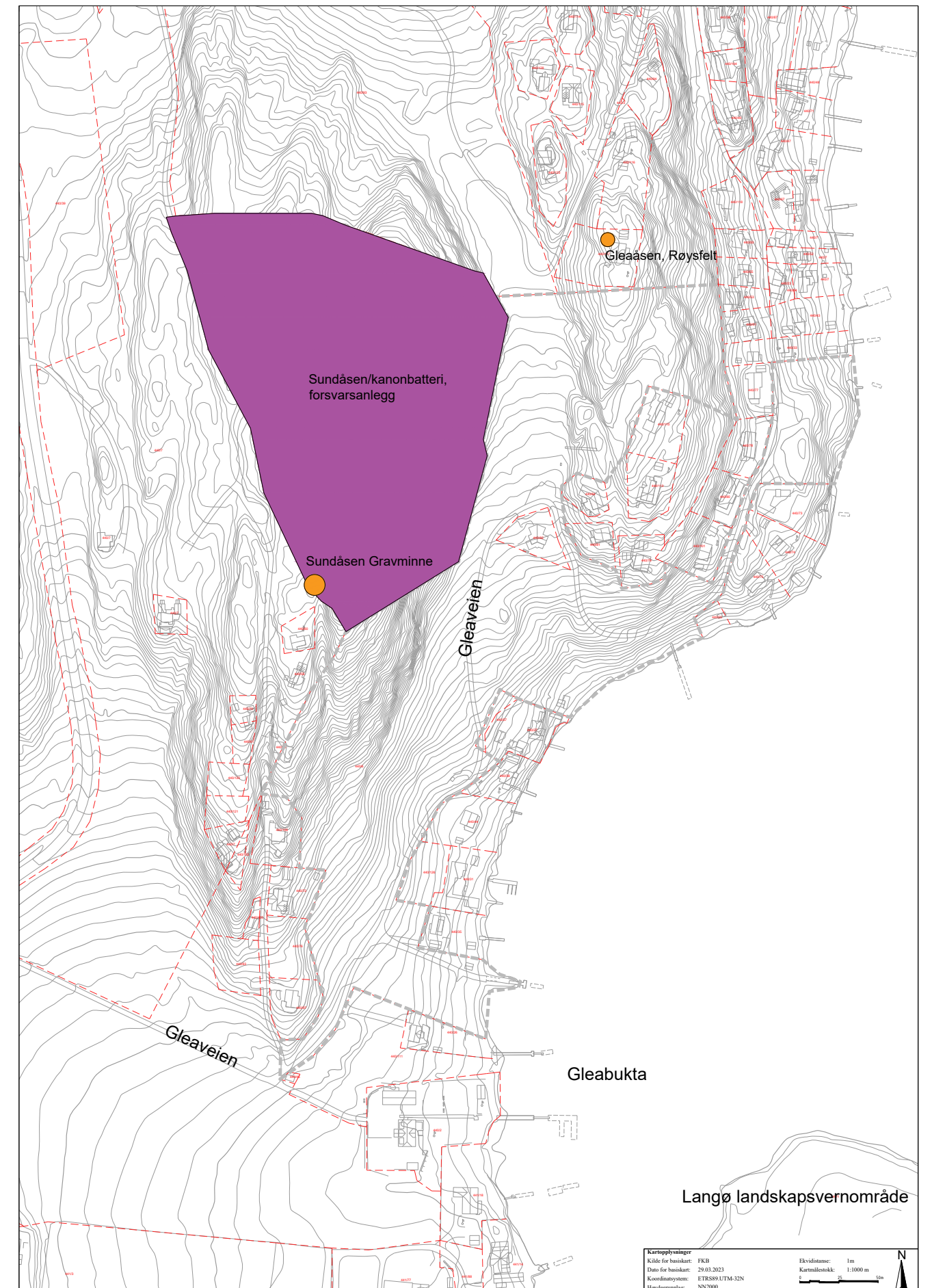
Kulturminner

Tiltaksområdet grenser til Sundåsen/Kanonbatteri i vest. Kulturminnet er fra 1800 tallet, fjerde kvartal og er forskriftsfredet.

Ellers er det to andre minner i nærheten av tiltaksområdet, markert med oransje sirkler:

- Gravrøys, vest for tiltaksområdet, datert bronsealder-jernalder. Uavklart vernestatus.

- Gleaåsen, Røysfelt, datering er uviss og vernestatus er uavklart.

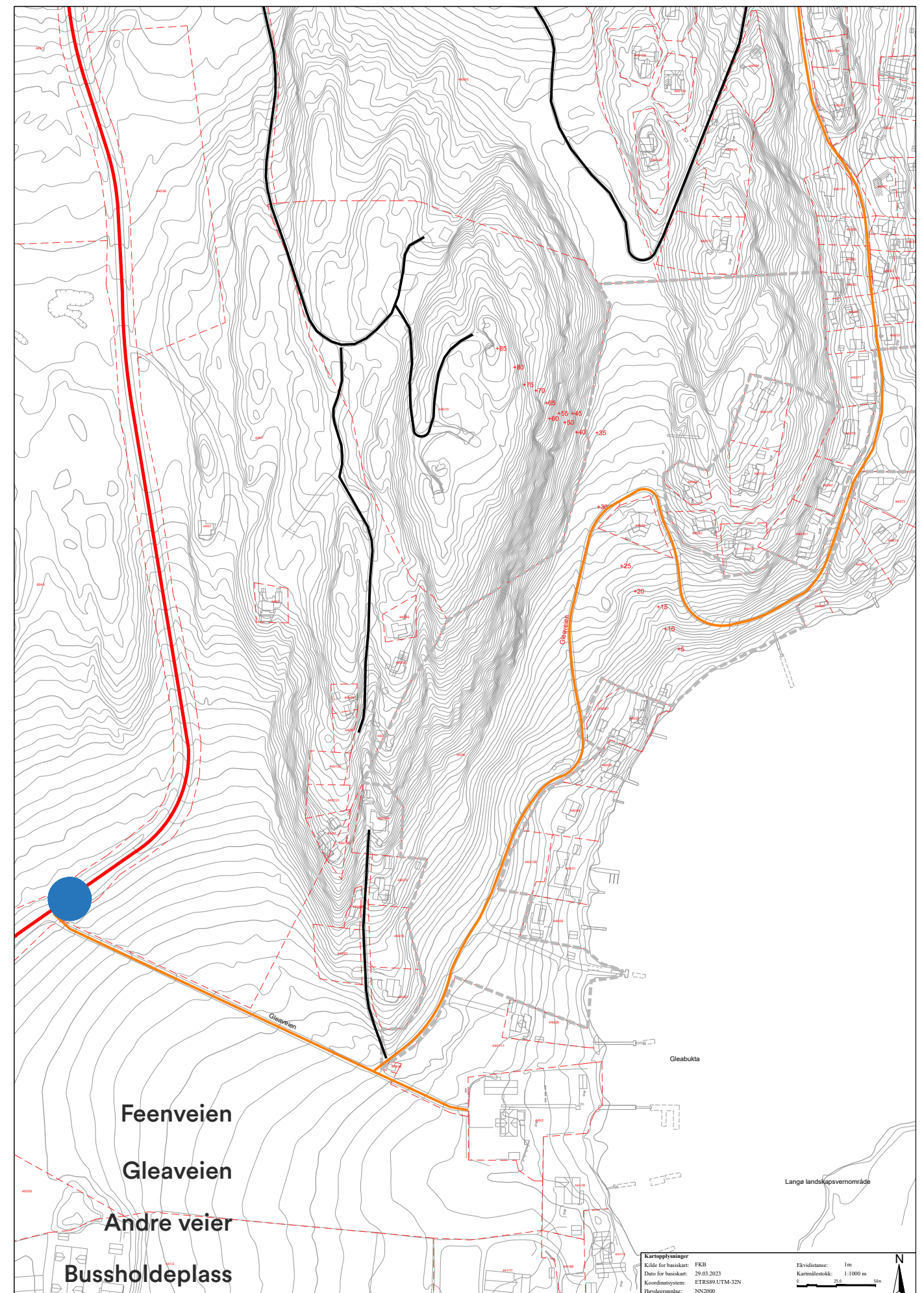


Infrastruktur

Feenveien/Fv. 303 er hovedveien og går like vest for tiltaksområdet og forbinder Gleabukta med resten av Sandefjord kommune i vest/sørvest og Tønsberg i nord. Gleaveien er adkomstveien til tiltaksområdet.

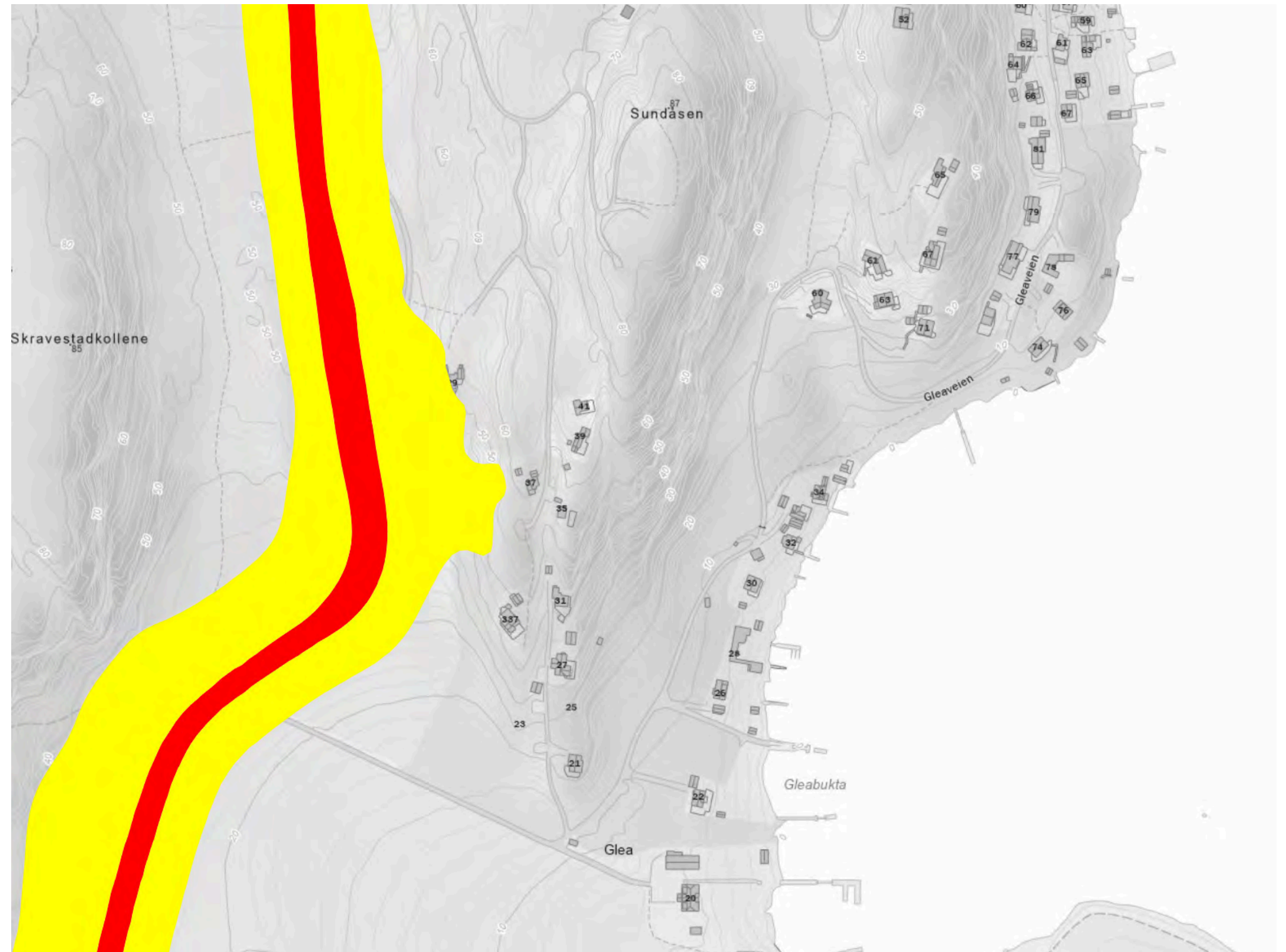
Nærmeste bussholdeplassen er Gleaveien og ligger ved kryss Feenveien x Gleaveien.

Det er ikke etablert fortau/gang- og sykkelvei langs Feenveien/fv. 303.



Trafikkstøy

Tiltaksområdet ligger et stykke unna fylkesveien og er ikke utsatt for trafikkstøy. Kartet nedenfor viser støysituasjonen i og nær området.

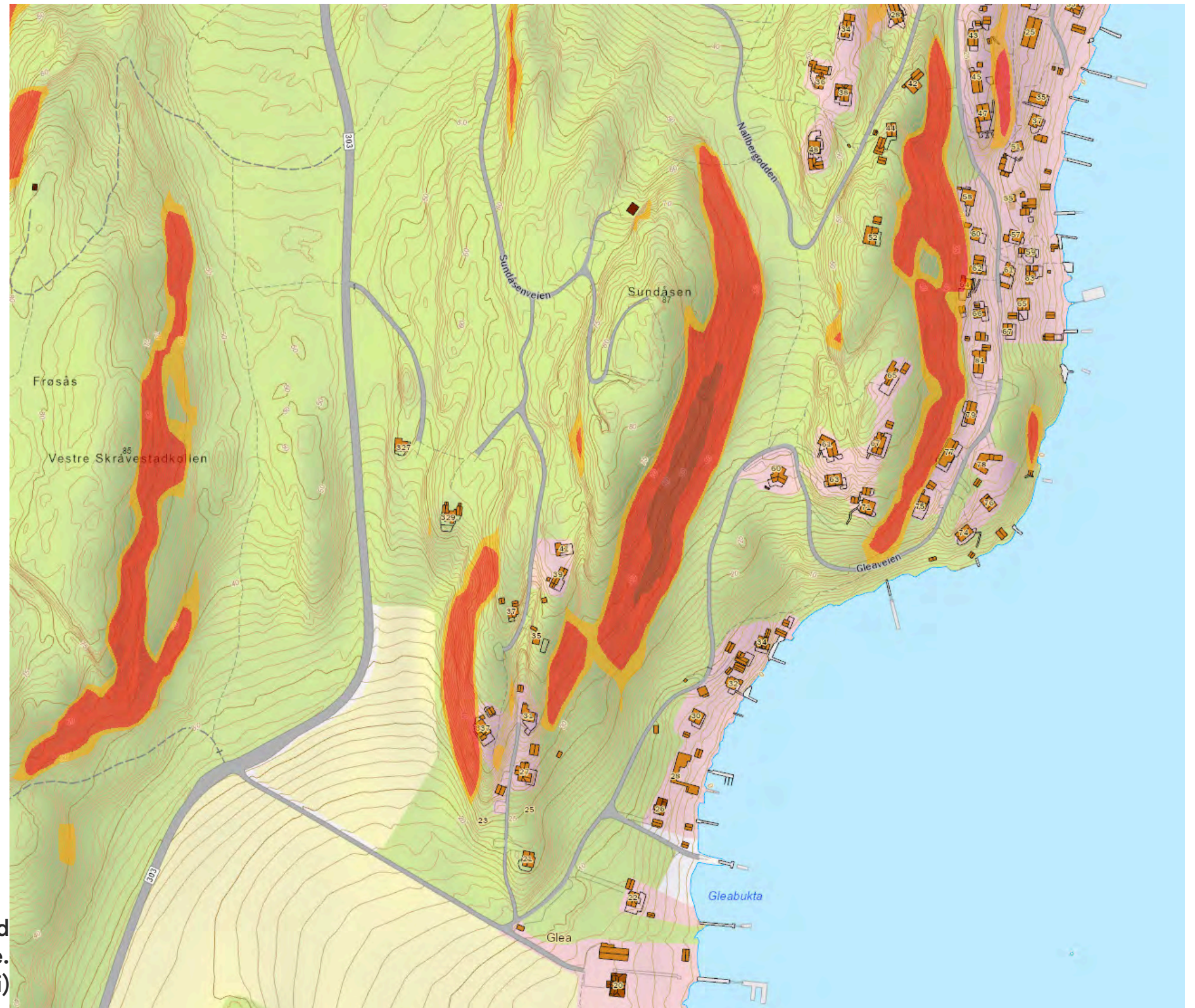


Trafikkstøy fra fylkesveien.
Kilde (Geodata, SVV støykart)

Henning Larsen

Bratte områder

Deler av området er ifølge NGI sin kartkatalog markert som bratte områder. Dette er området som er for bratt til å bygge.



Bratte områder er markert med rød farge.
Kilde (Geodata, Ngi)

Oppsummering

Kartet til høyre er en oppsummering av de viktigste temaene i og i nærheten av tiltaksområdet.

Hele tiltaksområdet er i temakartene til kommuneplan 2019 markert som følgende:

- Friluftsliv: Svært viktig friluftsområdet
- Natur: Verdiklasse C
- Landskap: Verdiklasse B

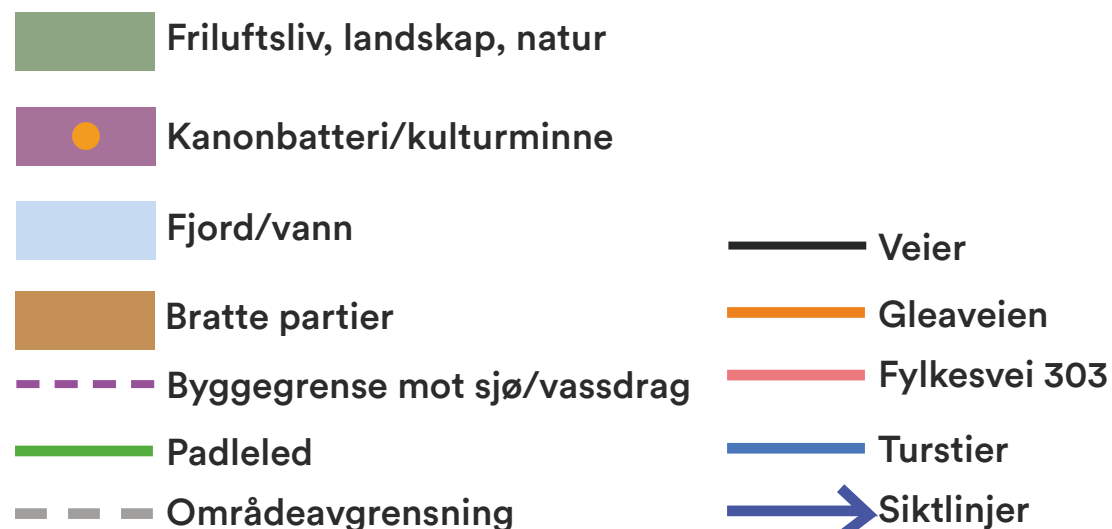
I tillegg finnes det turstier, sykkelruter og padleled og mulighet for å bade i umiddelbar nærhet til området.

Det ligger ellers kulturminner rett utenfor tiltaksområdet som ikke vil påvirkes av en evt. utbygging i dette området.

Tiltaksområdet har noen bratte partier som ikke er mulig å bygge på. Disse er markert som oransje i kartet til høyre.

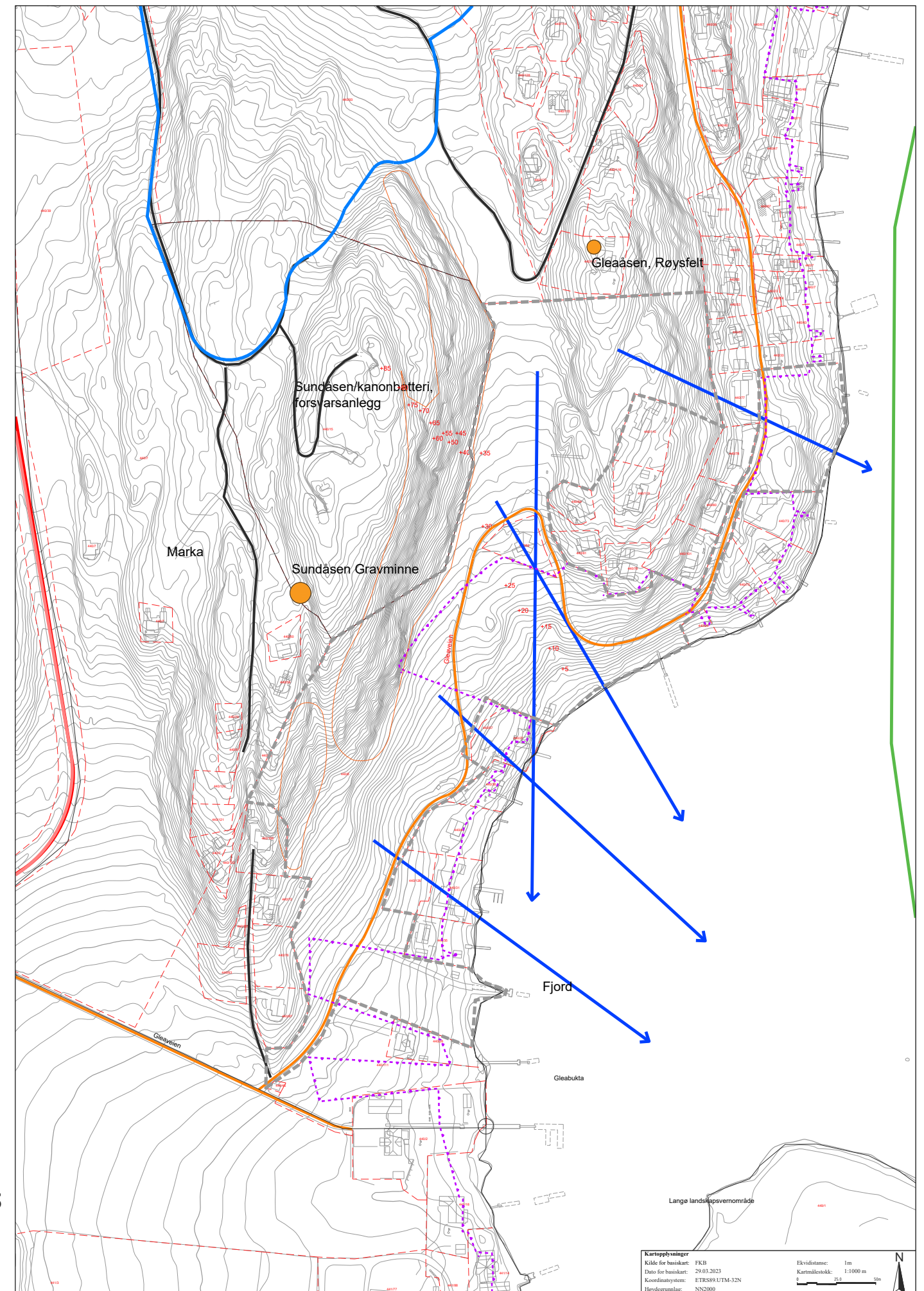
Ellers er det gode siktlinje fra tiltaksområdet og utover mot fjorden.

Lilla stiplet linje markerer byggegrense mot sjø/vassdrag ihht Sandefjord kommunes areaplan.



Henning Larsen

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039 (v. 9) - SAN423-2727458
53 / 56



Anbefaling

Momentene under er illustrert på anbefalingskartet til høyre.

Tiltaksområdet ligger midt mellom marka og fjorden. Nærheten til både marka og fjorden kan benyttes som kvalitet ved å videreutvikle forbindelser gjennom området som knytter marka og fjorden sammen.

Terrenget er skrånede med noen bratte partier. Bebyggelsen kan trappes og følge hovedlinjene i terrenget. Byggegrense mot sjø/vassdrag ihht Sandefjord kommunes arealplan er vist med lilla stiplet linje. Byggeområder er vist med oransje farge i kartet til høyre.

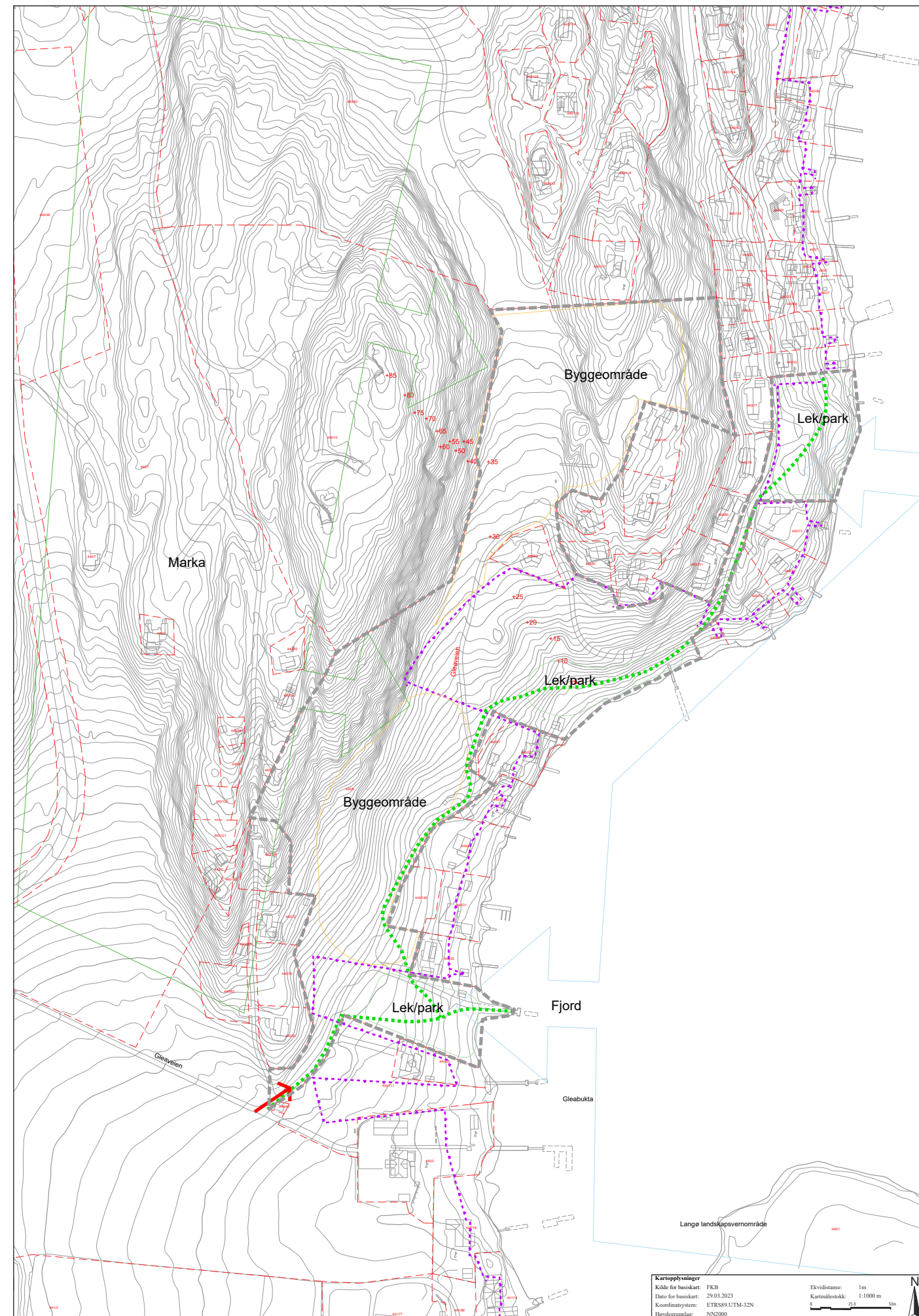
Områder markert som lek/park langs vannet bør gjøres mer attraktiv og bør være allmenntilgjengelig. Disse bør opparbeides slik at både barn og unge og eldre kan benytte seg av det. For å koble disse lek/park områdene kan det etableres en kyststi slik som vist i figuren til høyre.

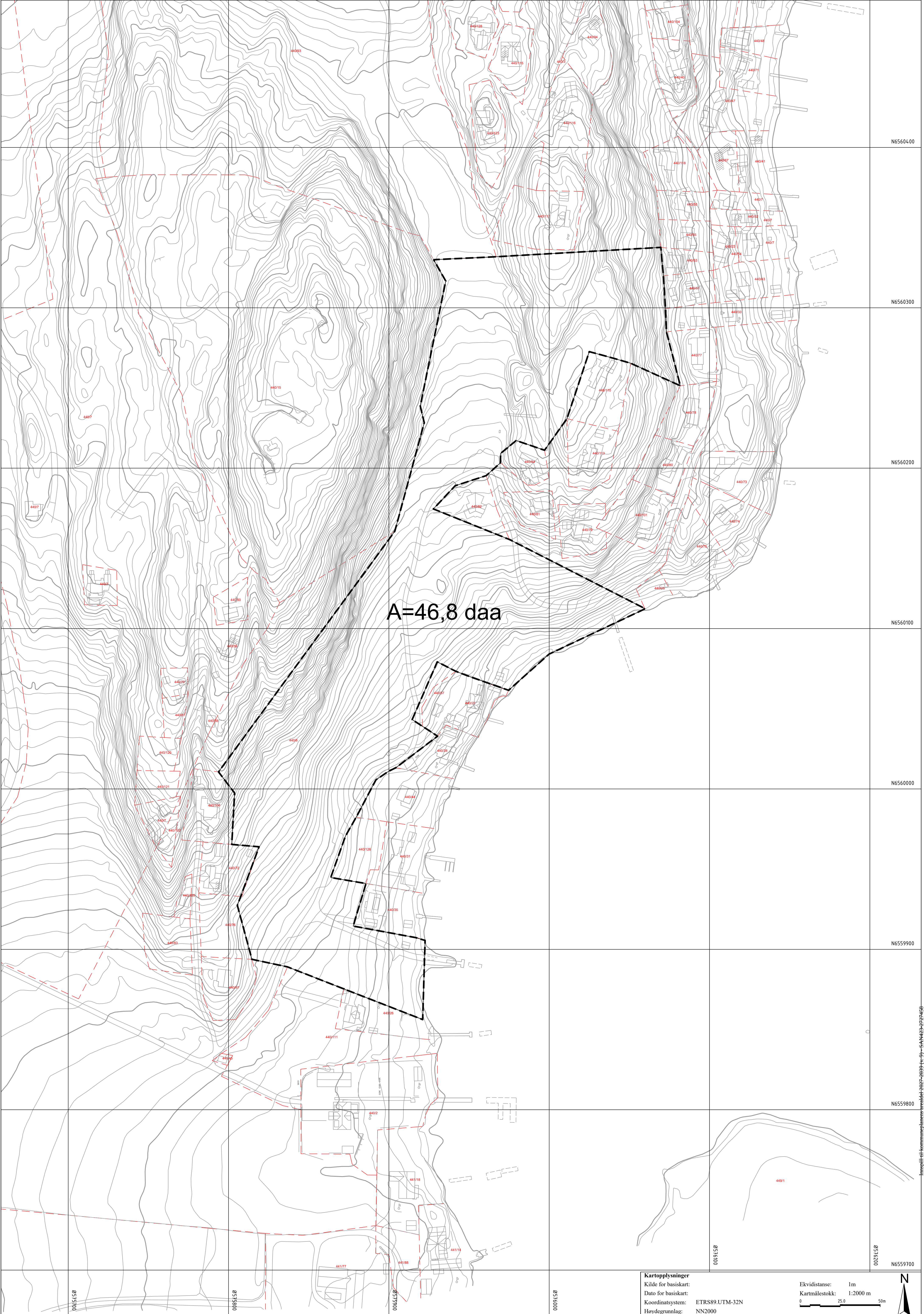
Ellers bør det strebes med å bevare så mye av vegetasjonen som mulig.

Ny bebyggelse bør unngås bratte partier, jamfør oppsummeringskartet på forrige side.



Henning Larsen





Kartopplysninger
Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Hoydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:2000 m
0 25.0 50m





SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	25.08.2025 09.27.47
ReferanseID	SAN423-2728197
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som: ☐ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 960029100	
Virksomhetsnavn ARKITEKTKONTORET NILS TVEIT AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse Strømsø torg 4	
Adresse	
Postnummer/Sted 3044 DRAMMEN	
Aktivitet/Bransje Arkitektur	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Joost	Etternavn Kors
Telefon 32210990	
E-post joost@nilstveit.no	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☐ Innspill om konkret område ☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret eiendom	

Generelt innspill
Generelt innspill I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel 2027-2039 sendes det inn et arealspill som tilrettelegger for bærekraftig boligutvikling på Botten. Eiendom 36/46 er på ca. 14 mål, og ligger i nærheten av krysset Bottenveien og Raveien. Innspillet gjelder et forslag om endring fra LNF til boligformål, som en naturlig utvidelse av eksisterende boligstrøk. Forslagsstiller ønsker å legge stor vekt på å utvikle området på en miljøvennlig måte, og ønsker å etablere et bærekraftig bomiljø for de som ønsker å bo landlig, men likevel godt tilknyttet knutepunkter for offentlig transport og sykkel. Det planlegges å utvikle eiendommen som et sosialt bærekraftig boligmiljø og tilrettelegge for sosiale boformer. Det siktes mot førstegangsetablerere som har vanskelighet med å komme seg inn i boligmarkedet i mer sentrale strøk. Det skal legges stor vekt på trygge bilfrie nabolagsområder, godt tilrettelagt for fellesfunksjoner, som grendehus, kolonihager, felles grønnstruktur, rom for lek m/m. Innspillet nedenfor beskriver eiendommens forhold i hensyn til kommunal og regional arealstrategi,

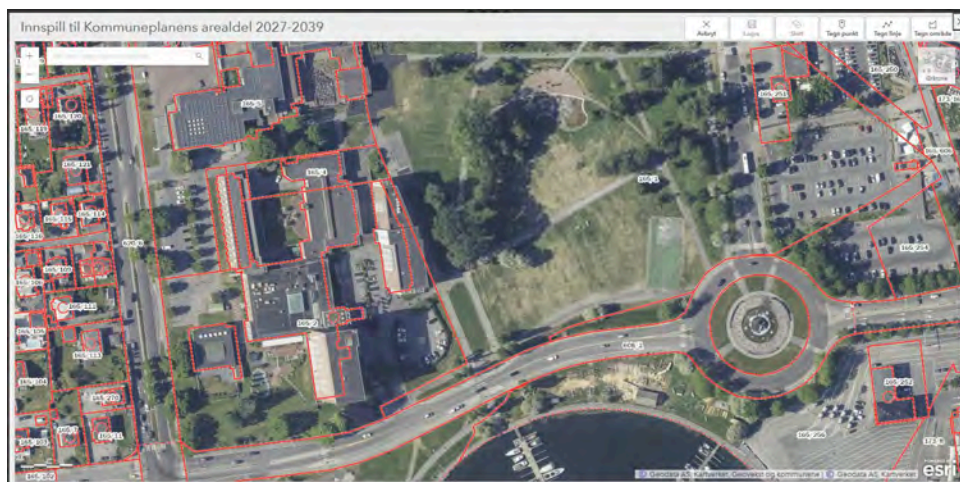
mobilitet og miljø- og klimakonsekvensene. Vi tror at arealinnspeilet er et positivt bidrag til den langsiktige områdeutviklingen på Fokserød og Botten.

Det er mange arbeidsplasser på Fokserød og Torp, men relativt få nye boligarealer. Omdisponering av arealer langs Raveien vil kunne gi mulighet for å etablere gode, landlige bomiljøer og redusere klimagassutslipp for de som i dag pendler til Fokserød.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspeil

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspeilet. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspeil



2728197_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune	Sandefjord
Adresse	Raveien 359
Postnr/sted	3241 SANDEFJORD
Gårdsnr	36
Bruksnr	16
Festenr	0
Informasjon om planbestemmelser	
Er arealet regulert i en gjeldende plan?	
Er arealet regulert i en gjeldende plan?	
☐ Ja ☒ Nei, uregulert	
Hvis ja, oppgi plannavn	
- Velg alternativ -	

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse: Eiendommen befinner seg i kort avstand fra E18, ca. 4 km nord for Sandefjord sentrum og ca. 2 km i sør for Fokserød. Planområdet ligger tett på krysset Raveien og Bottenveien. Tomten ligger ikke sentrumsnært, men ligger sentralt til et godt tilknyttet nettverket av gang- og sykkelveier, samt nærliggende kollektivtilbud tilknyttet sentrum. Raveien er en viktig akse for kollektivtrafikk mot nord/sør og vil dermed kunne være et ideelt område for boligutvikling med mindre bilbasert utforming. Eiendom 36/46 er på ca. 14 mål og er ikke detaljregulert. Tomten er angitt som LNF i gjeldende kommuneplan. Eiendommen grenser i vest mot eksisterende småhusbebyggelse og dyrket mark i øst. Tomten er ubebygget og ble i 2008 godkjent fradelt med sikte på fremtidig boligutvikling. Ingen deler av tomten er i dag dyrket mark. Eiendommen består i dag av relativt våte skogarealer med forholdsvis tett kratt/løvskog. Det går kommunal avløpsledning og strøm i luftspenn på tvers over eiendommen. Det er ikke registrert miljøhensyn eller kulturminner.
Dagens arealbruk Dyrket og dyrkbar mark
Dagens arealbruk Dyrket og dyrkbar mark
Ønsket arealbruk: Forslagsstiller ønsker med dette innspillet å legge til rette for en naturlig og helhetlig utvidelse av eksisterende boligstruktur på Botten. Ambisjonen er å utvikle et grønt og fremtidsrettet nabolag, med særlig vekt på førstegangskjøpere som i dag møter store barrierer for å etablere seg i mer sentrale områder. Målet er å skape et bærekraftig og inkluderende bomiljø, der man kan bo landlig og naturnært, samtidig som man har enkel tilgang til kollektivtransport og sykkelnettverk. Området skal tilby rimelige og gode boliger for unge i etableringsfasen, og legge til rette for hverdagsliv med lavt klimaavtrykk.

Prosjektet vil ha sosial bærekraft som en grunnpilar. Det planlegges for varierte sosiale boformer og trygge, bilfrie nabolagsrom. Fellesfunksjoner som grendehus, kolonihager, lekearealer og sammenhengende grønnstruktur skal skape møteplasser som styrker fellesskapet og gir gode rammer for et aktivt og inkluderende nabolag.

Videre planprosess vil legge stor vekt på å ivareta og videreføre stedets kvaliteter. Småhuskarakteren i nærområdet skal videreutvikles, og grønnstruktur, åpne siktlinjer og tydelige møteplasser skal sørge for at kulturlandskapet også fremover oppleves som en integrert del av bomiljøet.

Forslagsstiller er overbevist om at Botten har potensial til å utvikles til et attraktivt, trygt og fremtidsrettet bosted. Prosjektet vil bidra til å styrke kommunens boligtilbud med en miljøvennlig utbygging, tilpasset behovene til en ny generasjon boligkjøpere, samtidig som det skaper varige kvaliteter for lokalsamfunnet som helhet.

Det foreligger foreløpig ikke et konkret utformingsforslag for eiendommen. I tråd med overordnet arealpolitikk er det likevel et mål at arealer som omdisponeres til boligformål skal utnyttes på en god og helhetlig måte, samtidig som stedegne kvaliteter ivaretas.

Området preges i dag av et åpent og grønt kulturlandskap, der mindre bolig- og skogsområder ligger som naturlige innslag mellom større landbruksarealer. Disse kvalitetene ønskes videreført, slik at landskapets karakter og opplevelse som et grønt og åpent område beholdes som en del av fremtidig bomiljø.

Det legges opp til en utvikling med rekkehus og lavblokkbebyggelse, organisert i mindre klynger med grønne soner mellom. Denne strukturen gir både variasjon og gode uteoppholdsarealer, samtidig som det legger til rette for et sosialt og trygt nabolag.

Foreløpige vurderinger tilsier en utnyttelse på om lag 2–4 boenheter per dekar (tilsvarende ca. 30–55 boliger totalt på eiendommen på 14 dekar). Den endelige utnyttelsen vil bli vurdert nærmere i den videre planprosessen, og forslagsstiller er opptatt av å tilpasse prosjektet i dialog med kommunen for å sikre en god balanse mellom boligbehov og landskapstilpasning.

Vurdering av eventuelle arealkonflikter:

Det er ingen særskilte arealkonflikter. Eiendommen har ikke detaljregulering, og er i dagens kommuneplan satt til LNF. Tomten er ca. 350 m utenfor langsiktige utviklingsgrense (LUG) som er angitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) for Vestfold. Hensikten med grensene er å ivareta de store, sammenhengende og høyproduktive landbruks,- natur- og kulturlandskapsområdene, slik at nasjonale og regionale verneinteresser ivaretas.

Vi mener at det likevel bør være aktuelt å vurdere å benytte arealer i nærheten av Raveien til spredt boligutvikling, ettersom det er såpass god kollektivdekning og tilgjengelighet for sykkel (se Ønsket utnyttelse/ tetthet, punkt 7). Eiendommen har begrenset verdi i sammenheng med de store høyproduktive natur- og landbruksarealene i området, pga. produksjonsindeksen for tomten til være lav (se Forslag til løsninger for nydyrking, punkt 5). Arealpolitikken bør veie eiendomsspesifikke egenskaper opp mot potensial til å tilby ulike typer boliger for ulike målgrupper.

Rapport fortetting Sandefjord 2025 har i utgangspunkt hatt fokus på arealer innenfor den langsiktige utviklingsgrensen, men analysen er likevel relevant for eiendommen på Botten. Rapporten viser at det er særlig høy arbeidsplass tetthet på Fokserød, mens det er lav befolkningstetthet, og høy områdeutnyttelse. Dette kan tyde på at det er behov for boliger i nærheten av Fokserød, og at det er større begrensninger for disponibelt areal innenfor den langsiktige utviklingsgrensen.

Det er per i dag relativt liten reell boligreserve rundt Fokserød. Omdisponering av arealer langs Raveien vil kunne gi mulighet for å etablere gode, landlige bomiljøer og redusere lokalt klimagassutslipp for de som i dag pendler til Fokserød og Torp.

I forslaget til ny Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037 og Ny kommuneplan (arealdel)

2027-2039 - Formannskapetets forslag til planprogram er det ni hovedmål, hvorav syv, med tilhørende arealstrategier.

Følgende underpunkter vurderes til å være særlig relevante for arealinnspillet på Botten (s. 6, punkt 2.3 Ny samfunnsdel):

- Nye utbyggingsområder skal i all hovedsak lokaliseres til områder hvor man kan nyttiggjøre eksisterende og planlagt infrastruktur i tråd med arealstrategien
 - Det skal som hovedregel ikke planlegges nye boligområder utenfor langsiktig utviklingsgrense
 - I nye og eksisterende byggeområder skal det legges til rette for miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektivtransport
 - Tap av dyrka mark og dyrkbar mark skal unngås. I de tilfeller det ikke lykkes, skal tap kompenseres. Tap av natur skal som hovedregel unngås
 - Det utarbeides egne retningslinjer for arealkompensasjon som benytter virkemidler som økologisk kompensasjon, utveksling av arealer og krav til nydyrking
- På første øyekast kan arealinnspillet virke til å være delvis i konflikt med noen av overordnede føringene. Etter en nærmere vurdering (også utdypet i andre avsnitt) tror vi at et boliginitiativ på Botten likevel kan anses som positivt for mange av punktene:
- Raveien er en viktig kollektivakse og godt tilrettelagt for miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektivtransport. Eiendommen er lokalisert slik at den kan nyttiggjøre eksisterende infrastruktur.
 - Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til langsiktig utviklingsgrense for Fokserød, hvor det er overskudd av arbeidsplasser i forhold til boligreserve. Utvikling av eiendommen på Botten vil styrke utvikling av næringsklynge på Fokserød, og redusere klimagassutslipp for pendlere.
 - Tap av dyrkbar mark er begrenset, ettersom at eiendommen er veldig lite egnet til å bli tatt i bruk for dyrkning. Det er gode muligheter for kompenserende tiltak.

Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt:

Eiendommen er angitt som dyrkbar mark og skog med høy bonitet i arealressurskartet AR5. Tomten har derimot aldri blitt tatt i bruk som dyrket areal, og ble av jordeier i 2008, fradelt for fremtidig boligutvikling ettersom han vurderte eiendommen ikke egnet for dyrkning eller skogdrift. Se vedlagt kopi av saksdokumentene i presentasjonen, appendix A2 og A3).

I mai 2025 avholdt grunneier, forslagstiller og plankonsulent tomtebefaring med Einar Idland fra Landbrukskontoret (se appendix A1 i presentasjonen), som skrev følgende oppsummering:

Ref. befaring i slutten av mai på eiendom 36/46 - en kort oppsummering:

Bakgrunn for befaring var å avklare grunnforhold og om område har potensiale for oppdyrking. Område består av blandingsskog med hovedvekt på lauv. Skogen er definert som dyrkbart i Nibio sin kartbase. Det går vannledninger i bakken og strøm i luftspenn gjennom område samt en gammel adkomstvei. Det går noen grøfter i og langs eiendommen. Det er ikke registrert miljøhensyn eller kulturminner.

Område er grunnlendt med mye stor stein i bakken. Det er noen områder innimellom med noe bedre jordlag. Det er stedvis mye fuktighet i bakken som er forsøkt drenert med grøfter. Område vurderes å ha moderat mulighet for oppdyrking uten tilførsel av både undergrunnsmasser og matjord.'

(Se vedlegg)

Ut fra den totale vurderingen av eiendommen, hvorav store stein og vannledninger i bakken, strøm i luftspenn på tvers av tomten, grunt jordlag og mye fuktighet, vil ikke gjøre det lønnsomt til å ta i bruk arealet til dyrkbar mark. Det er heller ikke særlig lønnsomt å drive med skogdrift. Det er vanskelig å se at det vil være hensiktsmessig bruk annet enn at eiendommen vil stå ubrukt i flere tiår framover.

For reguleringsplaner som tillater omdisponering av dyrket og dyrkbar mark, skal det utarbeides

matjordplan (jf. Veileder til matjordplan). Dette gjøres for å sikre at matjordlaget benyttes til nytt matjordareal, ny- dyrking eller forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark. En videre planprosess vil kunne gi en mer konkret utredning av bruk av matjorden til nydyrking, både i forhold til karlegging av mengde disponibel matjord, og aktuelle steder i området hvor jorden kan brukes.

Ønsket utnyttelse/tetthet

Småhus

Ønsket utnyttelse

Småhus

Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. :

Eiendommen er plassert i god tilknytning til eksisterende veier, sykkelnettverk og kollektivtrafikk. Det vurderes mest hensiktsmessig å planlegge for biladkomst til eiendommen fra Bottenveien i sør, hvor det vil være mulig å bruke og utvide eksisterende avkjørsler. Noen av eksisterende eneboliger benytter i dag avkjørsel via gang- og sykkelveien i Raveien (Raveien 359, 359B og 361). For disse eiendommer vil det være en mulighet for å forbedre trafiksikkerheten ved å tilkoble via felles atkomstvei fra Bottenveien i sør.

Eiendommen har veldig gode muligheter for å sikre atkomst for myke trafikanter. Det vil være mulig med flere tilknytninger til gang- og sykkelveien i Raveien, som er et viktig regionalt forbindelsesledd for sykkel og offentlig transport. Det er regulert ny gang- og sykkelvei langs Bottenveien, og gjennomføring av denne vil styrke eiendommens tilknytning til gang- og sykkel nettverk enda mer. I en videre planprosess vil man i tillegg kunne vurdere om det er hensiktsmessig å lage en ny gang-sykkelvei som tverrforbindelse over eiendommen. På denne måten oppstår det en mulighet for å avlaste noe av sykkeltrafikken fra krysset Bottenveien-Raveien.

Kommunedelplan for mobilitet i Sandefjord 2022 – 2034 viser at eiendommen akkurat når yttergrense av 10min kjøring med el-sykkel fra Sandefjord sentrum (ca. 4 km). "Sykkelbyen Sandefjord". Landskapet rundt Sandefjord er godt egnet for syklist, og det er generelt godt tilrettelagt med sykling - spesielt langs Raveien. Boligprosjektet vil være fokusert mot førstegangskjøpere, og spesielt rette seg til de som er opptatt av miljø, bærekraft og felleskap. I en videre planprosess vil det dermed være naturlig å fokusere på tilrettelegging for sykkelbruk - både når det gjelder felles fasiliteter, utforming av bebyggelse og tilkobling av eiendommen.

Av særlig interesse er kart over kollektivtilgjengelighet, som viser at strøket langs Raveien har noe av de høyeste verdiene for kollektivtilgjengelighet utenfor sentrum.

Det er 3 holdeplasser for buss i nærheten av eiendommen: Tingvoll, Klinestad og Botten. Det er generelt god kollektivdekning, hele eiendommen befinner seg innenfor 600m fra en bussholdeplass. Det bemerkes at plassering av holdeplassene i dag ikke ser ut til å samsvare veldig godt med dagens bebyggelsestetthet. Det vil være fordelaktig å flytte holdeplass Botten 300-400m sørover, men dette anser vi ikke som en forutsetning for eiendommens kollektivdekning.

Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger):

Eiendommen ligger ca. 2 km fra næringsklyngen på Fokserød, hvor det er et utvalg av private servicetilbud. Det fleste av offentlige servicetilbud er inne og rundt Sandefjord sentrum, på 3 -4,5 km fra eiendommen. Eiendommen er godt tilknyttet nettverk for gang-sykkelveier og kollektivtilbud i disse retninger.

Nærmeste barnehage er Espira Åbol, 700 m unna. Nærmeste barneskole er Haukerød eller Mosserød, på ca. 2,5 km, hvor det også er idrettshaller og -plasser.

Gode muligheter for friluftsliv 500m fra skog: Hjertåstoppen – Gapahuken.

Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by:

- ☒ Sandefjord by
☐ Stokke sentrum
☐ Andebu sentrum
☐ Kodal sentrum
☐ Høyjord
☐ Melsomvik
☐ Ingen av disse

Tettstedstilknytning

Sandefjord by

Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå:

Eiendommen omfattes ikke av hensynssoner for ras eller flom. Tomten ligger på ca. 95 m over havnivå. Det er ikke indentifisert særskilte typer naturfare som kan påvirke eiendommen.

Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensning:

Eiendommen omfattes delvis av H220 – Gul støysone. En minimal stripe av eiendommen mot Bottenveien er innenfor H210 – Rød støysone. I en videre planprosess vil det være naturlig med videre utredning av støyforhold og eventuelle tiltak. Eiendommens utforming og beliggenhet vurderes til å være egnet for ulike tiltak for å redusere støyforhold. I tillegg vil utforming og plassering av bebyggelse på eiendommen gi mulighet for å skape et godt bomiljø som tilfredsstiller støykravene.

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg

Annet vedlegg

Botten

Arealinnspill for bærekraftig boligutvikling

Sandefjord Kommune

19.08.2025



Dokumentinformasjon

Tomt: Botten, 36/46/0/0
Kommune: Sandefjord

Utabeidet av: Arkitektkontoret Nils Tveit

Tiltakshaver

Vallhall Property
Oskar Emil Olafsen
Oskar.Emil.Olafsen@outlook.com
918 05 031

Planfaglig arkitekt

Arkitektkontoret Nils Tveit
Joost Kors
joost@nilstveit.no
412 31 768



Innholdsfortegnelse

Introduksjon	5
Områdebeskrivelse	6
Ønsket arealbruk	8
Ønsket utnyttelse/ tetthet	9
Adkomst, trafikk sikkerhet og nærhet til kollektivløsninger	10
Avstand til private og offentlige servicetilbud, samt andre lignende næringstyper (næringsklynger)	13
Tettstedstilknytning	13
Vurdering av eventuelle arealkonflikter	14
Forslag til løsninger for nydyrking	16
Støykilder eller annen forurensing	17
Risiko- og sårbarhetsvurdering - ras, flom og økt havnivå	17
Kilder	18
Appendix	19



1. Introduksjon

I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel 2027-2039 sendes det inn et arealspill som tilrettelegger for bærekraftig boligutvikling på Botten. Eiendom 36/46 er på ca. 14 mål, og ligger i nærheten av krysset Bottenveien og Raveien.

Innspillet gjelder et forslag om endring fra LNF til boligformål, som en naturlig utvidelse av eksisterende boligstrøk. Forslagsstiller ønsker å legge stor vekt på å utvikle området på en miljøvennlig måte, og ønsker å etablere et bærekraftig bomiljø for de som ønsker å bo landlig, men likevel godt tilknyttet knutepunkter for offentlig transport og sykkel.

Det planlegges å utvikle eiendommen som et sosialt bærekraftig boligmiljø og tilrettelegge for sosiale boformer. Det siktes mot førstegangsetablerere som har vanskelighet med å komme seg inn i boligmarkedet i mer sentrale strøk. Det skal legges stor vekt på trygge bilfrie nabolagsområder, godt tilrettelagt for fellesfunksjoner, som grendehus, kolonihager, felles grønnsstruktur, rom for lek m/m.

Innspillet nedenfor beskriver eiendommens forhold i hensyn til kommunal og regional arealstrategi, mobilitet og miljø- og klimakonsekvensene. Vi tror at arealinnspillet er et positivt bidrag til den langsiktige områdeutviklingen på Fokserød og Botten.

Det er mange arbeidsplasser på Fokserød og Torp, men relativt få nye boligarealer. Omdisponering av arealer langs Raveien vil kunne gi mulighet for å etablere gode, landlige bomiljøer og redusere klimagassutslipp for de som i dag pendler til Fokserød.



(Kilde: Google Maps, med tomteareal vist)

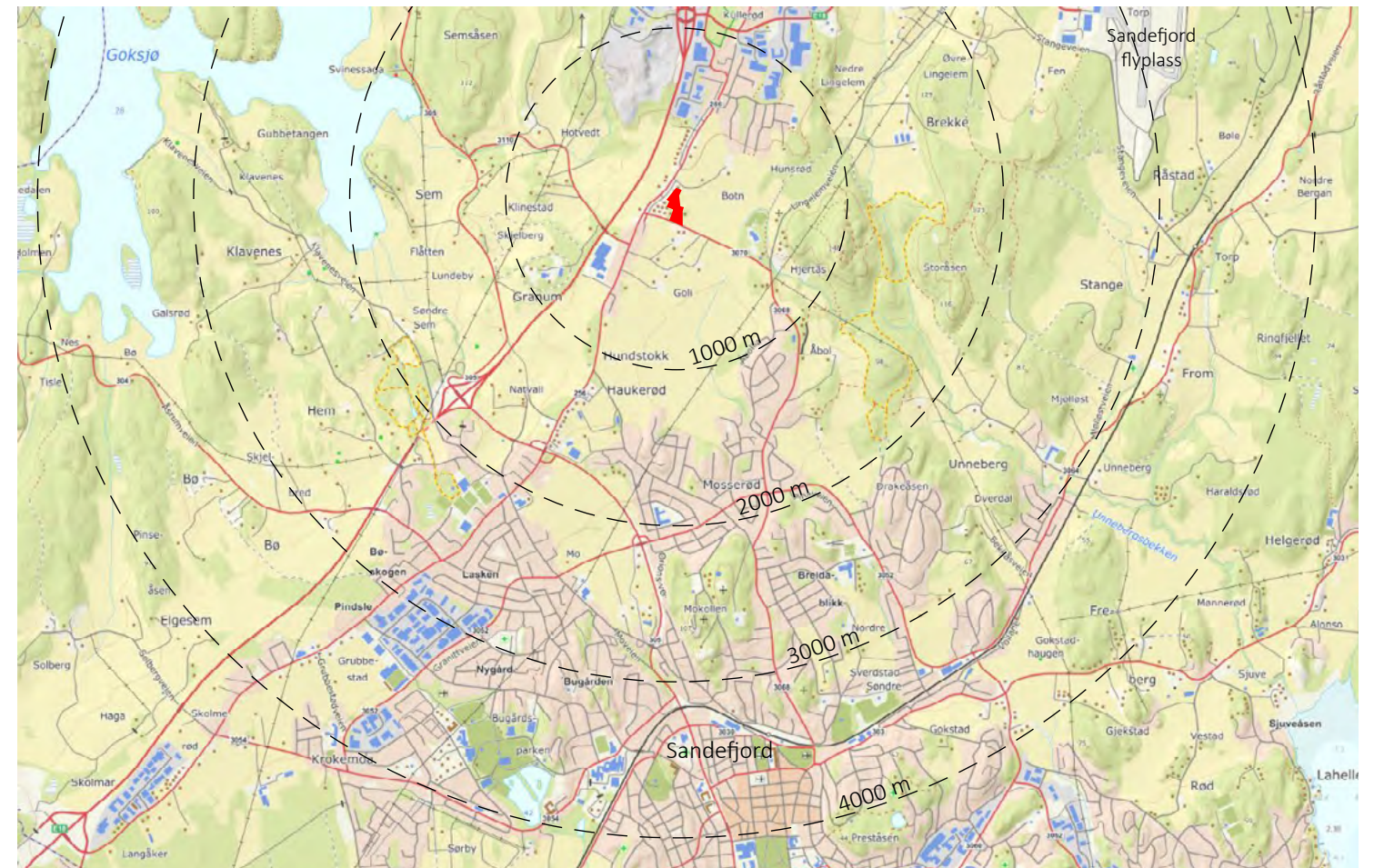


(referansebilde, mulig utforming og bebyggelsestypologi)

2. Områdebeskrivelse

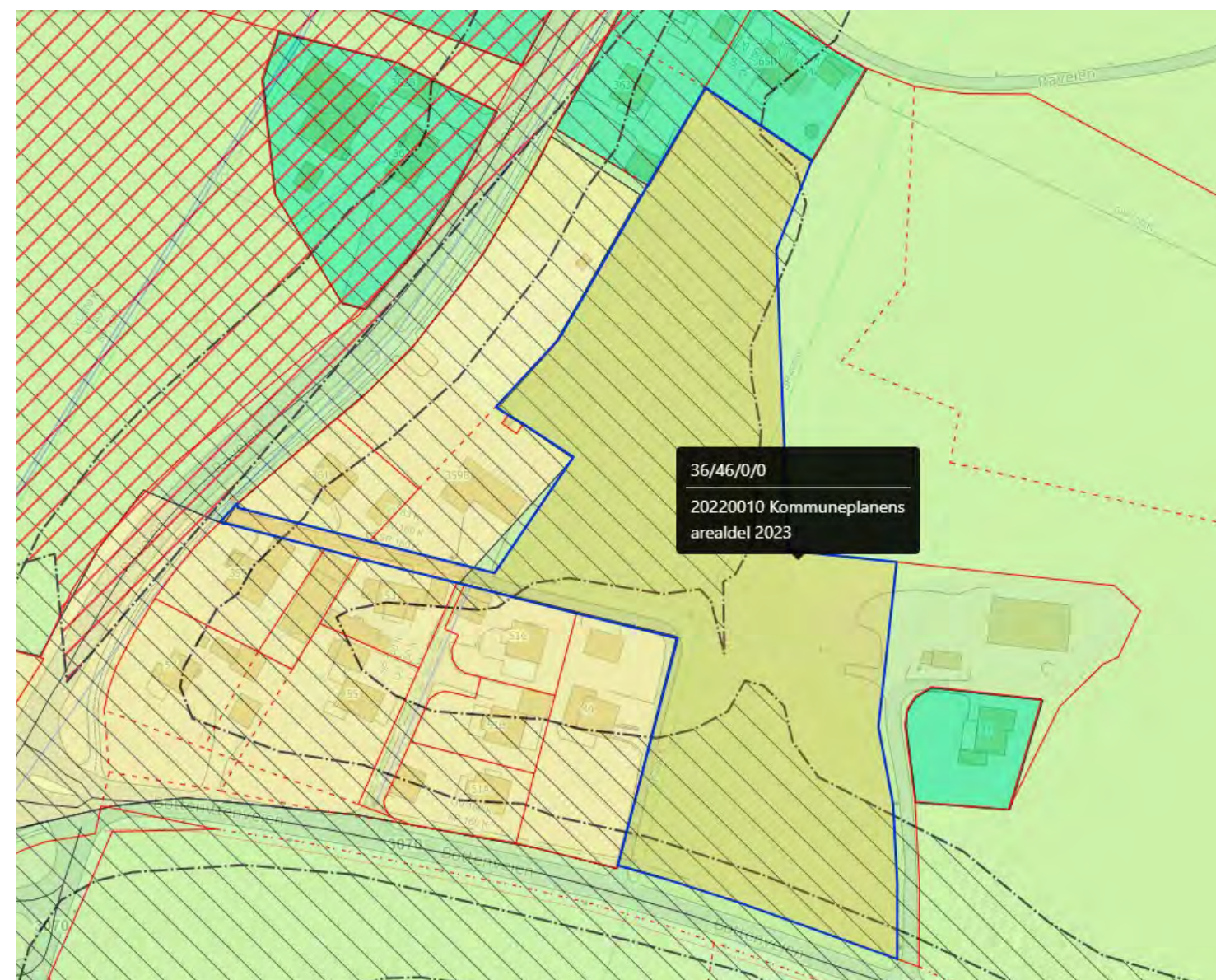
Eiendommen befinner seg i kort avstand fra E18, ca. 4 km nord for Sandefjord sentrum og ca. 2 km i sør for Fokserød. Planområdet ligger tett på krysset Raveien og Bottenveien.

Tomten ligger ikke sentrumsnært, men ligger sentralt til et godt tilknyttet nettverk av gang- og sykkelveier, samt nærliggende kollektivtilbud tilknyttet sentrum. Raveien er en viktig akse for kollektivtrafikk mot nord/sør og vil dermed kunne være et ideelt område for boligutvikling med mindre bilbasert utforming.



Eiendom 36/46 er på ca. 14 mål og er ikke detaljregulert. Tomten er angitt som LNF i gjeldende kommuneplan. Eiendommen grenser i vest mot eksisterende småhusbebyggelse og dyrket mark i øst.

Tomten er ubebygd og ble i 2008 godkjent fradelt med sikte på fremtidig boligutvikling. Ingen deler av tomten er i dag dyrket mark. Eiendommen består i dag av relativt våte skogarealer med forholdsvis tett kratt/løvskog. Det går kommunal avløpsledning og strøm i luftspenn på tvers over eiendommen. Det er ikke registrert miljøhensyn eller kulturminner.



(Utklipp av plankart fra gjeldende kommuneplan)

3. Ønsket arealbruk

Forslagsstiller ønsker med dette innspillet å legge til rette for en naturlig og helhetlig utvidelse av eksisterende boligstruktur på Botten. Ambisjonen er å utvikle et grønt og fremtidsrettet nabolag, med særlig vekt på førstegangskjøpere som i dag møter store barrierer for å etablere seg i mer sentrale områder.

Målet er å skape et bærekraftig og inkluderende bomiljø, der man kan bo landlig og naturnært, samtidig som man har enkel tilgang til kollektivtransport og sykkelnettverk. Området skal tilby rimelige og gode boliger for unge i etableringsfasen, og legge til rette for hverdagsliv med lavt klimaavtrykk.

Prosjektet vil ha sosial bærekraft som en grunnpilar. Det planlegges for varierte sosiale boformer og trygge, bilfrie nabolagsrom. Fellesfunksjoner som grendehus, kolonihager, lekearealer og sammenhengende grønnstruktur skal skape møteplasser som styrker fellesskapet og gir gode rammer for et aktivt og inkluderende nabolag.

Videre planprosess vil legge stor vekt på å ivareta og videreføre stedets kvaliteter. Småhuskarakteren i nærområdet skal videreutvikles, og grønnstruktur, åpne siktlinjer og tydelige møteplasser skal sørge for at kulturlandskapet også fremover oppleves som en integrert del av bomiljøet.

Forslagsstiller er overbevist om at Botten har potensial til å utvikles til et attraktivt, trygt og fremtidsrettet bosted. Prosjektet vil bidra til å styrke kommunens boligtilbud med en miljøvennlig utbygging, tilpasset behovene til en ny generasjon boligkjøpere, samtidig som det skaper varige kvaliteter for lokalsamfunnet som helhet.



(Referansebilde)

4. Ønsket utnyttelse/tetthet

Det er foreløpig ikke utarbeidet et konkret forslag for framtidig utforming av eiendommen. Når arealer først omdisponeres til bebyggelse, sier overordnet arealpolitikk at arealene bør utnyttes best mulig. Samtidig er det ønskelig å beholde stedegne kvaliteter og ivareta landskapets karakter (som et åpent og grønt kulturlandskap, hvor mindre bolig og skogsarealer ligger i et åpent landskap med store landbruksarealer)

Tomten er tenkt utviklet med lavere blokk og rekkehusbebyggelse, gjerne i noen «klynger» med grønne arealer imellom. Det forventes en utnyttelse på ca. 2-4 boenheter pr. daa (14 daa = ca. 30-55 enheter). Det presiseres at videre planprosess og utvikling av eiendommen vil i stor grad kunne hensynta kommunenstilbakemelding på utnyttelse.



(referansebilde, mulig utforming og bebyggelsestypologi)

5. Adkomst, trafikkssikkerhet og nærhet til kollektivløsninger

Eiendommen er plassert i god tilknytning til eksisterende veier, sykkelnettverk og kollektivtrafikk. Det vurderes mest hensiktsmessig å planlegge for bilatkomst til eiendommen fra Bottenveien i sør, hvor det vil være mulig å bruke og utvide eksisterende avkjørsler. Noen av eksisterende eneboliger benytter i dag avkjørsel via gang- og sykkelveien i Raveien (Raveien 359, 359B og 361). For disse eiendommer vil det være en mulighet for å forbedre trafikkssikkerheten ved å tilkoble via felles atkomstvei fra Bottenveien i sør.

Eiendommen har veldig gode muligheter for å sikre atkomst for myke trafikanter. Det vil være mulig med flere tilknytninger til gang- og sykkelveien i Raveien, som er et viktig regionalt forbindelsesledd for sykkel og offentlig transport. Det er regulert ny gang- og sykkelvei langs Bottenveien, og gjennomføring av denne vil styrke eiendommens tilknytning til gang- og sykkel nettverk enda mer. I en videre planprosess vil man i tillegg kunne vurdere om det er hensiktsmessig å lage en ny gang-sykkelvei som tverrforbindelse over eiendommen. På denne måten oppstår det en mulighet for å avlaste noe av sykkeltrafikken fra krysset Bottenveien-Raveien.

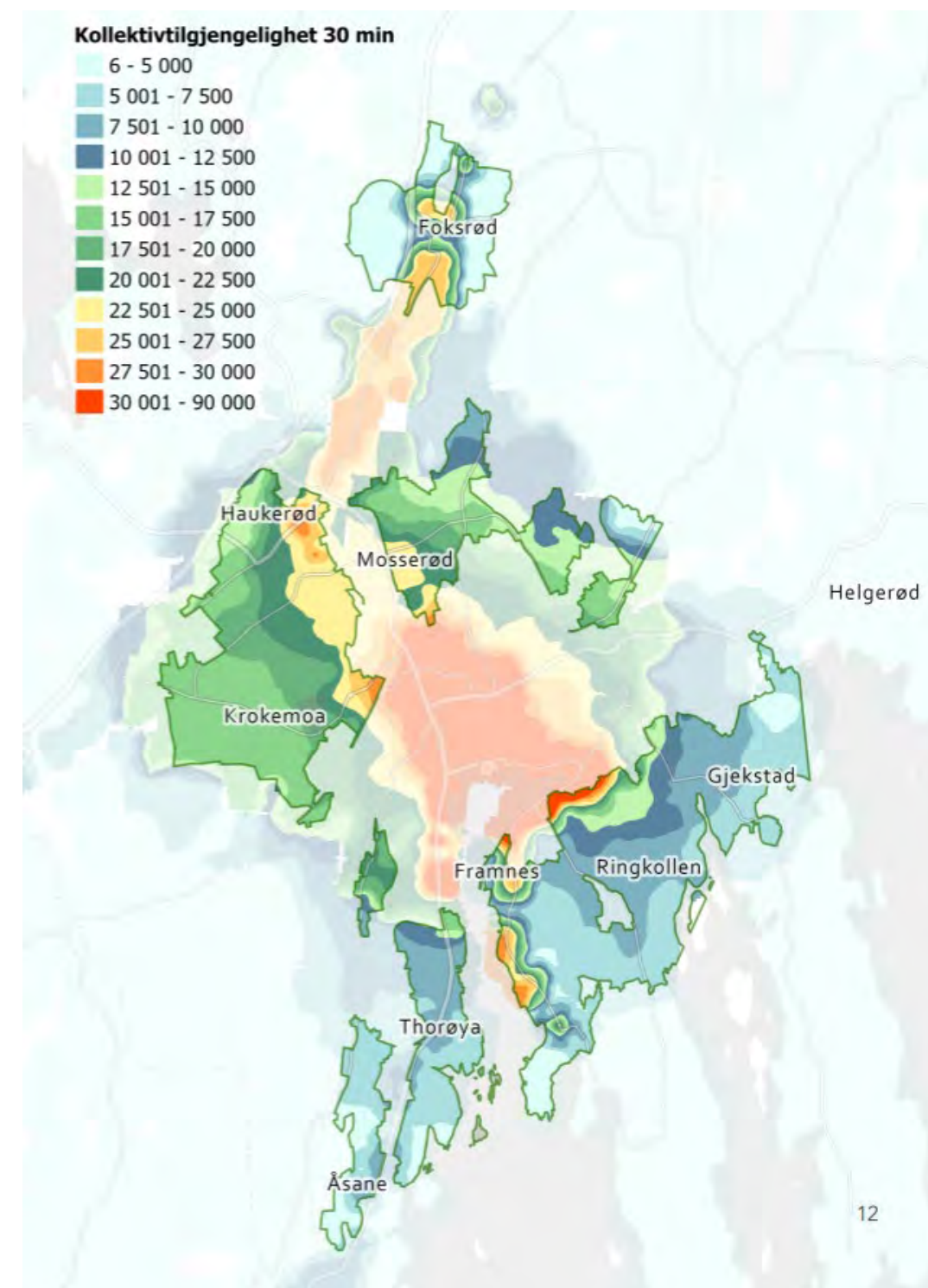


(kartutklipp fra kommunekart med atkomst og gang-sykkelveier påført)

Kommunedelplan for mobilitet i Sandefjord 2022 – 2034 viser at eiendommen akkurat når yttergrense av 10min kjøring med el-sykkel fra Sandefjord sentrum (ca. 4 km). ‘Sykkelbyen Sandefjord’.

Landskapet rundt Sandefjord er godt egnet for syklist, og det er generelt godt tilrettelagt med sykling - spesielt langs Raveien. Boligprosjektet vil være fokusert mot førstegangskjøpere, og spesielt rette seg til de som er opptatt av miljø, bærekraft og felleskap. I en videre planprosess vil det dermed være naturlig å fokusere på tilrettelegging for sykkelbruk - både når det gjelder felles fasiliteter, utforming av bebyggelse og tilkobling av eiendommen.

Av særlig interesse er kart over kollektivtilgjengelighet, som viser at strøket langs Raveien har noe av de høyeste verdiene for kollektivtilgjengelighet utenfor sentrum.



(Rapport - fortetting Sandefjord 2025 – Kollektivtilgjengelighet -data 2022)

Det er 3 holdeplasser for buss i nærheten av eiendommen: Tingvoll, Klinestad og Botten. Det er generelt god kollektivdekning, hele eiendommen befinner seg innenfor 400 m - 600 m (se stiplet linje) fra bussholdeplasser.

Det bemerkes at plassering av holdeplassene i dag ikke ser ut til å samsvare veldig godt med dagens bebyggelsestetthet. Det vil være fordelaktig å flytte holdeplass Botten 300-400 m sørover, men dette anser vi ikke som en forutsetning for eiendommens kollektivdekning.



(kartutklipp fra kommunekart med holdeplasser påført)

6. Avstand til private og offentlige servicetilbud, samt andre lignende næringstyper (næringsklynger)

Eiendommen ligger ca. 2 km fra næringsklyngen på Fokserød, hvor det er et utvalg av private servicetilbud. Det fleste av offentlige servicetilbud er inne og rundt Sandefjord sentrum, på 3 -4,5 km fra eiendommen. Eiendommen er godt tilknyttet nettverk for gang-sykkelveier og kollektivtilbud i disse retninger.

Nærmeste barnehage er Espira Åbol, 700 m unna. Nærmeste barneskole er Haukerød eller Mosserød, på ca. 2,5 km, hvor det også er idrettshaller og -plasser.

Gode muligheter for friluftsliv 500 m fra skog: Hjertåstoppen – Gapahuken.

7. Tettstedstilknytning

Fokserød er ikke definert som et tettsted, og dermed vil eiendommen ha stedstilknytning til Sandefjord by.

8. Vurdering av eventuelle arealkonflikter

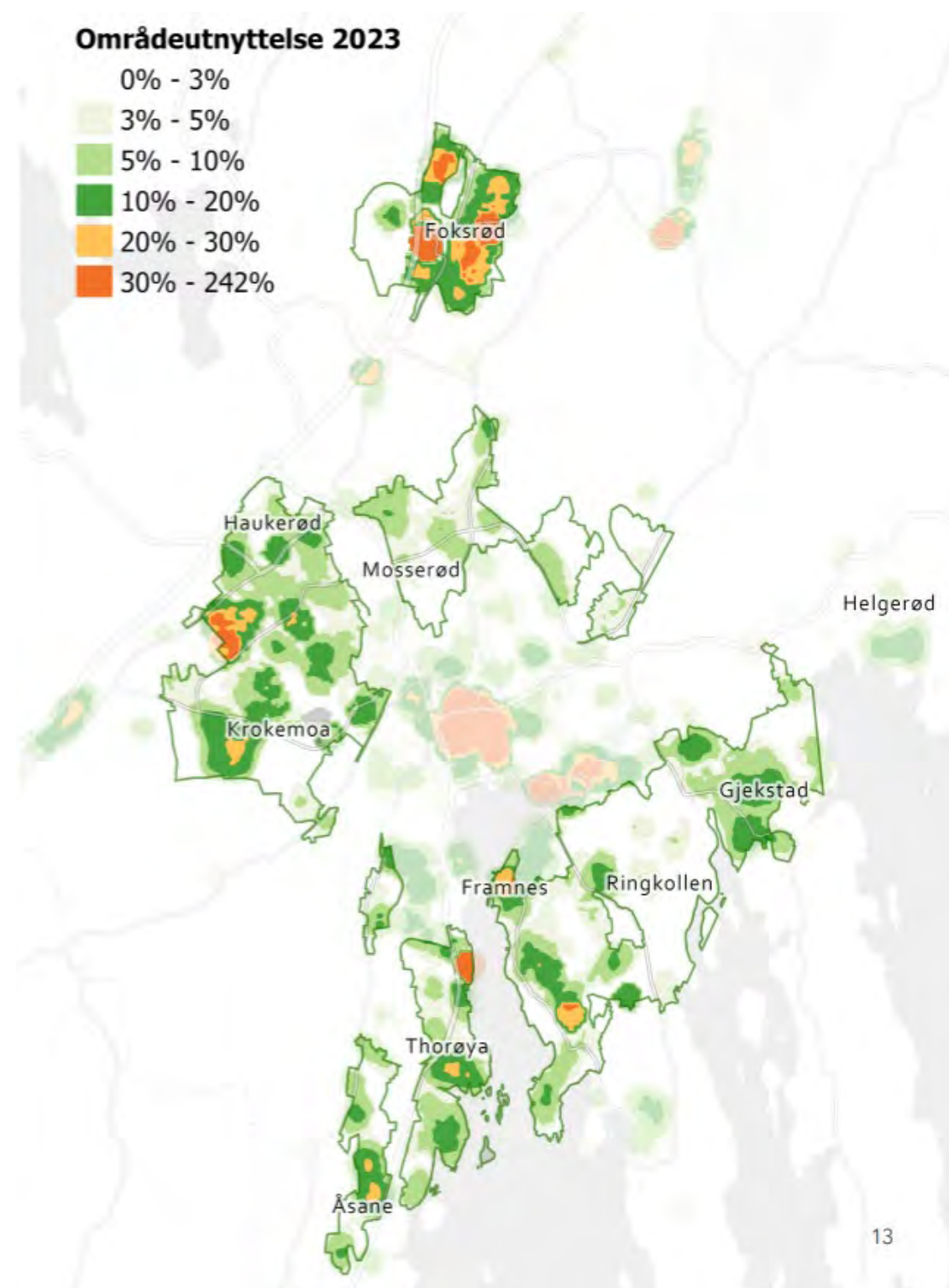
Det er ingen særskilte arealkonflikter. Eiendommen har ikke detaljregulering, og er i dagens kommuneplan satt til LNF. Tomten er ca. 350 m utenfor langsiktige utviklingsgrense (LUG) som er angitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) for Vestfold. Hensikten med grensene er å ivareta de store, sammenhengende og høyproduktive landbruks,- natur- og kulturlandskapsområdene, slik at nasjonale og regionale verneinteresser ivaretas.

Vi mener at det likevel bør være aktuelt å vurdere å benytte arealer i nærheten av Raveien til spredt boligutvikling, ettersom det er såpass god kollektivdekning og tilgjengelighet for sykkel (se punkt 8., side 12).

Eiendommen har begrenset verdi i sammenheng med de store høyproduktive natur- og landbruksarealene i området, pga. produksjonsindeksen for tomten til være lav (se punkt 4., side 9). Arealpolitikken bør veie eiendomsspesifikke egenskaper opp mot potensial til å tilby ulike typer boliger for ulike målgrupper.

«Rapport fortetting Sandefjord 2025» har i utgangpunkt hatt fokus på arealer innenfor den langsiktige utviklingsgrensen, men analysen er likevel relevant for eiendommen på Botten. Rapporten viser at det er særlig høy arbeidsplass tetthet på Fokserød, mens det er lav befolkningstetthet, og høy områdeutnyttelse. Dette kan tyde på at det er kan være behov for boliger i nærheten av Fokserød, og at det er større begrensninger for disponibelt areal innenfor den langsiktige utviklingsgrensen.

Det er per i dag relativt liten reell boligreserve rundt Fokserød. Omdisponering av arealer langs Raveien vil kunne gi mulighet for å etablere gode, landlige bomiljøer og redusere lokalt klimagassutslipp for de som i dag pendler til Fokserød og Torp.



(Rapport - fortetting Sandefjord 2025 – Områdeutnyttelse 2023)

I forslaget til ny *Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037* og *Ny kommuneplan (arealdel) 2027-2039 - Formannskapetets forslag til planprogram* er det ni hovedmål, hvorav syv, med tilhørende arealstrategier.

Følgende underpunkter vurderes til å være særlig relevante for arealinnspillet på Botten (s. 6, punkt 2.3 *Ny samfunnsdel*):

- *Nye utbyggingsområder skal i all hovedsak lokaliseres til områder hvor man kan nyttiggjøre eksisterende og planlagt infrastruktur i tråd med arealstrategien*
- *Det skal som hovedregel ikke planlegges nye boligområder utenfor langsiktig utviklingsgrense*
- *I nye og eksisterende byggeområder skal det legges til rette for miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektivtransport*
- *Tap av dyrka mark og dyrkbar mark skal unngås. I de tilfeller det ikke lykkes, skal tap kompenseres. Tap av natur skal som hovedregel unngås*
- *Det utarbeides egne retningslinjer for arealkompensasjon som benytter virkemidler som økologisk kompensasjon, utveksling av arealer og krav til nydyrking*

På første øyekast kan arealinnspillet virke til å være delvis i konflikt med noen av overordnede føringene. Etter en nærmere vurdering (også utdypet i andre avsnitt) tror vi at et boliginitiativ på Botten likevel kan anses som positivt for mange av punktene:

- Raveien er en viktig kollektivakse og godt tilrettelagt for miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektivtransport. Eiendommen er lokalisert slik at den kan nyttiggjøre eksisterende infrastruktur
- Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til langsiktig utviklingsgrense for Fosserød, hvor det er overskudd av arbeidsplasser i forhold til boligreserve. Utvikling av eiendommen på Botten vil styrke utvikling av næringsklynge på Fosserød, og redusere klimagassutslipp for pendlere.
- Tap av dyrkbar mark er begrenset, ettersom at eiendommen er veldig lite egnet til å bli tatt i bruk for dyrkning. Det er gode muligheter for kompenserende tiltak.

9. Forslag til løsninger for nydyrking

Eiendommen er angitt som dyrkbar mark og skog med høy bonitet i arealressurskartet AR5. Tomten har derimot aldri blitt tatt i bruk som dyrket areal, og ble av jordeier i 2008, fradelt for fremtidig boligutvikling ettersom han vurderte eiendommen ikke egnet for dyrkning eller skogdrift. Se vedlagt kopi av saksdokumentene, appendix A2 og A3). I mai 2025 avholdt grunneier, forslagstiller og plankonsulent tomtebefaring med Einar Idland fra Landbrukskontoret, som skrev følgende oppsummering:

‘Ref. befaring i slutten av mai på eiendom 36/46

En kort oppsummering:

Bakgrunn for befaring var å avklare grunnforhold og om område har potensiale for oppdyrking.

Område består av blandingsskog med hovedvekt på lauv. Skogen er definert som dyrkbar i Nibio sin kartbase. Det går vannledninger i bakken og strøm i luftspenn gjennom område samt en gammel adkomstvei. Det går noen grøfter i og langs eiendommen. Det er ikke registrert miljøhensyn eller kulturminner.

Område er grunnlendt med mye stor stein i bakken. Det er noen områder inn mellom med noe bedre jordlag. Det er stedvis mye fuktighet i bakken som er forsøkt drenert med grøfter. Område vurderes å ha moderat mulighet for op dyrking uten tilførsel av både undergrunnsmasser og matjord.’

(Se vedlegg)

Ut fra den totale vurderingen av eiendommen, hvorav store stein og vannledninger i bakken, strøm i luftspenn på tvers av tomten, grunt jordlag og mye fuktighet, vil ikke gjøre det lønnsomt til å ta i bruk arealet til dyrkbar mark. Det er heller ikke særlig lønnsomt å drive med skogdrift. Det er vanskelig å se at det vil være hensiktsmessig bruk annet enn at eiendommen vil stå ubrukt i flere tiår framover.

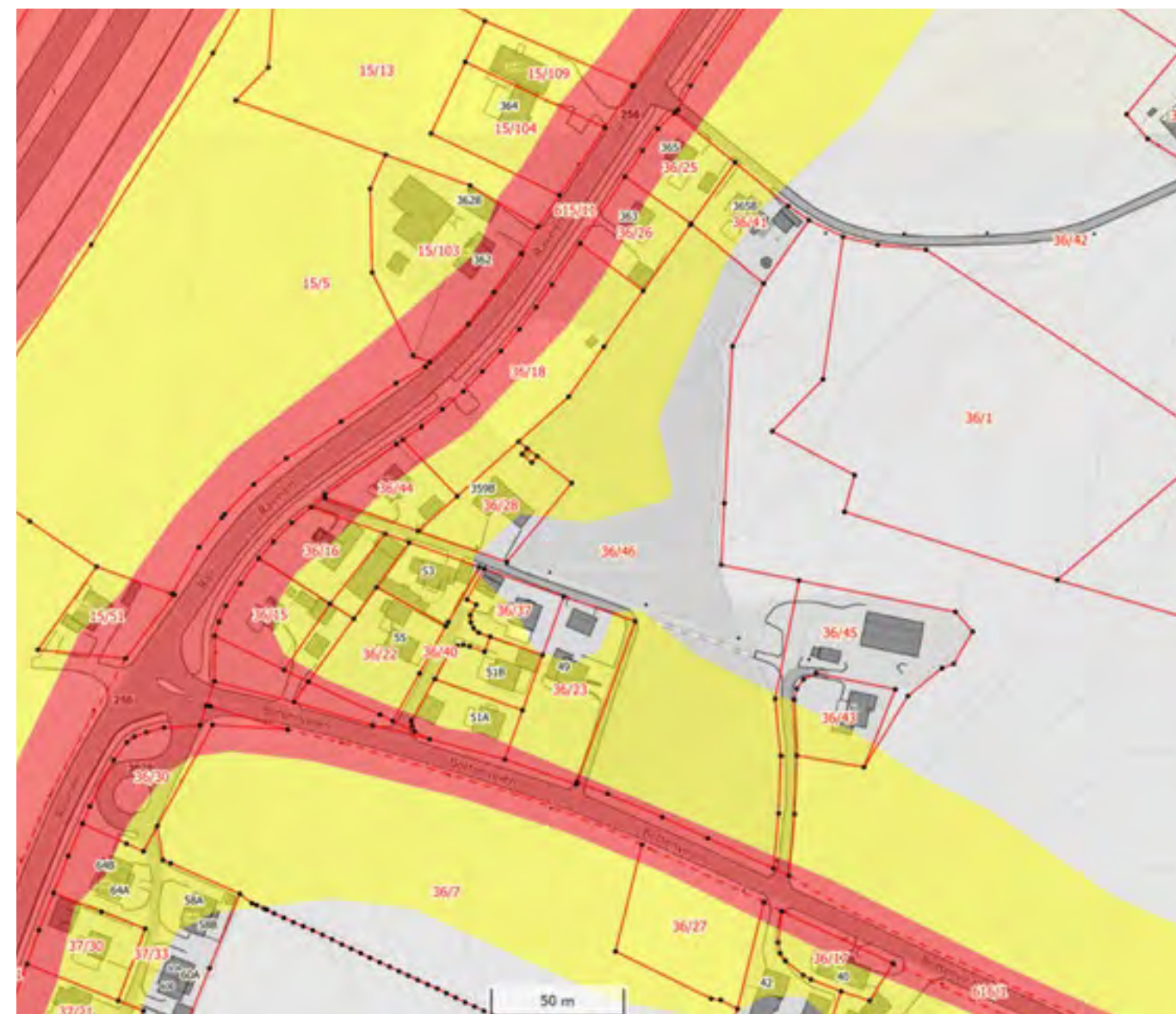
For reguleringsplaner som tillater omdisponering av dyrket og dyrkbar mark, skal det utarbeides matjordplan (jf. Veileder til matjordplan). Dette gjøres for å sikre at matjordlaget benyttes til nytt matjordareal, ny- dyrking eller forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark. En videre planprosess vil kunne gi en mer konkret utredning av bruk av matjorden til nydyrkning, både i forhold til karlegging av mengde disponibel matjord, og aktuelle steder i området hvor jorden kan brukes.

10. Støykilder eller annen forurensning

Eiendommen omfattes delvis av H220 – Gul støysone. En minimal stripe av eiendommen mot Bottenveien er innenfor H210 – Rød støysone. I en videre planprosess vil det være naturlig med videre utredning av støyforhold og eventuelle tiltak. Eiendommens utforming og beliggenhet vurderes til å være egnet for ulike tiltak for å redusere støyforhold. I tillegg vil utforming og plassering av bebyggelse på eiendommen gi mulighet for å skape et godt bomiljø som tilfredsstiller støykravene.

11. Risiko- og sårbarhetsvurdering, spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå

Eiendommen omfattes ikke av hensynssoner for ras eller flom. Tomten ligger på ca. 95 m over havnivå. Det er ikke indentifisert særskilte typer naturfare som kan påvirke eiendommen.



(utklipp fra Støykart Statens Vegvesen)

Kilder

Sandefjord kommune kartløsning

Sandefjord Kommuneplan 2023-2035 (siste rev. 2023)

Rapport fortetting Sandefjord - utarbeidet av Asplan Viak (siste rev. 2025)

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037 (på høring)

Ny kommuneplan (arealdel) 2027-2039 - formannskapetets forslag til planprogram

APPENDIX

A1	<i>Tomtebefaring med Landbrukskontoret, 05.2025</i>	20
A2	<i>Søknad om deling av landbrukseiendommen Halse gbnr 47/4 og Botten gbnr 36/6 m.fl.</i>	21
A3	<i>Opplysninger i forbindelse med søknad om konsesjon for tilleggsjord</i>	24



Outlook

Befaring gbnr 36/46

Fra Einar Idland <Einar.Idland@sandefjord.kommune.no>

Dato fr. 27.06.2025 09:51

Til Joost Kors <joost@nilstveit.no>

Hei

Ref befaring i slutten av mai på eiendom 36/46

En kort oppsummering:

Bakgrunn for befaring var å avklare grunnforhold og om område har potensiale for oppdyrking.

Område består av blandingsskog med hovedvekt på lauv. Skogen er definert som dyrkbart i Nibio sin kartbase. Det går vannledninger i bakken og strøm i luftspenn gjennom område samt en gammel adkomstvei. Det går noen grøfter i og langs eiendommen. Det er ikke registrert miljøhensyn eller kulturminner.

Område er grunnlendt med mye stor stein i bakken. Det er noen områder innimellom med noe bedre jordlag. Det er stedvis mye fuktighet i bakken som er forsøkt drenert med grøfter. Område vurderes å ha moderat mulighet for oppdyrking uten tilførsel av både undergrunnsmasser og matjord.

Mvh

Einar Idland

Enhetsleder landbruk

Telefon: 33 43 81 68/934 17 254

Web: sandefjord.kommune.no



SANDEFJORD
KOMMUNE

Sandefjord kommune praktiserer meroffentlighet. Korrespondanse kan være arkivpliktig.

Erling Riis
Drakeåsveien 39
3229 Sandefjord
Telefon; 33 46 48 02
Mobil; 909 89 218
E-post: erling.riis@c2i.net

Sandefjord, 01.09.2007

Sandefjord Kommune
Teknisk Etat
Postboks 2025
3247 Sandefjord

Søknad om deling av landbrukseiendommen Hasle gbnr 47/4 og Botten gbnr 36/6 m.fl.

Jeg er nå i ferd med å avvikle min landbruksvirksomhet på Hasle, en virksomhet som har skapt grunnlag for, og også preget hele mitt yrkesaktive liv. Jeg har i de seneste årene hatt en „runde“ med alle aktuelle odelsberettigede til eiendommen, men samtlige forespurte har takket nei til bondeyrket. Som følge av manglende interesse innen familien har jeg nå besluttet å selge eiendommen i et fritt marked. Tidlig i denne salgsprosessen ble jeg kontaktet av nabo Einar Sissener, Moe Gård som flagget sterk interesse for kjøp av tilleggsjord. Dette innspillet skapte grunnlag for slik løsning som det nå søkes tillatelse for.

Kort faktaopplysning om gården: Tunet ligger inntil Drakeåsveien og består av to bolighus, det ene beboes av min kone Torill og meg selv, og det andre av min datter og hennes barn. På tunet er det også et redskapshus og en driftsbygning med verksted og isolert lager. I tillegg er det på eiendommen et lagerbygg/redskapshus i tilknytning til arealet på Botten. Eiendommens dyrka mark består av ca 180 da på Hasle og ca 80 da på Botten. Skog/utmarksarelene består av ca 13 da krattskog på Botten og ca 20 da fjellgrunn og krattskog på Hjertås.

Mitt ønske om løsning innebærer følgende deling av eiendommen:

1. Tunet på Hasle, areal ca 6 da
2. Skogteig på Hjertås.
3. Lagerbygg på Botten med tilhørende tomt ca 2,5 da
4. Skogteig på Botten.
5. Fjell/krattskog inntil Åliveien 26 B, ca 60 kvm

Kort begrunnelse for fradelingssøknaden.

Hovedformålet er salg av tilleggsjord til nabo som er en særdeles driftig bonde, og som har et sterkt behov og ønske om å styrke driftsgrunnlaget for sin virksomhet. Se forøvrig eget skriv fra Einar Sissener.

Ad pkt 1.

Som beskrevet i vedlegg har jordkjøper ikke behov for driftsbygningene, og eventuell overtagelse av disse ville for han bare innebære ekstra kostnader og arbeid. Jeg har bodd på gården på Hasle i hele mitt liv og har et sterkt ønske om å kunne beholde bostedet mitt i enda mange gode år. Min datter og barnebarn bor i det eldste huset på tunet og har også sterke bånd til stedet. Jeg har alltid drevet ulik form for anleggsvirksomhet ved siden av gårdsdriften, og min plan er å fortsette med samme i enda endel år. I den forbindelse har jeg stort behov for både verksted og redskapshus/lager, og det vil være en stor fordel å kunne benytte bygninger og nødvendig uteareal på det stedet hvor jeg allerede er etablert.

Som argument for å tillate fradeling tillater jeg meg også en rask beskrivelse av eiendommens utvikling i min levetid. Mine foreldre kjøpte naboeiendommen g/bnr 38/2 som tilleggsjord ca 1955, og tun med tilhørende bygninger ble samtidig fradelt og solgt som boligeiendom. Ca 1972 kjøpte jeg resten av den dyrka jorda på g/bnr 38/5 hvor eier beholdt tun med bebyggelse samt to boligtomter med adresse til Hovlandveien. I 1988 kjøpte jeg g/bnr 36/6 hvor selger beholdt en parsell av skogen hvor det senere er oppført tre bolighus. Våningshuset på 36/6 ble fradelt og solgt som bolighus noen år senere. Beskrivelsen over kunne passe som historisk tilbakeblikk for mange gårdsbruk i vårt distrikt, og viser at tun/bygninger på eiendommer som selges som tilleggsjord svært ofte blir fradelt hovedbruket. Dette skjer enten ved at eier beholder tunet i forbindelse med salg av eiendommen, eller at kjøper gjennomfører fradeling og salg noen år senere. Dersom slik utvikling er sannsynlig for 47/4 og 36/6 m.fl. ser jeg det naturlig og riktig at tunet fradeles i forbindelse med salg av jordarealene.

Det bør også være et viktig argument for å tillate fradeling at tunet på Hasle ligger som en naturlig del av det regulerte boligområdet i Hasleåsen. Fradelt tun på gårdsbruk blir ofte liggende som en øy midt inne i et LNF-område, men i dette tilfelle blir resultatet kun i en mindre endring av reguleringsgrensene for et etablert boligfelt. Som en kuriositet kan nevnes at tunet på Hasle allerede er farget gult (boligområde!!) i Sandefjord Kommunes Arealplan vedtatt 22.06.2006, men det skyldes vel sansynligvis en inkurie?

Formålet med fradeling av tunet på Hasle er altså å beholde denne delen av eiendommen som bosted for meg selv og mine nærmeste, og samtidig ha grunnlag for å fortsette med min øvrige virksomhet.

Pkt 2.

Skogteig på Hjertås ligger i et område hvor det er sterke friluftsinnteresser, og kommunen har i mange år vært svært aktive i forhold til å sikre disse arealene for framtidige generasjoner. Det foreligger et utkast til avtale mellom undertegnede og Sandefjord Kommune om overdragelse av arealet.

Formålet med fradeling av skogteig på Hjertås er salg til Sandefjord Kommune.

Pkt 3.

Som nevnt under pkt 1. har jordkjøper ingen interesse av bygningene på eiendommen. Botten var tidligere en selvstendig gård. For endel år siden ble bolighuset fradelt og solgt som frittliggende enebolig. Eier av dette bolighuset driver egen virksomhet som har behov for lager og tilholdsted, og han har vist stor interesse for kjøp av lagerbygget med passende tomt.

Formålet med fradeling av tomt m/lagerbygg på Botten er salg til nabo.

Pkt 4. Utmarksteig på Botten er bevokst med lauv/krattskog og har liten/ingen driftsmessig betydning for eiendommen. Jordkjøper har som beskrevet i vedlegg kun interesse av dyrket mark og har ingen behov eller ønsker om å overta denne utmarksteigen.

Arealet ligger nær Raveien og er omkranset av boligbebyggelse. I løpet av endel år er deler av det opprinnelige arealet ved en rekke anledninger blitt tillatt omdisponert til boligformål, og arealet har også vært til vurdering for endret planstatus ved siste revisjon av arealplanen.

Følgende tiltak/utbygginger er i senere år utført på (i tilknytning til) skogteigen:

- Tidligere eier fradelt tomt for oppføring av bolig, Bottenveien 49.
- Ved salg til meg fikk tidligere eier fradelt tomt for tre bolighus, Bottenveien 51 a, b og c.
- I forbindelse med utbygging av Hunsrødfeltet har Sandefjord Kommune lagt vann og avløpsledninger gjennom arealet.
- I forbindelse med makeskifte ble det ved mitt kjøp av naboeiendommen 36/1 fradelt en boligtomt, Raveien 365 B.
- Fradeling og salg av våningshuset, Bottenveien 41.
- Tidligere fradelt tomt bebygget med enebolig i 2005, Raveien 359 B.

Med henvisning til beskrivelse foran antar jeg det er lett å forstå at dette arealet har potensiale langt utenom det rent landbruksmessige.

Formålet med fradelingen er å beholde skogteigen med tanke på framtidig utvikling av arealet.

Pkt 5. Et lite fjell/krattareal i hjørne mot g/bnr 38/6 og g/bnr 38/41 har i mange år delvis vært benyttet som del av hage for sistnevnte eiendom, bl. annet gressplen samt tomt for hobbydrivhus/redskapsbod. Boligtomten 38/41 er trang og vanskelig å utnytte, og eier har et sterkt ønske om grensejustering.

Det søkes om fradeling av ca 60 kvm fjell/krattskog i grensen mot nevnte naboeiendommer, formål er salg som tilleggsareal til 38/41.

Dette ble en lang søknad, men jeg føler behov for en relativt grundig gjennomgang i saken.

Søknaden inneholder mange ulike momenter, men på grunn av sakens karakter og mitt ønske og behov for helhetlig løsning håper jeg på samtidig og positiv avgjørelse for alle deler av søknaden.

Imøteser Deres snarlige svar.

Med vennlig hilsen


Erling Ruis

Vedlegg: Skriv fra Einar Sissener
Dekningsbidragskalkyle Moe Gård
Skjematisk arealoppstilling

EINAR A. SISSENER

Sandefjord kommune
Postboks 2025
3247 Sandefjord

Sandefjord 01.09.07

OPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SØKNAD OM KONSESJON FOR TILLEGGSJORD

I forbindelse med søknad om konsesjon ved kjøp av tilleggsjord; gbnr 47/4 **Hasle** (ca 180 daa) og gbnr 36/6 m fl **Botn** (ca 80 daa) til sammen ca 260 dekar fulldyrket jordbruksareal for kr 15 000,- pr dekar fra Erling Riis, ønsker jeg å gi følgende opplysninger:

Faglig bakgrunn:

Undertegnede er født i 1959 og har vært aktiv i jordbruket siden 1980. Jeg har fra 1983 drevet gården Moe i Sandefjord og fikk konsesjon på kjøp av denne i 1985.

Jeg har landbruksutdannelse som agronom og agrotekniker. Jeg har i en årrekke hatt tillitsverv i ulike lokale og regionale landbruksorganisasjoner.

I tillegg til jordbruksvirksomheten er jeg ansvarlig for og aktiv i annen næringsvirksomhet i Sandefjord.

Nåværende jordbruksdrift.

Utgangspunktet for undertegnades nåværende driftsenhet er gården Moe i Sandefjord.

Gårdens arealer ligger dels på Mo (ca 145 daa dyrket mark) og dels ved Torp (ca 155 daa dyrket mark), til sammen ca 300 daa. I tillegg eier gården ca 30 dekar skogsareal på Torp.

Arealet ved Torp har vært i gårdens eie siden 1918 og ble nydyrket på 1970-tallet.

Mellom Mo og Torp er det en avstand på ca seks kilometer.

I tillegg til Moe, driver jeg følgende eiendommer:

Navn	Dyrket mark	Fra	Avtaleform
Vataker, Sandefjord	ca 115 dekar	1984	Driftsavtale
Øvre Gokstad, Sandefjord	ca 100 dekar	1989	Leieavtale
Fritzøe Gård Jordbruk, Larvik	ca 660 dekar	1995	Leieavtale

Jeg driver driftsenheten selv med noe innleid onnehjelp. Driftsformen er for tiden produksjon av korn og oljevekster med hovedvekt på kontraktsproduksjon av såkorn (Felleskjøpet) og mathvete (Kvelde Mel).

MOE GÅRD
3215 SANDEFJORD

TLF 334 62948
99 27 38 30

FAKS 334 60457
E-POST esissener@vestfoldnett.no

Tidligere har min planteproduksjon vært mer allsidig med dyrking av potet, gulrot, konserverter, grasfrø og gras og andre fôrvekster. I perioden 1995 - 2001 hadde jeg også et omfattende husdyrhold med produksjon av storfe- og svinекjøtt.

Alle jordbruksmaskiner som benyttes på driftsenheten eies av meg. Maskinparken er løpende oppdatert for å håndtere arealet på en effektiv måte. Det er lagt stor vekt på maskinkapasitet for å sikre både god utnyttelse av vekstsesongen og kvalitet på produktene.

Egen gårds bygningsmasse er de siste 25 årene løpende oppgradert, tilpasset og utvidet for å kunne nyttes i sammenheng med jordbruksdriften.

I 1997 ble det på Torp oppført et fleksibelt landbruksbygg som ble benyttet i husdyrproduksjonen. Bygget benyttes nå som maskinhall.

Det er bygget et stort anlegg for tørking og lagring av korn ved tunet på Moe. Anlegget sto ferdig i 2001 har en kapasitet på ca 1100 m³ korn. Anlegget benyttes til tørking og lagring av korn og oljevekster fra egen eiendom og fra Fritzøe Gård Jordbruk.

I tillegg har eiendommene Vataker og Øvre Gokstad egne, mindre anlegg for tørking og lagring av korn som inngår i leieavtale/driftsavtale og benyttes i driften.

En vesentlig del av driftsenhetens arealer brukes til dyrking av høstkorn (i 2007 ca 700 dekar, dvs 60 % av totalarealet). Vellykket høstkorndyrking medfører i et normalår en heving av avlingsnivået med ca 30 % i forhold til vårkorndyrking (dvs ca 650 kg/daa i forhold til ca 500 kg/daa).

Moe er andelshaver i Haukerød Jordvanning AL. Eiendommen har 25 andeler som gir rett til uttak av 25 m³ vann pr time. På Torp kjøpes kommunalt vann til jordbruksvanning. Fritzøe Gård Jordbruk er tilknyttet Brunlanes Jordvanning AL.

Behov for tilleggsjord.

Som det fremkommer over er jordbruksdriften i hovedsak basert på leide arealer. Kontraktene har vært jevnlig fornyet og til dels løpt over en svært lang tidsperiode.

Jordbruksproduksjon er en næring som har behov for langsiktighet i både tankegang og investeringsperspektiv for å oppnå tilstrekkelig lønnsomhet.

Det er derfor et ønske å styrke egen gård ved å kjøpe fulldyrkede arealer for å øke eget, eid produksjonsareal.

De arealer det nå er inngått avtale om kjøp for passer svært godt som tilleggsareal. Arealene ligger mellom produksjonsarealene på Mo og Torp, dvs innefor nåværende transportstrekning for drift av egen eiendom.

Arealene har god tilgjengelighet fra offentlig vei og ligger ca 1 500 meter (Mo- Hasle) og ca 3 000 meter (Mo – Botn) fra tunet og driftsbygningene på Moe.

Arealene er svært godt arrondert, grøftesystemene er godt vedlikehold, jorden er i god hevd og jordtypen er leiddrevet og yterik og av samme type som i driftsenheten forøvrig.

Over 50 % av arealet er meget godt egnet til høstkorndyrking og de resterende arealene er godt egnet. Jordart og arrondering er godt tilpasset en effektiv jordbruksdrift og har stort potensial for produksjon av andre planteprodukter enn korn. Arealene har også vært benyttet til blant annet potetproduksjon de siste 10 -15 årene.

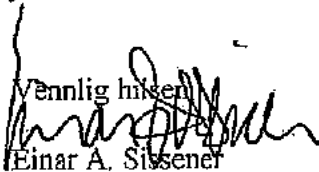
I tillegg er arealene tilknyttet Haukerød Jordvanning AL og har 24 andeler som gir rett til uttak av 24 m³ vann pr time.

Undertegnede jordbruksmaskiner og disponible bygningsmasse har tilstrekkelig kapasitet til også å håndtere drift av og avling fra tilleggsarealet. Nyinvesteringer i maskiner, redskap og bygninger ved kjøp av tilleggsjorden er derfor ikke nødvendig.

Jeg har kun ønske om å kjøpe rene produksjonsarealer. Tun, gårdsplass, krattskog, bolighus og øvrige bygninger er av svært liten interesse.

Etter min oppfatning har rene, produktive arealer fulldyrket jord i god hevd en høyere verdi alene enn sammen med et helt gårdsbruk der også uproduktive arealer og mer eller mindre tilpassede bygninger medfølger. Slike arealer og bygninger er ikke nødvendige i min jordbruksproduksjon. Driftsbygninger og tun er heller ikke tilpasset de maskinstørrelser og de avlingsvolumer som her er aktuelt.

Etter min oppfatning vil tilleggsarealet i vesentlig grad styrke min jordbrukseieendoms resursgrunnlag og produksjonsmuligheter. Eierskap til i alt ca 560 dekar fulldyrket jord vil legge forholdene til rette for en fortsatt langsiktig strategi for investering, drift og produksjon i jordbruket.

Vennlig hilsen

Einar A. Sissener



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	25.08.2025 15.36.19
ReferanseID	SAN423-2728257
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender

Jeg leverer innspill som:

- ☐ Privatperson
- ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr
- ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret
- ☒ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

Innsendertype

Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet

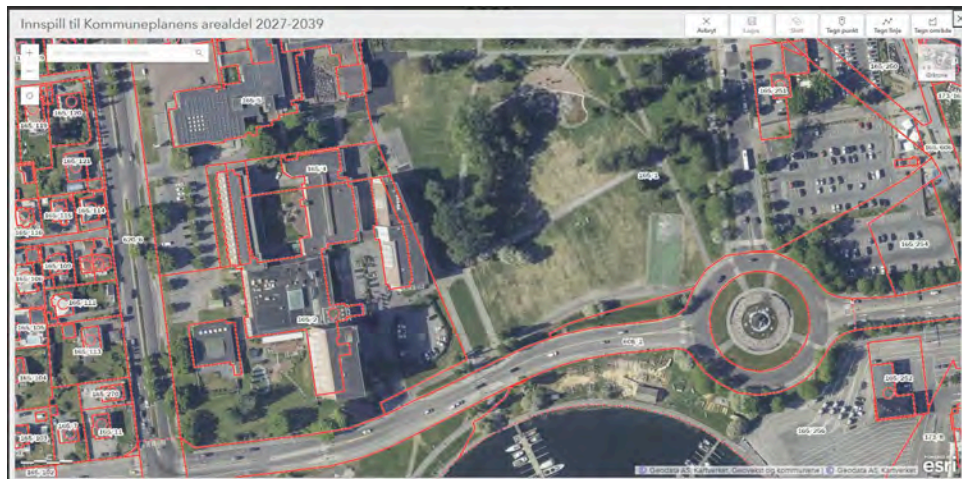
Opplysninger om virksomheten	
Organisasjonsnummer 928 552 632	
Virksomhetsnavn Mr Pukk Eiendom 10 AS	
Organisasjonsform Aksjeselskap	
Adresse Refstadveien 27	
Adresse	
Postnummer/Sted 0301 OSLO	
Aktivitet/Bransje 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers	
Innehaver/Kontaktperson	
Fornavn Magne Bjarne	Etternavn Sundby
Telefon 92636181	
E-post magne@mrpukk.no	
Type innspill ☐ Generelt innspill ☐ Innspill om konkret område ☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype Innspill om konkret eiendom	

Generelt innspill
Generelt innspill Innspill om endring av LNF-område til kombinert handel/tjenesteyting/bolig formål

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnsnitt



2728257_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Gryteveien

Postnr/sted

3160 STOKKE

Gårdsnr

501

Bruksnr

98 og 119

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?
Er arealet regulert i en gjeldende plan?
☐ Ja ☒ Nei, uregulert
Hvis ja, oppgi plannavn
- Velg alternativ -

Innspill om område
Kort områdebeskrivelse:
501/98 har et areal på 11316 m2, og er et tidligere kupert område som er sprengt ned og planert.
501/119 har et areal på 39298 m2, og består av et kupert gjengrodd område med mye fjell i dagen. Ikke spesielt drivverdig for skogsbruk. Ingen rødlistede funn i naturbasen eller historiske funn i Askeladden.
Dagens arealbruk
Annet
Dagens arealbruk
Annet
Ønsket arealbruk:
Eiendommen gbnr. 501/98 i Stokke var tidligere regulert for næringsformål, men er blitt tilbakeført som LNF område. Eiendommen er sprengt ut, og fremstår som et flatt areal som i dag har liten nytteverdi ut over sporadisk lagring og opplag av ulik art.
501/119 har tidligere vært lagt ut med boligformål, men er senere tilbakeført som LNF-område
Det er i nærområdet allerede godkjent reguleringsplan for utbygging av et nytt boligfelt, og på et tilgrensende areal til gbnr. 501/98 og 119 har nå grunneier Bjarne Gryte spilt inn forslag om et ytterligere boligfelt. (SAN423-2726906)
Beliggende mellom boligfeltene, vil området være egnet for et lite nærsenter med eksempelvis matbutikk, legekantor, frisør ol. samt noen leiligheter.
Det er dialog for å utarbeide felles reguleringsplan med Gryte dersom innspillene tas til følge. Man vil da kunne lage en helhetlig plan for områdets infrastruktur.
Vurdering av eventuelle arealkonflikter:
Ingen opplagte konflikter, Ny reguleringsplan vil tilpasses planlagt regulert sykkelsti langs området.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt:
Ikke relevant
Ønsket utnyttelse/tetthet
Tett
Ønsket utnyttelse
Tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. :
Adkomst via kommunal vei i nærheten av Grytekrysset. Bygging av g/s-vei langs Gryteveien er under utførelse. Bussrute går i tilknytning til området.
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende nærings typer (næringsklynger):
6 km til Stokke sentrum.

1,7 km til Borganesområdet. 800 meter til Vennerød skole. 1,2 km til Arnadal idrettsanlegg. 500 meter til lysløype.
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☐ Sandefjord by ☒ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☐ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Stokke sentrum
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: ikke relevant
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensning: ikke relevant

Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse

Opplasting av vedlegg
Ingen vedlegg er lagt til



SANDEFJORD KOMMUNE

Innspill til kommuneplanens arealdel 2027-2039

Innsendt	25.08.2025 18.25.57
ReferanseID	SAN423-2728282
Informasjon	

Kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og byutvikling.

Kommunen inviterer til innspill om endringer for alle typer arealformål, med unntak av nye områder for fritidsbebyggelse, men med klare forventninger om at innspill til nye byggeområder må bidra til å styrke eksisterende byer, tettsteder og næringsområder i tråd med kommunens arealstrategier. Kart med områdeavgrensning må legges ved alle innspill.

Arealinnspill til nye boligfelt skal vurderes opp mot en forventning/ønske om forutsigbar fortetting i og nær Sandefjord by, i Stokke sentrum og i Andebu sentrum. I lokalsentrene Melsomvik, Kodal, Arnadal og Høyjord skal det tilrettelegges for stedstilpasset utvikling.

Det vil bli vurdert om boligområder som ligger inne i dagens plan og som ennå ikke er bygd ut, skal erstattes av nye.

I [planprogrammet for rulleringen av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039](#) kan du lese mer om målsettinger og viktige tema i arealdelsrulleringen.

Hva skjer med innspillene?

Alle høringsinnspill er offentlige, og de gjengis i saksdokumentene i den politiske behandlingen av saken. Det vil si at alt du skriver i innspillet vil være tilgjengelig for alle, også din kontaktinformasjon. Det skal særskilte grunner til å unnta opplysninger fra offentligheten.

Innspill kan gi endringer som har vesentlig betydning for de som blir berørt. Forslag til endringer vurderes opp mot muligheten for å gjennomføre tiltaket, andre hensyn som for eksempel klima og miljø, og i tråd med oppdraget vårt.

Avsender
Jeg leverer innspill som:
☒ Privatperson ☐ Mindre forening/velforening e.l uten org.nr ☐ Frivillig organisasjon registrert i Enhetsregisteret ☐ Næringsvirksomhet eller offentlig myndighet
Innsendertype
Privatperson

Personalia

Fornavn	Etternavn
Anette	Osmundsen
Adresse	
Finkeveien 8	
Postnr/sted	
3243 KODAL	
Telefon	
97512244	
Epost	
anetteosmundsen@yahoo.no	
Type innspill	
☐ Generelt innspill	
☐ Innspill om konkret område	
☒ Innspill om konkret eiendom	
Innspillstype	
Innspill om konkret eiendom	

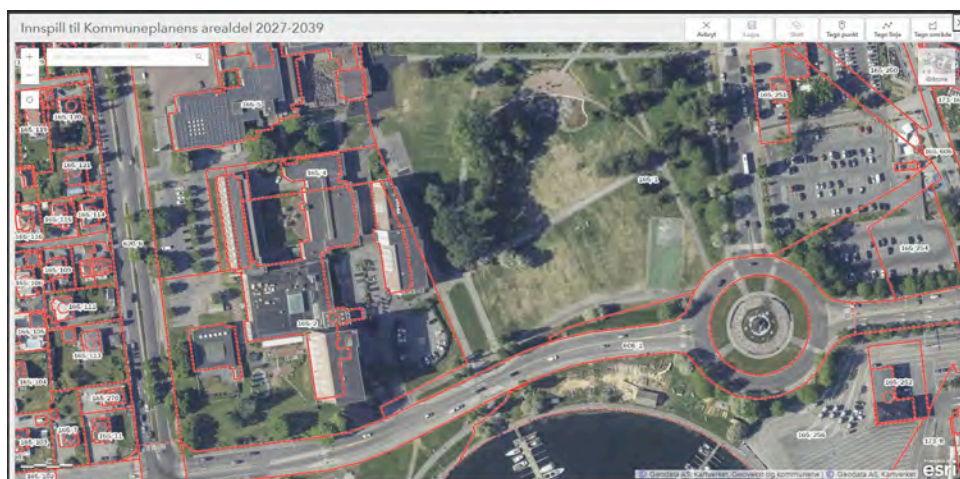
Generelt innspill

Generelt innspill
Ønske om endring fra LNF område til boligformål.

Kartutsnitt - Areal og plan

Kartutsnitt - Arealinnspill

Tegn inn område/eiendom som omfattes av arealinnspill. Kartutsnitt med tegning kan lages i kartmodulen nedenfor, og som legges automatisk ved skjema ved innsending.



Område/eiendom for arealinnspill



2728282_GeodataKartUtsnitt.jpg

Kommune

Sandefjord

Adresse

Kodalveien 430

Postnr/sted

3243 KODAL

Gårdsnr

309

Bruksnr

8

Festenr

0

Informasjon om planbestemmelser

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

Er arealet regulert i en gjeldende plan?

☒ Ja

☐ Nei, uregulert

Hvis ja, oppgi plannavn

Kommuneplan 2019 - 2031

Innspill om område

Kort områdebeskrivelse:

Furukledd ås på ca 10 mål, ca 1 km fra Kodal sentrum. 15 meter over Kodalveien mot øst og skrent mot skog i vest. Samt ca 3 mål som idag er avsatt til boligformål for vei opp til åsen.

Dagens arealbruk Skog
Dagens arealbruk Skog
Ønsket arealbruk: Jeg ønsker å utvikle eiendommen til boligformål
Vurdering av eventuelle arealkonflikter: Jeg kan ikke se noen arealkonflikter utenom veien som er tenkt plassert opp mellom 2 boliger.
Forslag til løsninger til nydyrking som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt:
Ønsket utnyttelse/tetthet Mindre tett
Ønsket utnyttelse Mindre tett
Atkomstløsninger, anslag av økt trafikkmengde, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm. : 8 til 12 boliger: 16 til 24 myke trafikanter pr dag og 16 til 24 kjøretøy pr dag. ca 300 meter til nærmeste busstopp. Det er gangsti langs Kodalveien for myke trafikanter. En utkjøring fra gangsti til Kodalveien for kjøretøy
Avstand til private og offentlige servicetilbud samt andre lignende næringstyper (næringsklynger): 1 km til post, barnehage, barneskole, bensinstasjon og dagligvareforretning i Kodal sentrum. 10 km til Apotek, lege og bibliotek i Andebu sentrum. Og eldresenter.
Tilknytning til tettsted, lokalsentre eller Sandefjord by: ☐ Sandefjord by ☐ Stokke sentrum ☐ Andebu sentrum ☒ Kodal sentrum ☐ Høyjord ☐ Melsomvik ☐ Ingen av disse
Tettstedstilknytning Kodal sentrum
Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn til ras, flom og økt havnivå: Ikke noen kjente risiko- og sårbarheter.
Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing: Ikke kjent

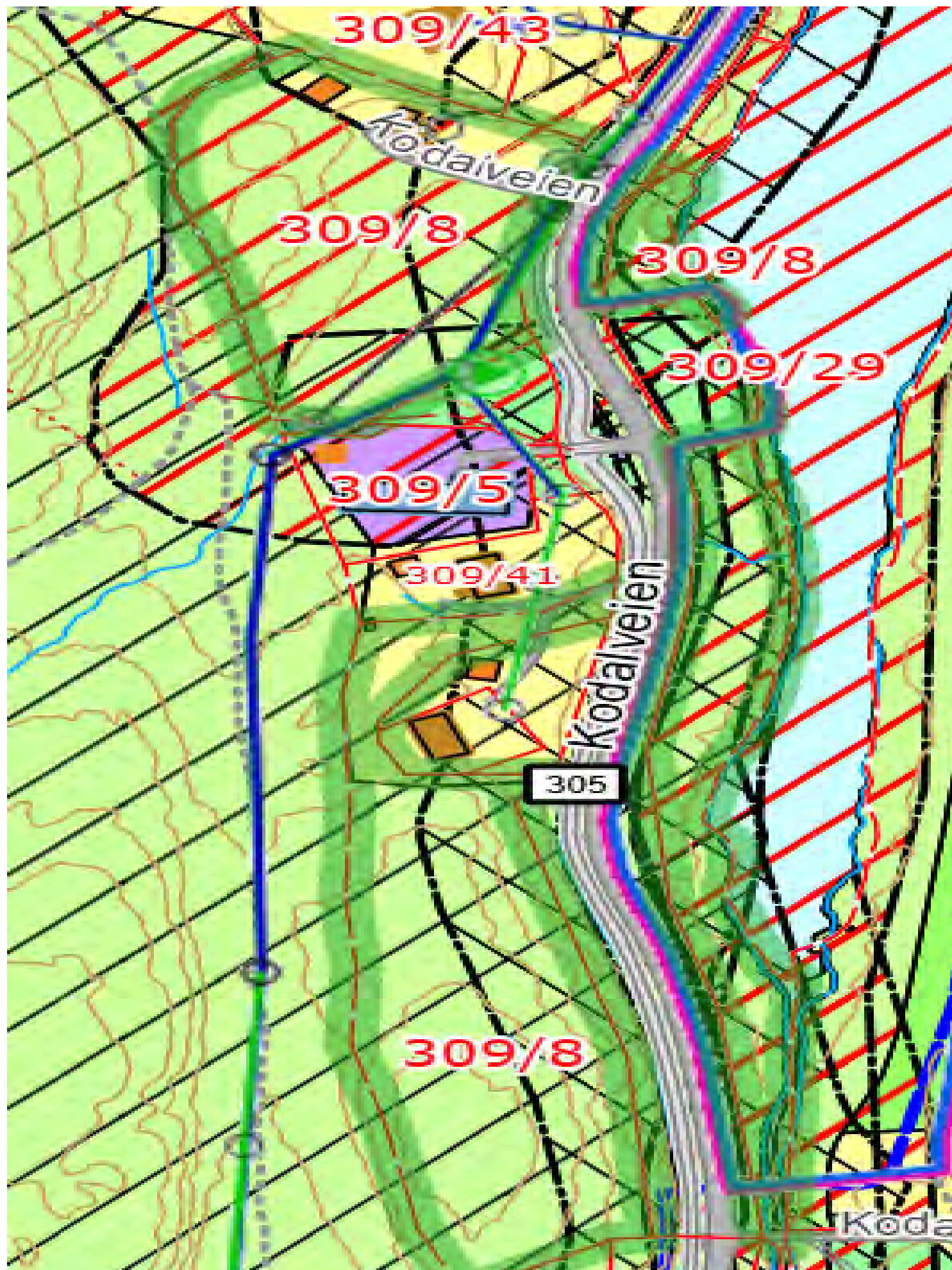
Vedlegg

Følgende vedlegg bør vedlegges innspillet:

- Kart med områdeavgrensning

Følgende vedlegg kan vedlegges:

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
- Bonitetskart
- Illustrasjoner: for eksempel skisse for tenkt bebyggelse



🔍 Nytt søk

Landbrukseiendom - 3907-309/8/0

Gårdskart

● Markslag (AR5) 7 klasser

☐ Markslag (AR5) 13 klasser

☐ Arealtype myr (AR5)

☐ Erosjonsrisiko - flateerosjon

☐ Jordressurs

☐ Helling jordbruksareal

☐ Bonitet (AR50), 9 klasser

☐ Gårdskart uten tema

Endring AR5:

☐ okt. 2024 - nå

☐ okt. 2023 - okt. 2024

☐ okt. 2022 - okt. 2023

 Gåda en betydelse



Lag pdf for utskrift / lagring

Tegnforklaring



Målestokk = 1:10534, UTM 32, Ø: 563607, N: 6565765

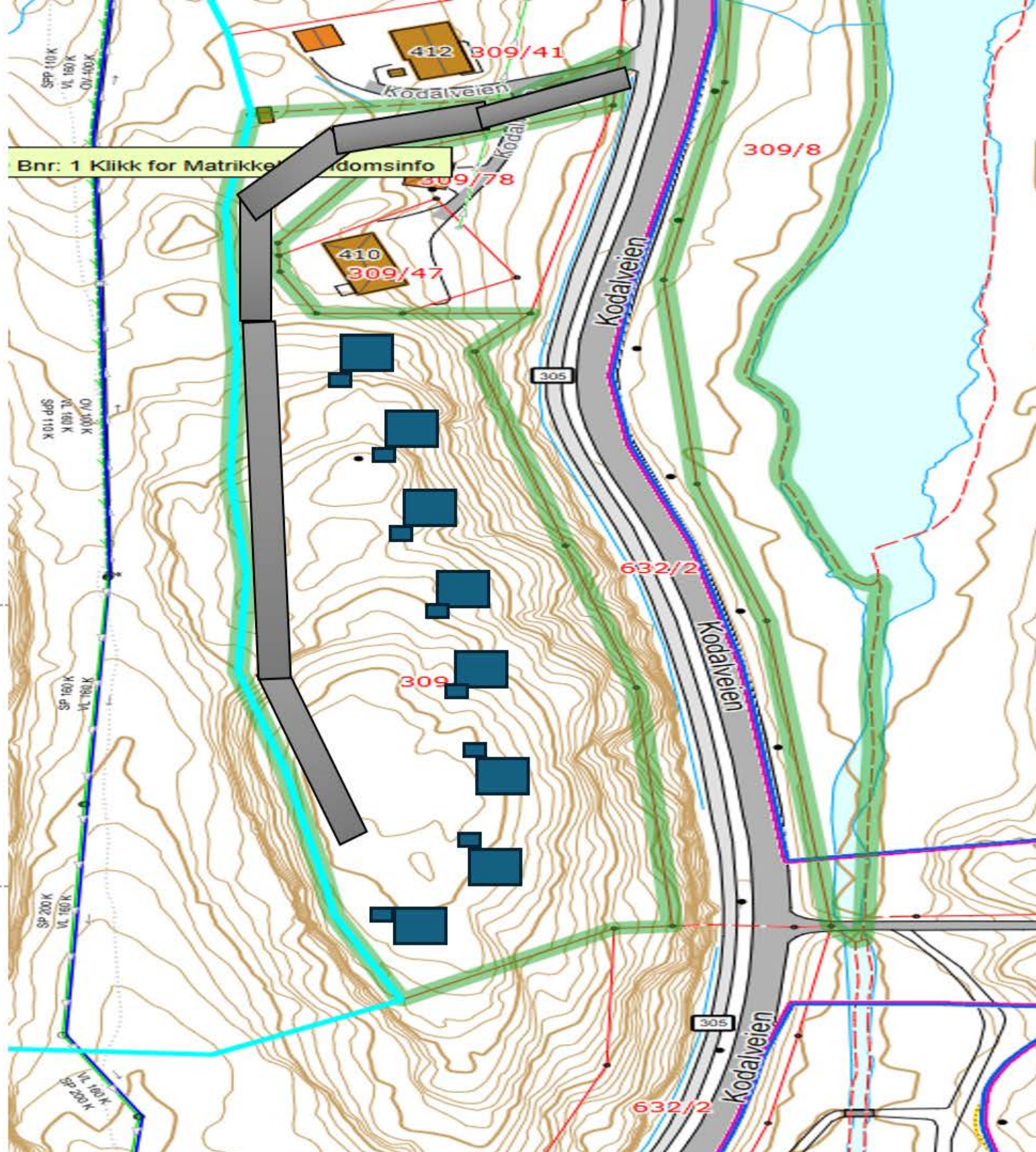
Arealfordeling

Arealfordeling på teignivå

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygdt, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 3907-309/8 Areal i dekar									
3907-309/8	4	4,8	0,0	0,0	18,0	8,0	2,7	0,0	33,5
Sum	4	4.8	0.0	0.0	18.0	8.0	2.7	0.0	33.5

vei

Bolig





Emne: innspill til reguleringsplan i Sandefjord kommune For Kodalveien 430 Gnr 309 og Bnr 8

Kopi: anette.osmundsen@vestfoldfylke.no

Til: Postmottak <postmottak@sandefjord.kommune.no>

Sendt: 18.02.2025 11:45:56

Fra: Andersen Hans Petter <hans.andersen@cramo.com>

Hei,

Vi vil med dette komme med et innspill til reguleringsplanen for Sandefjord kommune.

Omreguleringen gjelder deler av Kodalveien 430 med Gnr 309 og Bnr 8.

Se vedlagte situasjonskart. Vi har markert områdene med gult det som vi ønsker omregulert til boligformål.

Slik vi har forstått saksgangen vil vi med dette initiativet bli varslet når det åpnes for innspill.

Vennlig Hilsen

Anette Osmundsen 97512244

Hans Petter Andersen 95021209

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



SITUASJONSKART

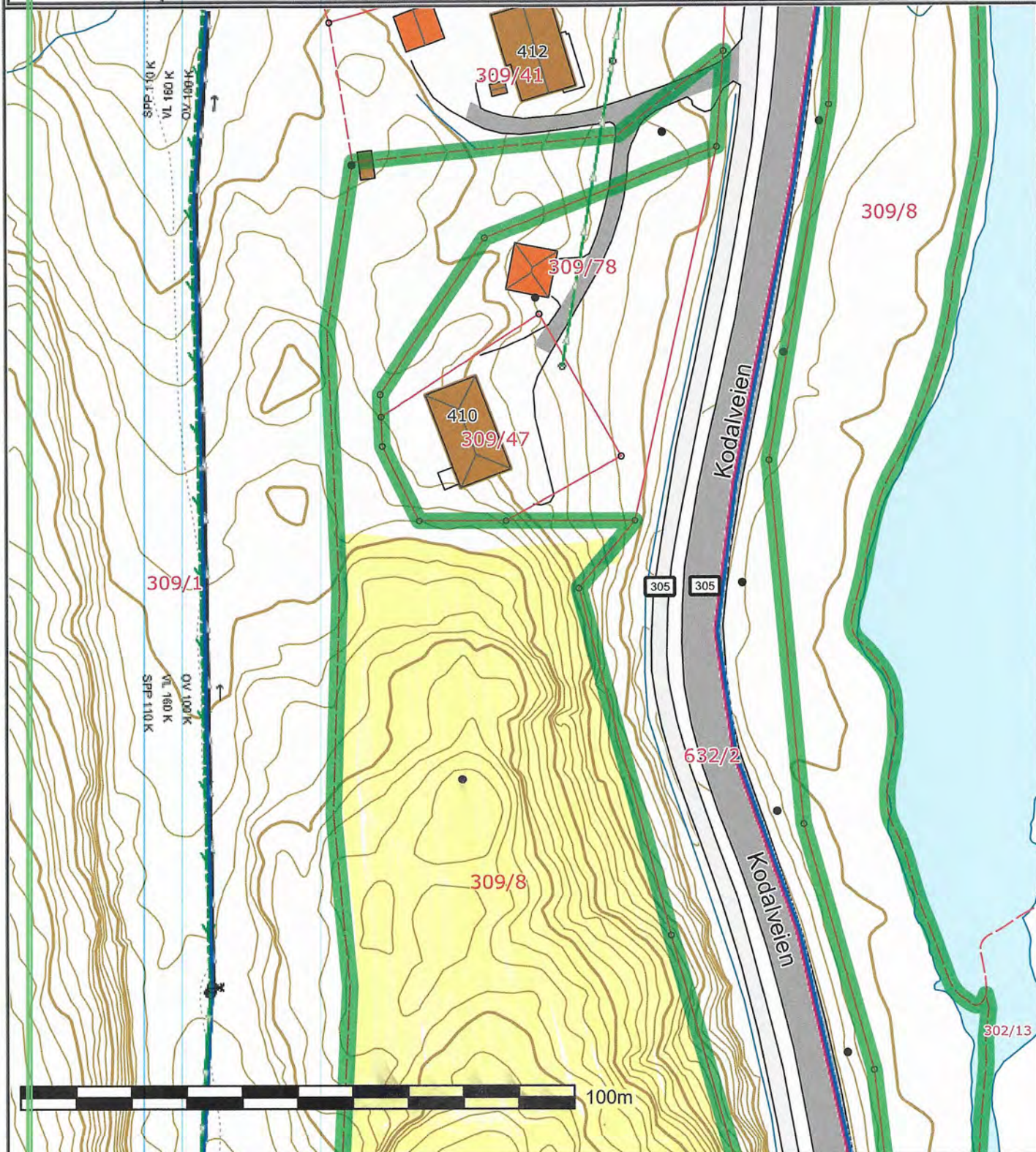


Eiendom:	Gnr: 309	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kodalveien 430, 3243 KODAL			
Hj.haver/Fester:				

**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Dato: 7/8-2024 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



SITUASJONSKART

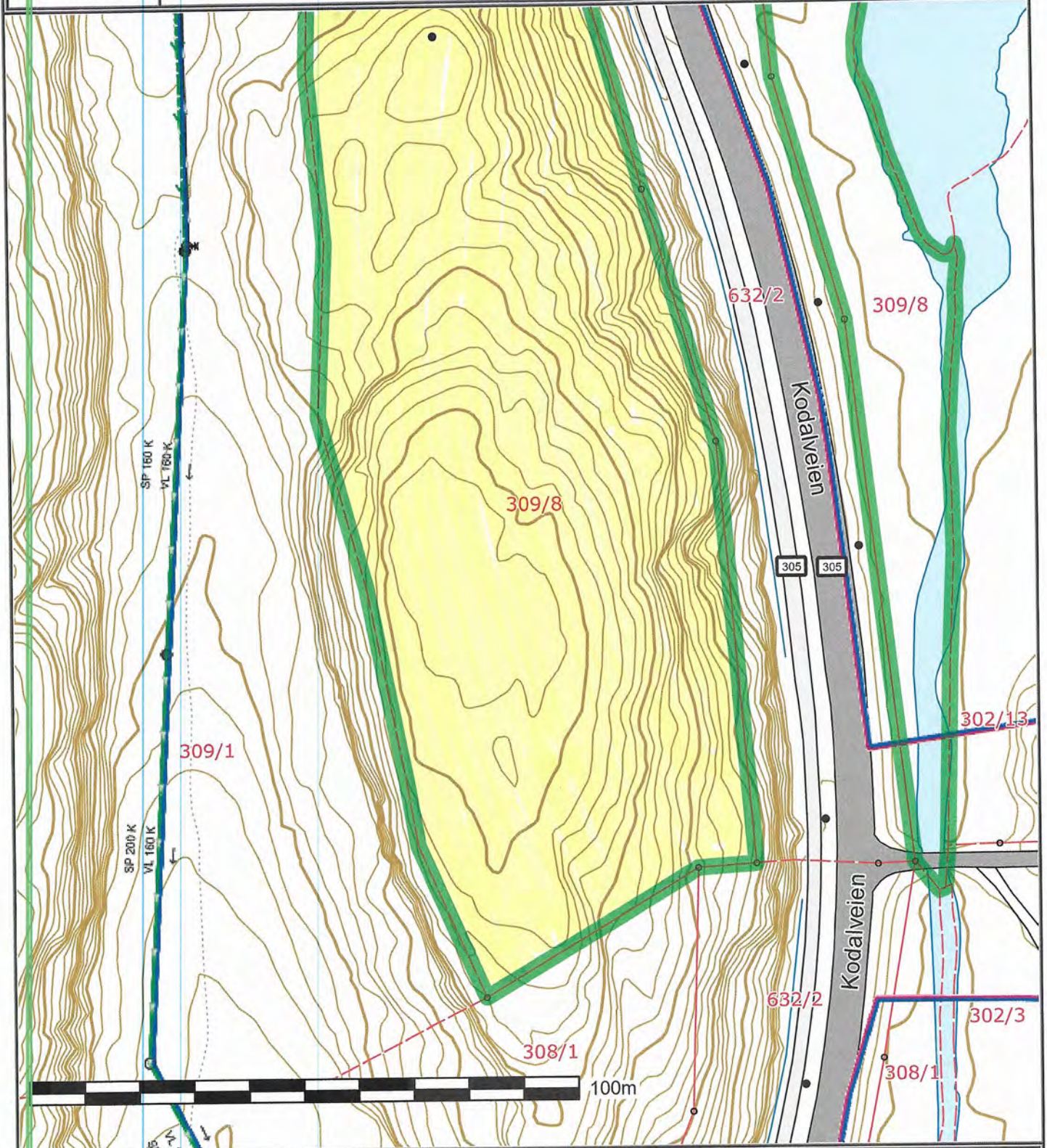
Eiendom:	Gnr: 309	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kodalveien 430, 3243 KODAL			
Hj.haver/Fester:				



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Dato: 7/8-2024 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.