

## Detaljregulering Gjekstadveien 3, Sandefjord kommune

---

**Forslagsstiller:** Sandefjord Bolig AS  
**Plankonsulent:** KMS Arkitekter AS  
**Prosjekt:** Detaljregulering av GBnr. 115/165, 115/172, 115/170,87/303, 87/13  
**Rapport type:** Planinitiativ  
**Dato:** 15.11.2023

PLANINITIATIV



## Innhold

1	Opplysninger til kommunen .....	3
1.1	FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN .....	4
1.2	PLANOMRÅDE .....	4
1.3	EKSISTERENDE SITUASJON .....	6
1.3.1	BELIGGENHET OG DAGENS AREALBRUK .....	6
1.3.2	GRØNNSTRUKTUR .....	8
1.3.3	FLOM .....	9
1.3.4	GRUNNFORHOLD.....	10
1.3.5	STØY.....	11
1.4	PLANLAGT TILTAK .....	12
1.4.1	PRESENTASJON AV KONSEPT .....	12
1.4.2	GRAD AV UTNYTTING .....	16
1.4.3	HØYDER .....	18
1.4.4	UTEOPPHOLDSAREALER OG LEKEAREAL .....	19
1.4.5	PARKERING .....	19
1.4.6	ADKOMST OG RENOVASJON .....	19
1.5	GJELDENDE REGULERINGSPLAN/OVERORDNEDE PLANER .....	20
1.5.1	REGULERINGSPLAN .....	20
1.5.2	KOMMUNEPLANER.....	21
1.6	VARSLING.....	22
1.7	MEDVIRKNING I PLANFORSLAGET .....	22
1.8	KONSEKVENSVURDERING OG ROS ANALYSE .....	23
1.8.1	KONSEKVENSVURDERING.....	23
1.8.2	ROS ANALYSE.....	24
1.9	SPESIELLE HENSYNSOMRÅDER, INTERESSEKONFLIKTER, UTREDNINGER .....	24

## 1 OPPLYSNINGER TIL KOMMUNEN

**Kontaktinformasjon:**

KMS Arkitekter AS  
Nedre vei 8  
3183 Horten  
[www.kms-arkitekter.no](http://www.kms-arkitekter.no)

**Saksbehandler:**

Martine Fevang  
T: 926 36 697  
E: [martine@kms-arkitekter.no](mailto:martine@kms-arkitekter.no)

Mathias Schulze

T: 406 29 225  
E: [mathias@kms-arkitekter.no](mailto:mathias@kms-arkitekter.no)

**Kundeinformasjon:**

Sandefjord Bolig AS  
Vardheivegen 11  
4340 Bryne

**Kontaktperson:**

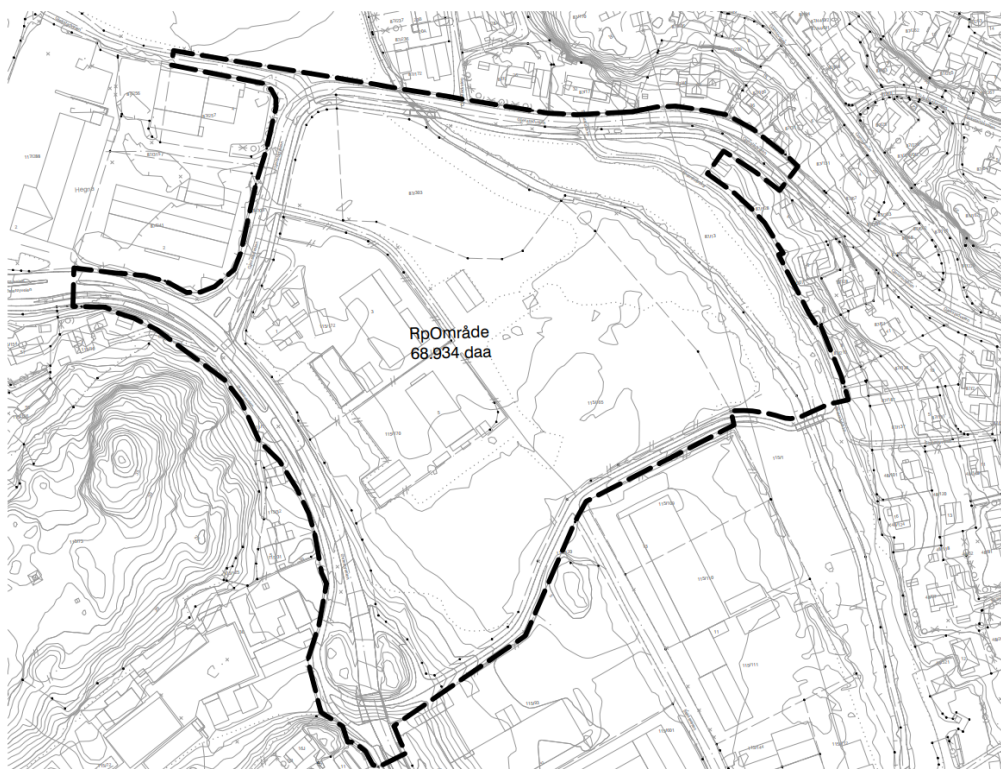
Jørgen Bjune  
T: 917 72 298  
E: [jorgen@teambygg.no](mailto:jorgen@teambygg.no)

## 1.1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANENENDRING

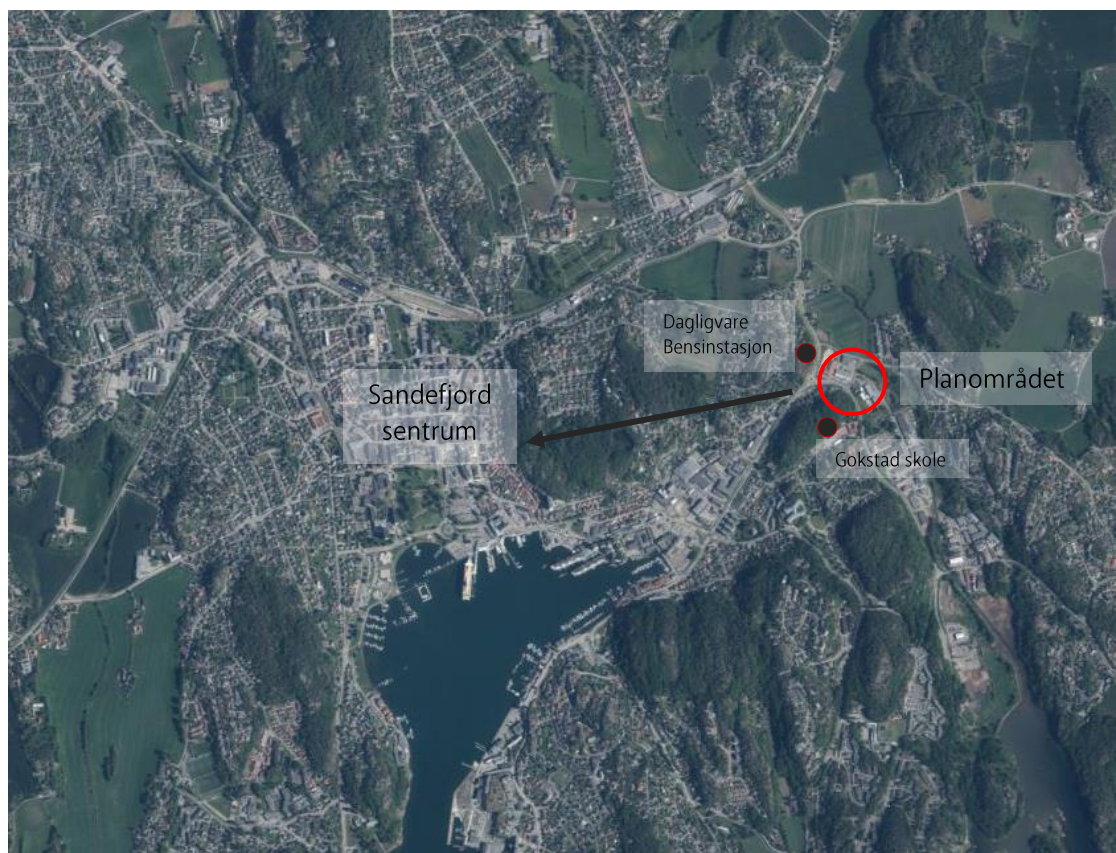
KMS Arkitekter AS er engasjert av Sandefjord Bolig AS for å gjennomføre en detaljregulering av Gjesktadveien 3, GBnr.: 115/165 mfl., i Sandefjord kommune. Formålet med reguleringsplanen er å etablere blokkbebyggelse med ca. 120-135 boenheter med parkeringsløsninger i parkeringsanlegg under bakkenivå, og garasjer med tilhørende bod på terreng. I tillegg skal det legges til rette for bevaring av eksisterende grøntområder.

## 1.2 PLANOMRÅDE

<b>Adresse</b>	Gjekstadveien 3
<b>Areal</b>	Ca. 68,9 daa
<b>Gnr/Bnr</b>	115/165, 115/172, 115/170,87/303, 87/13
<b>Forslag planbetegnelse</b>	Gjekstadveien 3
<b>Planstatus - Reguleringsplan</b>	PLAN ID: 20120006 Heimdal-Haslebekken, gbnr. 115/165 mflr. Vedtatt 18.06.2015
<b>Planstatus - Kommuneplan</b>	Kombinasjon bebyggelse og anleggsformål nåværende Blågrønnstruktur – nåværende



Figur 1: Planomriss



Figur 2: Oversiktskart av planområdet og nærliggende tjenester.

Planområdet ligger rundt 3 km øst for Sandefjord sentrum. Dette legger til rette for gode sykkelmuligheter mot sentrum. I gangavstand fra planområdet ligger Gokstad skole, dagligvarebutikk, bensinstasjon og kort avstand til fritidsaktiviteter mot sjøen.

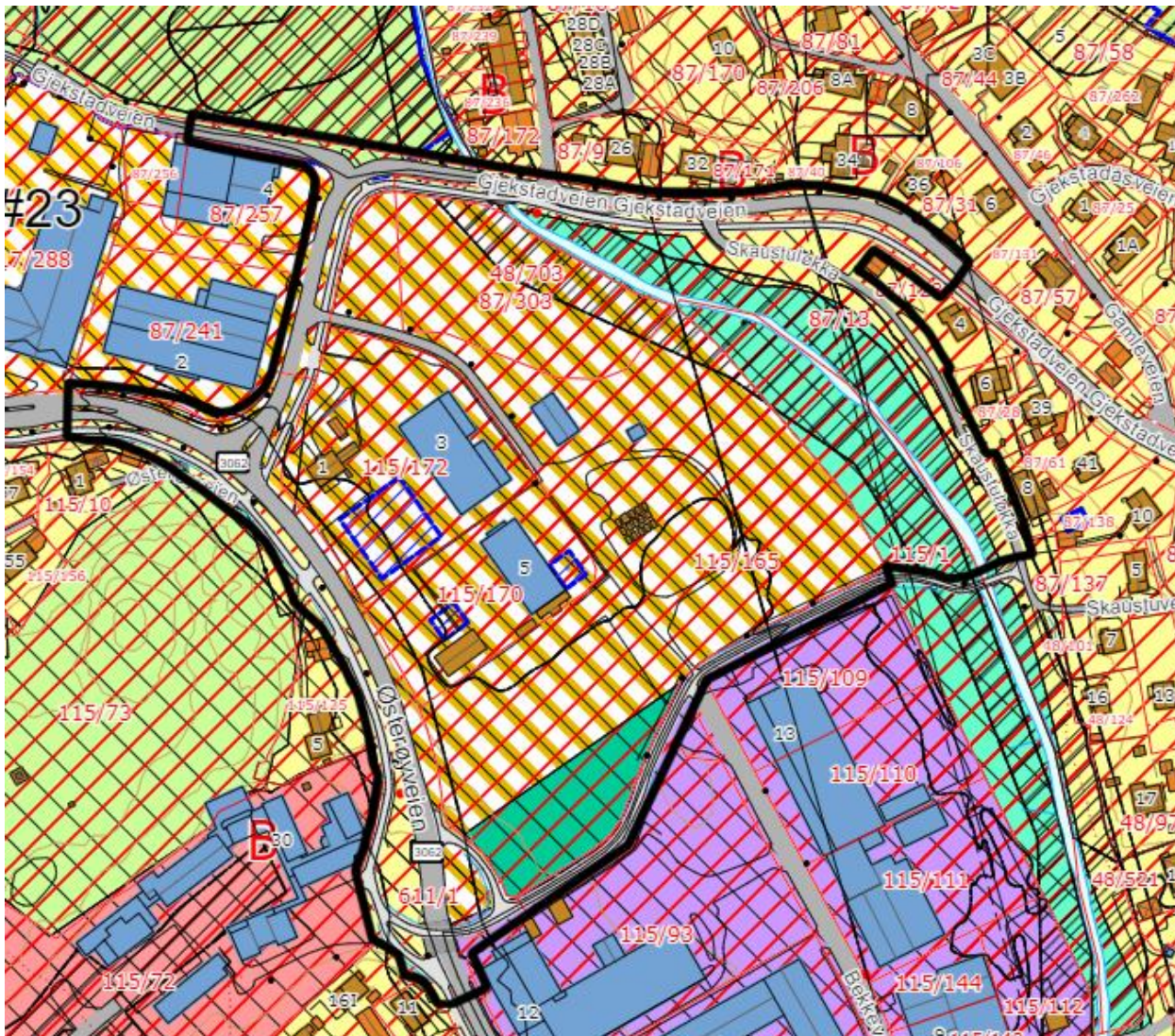
Ny reguleringsplan vil følge planavgrensningen til eksisterende reguleringsplan:

**2804 20120006 – Heimdal-Haslebekken vedtatt 18.06.2015.**



### 1.3 EKSISTERENDE SITUASJON

### 1.3.1 BELIGGENHET OG DAGENS AREALBRUK



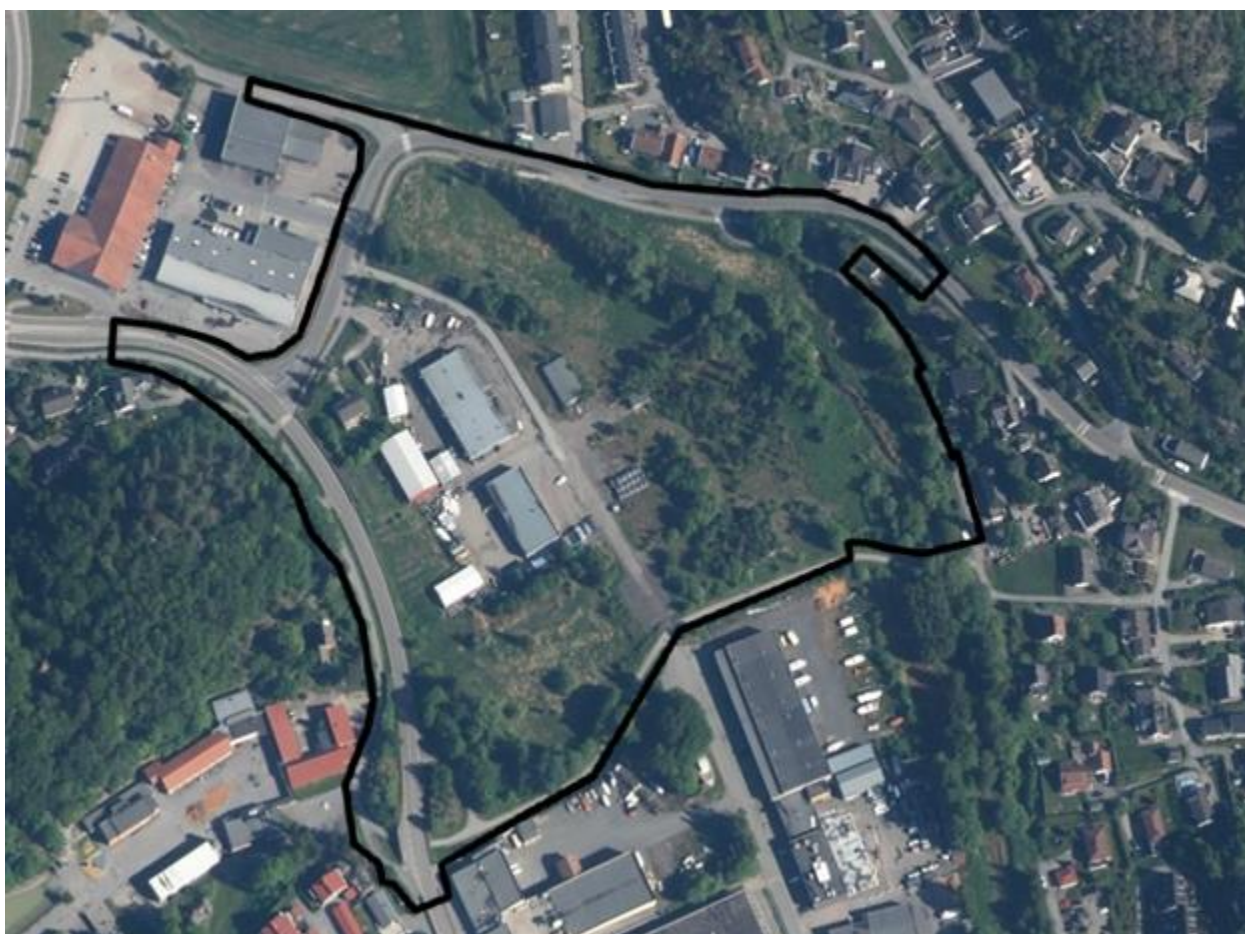
Figur 3: Kartutsnitt fra Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er deler av området avsatt til «kombinert formål, bebyggelse og anlegg». Langs Haslebekken, plassert langs den nordøstlige plangrensen, er det i kommuneplanen avsatt en vegetasjonssone. Tilgrensende områder i øst og vest er eksisterende boligformål, i nordvest og syd er det «næringsformål» og i nord «landbruksformål».



Hele området er underlagt bestemmelser om infrastruktur, i en ca. 40 meter bred sone på begge sider av høyspentlinja. I øst er det en hensynssone knyttet til elektromagnetisk feltstråling, og de lavere delene av planområdet ligger under flomgrense som i kommuneplanen er satt til kote + 2,5.

Arealet innenfor planområdet er per i dag preget av industribygg i sør og ubebygd område i nord. Dette ubebygde området er igjen preget spredt gress og kratt og noen trær langs Hasselbekken.



Figur 4 Flyfoto hentet fra norgebilder.no

## 1.3.2 GRØNNSTRUKTUR

Haslebekken i nordlig del av planområdet er åpen bekk som renner ut i Mefjorden i sør. Langs Haslebekken og i kanten av planområdet vokser det noen trær, ellers er grøntarealet preget av varierende vekst av småplanter og gress.

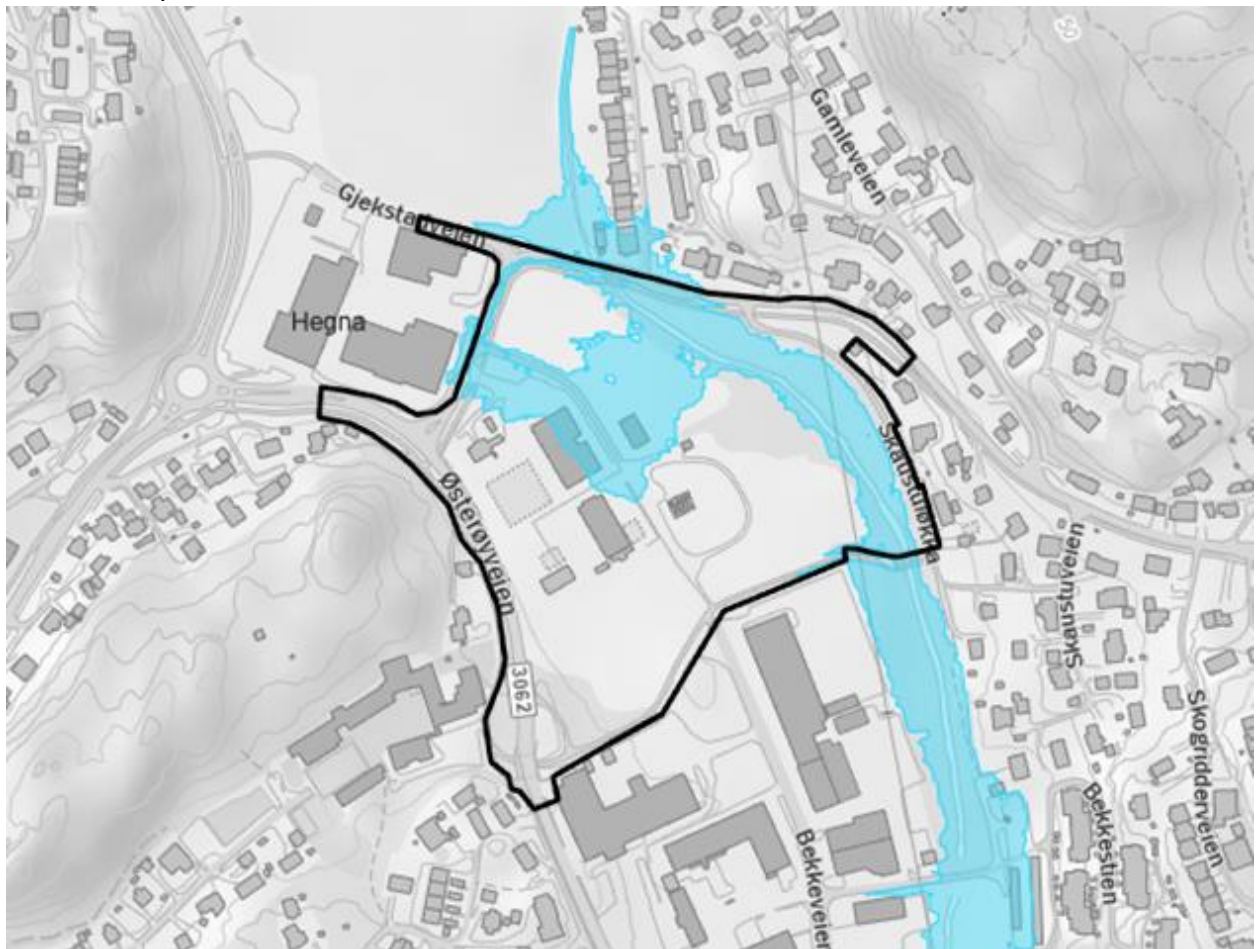


Figur 5: planområdet sett fra nordvest, hentet fra Google maps.



### 1.3.3 FLOM

Ut fra NVEs databaser er flomsone for Haslebekken ved stormflo for 200-års intervaller, vist på kartet under. Deler av planområdet ligger under kote +2,5, i kommuneplanens arealdel er dette satt til hensynssone flomfare.



Figur 6: Flomsone ved 200-årsflom for Hasselbekk, hentet fra NVEs kartdatabase

## 1.3.4 GRUNNFORHOLD

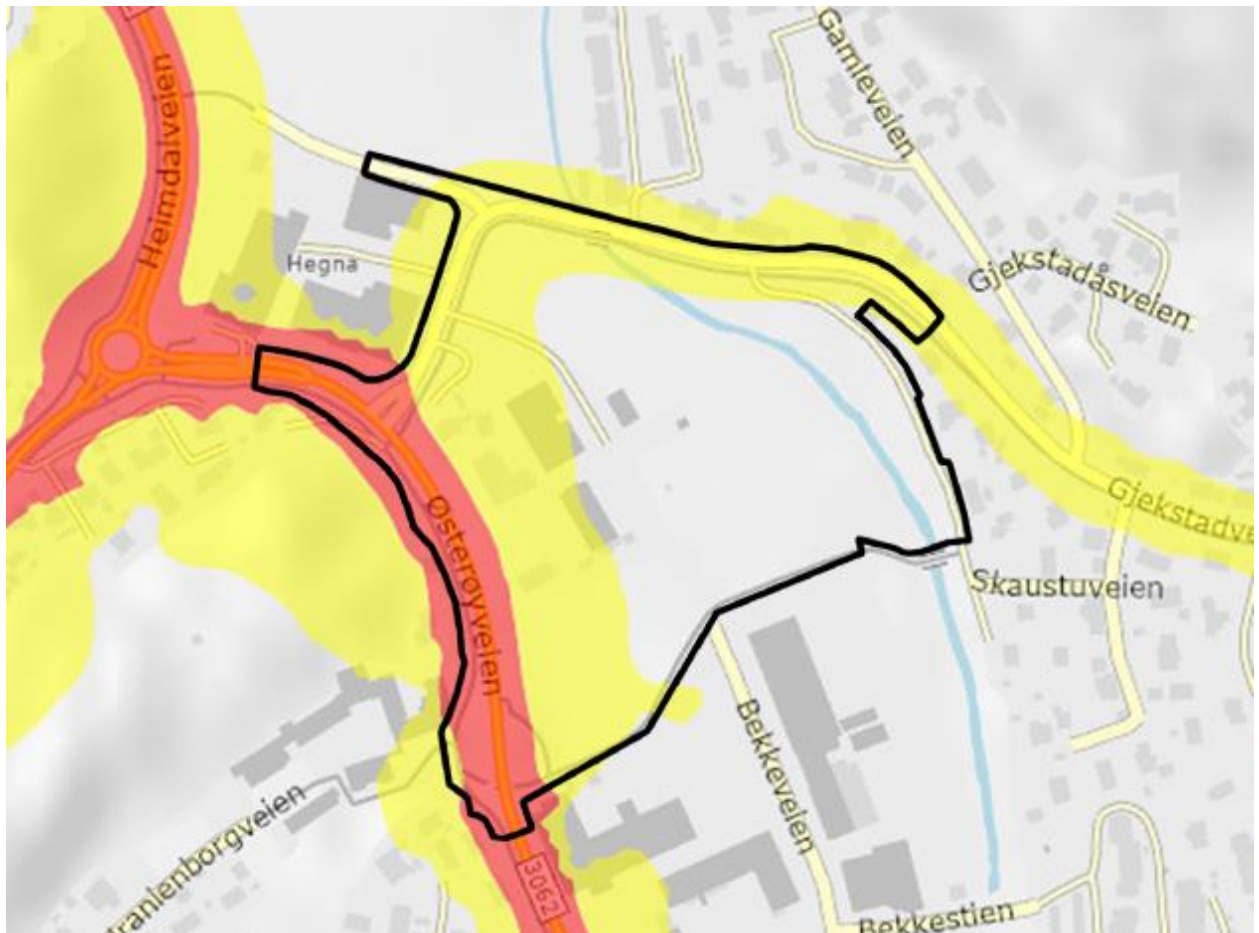
Planområdet er plassert på det som tidligere var sjøbunn, grunnen består i størst grad av ett tynt dekke med hav-, fjord- og strandavsetning (lys blå). Geotekniske undersøkelser utført på området våren 2022 viser også forekomst av tørrskorpeleire og leirig silt fra 2 til 5 meter under terrenget. Det er ikke kartlagt faresone for kvikkleire i eller i nærheten av planområdet ifølge NVEs kartdatabase.



Figur 7: Løsmassekart hentet fra GNU kartdatabase

## 1.3.5 STØY

Innenfor planområdet er det ifølge Statens Vegvesen kartlagt gul og rød støysone for trafikkstøy. Gul støysone i sør og nord-vest i planområdet strekker seg inn over planområdet langs kanten fra sør til nordvest.



Figur 8: Støysonekart hentet fra Statens Vegvesen kartdatabase



## 1.4 PLANLAGT TILTAK

### 1.4.1 PRESENTAJSON AV DET NYE KONSEPTET

Området er tenkt delt inn i 5 delfelt, og hvert av disse delfeltene skal ha blokkbebyggelse i form av bygninger som er mellom 4 og 5 etasjer høye.

Til sammen er det tenkt mellom ca. 120-135 boenheter avhengig av enhetenes størrelse og utforming. For området syd i planområdet, er det planlagt parkeringskjeller i tilknytning til overliggende blokkbebyggelse.



Figur 9: Planlagt utbygging Kilde: KMS arkitekter AS





Den planlagte bebyggelse vil ha varierende form og høyde.

Det er planlagt at hoveddelen av bebyggelsen har svalganger. Følgende parameter har vært vesentlig for den planlagte plasseringen og høyder av bygninger.

- a. Solforholdene for alle leiligheter**
- b. Skyggeredusering for MUA**
- c. Parkeringsarealer ikke som et dominerende objekt i terreng.
- d. Garasjer med tilhørende bod med fokus på estetisk utforming.
- e. Kvalitet av lekearealer
- f. Minimalisering av trafikale støyemisjoner for leiligheter og oppholdsarealer
- g. Planlagte grønnstruktur og eksisterende grønnstruktur som en enhet.

På bakgrunn av den gjeldende reguleringsplanens overordnede konseptuelle struktur og de kravene som oppstår via det, har arkitekten valgt en best mulig konseptuell løsning med svalganger for blokkene.

Den konstruktive bredde av blokkene, sammen med de planlagte svalgangene, gjør det mulig å innfri de ovennevnte kvalitetsparametere. En annen adkomstløsning (sentralt trappehus), kan ikke gi disse optimaliseringene for bokvaliteten for leilighetene.

Parkeringsarealet er plassert slik at det ligger mot nord og virker dermed ikke forstyrrende for boligene. Plassering av garasjene mot nord danner også en avtrapping av høyder mot den naturlige bekken som har sin naturlige meanderform i behold. Landskapet flyter naturlig inn i blokkene. Den private adkomstvei til parkeringsarealer mellom BB4 og BB5 danner en naturlig forbindelse mellom bekken og de nye grøntarealer, slik at det dannes et kvalitativt godt uterom.

Det er planlagt to forskjellige parkeringsmuligheter. Bakkeparkering og kjellerparkering. Parkeringskjellerens plassering er valgt på grunn av grunnforholdene og er beliggende under BB5.





Figur 11: Illustrasjon garasjerekke med tilhørende bod. Til venstre alternativ med pulttak. Til høyre alternativ med flatt tak. Kilde: KMS arkitekter

For de øvrige delene av BB1-4 er det valgt bakkeparkering i form av garasje med tilhørende god bod. Disse har adkomst i form av en stikkvei mellom BB3 og BB4, eller direkte adkomst fra hovedalleen. Plassering av disse har både et funksjonelt og en arkitektonisk (urban) grunn. Funksjonelt, på grunn av den logiske adkomsten og de tidligere nevnte grunnforholdene. Urban, på grunn av en splitting av blokkene mot hverandre og en bedre romdannelse i feltet. Parkeringsarealene er delt i flere soner, og skjermet med vegetasjon. De planlagte garasjene for delfelt BB1-BB4 og tilhørende boder skal ha en god estetisk utforming, og følger SINTEFs standard. Bodene er tiltenkt å gjøre lagring av sykler på bakkeplan lett tilgjengelig og tilrettelagt for el-sykler som krever opplading og et sikkert sted å plasseres. Med bakgrunn i at planområdet ligger nært Sandefjord sentrum, i underkant av 2 km, er dette et positivt tiltak for å fremme sykkelbruk.

## 1.4.2 GRAD AV UTNYTTING



Figur 12: Illustrasjon oversiktskart sett fra sør

Planforslaget legger til rette for økning av bruksareal sammenlignet med gjeldene reguleringsplan. Bakgrunnen for økningen av BRA er at det regulert feltet *kulturformål* endres til boligformål, dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan som legger til rette for denne formålsendringen, jf. § 2.3.4 reguleringsbestemmelsene. Dette legger også til rette for bedre utnyttelse av eksisterende arealer avsatt til byggeformål som er i tråd med kommuneplanens arealdel for Sandefjord kommune. I tillegg skal garasje på terreng medregnes i totalt BRA. Planforslaget legger til rette for et samlet BRA for området på ca. 16 100 m<sup>2</sup>

For Delfelt BB5 er garasjekjeller ikke medregnet i det totale bruksarealet.

Samlet bruksareal for næringsbygg i delfelt N1 og N2 følger gjeldende reguleringsplan med en maks ramme for begge feltene av 7 000m<sup>2</sup> BRA. (4500 m<sup>2</sup> BRA i N1 + 2500 m<sup>2</sup> BRA i N2)  
Disse feltene er ikke en del av de nye endringene og forblir uendret.

I den følgende tabellen er det vist fordeling av bruksarealet for de planlagte nye delfeltene BB1-5 sammenlignet med den opprinnelige fordeling av felter:

Bruksareal			
Nye felt		Opprinnelige felt	
BB1	1 997 m <sup>2</sup>	BB1	7 408 m <sup>2</sup>
BB2	2 403 m <sup>2</sup>	BB2	3 020 m <sup>2</sup>
BB3	3 008 m <sup>2</sup>	BB3	5 664 m <sup>2</sup>
BB4	3 020 m <sup>2</sup>	-	-
BB5	5 664 m <sup>2</sup>	-	-
Totalt BRA nye felt	16 092 m <sup>2</sup>	Totalt BRA opprinnelige felt	16 092m <sup>2</sup>



For reguleringsplanen planlegges det 5 delfelt. Etter det planlagte konseptet vil bruksarealet for hvert delfelt være som følger:

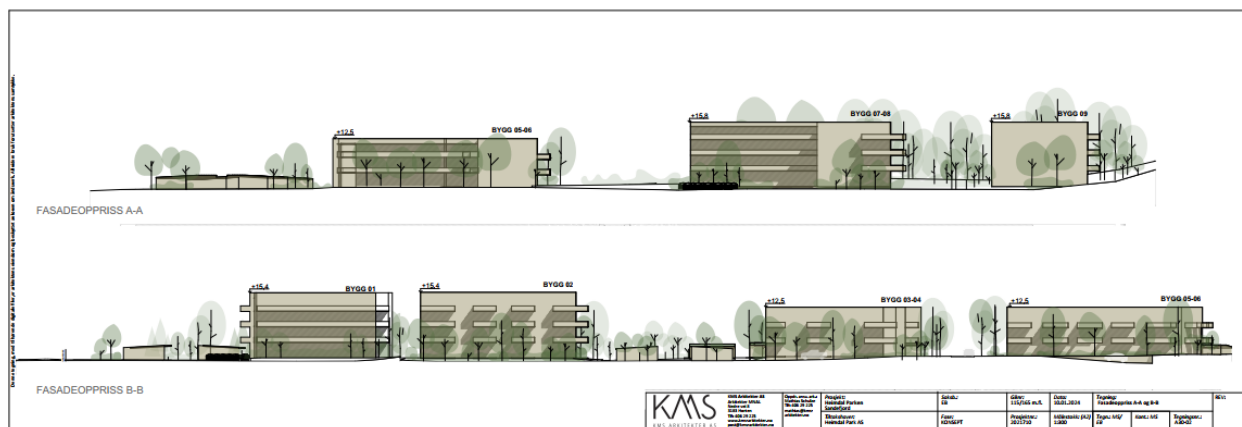
Følgende tabell vise utnyttelsesgrad for hvert av de planlagte byggene.

Totalen er medregnet garasje.

Bygg	BRA bygg	Garasjer	BRA garasje	Totalt
Bygg 1	1 612 m <sup>2</sup>	Garasje 1	385 m <sup>2</sup>	1 997 m <sup>2</sup>
Bygg 2	1 968 m <sup>2</sup>	Garasje 2	435 m <sup>2</sup>	2 403 m <sup>2</sup>
Bygg 3-4	2 388 m <sup>2</sup>	Garasje 3	620 m <sup>2</sup>	3 008m <sup>2</sup>
Bygg 5-6	2 430 m <sup>2</sup>	Garasje 4	590 m <sup>2</sup>	3 020 m <sup>2</sup>
Bygg 7-8	3 444 m <sup>2</sup>	P-kjeller	-	3 444 m <sup>2</sup>
Bygg 9	2 220 m <sup>2</sup>	P-kjeller	-	2 220 m <sup>2</sup>

### 1.4.3 HØYDER

Planlagt boligbebyggelse er mellom 3-4 etasjer, med parkeringskjeller under bygg 8-9 i felt BB5. Byggehøyde overstiger ikke kote +17,5. Dette er i tråd med bestemmelsene for gjeldende reguleringsplan. Planområdet ligger i et område med større næringsbygg, som har et visst volum. Arkitekten har i planleggingen tatt dette i betraktning og har konkludert med at høyder er godt tilpasset omgivelsene.



Figur 13: Snitt fasader og terreng

#### 1.4.4 UTEOPPHOLDSAREALER OG LEKEAREAL.

Planlagt bebyggelse ivaretar krav til både privat og felles uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel. Iht. reguleringsbestemmelse punkt 2.1.7, skal det innenfor boligfeltene avsettes uteoppholdsareal på terreng/lokk tilsvarende minimum 50% av BRA bolig. Inntil 50% av arealkravet kan være privat, dette videreføres i planforslaget.

Planlagte felles uteoppholdsarealer legger til rette for sosialt samvær for ulike brukere. Det er lagt særlig vekt på at uteoppholdsarealene tilfører fellesskapet en kvalitet som knytter bostedsområdet sammen på en helhetlig måte.

Det er planlagt to lekeplasser, hver med en størrelse på minimum 200m<sup>2</sup> og én kvartalslekeplass på ca. 1850 m<sup>2</sup>. Vår målsetning er å legge stor vekt på kvaliteten og variasjonen av utendørsområdene for mennesker i alle aldre.

#### 1.4.5 PARKERING

Parkeringsbehovet for planlagt bebyggelse er ivaretatt gjennom etablering av ett parkeringsanlegg under bygg 7-9, og på terreng for bygg 1-5.

På terrenget planlegges det garasjer med tilhørende romslige boder. For å redusere parkeringsavtrykket er parkeringsarealene delt i flere soner og skjermet med vegetasjon. Dette hindrer dannelse av store parkeringsområder som kunne dominere hele området. Garasjeanlegget vil bli bygget med en lett trekonstruksjon.

Parkeringskjelleren er plassert under bygg 07-08 i sørvestlige delen av området og vil betjene 2-3 bygninger. Innkjørselen til p-kjeller er plassert langs hovedaksen av planlagt adkomstvei. Gjesteparkering er tenkt løst langs veien o\_V3 som kantparkering, avskjermet med trær og busker.

Sykkelparkering planlegges tilrettelagt inne i boder, for sikker parkering av sykler og mulighet for lading av eventuelle elektriske sykler. Dette i tråd med retningslinjer beskrevet i kommuneplanens arealdels bestemmelser.

#### 1.4.6 ADKOMST OG RENOVASJON

Adkomstvei til planområdet knyttes til eksisterende veinett ved Gjekstadveien. Langs adkomstvei er det planlagt beplantning av trær mot sør for å skjerme boligområdet fra det eksisterende næringsområdet.

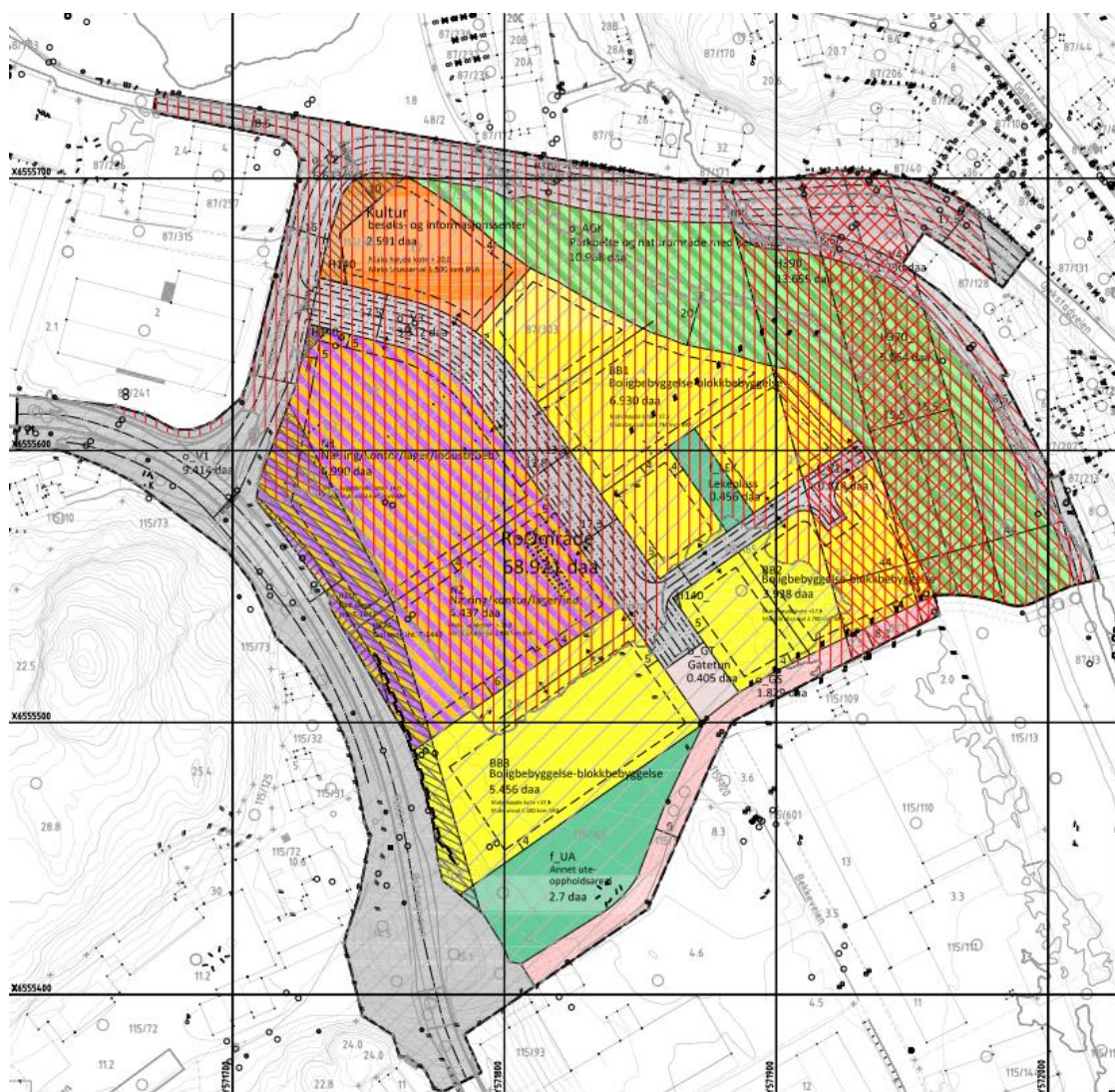
For renovasjon planlegges dette løst med helt eller delvis nedgravde løsninger, der et renovasjonsanlegg er plassert nord i planområdet og ett sør.

## 1.5 GJELDENE REGULERINGSPLAN/OVERORDNEDE PLANER

### 1.5.1 REGULERINGSPLAN

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan, 3804 20120006 Heimdal-Haslebekken, vedtatt 18.06.2015, regulert til følgende formål:

- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Annet byggeformål – kultur- besøks- og informasjonssenter
- Annet uteoppholds areal
- Lekeplass
- Vei
- Gatetetun
- Gang- og sykkelvei



Figur 14: Gjeldende reguleringsplan





## 1.6 VARSLING

Ved oppstart av regulering vil alle berørte, private og offentlige parter varsles om planarbeidet gjennom varslingsbrev og avisannonse i lokalavis. Kommunen kan også komme med forslag til spesielle interessenter de mener bør inngå i varslingen.

Naboliste innhentes under utarbeidelsen av varsel om planoppstart.

### Forslag til aktuelle offentlige varslingsparter:

Etat
Statsforvalteren i vestfold og Telemark, FMV
Vestfold og Telemark fylkeskommune, VFK
Vestfold fylkeskommune avd. Kulturarv
Statens Vegvesen Reg Sør
Norges vassdrags- og energidirektorat NVE
Fortidsminneforeningen i Vestfold
LEDE AS
Vesar
Naturvernforbundet i Vestfold

## 1.7 MEDVIRKNING I PLANFORSLAGET

Medvirkning i plansaker følger plan- og bygningsloven, kapittel 5 om medvirkning i planleggingen: §5-1. Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. §5-2. Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.

Kunngjøring av oppstart av planarbeid gjennom varslingsbrev til naboer, berørte parter og offentlige og private instanser. Videre skal oppstart av planarbeidet annonseres i en lokal avis. Det vil være mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen.

## **1.8 KONSEKVENSVURDERING OG ROS ANALYSE**

### **1.8.1 KONSEKVENSVURDERING**

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2, for regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse, konsekvensutredning, av planens virkninger for miljø og samfunn.

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Planforslaget er vurdert i forhold til følgende paragrafer i Forskrift om konsekvensutredninger:

- §6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, Vedlegg I pkt. 25 Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.
- §8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkning for miljø eller samfunn, Vedlegg II pkt. 13 Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II som kan få vesentlige virkninger.

#### **§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.**

Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan.

#### **§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.**

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarlig myndighet for bokstav a og b fremgår av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.



Planlagt tiltak er vurdert, ut ifra *Vedlegg II pkt. 13 Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II som kan få vesentlige virkninger* i Forskrift om konsekvensutredninger, til å ikke ville ha vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

#### 1.8.2 ROS ANALYSE

Det er gjennomført en ROS analyse for planforslaget. Se vedlagt ROS analyse.

### 1.9 SPESIELLE HENSYNSOMRÅDER, INTERESSEKONFLIKTER, UTREDNINGER

Det er utarbeidet en rekke utredninger fra tidligere saksgang av planforslaget. Det blir aktuelt å diskutere hvilke av disse som eventuelt må oppdateres i oppstartsmøtet.

- Grunnundersøkelse (områdestabilitet)
- Miljøteknisk undersøkelser
- Vann og avløp (kommunalteknisk plan)
- Støyrapport
- Trafikkanalyse
- Hydrologi (flom- og vannlinjeberegning)

#### VEDLEGG

Planomriss	Datert: 14.12.2023
A10-1 Situasjonsplan	Datert: 31.10.2023
A30-02 Fasadeoppriss	Datert: 31.10.2023
A50-00 Illustrasjon 0	Datert: 31.10.2023
A50-01 Illustrasjon 1	Datert: 31.10.2023
A50-02 Illustrasjon 2	Datert: 31.10.2023
A60-01 Skyggediagram	Datert: 31.10.2023
ROS-analyse	Datert: 14.12.2023