



Seksjon for klima-, byggesak- og arealforvaltning – Plan og naturforvaltning

Referat fra oppstartsmøte

Detaljregulering for Vera brygge – gbnr 111/2 m.fl.

Saksnummer: 24/48864 PlanID: 20250001
Møtedato: 09.01.2025
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 4
Tid: 09:00 – 11:20

MØTEDELTAKERE

Tiltakshaver:	Navn Jan Helge Eriksen	Firma Jotun AS
Konsulent:	Navn Anders Rudlang Richard Nilsen	Firma Multiconsult AS
Fra kommunen:	Dag Yttri Cecile Fjellvik Raymond Brattås Anne Kirkebø Rosslund	Saksbehandler Medsaksbehandler Bydrift Hels, sosial og omsorg
Referat sendes:	Møtedeltakere	

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Ved innsending av endelig planforslag til kommunen er forslagsstiller ansvarlig for at planforslaget er tilstrekkelig utredet. Verken oppstartsmøtet eller referatet er bindende for den senere saksbehandlingen.

NR.	SAK
1.	Bakgrunn Multiconsult AS har på vegne av Jotun AS levert inn planinitiativ for eiendommen Gbnr 111/2. Planområdet ligger på Vindal på Vesterøya ca. 4 km fra sentrum (målt langs vei). Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for et sjønært boligområde. Dette vil kreve at store deler av planområdet miljø saneres. Det ønskes også lagt til rette for småbåthavn, handel, bevertning, grønnsstruktur, badeplass og kyststi. Dagens dypvannskai foreslås videreført.

Generell informasjon:

Forslagsstiller: Jotun AS, Postboks 2021, 3248 Sandefjord

Kontaktperson: Jan Helge Eriksen

Konsulent: Multiconsult Norge AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2345, 3003 Drammen

Kontaktpersoner:

Anders Rudlang

Richard Nilsen

Bakgrunn og hensikt

Multiconsult AS er engasjert av Jotun AS for å bistå med utarbeidelse av detaljregulering for tomten Vera Industrier. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon fra industri til et sjønært boligområde, og med dette legge til rette for bruk og opphold ved fjorden ved et variert tilbud av byrom, funksjoner, parker, småbåthavn, og ivaretagelse av hensyn til kyststi med ny sjøfront. Det søkes å tilrettelegge for flere funksjoner som handel og beverthning, da området etter forslagsstillers syn har potensial til å bli et nærsenter ved fjorden. I tillegg skal det legges til rette for videreføring av dypvannskai mot nord, med tilknyttede næring/logistikkarealer.

Gjennomgang av saneringsprosjekt og planinitiativ

Møtet startet med at tiltakshaver informerte om planområdets historikk knytte til industri og planer for sanering av deponier og forurensede masser innenfor planområdet. Forslagsstiller presenterte deretter hovedtrekkene i planinitiativet og ulike tema ble drøftet under og etter presentasjonen.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (2023-2035) er det foreslåtte planområdet hovedsakelig avsatt til næringsbebyggelse, nåværende (område BN), samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende (område V). Ønsket utvikling omfatter blant annet inntil 500 – 550 boliger. Planinitiativet er slik ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel 2023 – 2035.

Begrunnelse for foreslått planavgrensning

Hoveddelen av foreslått planområde omfattes av gbnr 111/2 som er i tiltakshavers eie. Avgrensningen mot Veløyveien tar utgangspunkt i senterlinje vei, samt avgrensning til foreslått planområde for pågående planarbeid for plan for rekreasjon og tilgjengelighet – felt H (planid. 20220016). Avgrensning i sør tar utgangspunkt i eiendomsgrenser til gbnr. 111/2, med unntak av eiendommene med gbnr. 111/80 og 111/22. De to sistnevnte eiendommene er delvis regulert i gjeldende reguleringsplan

for Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens (planid. 19940005) til buffersone industri. Arealet som er regulert innenfor gbnr. 111/80 og 111/22 tas med i planavgrensningen for å rydde opp i plansituasjon og regulere etter dagens situasjon (boligformål).

Avgrensning i vest mot Sandefjordsfjorden tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for Jahres. Jotun (Vera fabrikker), Martens (planid. 19940005), som inkluderer arealer i sjø. Bakgrunnen for dette er at det vil vurderes mulighet for småbåthavn, dypvannskai, badeplasser og utvidelse av sjøfront som en del av planarbeidet. Det foreslås derfor en avgrensning som går parallelt med gjeldende reguleringsplan i fjorden, med en utvidelse mot sørvest.

Kommunen hadde på møtet ingen innvendinger mot den foreslåtte planavgrensningen.

Grunneiere innenfor planområdet

Den foreslåtte planavgrensningen omfatter hovedsakelig eiendom gbnr. 111/2 hvor forslagsstiller (Jotun AS) er hjemmelshaver. Under følger det en liste over alle berørte eiendommer:

- 111/2, forslagsstiller (77 673,2 m2)
- 111/22, privat eiendom (3,3 m2)
- 111/80, privat eiendom (5,6 m2)
- 609/1, samferdselsareal/fylkesvei (2 724,4 m2)

Foreslått planavgrensning omfatter i tillegg ca. 43 500 m2 sjøareal.

Plannavn

Foreløpig plannavn er Detaljregulering for Vera brygge

Infrastrukturtiltak

Foreløpig antas det at anlegg av internveisystem og vann- og avløpsanlegg samt håndtering av overvann innenfor området vil være de viktigste infrastrukturtiltakene.

Utløser prosjektet/idéen krav om konsekvensutredning

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for et større boligområde som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel 2023 – 2023. Planarbeidet omfatter slik tiltak som nevnt i forskrift om konsekvensutredninger vedlegg 1 punkt 25. Dette innebærer at planarbeidet utløser utrednings- og prosesskravene som nevnt i forskriftens § 6 og slik skal følge reglene om planprogram og konsekvensutredning etter forskriften.

Kartgrunnlag

	Eksisterende FKB-data vurderes å være tilfredsstillende på nåværende tidspunkt.. <u>Sikre grenser</u> Hoveddelen av planavgrensningen har sikre grenser. Mot sjø har enkelte grenser lav nøyaktighet. Disse avklares i planarbeidet. <u>Utredningsbehov</u> Utredningsprogrammet fastsettes endelig i planprogrammet. Foreløpig antas det at følgende tema bør inngå i konsekvensutredning etter forskriften: • Overvann Det pågår reguleringsarbeid for Jotun Vindal der det inngår overvannplan. 3. trinn prinsippet bør legges til grunn for håndtering av overvann. Jf. KPA punkt 1.11.6 • Trafikk herunder trafiksikkerhet, adkomstløsninger, adkomst og trafikk i anleggsfase m.m. Kommunen er opptatt av virkningen for trafikkavviklingen i Kilen der det tidvis er kapasitetsutfordringer i dag. Avgrensning av utredningsområdet fastsettes i planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 21 der det går frem at også vedtatt eller godkjente planer i influensområdet skal vurderes. Veløyveien er fylkesvei, kommune antar at byggegrense er 15 m mot fylkesvei må avklares med vegeier, jf. KPA punkt 1.6.2 b. • Støy • Områdestabilitetsvurdering. • Grunnforurensning og miljøsanering. • Flom, stormflo / hydrologi. Deler av planområdet omfattes av faresone for springflo i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel har krav til laveste gulvnivå mv, jf. KPA punkt 5.1.2 • Naturmangfoldsvurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold § 8-12. Det pågår reguleringsarbeid for plan for rekreasjon og tilgjengelighet felt H der det inngår naturmangfoldregistreringer i sjø. Planområdene overlapper hverandre, og det antas at disse registreringene også er relevante for reguleringsarbeidet for Veratomta. • Tilgjengelighet og ganglinje langs sjøen. • Bebyggelsesstruktur og landskap/byform. • Mobilitet. Det vises til fylkeskommunens veiledere for mobilitetsutredninger. Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 17 siste ledd skal konsekvensutredningen normalt inngå i planbeskrivelsen Krav til innholdet i konsekvensutredningen følger av forskriftens kapittel 5. Ut over dette bør følgende tema utredes eller beskrives i planbeskrivelsen, men ikke følge kravene i KU forskriften: : • Barn- og unges interesser • Kulturminner (vurderes) • Vannmiljø – påvirkning på sjø, jf. KPA punkt 1.11.6 d. • Sol og skygge • Lokalklima • Rekreasjon/friluftsliv
--	--

	• Energiutredning, jf. kommunens veileder, jf. KPA punkt 1.4 b og c. samt tilhørende retningslinje. • Kommunalteknisk plan (VA) jf. KPA punkt 1.11.6 a. • ROS-analyse. Det bør blant annet undersøkes om nærheten til eksisterende næringsområder gir særskilte utfordringer knytte til risiko og sårbarhet. • Renovasjon, jf. KPA punkt 1.14 f samt 1.4 e. • Massehåndteringsplan, jf. KPA punkt 1.14 c. • Kriminalitetsforebygging, jf. KPA punkt 1.14 e. • Aldersvennlighet/aldersvennlig stedsutvikling (jf. omtale i planinitiativet) • Konsekvenser for klima • Universell utforming (beskrives) • Tilkomst uttrykingskjøretøy • Stedsanalyse Ut over dette tas det sikte på å utarbeide 3 D modell som kan brukes til å vise virkningen av bygningsvolum mv. Det vises ut over dette til forskriften § 21 som gjelder tema for konsekvensutredningen. Jf- § 21 siste ledd skal også samlede virkninger av tiltaket i lys av allerede gjennomførte, vedtatte og godkjente planer eller tiltak i influensområdet vurderes. Det vises også til utredningskrav som går frem av bestemmelser til kommuneplanens arealdel punkt 1.14. <u>Dialog i planarbeidet</u> Forslagsstiller og kommunen er omforent om å holde en tett dialog i arbeidet med reguleringsplanen. Koordinering av reguleringsarbeidet med arbeidet med miljøsanering vil også kunne øke behovet for dialog. Kommunen vil trekke inn de etatene og fagpersonene som til enhver tid er nødvendig for å sikre god koordinering i arbeidet. Behov for møter underveis vurderes fortløpende.
2.	Retningslinjer for planarbeidet <u>Overordna planer:</u> • Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Vedtatt plankart - Vedtatte bestemmelser og retningslinjer • Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031 <u>Gjeldende reguleringsplan som overlappes:</u> Jahres . Jotun (Vera fabrikk), Martens, plan-ID 19940005 Industriveien gang- og sykkelvei, planID 20110001 <u>Pågående planarbeid</u> Jotun Vindal, detaljregulerting/endring, plan-ID 197770002E1 Plan for rekreasjon og tilgjengelighet (PLART) – Felt H, plan-ID 20230005

Veløyveien, gang- og sykkelveitiltak, plan-ID 20230005. Gang- og sykkelveg vil etter planen bli lang på nordsiden av Veløyveien.

Plan for rekreasjon og tilgjengelighet felt H

Kommunen har varslet oppstart av reguleringsarbeid for Plan for rekreasjon og tilgjengelighet – felt H (PLART-H). Varslingsområdet omfatter hoveddelen av planområdet som er vist i planinitiativet for Vera brygge. Dersom planinitiativet for Vera brygge ikke stoppes vil kommunen imidlertid tilpasse planarbeidet for PLART-H til reguleringsarbeidet for Vera brygge. Dette vil innebære at planområdet for PLART-H reduseres og kun eventuelt vil omfatte en mindre del av gbnr 111/2 mot sør. PLART-H vil da ikke legge til rette for kyststi langs fjorden innenfor gbnr 111/2, kun eventuelt en forbindelse fra fjorden til Veløyveien. Løsning for denne forbindelsen vurderes i planarbeidet for PLART-H. Kommunen legger slik til grunn at løsningene for kyststi/allmennhetens tilgjengelighet til de sjønære arealene innenfor gbnr 111/2 vurderes i planarbeidet for Vera brygge i samråd med kommunen og ikke i reguleringsarbeidet for PLART-H.

Forskrifter (ikke uttømmende):

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

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer:

- *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*
- *[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#)*
- *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene*
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*
- *Veileder om barn og unge i plan og byggesak*
- *Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser*
- *Veileder om medvirkning*
- *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (vedrørende blant annet hule eiker)*
- *DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging. [Her er lenke til dokumentene.](#)*

Spesielle utredningsbehov

Grunnforhold/geoteknikk:

Utredes tidlig i planprosessen. Utredning skal følge NVE-veileder 1/2019

Teknisk infrastruktur:

- VAO (vann, avløp, trykk, brannvannsdekning, håndtering av overflatevann):
 - [VA-norm for Sandefjord kommune](#) beskriver fremgangsmåte/utforming av VA-rammeplan (vedlegg A.3).
 - Det er krav til overvannsdistribusjon i kommunen, overvannet må håndteres lokalt, maksimal mengde til kommunal ledning er 1

Kommentert [DB1]: Retningslinjene er blitt erstattet av statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

	liter/sekund/dekar, jf. forskrift om tillegg til standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Sandefjord kommune (2018) . Avrenning fra tomter og veigrunn bør håndteres i naturlige systemer. ○ Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Håndtering etter 3-trinns-strategien er å foretrekke. • Energiutredning: ○ For planer hvor det legges til rette for utbygging med mer enn 10 boenheter, skal det følge med en energiutredning for området. Det skal i denne vurderes mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området. Kommunen har en kommunedelplan for klima- og energi (2019). • Renovasjon: ○ Det må være snumulighet for renovasjons kjøretøy der det blir plassert beholdere. Skal beholdere plasseres utvendig må dette vises i plan. Viser til forskrift om husholdningsavfall i Sandefjord kommune (2017) §9 Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard. ○ Dersom renovasjon plasseres utvendig, skal dette vises i plankartet. Det vises for øvrig til Tekniske retningslinjer for renovasjon i plan- og byggesaker. ○ TEK17 §12-12 annet ledd: definerer avstandskrav etter preaksepterte ytelser til maksimalt 100 meter mellom inngangsdør og felles avfallssystem • Vei og adkomst til planområdet ○ For kommunale veier henvises det til kommunens veinormal og Vei- og gatelys-Sandefjord kommune, for at veisystemet innenfor planområdet skal kunne overtas av kommunen må de følge våre retningslinjer. Veinormalen er under revisjon. ○ Ved utforming av veianlegg skal det utarbeides og oversendes målsatte veitegninger C- og D-tegninger (plan og profil), F-tegninger (normalprofiler), G- og H-tegninger, U-tegning (tverrprofiler), og W-tegning (grunnerverv – dersom aktuelt). Tegningene utformes etter Statens vegvesens håndbok R700. ○ Det må vurderes om en trafikkanalyse som omfatter trafiksikkerhet, trafikkavvikling og kapasitet på veinettet i området skal gjennomføres. • Brannteknikk: ○ Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Trafikk-/mobilitets-/trafiksikkerhetsanalyse: Barn og unges interesser: Planinitiativet legger til rette for nye arealer for lek, rekreasjon og friluftsliv langs sjø. Dette kan gi gode kvaliteter for barn og unge. Krav til leke- og uteoppholdsareal går frem av kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Det bør gjøres rede for hvordan kavet tenkes løst i planbeskrivelsen. Aldersvennlighet: Reguleringsarbeidet bygger opp under behov som påpekes i kommunens planstrategi, der det skal vurderes styrt bydelsutvikling for å stimulere til at flere eldre kan bli boende i sitt nærmiljø. Utredningsarbeidet knytte til flerkjernet struktur i arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel er nå inne i avsluttende fase. Vera-tomta er ikke blant de områdene som er vurdert i dette arbeidet. Kommunen ser at det er knyttet mange positive effekter til næresenter innfor planområdet, herunder
--	---

aktive fasader og mulig redusert transportbehov. Kommunen sin holdning til å legge til rette for nærsenter innenfor planområdet er imidlertid ikke avklart. Behov for kommunale boliger Kommunen vil vurdere behovet for kommunale boliger innenfor planområdet i planprosessen Økologisk tilstand og miljømål finner man på disse sidene: • Gammel nettside som fortsatt er operativ: VannNett-Portal (vann-nett.no) • Ny nettside som er under arbeid: Vann-Nett Miljøtilstand på vannforekomster i Norge (miljodirektoratet.no) Det følger av pbl. § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom planen legger opp til byggetiltak nærmere enn 100 meter til sjø, skal annen byggegrense angis i planen. ROS-analyse: Støy, høyspent, ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon, trafiksikkerhet, eksplosjon. Planområdet grenser i nord mot eksisterende næringsområdet. Som del av ROS-analysen bør det inngå vurderinger knytte til farer som dette kan medføre. Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og statsforvalterens sjekkliste. Sandefjord kommunes risikokart (arcgis.com) gir nyttig informasjon om flere forhold knyttet til risiko og fare (flomveier, rasfare m.m.). Sosial infrastruktur: Planområdet ligger gunstig lokalisert i forhold til ny skole på Vesterøya. Kommunen vil undersøke barnehagekapasiteten nærmere og gi tilbakemelding om dette senere. Kriminalitetsforebygging: Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav e. Massehåndteringsplan: Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav c. Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav: Dette vurderes i planarbeidet. Rekkefølgekrav knytte til opparbeidelse av teknisk infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal er imidlertid alltid aktuelle, jf. KPA punkt 1.5. Folkehelse: Må redegjøres for i planbeskrivelsen, eksempelvis grønne akser, gode uteoppholdsarealer og gaterom, tilrettelegging for økt aktivitet og trivsel. Klimakonsekvenser:
--

	I planbeskrivelsen er det ønskelig at det opplyses om hva planområdet består av i dag, og konsekvensen av arealbruksendringen. Samt andre relevante forhold hva gjelder klima og miljø – som lokalisering med tanke på bruk av privatbil, kollektivtilbud i nærheten, gang-/sykkelavstand til tjenestetilbud mv.
3.	Kommunens foreløpige signaler Planinitiativet behandles i hovedutvalget for miljø- og plansaker 5.2. Kommunen vil ta stilling til planinitiativet i denne saken jf. pbl § 12-8 2. ledd. Planinitiativet vil etter kommunens syn gi mange gode kvaliteter knyttet til blant annet gjenbruk av arealer/redusert forbruk av nye utbyggingsområder, forurensing/miljøsanering, bostedsattraktivitet samt rekreasjon og friluftsliv. Dette er viktige kvaliteter som kommunen er opptatt av. Gjenbruk av arealer/redusert forbruk av nye arealer er i samsvar med viktige nasjonale og regionale føringer. Tilrettelegging for rekreasjon og friluftsliv langs fjorden er i samsvar med kommunens arealstrategi nr 2. Planinitiativet kan også gi kvaliteter knyttet til aldersvennlig stedsutvikling og flyttekeder/økt omløpshastighet for småhusområder slik forslagsstiller peker på i planinitiativet. Kommunens utredningsarbeidet knytte til flerkjernet struktur i arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel er nå inne i avsluttende fase. Vera-tomta er ikke blant de områdene som er vurdert i dette arbeidet. Kommunens holdning til å legge til rette for nærsenterfunksjoner innenfor planområder er derfor for øyeblikket uavklart. Planinitiativet legger til rette for høy utnyttelse på at område i noe avstand til sentrum og kollektivknutepunkt. Dette kan være konfliktfylt i forhold til utvikling av kompakte byer og tettsteder, jf. RPBA og SPR-BATP. Tiltaket er i strid med gjeldende arealbruk i kommuneplanens arealdel (næring) Allmennhetens interesser knytte til strandsonen og fremføring av kyststi vil være et viktig tema i planarbeidet. Planarbeidet må også avklare hvilke arealer som skal være offentlige og hvilke som skal være felles/privat. Konsekvenser knyttet til trafikkavvikling i ved Kilen kan være konfliktfylt og dette blir et viktig utredningstema. Utvidelse av området i sjø kan være konfliktfylt i forhold til naturmangfold. Byggegrense mot sjø, virkningen av ny bebyggelse og utnyttelsesgrad er eksempler på tema andre som vil være viktige i planarbeidet.
4.	Arbeids- og ansvarsfordeling <u>Varsling av oppstart av planarbeid</u> Forslagstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil. Kommunen har en mal for varseltekst.

Kopi av varslingsbrev og varslingsliste oversendes kommunen for godkjenning. Som standard skal det varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med oppstart av reguleringsarbeidet.

Annonsering

Oppstart annonseres i Sandefjords blad og på kommunens nettside. Kommunen har fellesannonse for kunngjøringer i avisa hver lørdag. Fordel om annonsen tidsmessig harmonerer med dette. Kommunen lager en sak på nettsiden.

Digitale kart

Bestilles på oppmålingsseksjonen ved Per Erik Larsen (33 41 33 36)
per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no

Regionalt planforum

Planer kan når som helst legges fram for regionale myndigheter i planforum i fylket. Kommunen har god erfaring med at dette kan være nyttig. Dette er et omfattende og komplekst planarbeid og kan reise problemstillinger knyttet til blant annet kompakt by- og tettstedsutvikling. Behovet for å legge planarbeidet frem i regionalt planforum vurderes senere i planarbeidet.

Medvirkning

Jf. pbl. § 1 samt kap. 5.

Det skal legges til rette for medvirkning i planprosessen. Spesielt skal aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging (herunder barn og unge) sikres i en tidlig fase av planarbeidet. Det vises i denne sammenheng til veileder om barn og unge i plan og byggesak samt veileder om medvirkning. En mulighet for medvirkning kan være å avtale et møte med elevrådene ved aktuelle skoler.

Behovet for medvirkningstiltak ble drøftet. Både forslagsstiller og kommunen er opptatt at det legges til rette for medvirkningstiltak ut over minimumskravet i loven. Hvilke tiltak dette skal være, når de skal gjennomføres mv. fastsettes i planprogrammet.

Innspill og bemerkninger vurderes og ev. innarbeides i planen

Innkomne merknader vil fortløpende publiseres i plandialogen, men det kan være hensiktsmessig med et møte når varslingsfristen går ut slik at vi sammen kan gå gjennom dem og kvalitetssikre at alle er lagt inn i saken. Innspillene kommenteres av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Innspillene med forslagsstillers kommentarer leveres også inn i eget word dokument.

Plantype

Detaljregulering:

Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.

	Planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan. Planprogrammet kan mest sannsynlig legges ut til høring og offentlig ettersyn ved administrativ behandling/vedtak. Planprogram fastsettes endelig av hovedutvalget for miljø- og plansakerf.
5.	Krav til planforslaget • Plankart i PDF-format og SOSI-format • Reguleringsbestemmelser • Planbeskrivelse • Merknadsdokument med forslagsstillerens kommentarer • Illustrasjonsplan som viser maks utnyttelse • Illustrasjoner som viser virkninger av planforslaget • ROS-analyse • Konsekvensutredning (skal normalt inngå i planbeskrivelsen) • Fagrapporter og andre utredninger Det vises ut over dette til kravene i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 6.
6.	Framdrift I planinitiativet foreslår forslagsstiller følgende fremdrift: • Behandling av planinitiativ: januar 2025 • Behandling av planprogram: primo – medio 2025 • Første gang behandling: primo 2026 • Sluttbehandling: primo – medio 2026 Forslagstiller vurderer tidspunkt for varslingsmateriale. Varslingsmaterialet skal godkjennes. Tidsfrister for saksbehandling løper når det foreligger en endelig plan med korrekt planmateriale og SOSI-format. Frist på 12 uker gjelder fra komplett planforslag foreligger til saken skal fremmes for 1. gangs behandling. Dette er et stort og kompleks planarbeid. Etter forskrift om private planforslag § 7 kan kommune avtale en annen frist i slike tilfeller. Kommune vil komme tilbake til dette hvis det skulle bli behov for det. Kommunen har imidlertid generelt kort behandlingstid av mottatte planforslag og tar sikte på å det i dette tilfellet også.
7.	Dokumenter Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.

Saksbehandler, dato
Referent

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringsaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ.

Forslagsstiller må i tillegg til gebyret dekke:

Utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f.eks. støyvurderinger, grunnundersøkelser, undersøkelser av forurensset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres.

Generell informasjon

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3. Ufullstendige planforslag medfører at saken stoppes (12 ukers fristen) og returneres for komplettering, jf. forskrift m behandling av private detaljreguleringsforslag § 6.

Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister»: [Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister - regjeringen.no](#). Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.

Det vises til ytterligere informasjon på kommunens nettsider: [Reguleringsplaner - Sandefjord kommune](#).