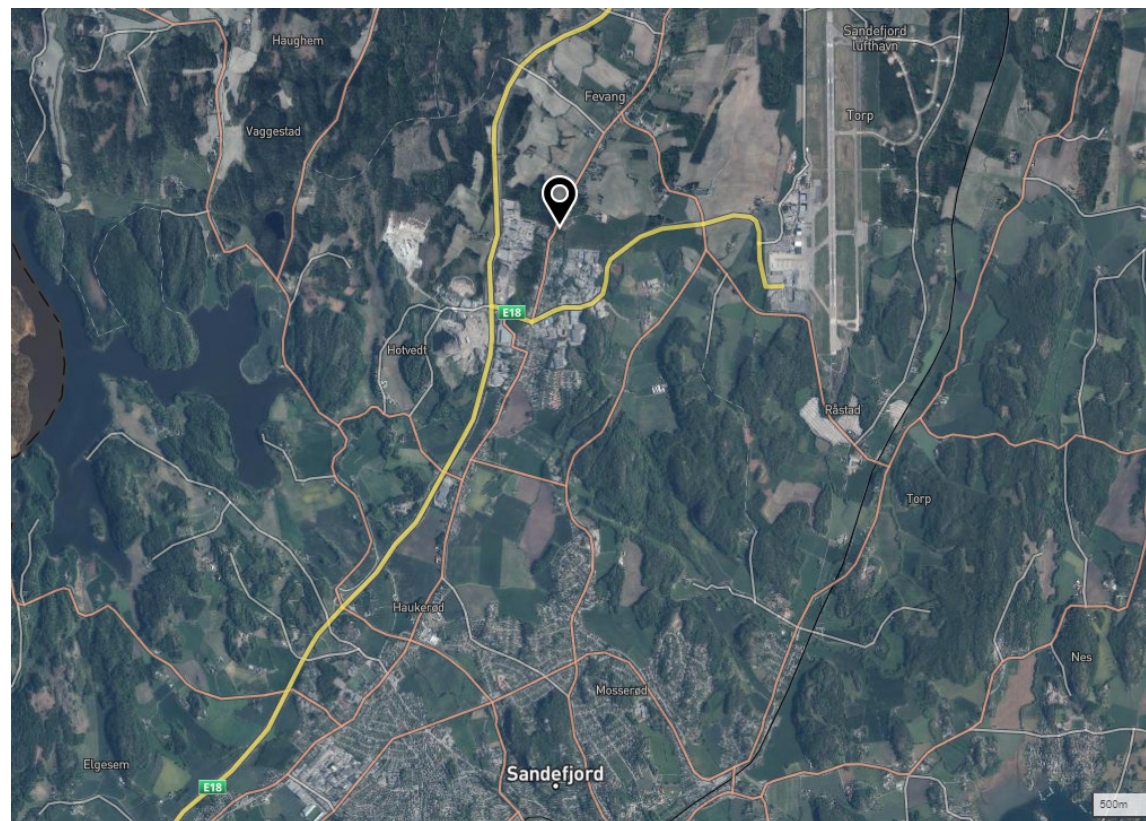
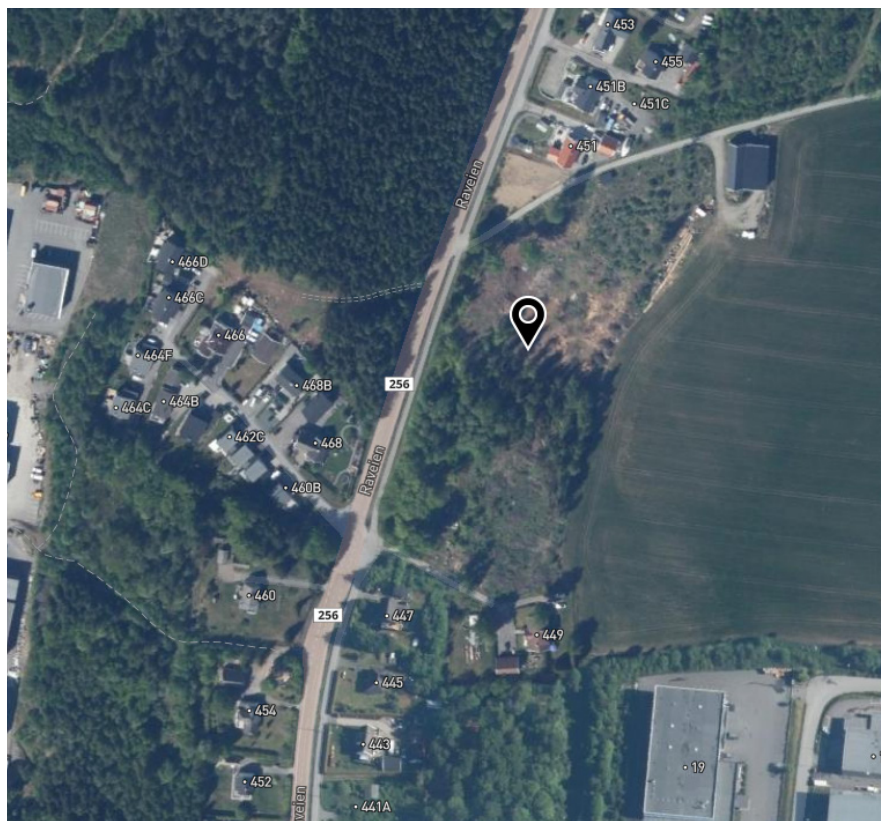


BELIGGENHET

Planområdet som initieres er vist med markør i oversiktskart. Tiltaksområdet har en størrelse på ca 22/31 mål og plasserer seg øst for Raveien, ca 5 km nord for Sandefjord sentrum og ca 2 km vest for Sandefjord lufthavn, Torp. Området plasserer seg som en naturlig forlengelse av et allerede etablert boligområde, mot overgang til landsbruksarealer mot øst og i gangavstand til friområder og gode rekreasjonsarealer. Planområdet ligger ved Fokserød/Kullerød, som er et godt etablert område med boliger og variert næring, med arbeidsplasser og gode kollektive forhold. Fra planområdet er det ca 1 km til påkjøringspunkt til E18 ved Fokserød og nærhet til hovedårer mhp kollektiv transport.

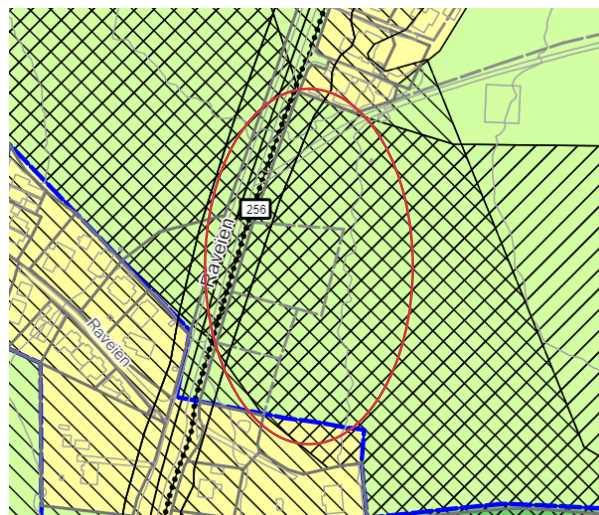


Over: OVERSIKTSKART Flyfoto som markerer planområdets plassering mhp eksisterende infrastruktur, omkringliggende landskap, bebyggelse og sentrumstrukturer

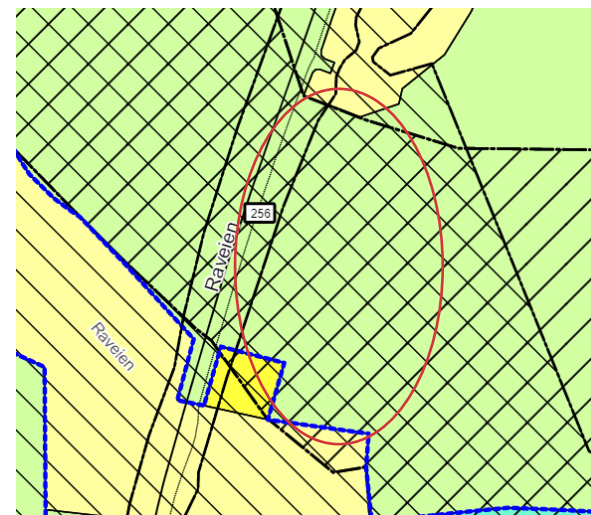
Kommuneplanen er under rulling. Gjeldende plan: 3804 20170019 - Kommuneplanens arealdel 2019. Ny plan rulleres for perioden 2023 - 2035 (3804 20220010 - Kommunenplanens arealdel 2023 - 2035)

Det aktuelle området er avsatt til hhv. LNFR- areal for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende (2019) og LNFR – areal for nødvendige tiltak for jordbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende (2022, - ny plan) i kommuneplanens arealdel.

Det er angitt hensynssone for bevaring av naturmiljø innenfor tiltaksområdet.
Det er angitt gul støtysone ihht T-1442 for tiltaksområdet, samt rød støtysone for deler av arealet.



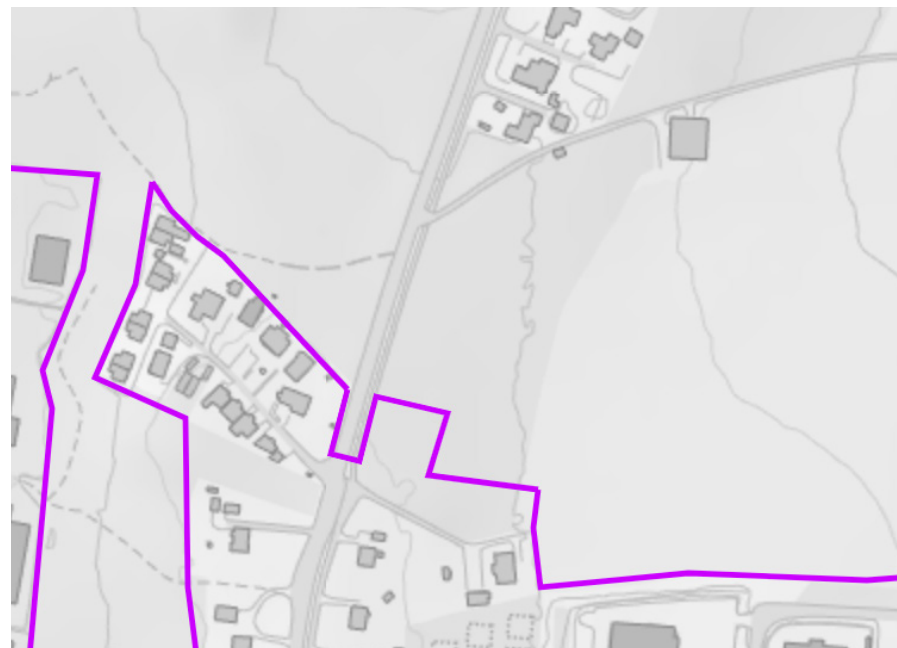
Kommuneplanens arealdel 2019



Kommunenplanens arealdel 2023 - 2035

LANGSIKTIG UTVIKLINGSGRENSE

Tiltaksområdet havner delvis innenfor langsiktig utviklingsgrense, se kartutsnitt.



Langsiktig utviklingsgrense

REGULERINGSPLAN

Tiltaksområdet er ikke regulert. Tiltaket krever reguleringsplan.

TILGRESENDE AREALPLANER:

Planområdet grenser til reguleringsplan for GS- vei Klinestad - Haugtuft (omfatter Raveien og gang- og sykkelvei øst for veien).

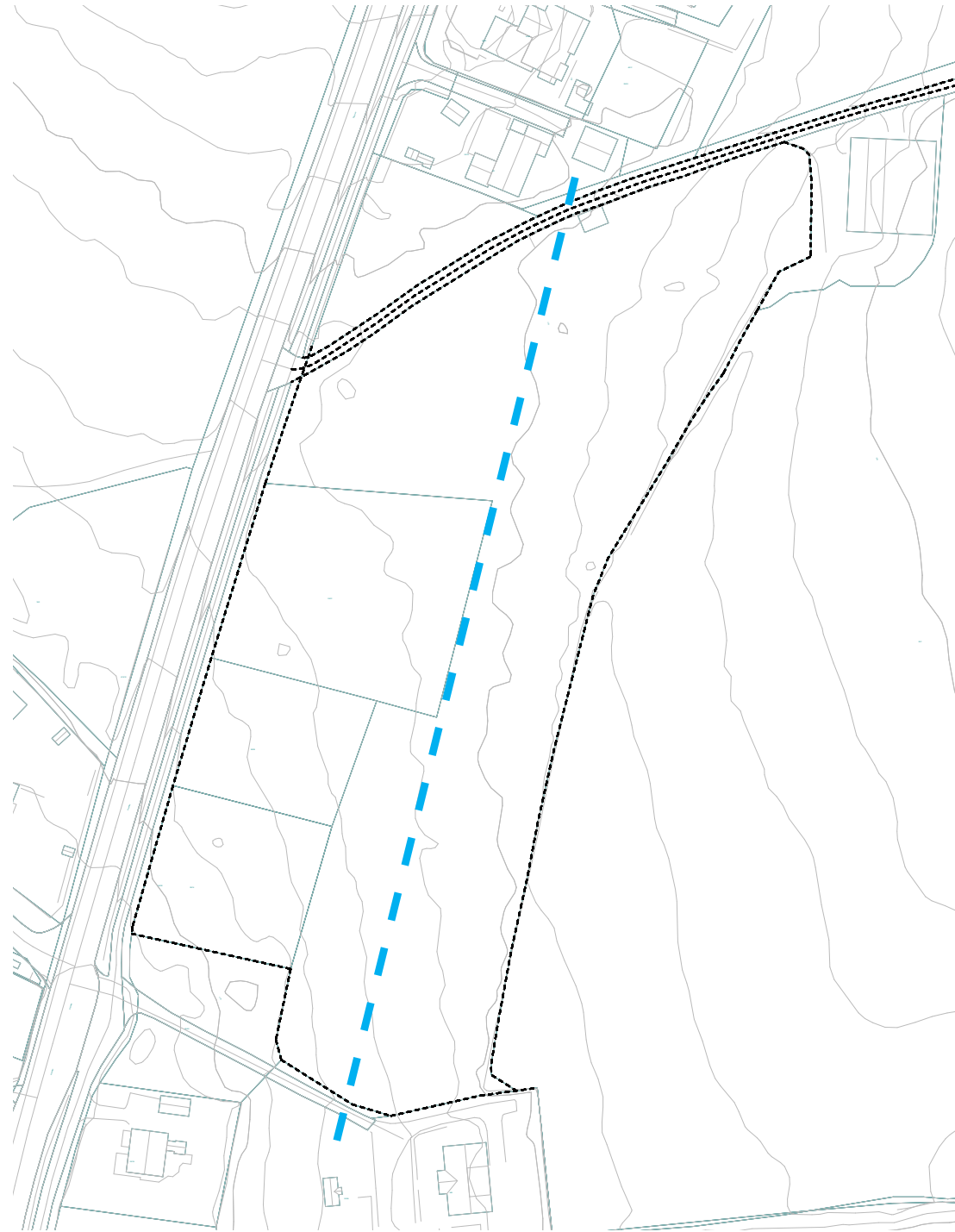


Tilgrensende reguleringsplan

PLANOMRÅDET

SITUASJONSKART

MED SNITTMARKØR



+113.01

+109.73

TERRENGSNITT

PLANLAGT BEBYGGELSE OG TILTAK

Eiendommen er i dag ubebygd og består av store sammenhengende utmarksarealer med variert vegetasjon. Planlagt bebyggelse er tenkt etablert som en blanding av frittliggende og kjedede eneboliger i 2 etasjer, med fokus på tun-formasjoner, sosiale fellesskap og delingskultur. Området vil holdes mest mulig bilfritt, med parkering løst i felles parkeringsløsninger. Slik vil størstedelen av området kunne brukes til private og felles uteoppholdsarealer, grøntarealer, lekeareal og felles gangveier.

Prosjektet har fokus på arealsmarte boligkonsept med høy bokvalitet for bl.a. førstegangsetablerere. Det planlegges for høy utnyttelse og estimert min. 40 boenheter, samt fellesbygning(er) som inneholder ulike funksjoner som beboerne deler (felleskjøkken, spisestue, verksted, vaskerom, drivhus e.l.). Utearealer med ulik grad av privathet gjør det mulig å både være en del av et fellesskap, men også ha en egen privat bolig med hage. Dette vil representere en sympatisk, funksjonell og arealeffektiv bruk av området.

Prosjektet ønsker å presentere og synliggjøre et svar på hva vi mennesker har bruk for boligmessig, og hvilke samfunnsmessige grep vi kan ta på dette nivået for å oppnå økt bokvalitet. Etablering av et sosialt boligkonsept vil tilrettelegger for et aktivt og sosialt liv for både unge og eldre beboere. Unge familier i etablererfasen vil gis mulighet til å eie egen bolig og samtidig kunne være en del av et sosialt fellesskap som kan forenkle og forbedre hverdag og familieliv.

Bebyggelsen vil utformes med hensyn på tomtens eksisterende topografi og lokale forhold. Bebyggelsen i omkringliggende eksisterende boligområder består av frittliggende eneboliger med innslag av mer konsentrerte boligformer som rekkehus og kjedede eneboliger. Eksisterende bebyggelse er etablert i variert størrelse, høyder og takform, men saltaksbebyggelsen er dominerende. Planlagt tiltak vil planlegges med hensyn på å bevare og videreføre det estetiske uttrykket til omkringliggende bebyggelse, samtidig som det ønsker å introdusere et nytt og bærekraftig bo-alternativ.



ILLUSTRASJONSBILDER : SOSIALT BOLIGKONSEPT

BEBYGGELSESKONSEPT

ILLUSTRASJON AV MULIG UTNYTTELSE for ALT. A
(IKKE ENDELIG PLANFORSLAG)

ILLUSTRASJONSBIKKE : ADKOMSTVEIER (BIL)



ILLUSTRASJONSBIKKE : SOSIALT FELLESHUS



ILLUSTRASJONSBIKKE : REKKETUN-MILJØ



ILLUSTRASJONSBIKKE : FELLESHAGE



ILLUSTRASJONSBIKKE : KLYNGETUN (BILFRITT)



ILLUSTRASJONSBIKKE : GRØNNE FELLES LUNGER
OG INTERNE GANGSTIER MELLOM KLYNGETUN



Antall boenheter: 24 (i rekketun) + 24 (i klyngetun) = 48 boenheter

Boligtyper: 50 kvm BYA + 60 kvm BYA+ 78 kvm BYA

TOMTESTØRRELSE : Min. 180 kvm - maks. 270 kvm

LEKEPlass : 2500 kvm felles uteoppholdsarealer (lekeareal, kjøkkenhager, felleshager e.l.)

VIRKNINGER AV PLANEN

BESKRIVELSE AV VIRKNINGER AV PLANFORSLAG

Planforslaget representerer en omdisponering av eiendommen fra LNFR til boligformål. En utnyttelse av planområdet til boligbebyggelse vil skape en naturlig forlengelse og fortetting av et eksisterende boligområde. Planområdet har en god beliggenhet mhp infrastruktur, hovedfartsårer, kollektivtilbud, skole, barnehage og rekreasjonsområder. Gjennom en omregulering av området til boligformål vil man kunne tilby attraktive og arealsmarte boliger til en bred målgruppe bestående av bl.a. pendlere, førstegangsetablerere og generasjonsfamilier som vil bo sammen, men i separate boliger. Denne typologien og bo-formen er ny for området, - og vil dekke opp et behov for mer sosiale boformer med et bærekraftig fokus. Et nytt og attraktivt boligprosjekt vil gi rom for tilflytting og verdiskapning i lokalsamfunnet. Bebyggelsens størrelse, utforming, byggehøyde og takform vil baseres på det bygde miljøet i nærområdet og vil derfor ikke påvirke i negativ forstand.

FRILUFTSLIV OG BARNETRÅKK

Da planområdet ikke omfattes av registrerte friluftsarealer eller barnetråkk, vil ikke planen påvirke eksisterende barnetråkk, friluft- lek- eller rekreasjonsområder.

VILTTRÅKK

Det eksisterer i henhold til kommunens Naturkart (Sandefjord kommune, 2025) en viltkorridor som krysser eiendommen, og som strekker seg vestover fra eiendommen mot viltovergangen over E18 ved Bjørnerød. I forbindelse med omreguleringssaken har Sandefjord kommune bedt om en utredning for om viltkorridoren er i aktiv bruk av større hjortevilt, da spesielt elg. Det er blitt gjennomført viltkameraovervåking mai 2024 – mars 2025, og utarbeidet rapport fra Norsk institutt for naturforskning (NiNa). Rapporten konkluderte med bl.a. at tråkket som utgjør viltkorridoren var ikke veldig synlig i terrenget og bar preg av lite bruk. Selv om datamaterialet samlet inn gjennom undersøkelsen ikke er tilstrekkelig for å si noe om endring av trasé, viser viltkameraovervåkingen generelt lite bruk fra større hjortevilt (elg og hjort) langs viltkorridoren over eiendommen Vestre Tuve, med seks observasjoner av én elg på ett kamera. (Rapporten i sin helhet er vedlagt planinitiativet.)

TOPOGRAFI OG LANDSKAP

Planområdet ligger i et område preget av spredt småhusbebyggelse og skogs- og landsbruksområder. Tomten består i hovedsak av flatt terreng med variert stedstypisk vegetasjon. Planområdets eksisterende topografi byr på få utfordringer, og planlagt tiltak vil derfor ikke ha store konsekvenser for landskap mhp endring av terreng. Området i dag består av variert vegetasjon bestående av lav til mellomhøye trær og naturlig kratt. En utbygging i området vil følgelig resultere i at mye av vegetasjonen fjernes, men prosjektets fokus på naturlige og grønne lunger mellom boliggruppene vil trekke naturlig vegetasjon tilbake i området. Nordvest for planområdet er eldre skogsområder med høye bartrær som vil bidra til å redusere ny bebyggelses visuelle påvirkning mot horisont sett fra de åpne landbruksarealene mot øst.

RESTRIKSJONER

HENSYNSSONER OG BÅNDEGGINGSSONER

Det er angitt hensynssone for bevaring av naturmiljø innenfor tiltaksområdet. Det er angitt gul støysone iht T-1442 for tiltaksområdet, samt rød støysone for deler av arealet. Området omfattes ikke av faresoner eller aktsomhetssoner som legger vesentlige begrensninger på utbyggingsmuligheter.

BIOLOGISK MANGFOLD

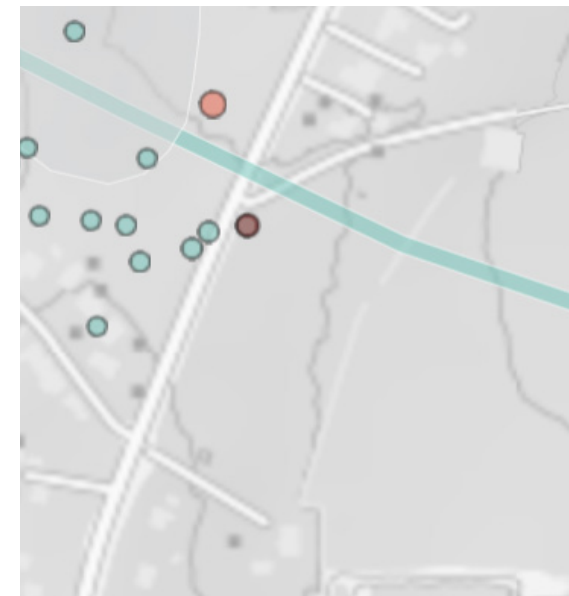
Det er gjort registrering av fuglearten Vipe - *Vanellus vanellus* i planområdets nordvestlige hjørne. Denne arten er registrert som kritisk truet. Observasjonen er gjort i 1951. Det er gjort observasjon av elg i området, og det er angitt mulig trase for elgetrakk over planområdet. Denne observasjonen (forflytting) ble gjort i 1996. Ny registrering med viltkameraovervåkning er utført, se tidligere punkt om vilttråll og vedlagt rapport.

KULTURLANDSKAP

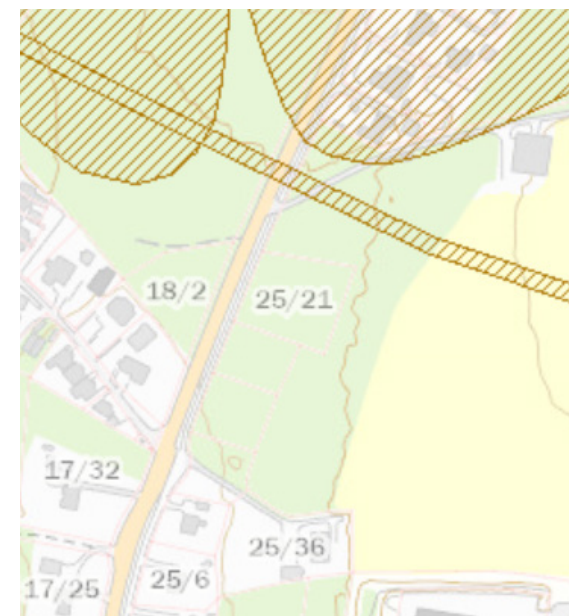
Ingen registreringer innenfor planområdet.

FRILUFTSINTERESSER

Området er kartlagt mhp friluftsinnteresser, og planområdet omfatter ingen registreringer for verdifulle friluftsinnteresser. Ingen statlig sikrede friluftsområder innenfor området.



Arter (kilde: artsdatabanken)



Leveområder for elg (kilde: MD miljøatlas)

SAMFUNSSIKKERHET OG MILJØ

GEOLOGI:

- Løsmasser: tiltaksområdet plasserer seg innenfor randmorene/ - sone, med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Området er registrert med marin strandavsetning, sammenhengende dekke (kilde: løsmassekart NGU).
- Kvikkleire : Området er ikke omfattet av aktsomhetssone for kvikkleier (kilde : kvikkleirekart NVE).
- Berggrunn: Hovedbergart innenfor området er monzonitt(kilde: berggrunnskart NGU).

SKRED: Ingen aktsomhet for steinsprang, skred, kvikkleire eller snøskred innenfor området (kilde. Miljødirektoratets kartdatabase).

FLOM: Planområdet plasserer seg utenfor flomsone (kilde: MD miljøatlas).

STØYSONER: Området omfattes av gul støysone ihht. T-1442 med tilgrensende Fylkesvei 256 (Raveien) som hovedstøykilde. Arealer nærmest vei faller innenfor rød støysone.

FORURENSING:

- Grunn: Ingen forensning i grunn registrert i området (kilde. Miljødirektoratets kartdatabase).
- Luft: Ingen kjente forurensningskilder

RADON: Ingen aktsomhetssone for radon

VERN: Ingen registreringer /kategorier innenfor planområdet (Kilde: MD miljøatlas).

HØYSPENT: Ingen registrerte ledningstrasèr som påvirkes direkte av planforslaget



Løsmassekart (Kilde: NGUs kartdatabase)



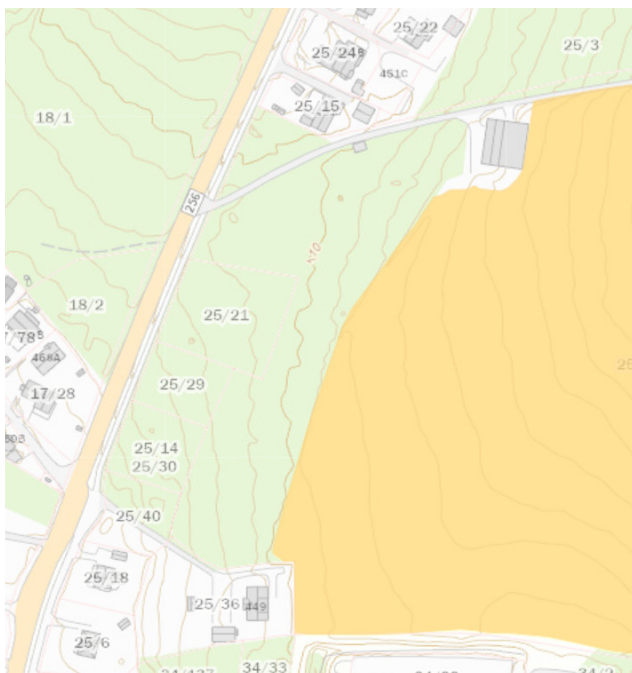
Kart over områder under marin grense (Kilde: NVE)

LANDBRUK

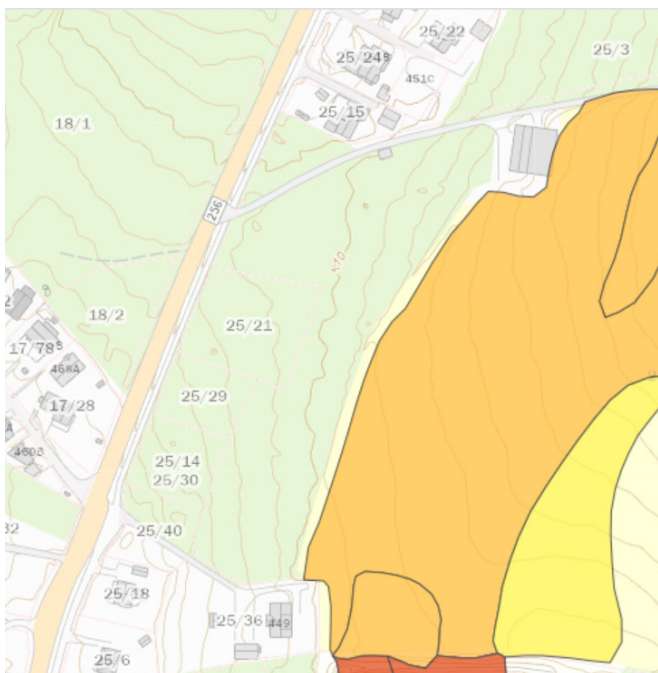
Arealet øst for planområdet er registrerte jordbruksarealer, og er kategorisert med god jordkvalitet (utav kategoriene svært god - god - mindre god) i jordsmonnsskart (kilde: jordsmonnsskart Nibio). Arealer med denne jordkvaliteten defineres som følger: *Jordbruksareal med egenskaper som kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20 og 33 prosent som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner. Svært tørkeutsatt jord hører hjemme i denne klassen, men med gunstige klimaforhold og tilgang til vanningsanlegg kan jorda likevel være svært godt egnet til grønnsaksdyrking og andre tidligproduksjoner.*

Planområdet initieres i to alternativer, hvorav alternativ B inkluderer noe jordbruksarealer i øst. Arealet som foreslås innlemmet i alternativ B har over tid vist seg å være dårlig egnet til kornproduksjon pga. dårlige vekstvilkår. Forpakteren klager hvert år over hvor lite man får ut av denne delen av området. Dette arealet ønskes inkludert i planavgrensningen for å få bedre plass til buffersone mot dyrket mark mot øst.

For å utnytte planområdet iht alternativ B vil det kunne foreslås å "veksle inn" eller forplikte seg til å utvide andel dyrket mark i sør-østre del av tomten, mot Torp, der er vekstvilkår langt bedre, og det er ubrukt skogsareal pr i dag. En slik løsning vil tilføre 6 - 8 mål dyrket mark til totalen om man bryter opp skogen og legger til rette for korn på dette området.



Kart over jordbruk (Miljødirektoratets database)



STATLIGE PLANRETNINGSLINJER

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025):
- Rikspolitiske retningslinjer (RPR) Styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-2/08)
- Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven (T-1513)

Utbyggingsmønstre og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i byområder (og sentrumsnære områder) skal tas med kollektivtransport, sykkel og til fots. Det aktuelle planområdet legger seg delvis innenfor grensen for langsiktig utvikling i Sandefjord kommune og vurderes derfor som et svært egnet areal, som også er vurdert på så måte ifbm fastsettelse av disse grensene i kommunen. Ved å planlegge for bærekraftige og arealsmarte boligformer i planområdet vil prosjektet representere en areal- og energieffektiv boligform og en fortetting i et attraktivt område tett på gode kollektivruter og hovedfartsårer (E18, Sandefjord lufthavn, Sandefjord båthavn). Med planområdets sentrale plassering i storkommunen og nærhet til E18 vil man også kunne tilby rimeligere boliger for pendlere til andre byer langs E18. En utvikling av den aktuelle tomten vil kunne bidra til fortetting av et etablert boligområde der sosial og teknisk infrastruktur allerede er etablert, i tråd med planretningslinjene. Det er allerede et godt kollektivtilbud i området, og med gå- og sykkelavstand til skole, barnehage og kollektivtransport vil prosjektet tilby boliger i tråd med målsettingene i de statlige retningslinjene.

De rikspolitiske retningslinjene for barn og unge og planlegging har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Formålet med retningslinjen er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Det skal finnes trygge uteoppholdsarealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Planforslagets sterke fokus på ulike sosiale arenaer for beboerne med gode fellesarealer vil tilrettelegge for svært gode oppvekstforhold for barn og unge, - hvor bo-form og konsept vil bidra til en sterk følelse av fellesskap og tilhørighet, som videre gir et godt grunnlag for trygghet og gode oppvekstvilkår. Forholdene ligger svært godt til rette for å etablere skjermede felles lekearealer og arealer innenfor planområdet. Nærområdene innehar også svært gode kvaliteter mhp barn og unges interesser, med skole (Fevang), barnehage (Hunsrød) og idrettspark (Fevang) innenfor en radius på 1,5 km og med etablerte gang- og sykkelveier i området. Planområdet vil ikke påvirke eksisterende barnetråkk, friluft- lek- eller rekreasjonsområder, men vil skape nye kvaliteter i nærområdet.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Ved varsel om oppstart av planarbeid vil berørte offentlige organer og andre interesserte bli varsles direkte. Dette inkluderer naboer, gjenboere, Sandefjord kommune, Fylkeskommunen, lag og foreninger i nærmiljøet, med flere.

PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Foreløpig beskrivelse av hvilke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte som vil være aktuelle for plansaken:

- Detaljert varsel om oppstart sendes til naboer, gjenboere og andre berørte parter direkte, der de oppfordres til å komme med innspill og merknader som kan ha verdi og betydning for planarbeidet.

SAMFUNNSSIKKERHET

For å ivareta forhold knyttet til samfunnssikkerhet og forebygge risiko og sårbarhet, vil det utarbeides en ROS -analyse som del av planarbeidet der de viktigste punktene hva gjelder samfunnssikkerhet vurderes. Det er ifbm. planinitiativet blitt utført innledende forundersøkelser mhp forhold knyttet til miljø og samfunnssikkerhet. Temaet er nærmere beskrevet under punkt: SAMFUNNSSIKKERHET OG MILJØ.

FORHOLDET TIL KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget representerer en omregulering fra LNFR-formål (KPA) til boligformål og tiltaket er derfor i strid med gjeldende overordnet plan (KPA) og vil utløse krav om konsekvensutredning (foreslått evt uten behov for planprogram). Vi har videre ikke funnet noen av forholdene beskrevet i dette notatet i risiko for å medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn, på bakgrunn av planområdets størrelse, plassering og vurderinger mhp biologisk mangfold. Vilttråkk er kartlagt, se egen rapport vedlagt. En grundig planbeskrivelse, der konsekvenser og virkninger av planforslaget vil bli beskrevet i detalj, - med tilhørende beskrivelse av evt. avbøtende tiltak ihht. PBL §4-2, vil følge det endelige planforslaget. Planprosessen vil inneholde en grundig beskrivelse av konsekvenser av tiltaket, og spesielt med forhold til omdisponering til annen arealbruk.

Sandefjord kommune

Postboks 2025
3202 SANDEFJORD

DATO

07.08.2025

DERES DATO

06.06.2025

REFERANSE

2025/3202-3

DERES REFERANSE

2025/6527

EIENDOMSNUMMER/-NAVN

13869 / Stokke barnesenter

SAKSBEHANDLER

Marcus Hothmann, Avdeling for rådgivning og tidligfase

Kommuneplanens arealdel 2027–2039, Sandefjord kommune – Uttalelse til planoppstart og høring av planprogram og høring av planprogram

Vi viser til deres varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel.

På vegne av staten forvalter Statsbygg Grimestadveien 69 (gnr. 420/bnr. 37) på Stokke. Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet (Bufdir) leier eiendommen, og Barne-, ungdoms- og familieetaten (Bufetat) drifter Stokke barnesenter der.

Merknader til planarbeidet

Vi har følgende bemerkninger til planarbeidet:

I gjeldende kommuneplanens arealdel er Stokke barnesenter avsatt til LNF-formål. Vi ber om at eiendommen isteden avsettes til bolig/tjenesteyting i den nye kommuneplanen.

Eiendommen har i lengre tid vært benyttet til barnevernsformål, og Bufetat anser eiendommen som godt egnet til barnevernsinstitusjon. I 2023–2024 ble det derfor gjennomført en omfattende rehabilitering. Foreslått arealbruk vil være i tråd med dagens og fremtidig bruk og vil forenkle kommunens saksbehandling av fremtidige søknader om tiltak på eiendommen.

Vi ber dere om å ta hensyn til statlig virksomhet og minner om at kommunen som planmyndighet har plikt til å ta hensyn til overordnede statlige eller regionale interesser i sin planlegging, jf. plan- og bygningsloven § 11-1.

Med vennlig hilsen

Ane Ryttervoll Kvamshagen
avdelingsdirektør

Marcus Hothmann
senioringeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
BARNE-, UNGDOMS- OG FAMILIEDIREKTORATET

STATSBYGG

ADRESSE

E-POST

Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO
postmottak@statsbygg.no

TLF.

NETT

ORG.NR.

22 95 40 00

statsbygg.no

971 278 374



Advokathuset
Sandefjord

Sandefjord kommune
post@sandefjord.kommune.no

Sandefjord, 20.09.2024
Gustavsen/4748

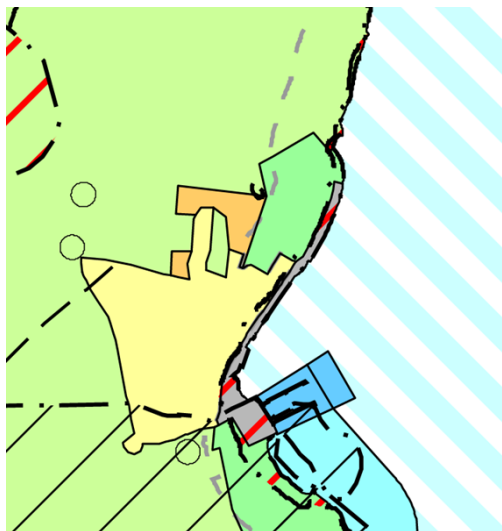
Sak 23/14436 Innspill rullering av kommuneplanens arealdel, gnr. 441, bnr. 8 (Bogen)

1. Innledning

Undertegnede bistår Paul A. Mathiesen, hjemmelshaver til gnr. 441, bnr. 8 (heretter «eiendommen»).

2. Bakgrunn og historikk

Ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2015 ble deler av eiendommen omdisponert til fremtidig fritidsbebyggelse.



Utklipp fra plankart, kommuneplanens arealdel 2019-2031 (Plan-ID 20170019). Areal avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse på 441/8 midt i utklippet.

Etter omdisponeringen i 2015 ble det fradelt og solgt en eiendom (gnr. 441, bnr. 85) til fritidsbebyggelse. Øvrigt areal avsatt til fritidsbebyggelse ble av ulike årsaker ikke realisert.

Våren 2024 ønsket Mathiesen å gå videre med å realisere det øvrige arealet til fritidsbebyggelse. Han ble da oppmerksom på og overrasket over at kommunen, gjennom vedtakelse av kommuneplanens arealdel 2023-2035, hadde omdisponert det resterende arealet tilbake til LNF. Omdisponeringen er i planbeskrivelsen (side 26) begrunnet med at arealet «har ligget inne til byggeformål i to kommuneplanperioder og utvikling virker urealistisk.»

Mathiesen er ikke enig i vurderingen om at en utvikling er urealistisk. Det er relativt kort tid siden arealet ble avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, og realisme/muligheter for utvikling antas å være uendret fra omdisponeringen i 2015. Mathiesen har fortsatt konkrete planer om



**Advokathuset
Sandefjord**

å utnytte deler av arealet til fritidsbebyggelse, og fremmer derfor innspill som nedenfor.

3. Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel

På vegne av Mathiesen fremmes følgende innspill til rullering av kommuneplanens arealdel:

Et areal på ca. 4 dekar av 441/8, som i dag er avsatt til LNF, omdisponeres til fremtidig fritidsbebyggelse. Arealet var i forrige kommuneplan (2019-2031) avsatt til dette formålet. En omtrentlig angivelse av arealet er inntatt som Bilag 1.

Arealet ansees egnet for oppføring av inntil to hytter, helt nord på Klaastad-åsen, grensende i sør til 441/60, og i nord til 440/1. Omdisponering og realisering av fritidsbebyggelse, vil gi et samlet «hyttefelt» med eksisterende bebyggelse. Adkomst til ny bebyggelse vil skje fra eksisterende skogsbilvei og sti i vest. I forhold til hva som fulgte av kommuneplanens arealdel 2019-2031, er det aktuelle arealet betydelig redusert mot øst/sørøst.

4. Fremdrift

Kommunen har opplyst at prosessen med kommuneplanrulleringen starter opp vinteren 2024/2025. En tilbakemelding om videre prosess og fremdrift for dette innspillet imøtesees.

Med vennlig hilsen

Philip Gustavsen
Advokat / Partner

Bjørn Einar Stange

Furustadveien 92

3232 Sandefjord

SANDEFJORD KOMMUNE

Dokumentsenteret

20 OKT. 2023

Sandefjord 17.10.2023

Sandefjord kommune

Pb 2025

3202 Sandefjord

Vedr. planinitiativ Lillebyparken – innspill vedr. formålsendring

Viser til initiativ fra Lillebyparken AS til planprosess for utbyggingsformål på eiendommene g/bnr 144/8., 144/2 m.fl. Undertegnede eier tilgrensende g/bnr 140/1 og ønsker å spille inn formålsendring i kommuneplanens arealdel for øvre del av egen skogsteig – se markering på vedlagt situasjonskart.

Øvre del av skogsteigen grenser mot g/bnr 144/8 som del av prosjektet Lillebyparken. I tillegg grenser det mot Raveien, og på den tredje siden grenser den mot gartnerivirksomhet på g/bnr 140/6. Denne delen av skogsteigen blir smal, og for det aktuelle arealet på ca 20daa blir det hele 500m kantsoner mot bebygd areal og vei. Ved utbygging på 144/8 vil i tillegg vindbelastningen ved fremtredende vindretning sørvest forverre vedlikehold av kantsonen; Jordsmonn og rotsystem er grunt, og skogen er svært utsatt for vindfall allerede ved dagens situasjon. Skogsteigens del får derfor en svært uhensiktsmessig form og beliggenhet i forhold til drift og skjøtsel av skog og eiendomsgrenser. Med hensyn på dette fremmes derfor forslag om å ta inn ca 20daa av g/bnr 140/1 iht vedlagt situasjonskart ved endring av formål i kommuneplanens arealdel fra LNF til formål næring.

Med vennlig hilsen



Bjørn Einar Stange

Vedlegg: 1

Fra: "Anne Karin Standal" <anne.karin@kvartal19.no>
Sendt: 11. mars 2013 11:39:31
Til: "Postmottak" <postmottak@sandefjord.kommune.no>
Kopi: "'Torbjørn Scheie'" <torbjorn@kvartal19.no>; "Ingar Solheim" <I.Solheim@selmer.no>
Emne: Innspill til revisjon av kommuneplanen Sfj. kommune - Namløsskogen, Østerøya, GBNR. 98/1 m.fl. (Tor Olav Andersen)
Vedlegg: 396_Namløsskogen_arealinnspill til revisjon av kommuneplanen.11.03.2013.pdf

På vegne av Tor Olav Andersen, eier av Gbnr. 98/1 m.fl., Namløsskogen, Østerøya, ber vi om at vedlagte innspill legges frem som et tema som bør tas med ved kommuneplanrevisjonen. Grunnen til dette er at dette ikke er eneste tilfelle hvor man har en manglende enhetlig grensdragning for byggeområde som i sin tur fører til en forskjellsbehandling av ellers like saker som kan oppleves urimelig.

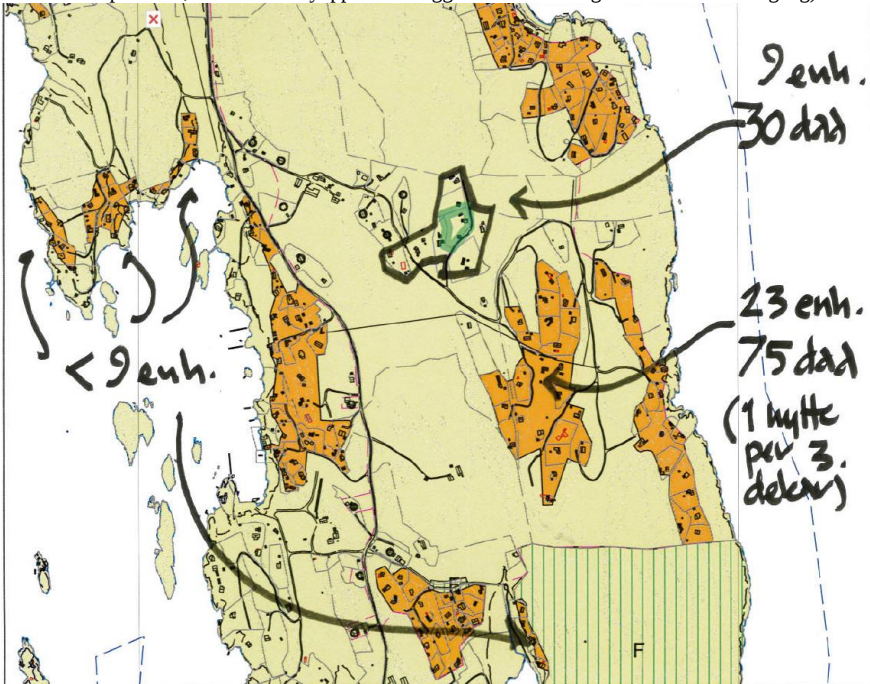
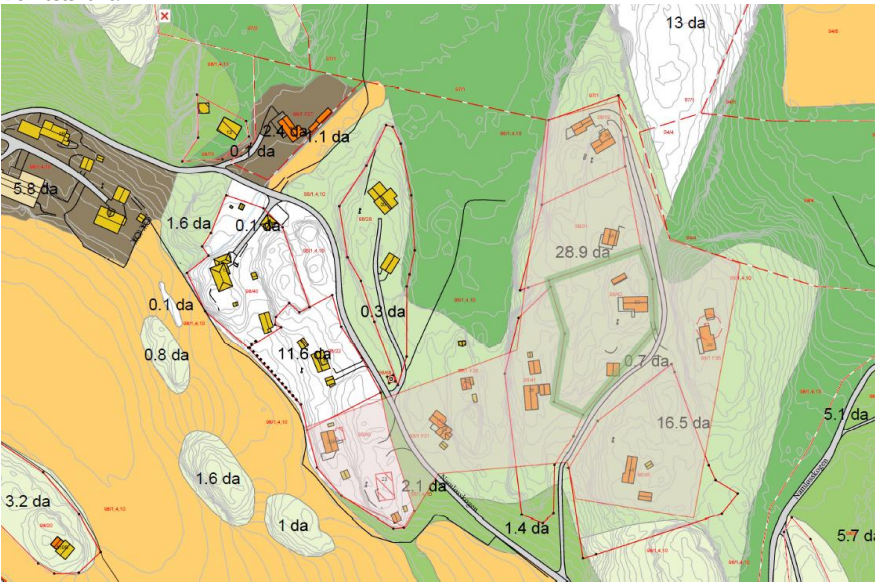
Brevet er å betrakte som et originalt dokument og vil ikke bli ettersendt i papirformat.

Fint om dere kan sende oss en bekreftelse på at mailen er mottatt.

Med vennlig hilsen
Anne Karin Standal

Kvartal 19 arkitektkontor AS
Aagaards plass 1
3211 Sandefjord
33 46 06 88 / 922 20 123
www.kvartal19.no

Innspill til revisjon av kommuneplanen, Sandefjord kommune

Eiendom/adresse	Gbnr. 98/1 m.fl., Namløsskogen, Østerøya.
Eier/forslagstiller	Thor Olav Andersen, Namløsskogen 9, 3237 Sandefjord
Tlf./mail	33 45 01 24/mobiltelefon 958 78 533
Kort områdebeskrivelse (beliggenhet, størrelse, avgrensning)	Området i forhold til kommuneplanens øvrige byggeområder (det er ti enheter i det omtalte feltet, og ikke ni som det står på kartet, da det er en nyoppført i tillegg som ikke var regnet med i første omgang).  Bonitetskart: 
Type arealer som blir berørt (skog, dyrket og dyrkbar mark, bruk til lek, rekreasjon og friluftsliv, viktige kulturminner, kulturlandskap og naturverdier) samt vurdering av eventuelle arealkonflikter. Cirka 30 dekar bebygde fritidsboligeiendommer. Lavbonitet skog og impediment.	
Forslag til løsninger til nydyrkning som erstatter det dyrkede areal som eventuelt går tapt. Ikke relevant (-)	
Ønskelig utnyttelse/tetthet, boligtyper og boligantall Området ble bebygget for cirka 40 år siden. Det er en klynge på ti fritidsboligeiendommer som etter 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 landskapsverneverdier. 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. Grunneier er blitt oppmerksom på forholdet i forbindelse med forberedelsene av en byggesak på en eiendom i området. En utenbys hytteeier kjøpte en bebygd eiendom for to år siden. Bebyggelsen var oppført i 1974. Hans foreldre/familie har hytter i nærheten og hans forventninger til byggesaksreglene for eiendommen var basert på disse erfaringene. Han trodde at også hans egen hytte lå i byggeområde, men da han nå ønsket å foreta byggetiltak ble han oppmerksom på de negative konsekvensene av å ligge i LNF-område. Hadde det vært slik at det var naturlig at eiendommen lå i LNF-sonen, hadde det vært en forståelig konsekvens. Men siden det ikke er noen åpenbar grunn til dette, og at området oppfyller kriteriene for å være byggeområde, ønskes dette tatt opp ved denne kommuneplanrevisjonen.

Energiløsning

-

Atkomstløsninger, naturlig skolevei/avstand til barneskole, anslag av økte trafikkmengder, trafiksikkerhet, nærhet til kollektivtrafikk mm.

OK

Avstand til offentlige vann- og avløpsledninger

OK

Avstand til private og offentlige servicetilbud

-

Risiko- og sårbarhetsvurdering spesielt med hensyn på radon, ras, flom og økt havnivå.

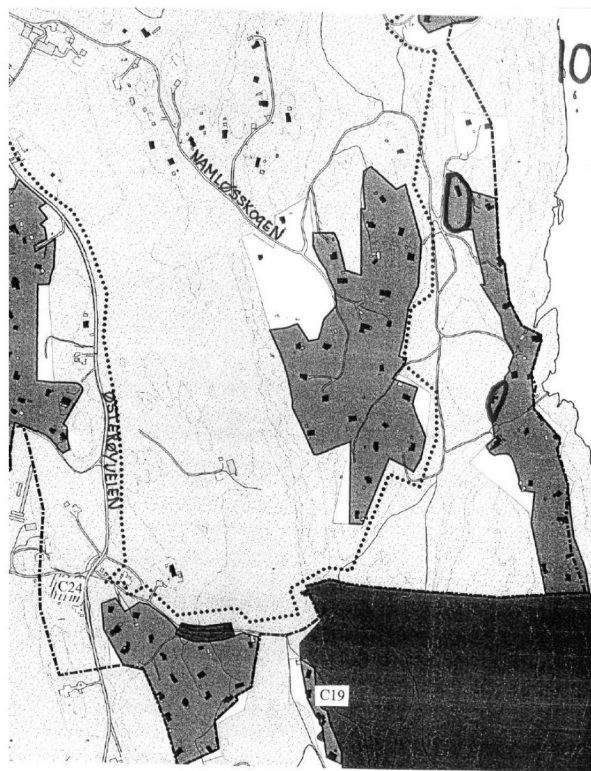
-

Eventuell nærhet til større støykilder eller annen forurensing

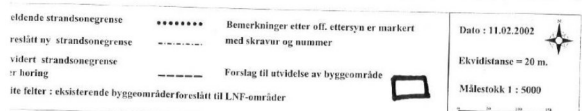
Ikke relevant (-)

Annet:

Innspillet er ikke innenfor de fristene som er satt for denne kommuneplanrevisjonen. Grunneier er blitt oppmerksom på forholdet i forbindelse med forberedelsene av en byggesak på en eiendom i området. Det er en generell problemstilling som ved tidligere kommuneplanrevisjoner er blitt gjennomgått uavhengig av innspill. Fra revisjonsprosessen i 2002 har vi hentet følgende:



På kartet er det tegnet inn utvidelser og begrensninger i byggeområdene. Dette er gjort etter kriterier som er listet opp på side 14-15 i dokumentet fra 19.04.2002. Vi mener at det er naturlig at de ni hyttene vi ser oppe til vestre i kartutsnittet ved denne revisjonen inntegnes som byggeområde.



Vedlegg (tatt inn i skjemaet):

- Bonitetskart med planavgrensning, vann/avløp, fornminner,
- Kommuneplanens arealdel

Fra: Ingar Solheim <I.Solheim@selmer.no>
Sendt: søndag 16. april 2023 18:36
Til: Postmottak; Postmottak
Kopi: Espen Andersen; 'Torbjørn Scheie'
Emne: Tillegg høring revisjon kommuneplan
Vedlegg: Innspill til revisjon av kommuneplanen Sfj. kommune - Namløsskogen, Østerøya, GBNR. 98/1 m.fl. (Tor Olav Andersen); Namløsskogen 32_kommuneplankommentar 2019

Kategorier: Red category

På vegne av Espen Andersen, eier av Gbnr. 98/1 m.fl., Namløsskogen, Østerøya, ber vi om at vedlagte innspill som ble sendt til kommunen hhv 17. mars 2013 og 29. mars 2019 hensyntas ved arealplanrevisjonen. Innspillene har blitt sendt til kommunen to ganger uten å bli besvart eller fulgt opp av kommunen på annen måte. Det fremstår således som underlig at innspillene ikke synes å være behandlet ifm arealplanrevisjonen.

Manglende enhetlig grensedragning for hva som skal anses som byggeområde for fritidsboliger på Namløs fører til en forskjellsbehandling av ellers like saker som oppleves urimelig for både grunneiere og tomtefestere.

Det bes om at kommunen bekrefter mottak av denne mailen og at det gis tilbakemelding på om henstillingen vil bli behandlet og fulgt opp av kommunen ifm pågående eller neste revisjon av arealplanen.

Mvh

Ingar Solheim
Heikampveien 40
0758 Oslo /
Namløsskogen 32
3237 Sandefjord
476 40 476

 Sandefjord kommune Fødselsnummer 280165***** Logg ut

Mine eiendommer

Eiendommer (3)

Sandefjord
159/138/0/0
Ingen adresse

Sandefjord
159/178/0/0
Ingen adresse

Sandefjord
159/183/0/0
Ingen adresse

Boret (ingen)

I anledning av Sandefjord Kommunes neste utarbeidelse av kommuneplanens rullering søker vi om å få ovenstående område omregulert til tomter. Eiere av gnr./ bnr. 159/138 (liten flik, se kartutsnitt), gnr./bnr. 159/178 (vei ned mot jordet), gnr./bnr. 159/183 (jordet) er Liv-Heidi Henriksen, Tove Rønnestad, Berit Henriksen og Roy Amundsen.

Søknad – Omregulering av gnr./bnr. 159/183 til tomter.

Opplysninger om eiendommen og innspillet

Søknad	Omregulering gnr./bnr. 159/183 til tomter
Stedsnavn/adresse	Gnr/bnr. 159/183
Forslagstillers kontakt informasjon	Liv-Heidi Henriksen, Lahelleveien 116, 3218 Sandefjord – Mobilnr. 920 88998
Arealets størrelse	Ca. 16 mål
Hva brukes arealet til i dag	Dyrket mark

Vi som eiere ønsker å omregulere gnr./bnr. 159/183 til tomter. Når det gjelder gnr./bnr. 159/138 så er det en liten flik (se kartutsnitt), og gnr./bnr. 159/178 er vei ned mot jordet som gir mulighet til å lage adkomst vei til Bøskogen.

Gnr./bnr. 159/178 gir da mulighet til å utbedre vei fra tomtene.

Når det gjelder risiko- og sårbarhetsanalyser så ligger vår tomt i ett område med boliger og vil dermed ikke forringe området.

Området i dag er veldig attraktivt bo-område, med ny skole og stor utbygging av Pindsle-området med butikker osv.

Vedlagt ligger fullmakt fra mine søsken hvor jeg står som hoved søker og kontaktperson på innspillet til neste kommuneplans rullering.

Med vennlig hilsen


Liv-Heidi Henriksen

 20/1-25

Lahelleveien 116

3218 Sandefjord

Mobil : 920 88998

FULLMAKT

Vi – eiere av parsell 159/183, 159/178 og 159/138 godkjenner at Liv-Heidi Henriksen (født 28.01.65) søker på vegne av oss alle om å få omregulert gnr./bnr. 159/183 til tomter på neste kommuneplans rullering :

Tove Rønnestad

(Født 17.11.56)

Berit Henriksen

(Født 09.10.57)

Roy Amundsen

(Født 01.11.69)

Sandefjord Dato,

Tove Rønnestad

Sandefjord Dato,

Berit Henriksen

Sandefjord Dato,

Roy Amundsen

Emne: VS: Innspill til revidert kommuneplan i forbindelse med etablering av tilkomstvei for ny storskole på Vesterøya

Kopi: David Bakke Haugen <David.Bakke.Haugen@sandefjord.kommune.no>

Til: larskyrre@yahoo.no

Sendt: 30.09.2024 12:38:24

Fra: Ivar Holt <Ivar.Holt@sandefjord.kommune.no>

Hei !

Viser til samtale ang ny skole og ønske om erverv av arealer til vei.

Jeg setter David Bakke Haugen på kopi ang. innspill til rullering av kommuneplanen. Er det tilstrekkelig info, eller skal det sendes inn et eget skjema David ? Det aktuelle arealet burde kanskje vært endret ved forrige rullering.

Det hadde vært fin om vi kunne satt oss ned sammen å se på prinsippet for en grunnervervsavtale. Har du mulighet til å ta et teamsmøte førstkomende torsdag kl. 12 ?

Fra: Christian Egeberg <Christian.Egeberg@sandefjord.kommune.no>

Sendt: mandag 30. september 2024 08:26

Til: Ivar Holt <Ivar.Holt@sandefjord.kommune.no>

Emne: VS: Innspill til revidert kommuneplan i forbindelse med etablering av tilkomstvei for ny storskole på Vesterøya

Som avtalt

Mvh

Christian Thorsen Egeberg

Eiendomssjef

482 12 185



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Fra: Lars Kyrre Rofeldt <larskyrre@yahoo.no>

Sendt: søndag 29. september 2024 19:44

Til: Postmottak <postmottak@sandefjord.kommune.no>; Christian Egeberg

<Christian.Egeberg@sandefjord.kommune.no>; Andreas Astrup Farsjø

<Andreas.Astrup.Farsjo@sandefjord.kommune.no>

Kopi: Anne-Grethe Rofeldt <ag.rofeldt@gmail.com>; Stine Marie Rofeldt <stine.rofeldt@gmail.com>;

Ellen Susanne Rofeldt <ellen.rofeldt@gmail.com>; Rofeldt <bent.rofeldt@gmail.com>

Emne: Innspill til revidert kommuneplan i forbindelse med etablering av tilkomstvei for ny storskole på Vesterøya

Hei,

Viser til telefonsamtaler tidligere i høst med Eiendomssjef Christian Thorsen Egeberg og Seksjonsleder for Klima, Byggesak og arealforvaltning Andreas Farsjø.

I forbindelse med etablering av den nye storskolen på Vesterøya er det regulert inn en tilkomstvei til skolen fra nord. (Se kartutsnitt under)

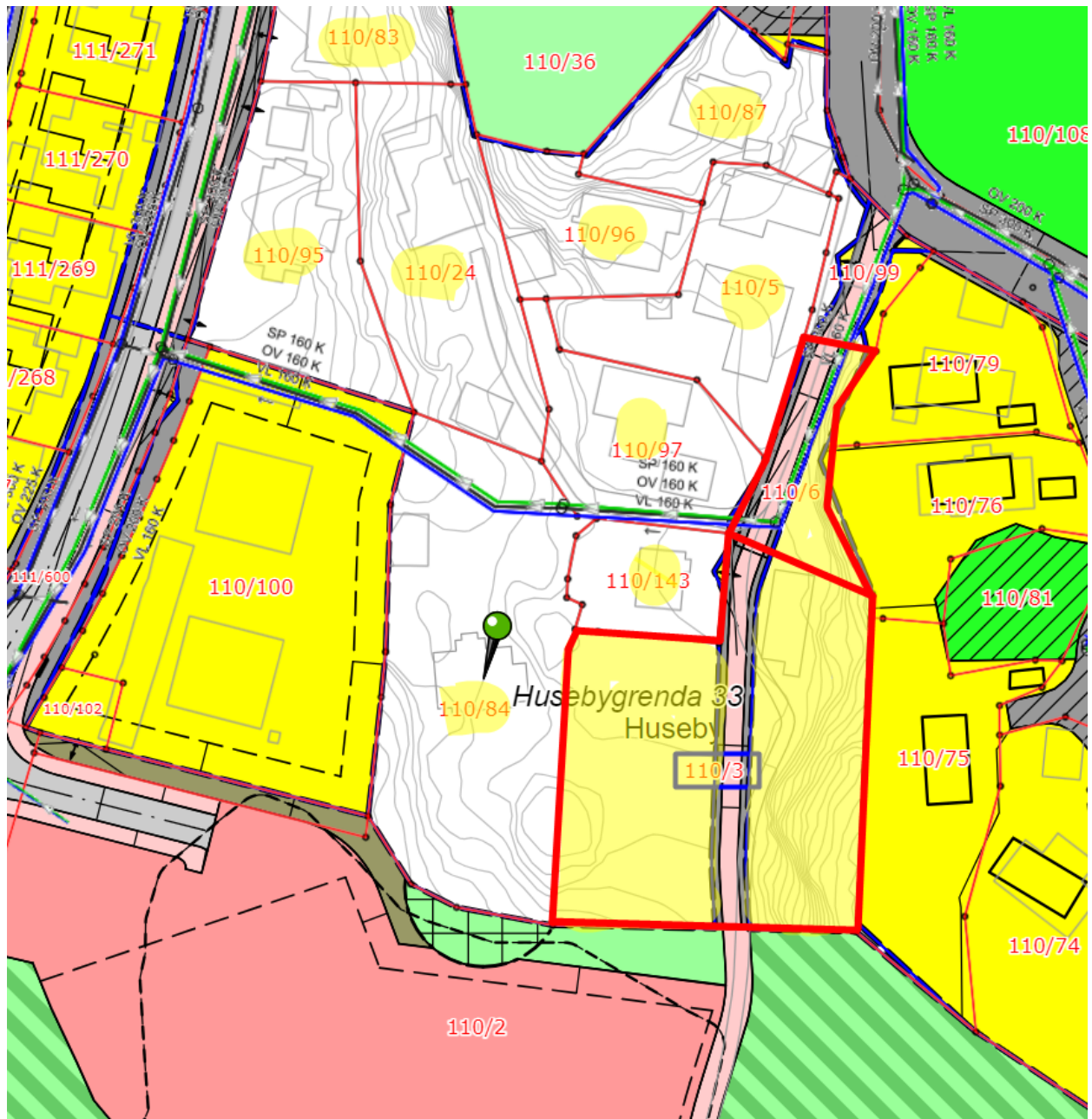
For å etablere denne veien må det kjøpes ut arealer fra eiendommene 110/3, 110/6 som mine foreldre Bent og Anne-Grethe Rofeldt er eiere av.

Eiendommene er sammen med en del omkringliggende eiendommer uregulert i dag, men fremstår som del av et etablert boligområde i Husebygrenda.

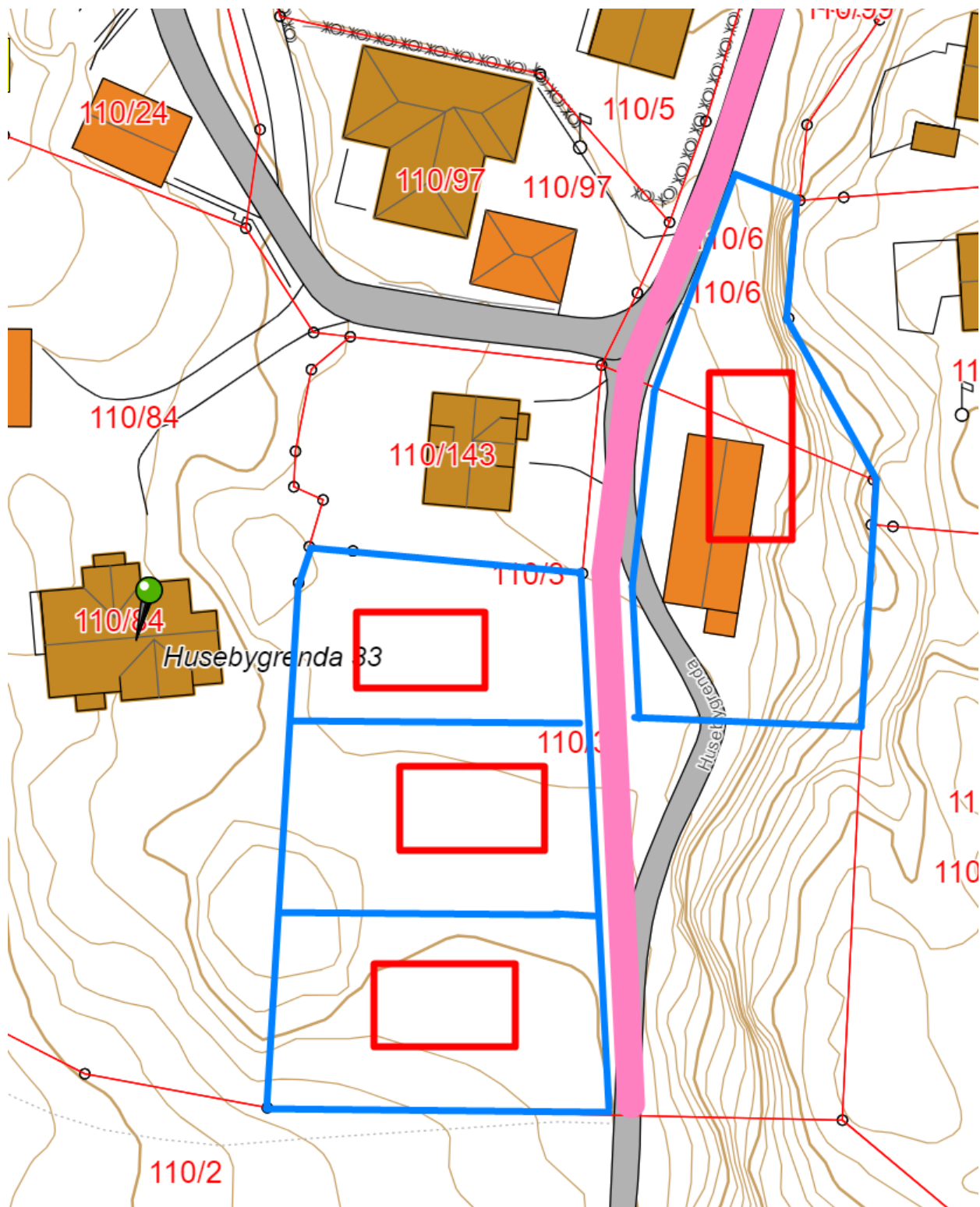
På grunn av beliggenheten og som en slags kompensasjon for at kommunen overtar arealer til etablering av vei mener vi det ved den kommende revisjon av kommunedelplanens arealdel er riktig å endre formålet for de uregulerte eiendommene til bolig. Dette gjelder både mine foreldres eiendommer 110/3 og 110/6 (markert i lys gul med kraftige røde grenser på kartet under) og en del naboeiendommer (gårds og bruksnummer markert med gult).

Søndre del av eiendom 110/3 er i dag avsatt som LNFR-område. Etter at skolen er etablert vil området ligge igjen som en liten øy mellom boliger og skole uten grense mot annet jordbruksareal og er dermed vanskelig tilgjengelig for dyrking. Gjenværende areal etter etablering av den nye veien er bare drøye 1600m², sletten er svært tørr med dårlig jordsmonn og har ikke vært dyrket de siste 70 år.

Vi ser for oss at det på sikt kan etableres tre boliger på eiendom 110/3 vest for den nye veien og en øst for veien der låven ligger i dag. Disse nye eiendommene vil kunne få tilkomst fra eksisterende gårdsvei som er planlagt oppgradert, uten at det vil føre til nevneverdig trafikkøkning.



Kartutsnitt av aktuelt område: Anne-Grethe og Bent Rofeldts eiendommer er markert lys gule med tykk rød grenselinje. Andre eiendommer det etter vårt syn vil være naturlig å endre til boligformål har gårds og bruksnummer markert med gul.



Skisse for mulig fremtidig oppdeling av tomter og plassering av bolighus. Ny vei med rosa.

Vi ber om at våre innspill tas med i betraktning ved arbeidet med oppgradering av kommunedelplanen.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon eller presiseringer er det bare å ta kontakt.

Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel 2027-2039. Saksnr. 25/6527.

Vedlegg til innspill knyttet til GBnr 501/1, Gryteveien.

En parsell av gbnr 501/1 søkes omregulert fra LNF til boligområde.

Eiendommen grenser i nord mot gbnr 501/119, som igjen grenser mot gbnr 501/98.

Vi er kjent med at det leveres innspill på disse eiendommen også med endring fra LNF til bolig/servicebygg. Vi har dialog med forslagsstiller og ønsker en felles regulering av området ved eventuell endring av nåværende formål til bolig.

Aktuelle eiendommer ligger til Arnadal lokalsenter og sogner til Vennerød skole.

Fra området er det kort vei til Borgeskogen industriområde, og gang og sykkelvei langs Gryteveien fra Dalenkrysset til Vennerød skole er under bygging.

Området vil ha gang-/sykkellavstand til Borgeskogen næringsområde som i dag huser ca 3000 arbeidsplasser, og området er fortsatt under utvikling.

Området vil bidra til økt elevtall ved Vennerød skole og Arnadal idrettslag

Selv om Midtre Gryte, som er klart for utbygging nå, ikke er igangsatt, mener vi det er fornuftig å videreutvikle Arnadal lokalsenter med flere boliger. En utvidelse av boområdene i området vil gi flere innbyggere og grunnlag for etablering av lokalt servicesenter og dagligvarehandel.

Realisering av Midtre Gryte er utsatt grunnet nedgangen i boligbygging som har preget markedet sterkt de siste åra, men man aner en viss lysning i markedet og det forventes oppstart med bygging av infrastruktur ganske snart.

Vi anser Arnadalområdet som et attraktivt boområde da det er landlig, men likevel svært sentralt. Tomteprisene er lavere enn i områdene øst for E18, noe som gir grunnlag for mindre tett boligbebyggelse der man har muligheter til å bygge eneboliger på romslige tomter. Korte avstander og kort reisetid til Sørby/E18, Stokke sentrum og Sandefjord lufthavn med kollektivknutepunkt, bidrar også som gode argumenter for økt boligbygging i området.

Stokke 22.08.25

