

## Referat fra oppstartsmøte

### Detaljregulering for Kilentunet

Saksnummer: 25/17403 PlanID: 20250004  
Møtedato: 20.05.2025  
Sted: Sandefjord rådhus, møterom økonomi 1  
Tid: 12:00-14:00

### MØTEDELTAKERE

|                        |                                          |                                                                         |
|------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tiltakshaver:</b>   | Navn<br>Jan Hansen<br>Maja Flaaen Hansen | Firma<br>Inter Eiendom AS<br>Inter Eiendom AS                           |
| <b>Konsulent:</b>      | Chamilla Reiersdal<br>Kristian Eliassen  | DARK arkitekter AS<br>NIAMO Arkitektur                                  |
| <b>Fra kommunen:</b>   | Dag Yttri<br>Edle Vågen<br>Kjersti Lysen | Saksbehandler<br>Fagkoordinator arealplan<br>Barn og unges representant |
| <b>Referat sendes:</b> | Møtedeltakere                            |                                                                         |

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

Det gjøres oppmerksom på at det er tatt inn noe utfyllende informasjon i referatet ut over det som ble drøftet i møtet.

| NR. | SAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <b>Bakgrunn</b> (fra planinitiativet)<br>Inter Eiendom AS planlegger utvikling av eiendommene Kilgata 17-19 i Sandefjord til bolig/næring. Planinitiativ for planarbeidet ble behandlet 08.05.2025 og vedtatt ikke stoppet.<br><br>I det innleverte planinitiativet foreslås de aktuelle eiendommene utbygd med ca. 160-170 boliger samt med utadrettet næring i første etasje. Prosjektet ligger i indre Kilen og har fått navnet Kilentunet. For nærmere informasjon vises det til planinitiativ |

datert 23.04.2025 utarbeidet av DARK Arkitekter og mulighetsstudie datert 24.04.2025 utarbeidet av Niamo Arkitektur (dok 25/17403-1).

Planinitiativet har lagt til grunn føringer for området som var oppe til politisk prinsippavklaring i 2019 (Hovedutvalg for miljø- og plansaker, sak nr. 208/19).

Generell informasjon:

- Tiltakshaver: Firma: Inter Eiendom AS Kontaktperson: Maja Flåen Hansen Adresse: Pb. 86, 3251 Larvik Telefon: 975 05 580 E-post: [maja@inter-eiendom.no](mailto:maja@inter-eiendom.no)
- Fagkyndig plankonsulent: Firma: DARK Arkitekter AS Kontaktperson: Chamilla Reiersdal Adresse: Doktor Hansteinsgate 13, 3044 Drammen Telefon: 928 66 777 E-post: [chamilla@dark.no](mailto:chamilla@dark.no)
- Prosjekterende arkitekt: Firma: Niamo arkitektur Kontaktperson: Kristian Eliassen Adresse: Dronningens gate 2, 3211 Sandefjord Telefon: 417 32 344 E-post: [kristian@niamo.no](mailto:kristian@niamo.no)
- Forslag til navn på plan: Kilentunet

Materiale:

- Planinitiativ datert 23.04.2025
- Mulighetsstudie datert 24.04.2025
- Trafikknotat datert 06.05.2025

Informasjon:

- Kort presentasjon av prosjektet/planidéen: Hovedformål, underformål, størrelse, omfang (nøkkeltall):

Mulighetsstudie som er utarbeidet av Niamo Arkitekter legger opp til ca. 160-170 boenheter med ca. 500 m<sup>2</sup> næring i første etasje ut mot strandpromenaden. Det er foreløpig anslått ca. 18 000 m<sup>2</sup> BRA over terreng og ca. 7500 m<sup>2</sup> under terreng til parkeringsanlegg, boder og teknisk areal.

Det foreslås byggehøyder på mellom fem og syv etasjer, men endelige byggehøyder må ifølge planinitiativet fastsettes i planprosessen.

Arealformål som foreslås er sentrumsformål (bolig, forretning, kontor, offentlig- og privat tjenesteyting og bevertning), samt offentlig gatetun, gangvei og gang- og sykkelvei. Areal langs sjø ønskes avsatt til offentlig småbåthavn. Øvrig detaljering av sjøfronten må ifølge planinitiativet avklares i planprosessen.

- Er prosjektet/planidéen i samsvar med overordnede planer

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens 2023 – 2035. Planinitiativet er i samsvar med dette. Bebyggelse innenfor sentrumssonen skal ifølge bestemmelser til kommuneplanen punkt 2.4.1 d ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Kommuneplanens krav til leke- og uteoppholdsareal skal ifølge planinitiativet legges til grunn for planarbeidet.

- Begrunnelse for foreslått planavgrensning

Planens avgrensning foreslås lagt i senterlinjen på Kilgata i nord, inkludert frisisiktsoner. I vest inkluderes areal avsatt til felles avkjørsel i gjeldende reguleringsplan som inkluderer gbnr. 175/144, 154, 155, 157 og 158. Havnefronten mot sør og sør øst som omfatter gbnr. 175/47 samt del av sjøareal innlemmes i planens avgrensning.

I det innleverte planinitiativet foreslås planen avgrenset mot nord til å omfatte mindre deler av gbnr. 175/38. Kommunen viser til innlevert trafikknotat og kommunens tilbakemelding på dette datert 13.05.2025. Kommunen er opptatt av at adkomstløsning ikke er avklart og at det er for tidlig å utelukke adkomst fra rundkjøringen i nord. Kommunen anser derfor at planavgrensningen som vist i det innleverte planinitiativet bør utvides til å omfatte nødvendige arealer for å regulere adkomst fra rundkjøringen.

- Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?

| <b>GBNR</b>                      | <b>Grunneier</b>                                | <b>Adresse</b>                              |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>175/35</b>                    | Sandefjord<br>Kommune/Kilgata 17<br>AS          | Kilgata 17                                  |
| <b>175/36</b>                    | Sandefjord<br>Kommune/Kilgata 17<br>AS          | Kilgata 17B                                 |
| <b>175/37</b>                    | Sandefjord<br>Kommune/Kilgata 17<br>AS          | Kilgata 19                                  |
| <b>175/116</b><br><b>175/144</b> | Sandefjord Kommune<br>Vestfold<br>Fylkeskommune | Areal mot sjø i øst<br>Fortau langs Kilgata |
| <b>175/147</b>                   | Sandefjord Kommune                              | Areal mot sjø                               |
| <b>175/154</b>                   | Sandefjord Kommune                              | Areal mot felt E                            |
| <b>175/155</b>                   | Sandefjord Kommune                              | (areal mot felt D)                          |
| <b>175/156</b>                   | Sandefjord Kommune                              | (dagens båtslipp)                           |
| <b>175/157</b>                   | Sandefjord Kommune                              | Areal vest for dagens<br>adkomst            |
| <b>175/158</b><br><b>608/1</b>   | Sandefjord Kommune<br>Vestfold<br>Fylkeskommune | Dagens adkomst<br>(Kilgata, fylkesvei)      |
| <b>175/38</b>                    | Kilgata 23 AS                                   | Kilgata 23                                  |

- Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet

Dette punktet ble ikke drøftet utførlig i møte og må avklares i planarbeidet. Havnepromenade vil imidlertid inngå i dette, likeledes adkomstløsning.

- Utløser prosjektet/idéen krav om konsekvensutredning?

Plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav til konsekvensutredning ved reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Forslagsstiller har vurdert om planarbeidet omfattes av prosess- og utredningskravene i forskrift om konsekvensutredninger i det innleverte planinitiativet.

Planarbeidet faller etter kommunens syn ikke inn under kriteriene i forskriftens § 6, jf. vedlegg 1.

Planarbeidet faller etter kommunens syn heller ikke innenfor kriteriene i forskriftens § 7.

Planarbeidet faller etter kommunens vurdering innenfor forskriften vedlegg 2 nr 10 b, 11 j, jf. punkt 13. Planarbeidet skal dermed vurderes etter forskriftens § 10.

Kommunen har vurdert egenskapene ved tiltaket slik dette kommer frem i det innleverte planinitiativet opp mot kriteriene i forskriftens § 10 andre ledd (punkt a-d) samt 4. ledd (punkt a-h). Etter kommunens vurdering vil tiltaket ikke gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter loven. Prosess- og utredningskravene i forskriften utløses slik ikke.

- Er eksisterende kartgrunnlag godt nok for detaljplanleggingen som foreslås?

Dette punktet ble ikke drøftet i møtet. Forslagsstiller undersøker temaet nærmere.

- Foreligger det sikre grenser?

Enkelte av grensene i planområdet er vist som usikre i kommunens kartportal og må måles opp som ledd i planarbeidet.

- Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet.

Da planarbeidet ikke omfattes av utredningskravene i forskrift om konsekvensutredning gjelder plan- og bygningslovens generelle utredningskrav, jf. pbl § 4-2 og 4-3, jf. også § 3-1

Grunnforhold – geoteknikk. Utredningskravene knyttet til grunnforhold/byggesikker grunn går frem av plan- og bygningsloven, se også veiledningsmaterieell fra NVE.

Grunnen i området består av utfylte masser. Ifølge forslagsstiller foreligger det noen grunnprøver fra området.

Plan- og bygningslovens krav til sikker byggegrunn på reguleringsplannivå gjelder. Det må dokumenteres at planområdet har eller vil kunne oppnå tilfredsstillende stabilitet, jf. teknisk forskrift. Tilfredsstillende områdestabilitet må dokumenteres. Det kreves uavhengig kontroll av dokumentasjon. Det vises forøvrig til vedtatt reguleringsplan for Kilen felt D-E som blant annet omfatter bestemmelser knyttet til anleggsperioden og lagring av masser og utstyr.

Grunnforurensing. Det er registrert forurensset grunn innenfor planområdet. Dette må i nødvendig grad ivaretas i planarbeidet. Kommunen som lokal forurensningsmyndighet bør involveres i planarbeidet. Forurensede masser må behandles forskriftsmessig.

Energiløsninger og klimaavtrykk. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 har krav om at ny bebyggelse innenfor konsesjonsområdet med BRA over 500 kvm skal kunne tilknyttes, jf. bestemmelse punkt 1.4 a. Ved større utbygginger skal det utarbeides energikutredning basert på mulighetene for fornybare energikilder, jf. KP bestemmelser punkt 1.4 d. Kommunens veileder for energikutredninger legges til grunn. Denne er tilgjengelig på kommunens nettsider.

Landskapsvirkning, arkitektonisk og estetisk utforming. Planområdet ligger sentralt og ny bebyggelse vil ha stor betydning for bylandskapet, naboer og befolkningen generelt.

Det er viktig at konsekvenser av den nye bebyggelsen for bylandskapet kommer godt frem i planarbeidet. Nær og fjernvirkning bør vises fra utvalgte perspektiver og bør følges av skriftlige analyser/vurderinger.

Vedtaks punkt nr. 5 i sak 208/19, prinsippsak for utvikling av Kilgata 17-19 gir føringer knyttet til siktlinjer fra Grønli mot sjø mv. I den innleverte mulighetsstudien er det vist forslag til plassering av bebyggelse og skissert hvordan siktlinjer kan ivaretas. Bredden på åpningen må vurderes konkret i planarbeidet.

Mulighetsstudien er et godt utgangspunkt for å vurdere plassering av bebyggelse, hovedgrep mv og kan evt. være utgangspunkt for mer detaljerte analyser/stedsanalyse. Mulighetsstudien forutsetter adkomst direkte fra Kilgata. Eventuell endring av adkomstløsning vil kunne endre forutsetningene for plassering av bebyggelsen.

Naturmanfold i sjø. Det er registret naturverdier i sjø, men disse er ikke betydelige og kan ha gått tapt ved tildekking av forurenset sjøbunn. Potensialet for gjenetablering av naturverdiene er imidlertid mest sannsynlig til stede. Eventuell utfylling i sjø må i nødvendig grad ivareta disse hensynene. Ved tiltak som berører sjøområdene må hensynet til mulige kulturminner ivaretas. Dette må evt. sikres ivaretatt i planforslaget.

Mobilitet. Det bør gjennomføres analyser knyttet til trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Det bør vurderes utarbeidet en egen mobilitetsplan, jf. fylkeskommunens veileder for dette.

Det er innlevert trafikknotat. Kommunen har gitt tilbakemelding på dette og bedt om at det vurderes en revisjon samt dialog med veieier om de ulike adkomstløsningene.

Plassering av Bayer street må avklares, jf. mulighetsstudien utarbeidet av Niamo arkitektur. Eventuell adkomst fra nord vil gjøre fremføring av Bayer street vanskelig.

ROS, obligatorisk krav, jf. pbl § 4-3 i pbl. DSB har veiledere om dette. Sandefjord kommunes [risikokart \(arcgis.com\)](https://arcgis.com) gir nyttig informasjon om flere forhold knyttet til risiko og fare (flomveier, rasfare m.m.).

Vann-, avløps- og overvannshåndtering. Som ledd i planarbeidet må det utarbeides VAO- rammeplan. Kontaktperson om dette i kommunen er Raymond Brattås.

Støy- og luftforurensing. Utredningen skal følge krav i nasjonale retningslinjer, henholdsvis T1442 og T1520. Refleksjonsstøy må inngå i støyutredning.

Sol- og skyggestudier. Disse må vise solforhold på både fasader og uteoppholdsareal på utvalgte tidspunkt.

Flom

Planområdet ligger innenfor hensynssone for flom/springflo i kommuneplanens arealdel. Det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelsene punkt 5.1.2. a. Temaet bør inngå i ROS analysen.

#### Vannmiljø

Jf. pbl § 3-1 skal reguleringsplaner legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur. Det er kjent at det er lagt ned en membran på planområdet som skal sikre at forurensing fra grunn ikke lekker ut i sjø. Ved utbygging av området må det i nødvendig grad sikres at membranen ivaretas og at det ikke oppstår lekkasjer til sjø. Temaet ble ut over dette ikke drøftet inngående på møtet. Ved varsel om planoppstart varsler kommunen ansvarlig for vannmiljø internt for å avklare om/hvordan temaet skal belyses/beskrives i planarbeidet.

#### Rammer for havnepromenaden

Forslagsstiller ser behov for en avklaring knyttet til rammene for havnepromenaden. Utforming av havnepromenaden kan få betydning for blant annet fundamentering, tiltak knytte til forurenset grunn, naturmangfold i sjø, kulturminner i sjø mv. Det er derfor viktig at hoveddrammene for havnepromenaden avklares tidlig i planarbeidet. Dette gjelder i første rekke kotehøyder, bredder og plassering av havnepromenaden. Det vises i denne sammenheng også til vedtakspunkt 2 i prinsippsak 208/19 om tilrettelegging av urban havnefront. Kommunen vil drøfte problemstillingen internt og komme med en tilbakemelding så snart som mulig. Forslagsstiller og kommune bel enige om at det berammes et møte om dette der alle relevante fagetater fra kommune bør delta.

- Er det potensielle interessekonflikter som følger av planidéen

Problemstillingene skissert foran knyttet til sammenhengen mellom utforming av havnepromenaden, opprydding i forurensede masser, grunnstabilitet, vannmiljø mv. er kompleks og kan gi ulike interessekonflikter selv om dette ikke er avdekket i dag.

Kommunen anser at adkomst fra rundkjøringen i nord vil gi trafikale fordeler og mulige fordeler knytte til effektiv arealbruk. Kommunen ser samtidig at adkomst fra nord kan være utfordrende å gjennomføre. Valg av adkomstløsning kan gi opphav til interessekonflikter selv om dette ikke er avdekket i dag.

Ny bebyggelse kan gi økt barrierevirkning mot Grønli/nord. Landskapsvirkningen av utbyggingen vil være betydelig.

Stor byggehøyde er erfaringsmessig konfliktfylt nærmest uavhengig av lokalisering.

Evt. flytting av båtslippen kan være konfliktfylt.

Grunnforholdene er utfordrende. Det må sikres at utbyggingen ikke gir setningsskader på nærliggende bebyggelse og anlegg.

Planområdet omfatter grunnforurensing. Forurensede masser må håndteres forskriftsmessig.

- Eventuelt andre opplysninger som forslagsstiller mener er relevante å opplyse om.

Tiltakshaver er kjent med at det er dårlige grunnforhold i området og fare for forurenset grunn, og det vil derfor bli gjort grunnundersøkelser og temaet vil bli

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>ivaretatt i den videre planprosessen. Området ligger under kote + 2,5 og må flomsikres. Ut over dette er det ikke annen kjent fare innenfor planområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenkt fremdrift i prosjektet</li> </ul> <p>Forslagsstiller ser for seg å varsle oppstart av planarbeidet snarlig, i løpet av mai-juni 2025.</p> <p>Forslagsstiller ser ut over dette for seg rask fremdrift i planarbeidet med innlevering av komplett planforslag ca. september 2025 med påfølgende 1. gang behandling i slutten av 2025, jf. planinitiativet side 29.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2.</b> | <p><b>Retningslinjer for planarbeidet</b></p> <p>Tidligere sakshistorikk:<br/>Hovedutvalget for miljø- og plansaker behandlet 27.11.2019 prinsippsak om utvikling av Kilgata 17-19. Saken gir retningslinjer for regulering av området. Disse legges til grunn for planarbeidet, jf. forslagsstillers innleverte planinitiativ side 23-24.</p> <p>Gjeldende reguleringsplan:<br/>Reguleringsplan for Kilenområdet (områdeplan) plan-id 20010003 vedtatt 28.06.2001.</p> <p>Overordna planer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kommuneplanens arealdel 2023-2035</a> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vedtatt plankart</li> <li>- Vedtatte bestemmelser og retningslinjer</li> </ul> </li> <li>• Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031</li> <li>• Kommunedelplaner</li> <li>• Overordna reguleringsplaner</li> </ul> <p>Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom.<br/>Plan for rekreasjon og tilgjengelighet lang indre deler av Sandefjordsfjorden (PLART)</p> <p>Forskrifter (ikke uttømmende):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Veinorm for Sandefjord kommune</i></li> <li>• <i>Forskrift om avfall</i></li> <li>• <i>VA-norm for Sandefjord kommune</i></li> <li>• <i>Veilysnormal for Sandefjord kommune</i></li> </ul> <p>Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging</i></li> <li>• <i>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging</i></li> <li>• <i>Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger</i></li> <li>• <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</i></li> <li>• <i>Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene</i></li> <li>• <i>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</i></li> <li>• <i>Veileder om barn og unge i plan og byggesak</i></li> <li>• <i>Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser</i></li> </ul> |

- *Veileder om medvirkning*
- *DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging. [Her er lenke til dokumentene.](#)*

#### Spesielle utredningsbehov

Understående tema ble ikke drøftet inngående i møtet. Understående er slik tilleggs informasjon.

#### 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 overvannsdiskonering i kommunen, overvannet må håndteres lokalt, maksimal mengde til kommunal ledning er 1 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 \(2019\)](#).

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

- 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](#), revidert veinormal er oppe til politisk behandling nå.
  - 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
- Brannteknikk:
  - Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.
  - Det må ses på god adkomst for slukkemannskaper rundt byggningskonstruksjoner.

**Aldersvennlighet:**

Temaet ble ikke drøftet på møte. Relevant veiledning er gitt i [Håndbok om aldersvennlig stedsutvikling](#), utarbeidet av Norske arkitekters landsforbund.

**Leke- og uteoppholdsareler, rekreasjon og friluftsliv:**

Tilrettelegging av havnepromenade vil være et viktig tema i planarbeidet.

Mulighetsstudie for sjøfronten fra Kilen til Stub utarbeidet av Civitas og Dyrvik arkitekter skal legges til grunn for utformingen, jf. vedtakspunkt 2 i sak 208/19 prinsippsak om utvikling av Kilgata 17-19.

Havnepromenaden vil være et viktig kvalitet for de planlagte boligene. Planområdet ligger ut over dette nær Preståsen som er et viktig friluftsområde. I kommuneplanens arealdel er det avsatt bydelsprak innerst i Kilen omtalt som Kamfjordparken i strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom.

Planområdet ligger i kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 innenfor bestemmelsesområde 3 for Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom, jf. bestemmelsene punkt 1.8.1 b. Det kan slik ligge til rette for å løse deler av kommuneplanens krav til lekeareal ved tiltak i offentlige rom. Problemstillingen vurderes i planarbeidet.

**Kulturminner:**

Grønliområdet er i vedtatt reguleringsplan for Grønli, plan-id 19820002, regulert til bevaringsverdig bebyggelse/historisk/antikvarisk verdi. Dette gjelder ikke bebyggelsen nærmest Kilgata. Det kan ikke utelukkes at det finnes kulturminner i sjø. Dette må avklares i planarbeidet.

**Biologisk mangfold:**

Vurdere behovet for kartlegging i sjø.

**Universell utforming/TEK:**

Sikres i gjeldende teknisk forskrift. Planbeskrivelsen må vise at planen legger til rette for at kravene i TEK kan ivaretas.

**Sjø og vassdrag:**

Mulig innvirkning på vassdrag og kystvann skal vurderes, jf.

kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.11.6 bokstav d. Jf. Ut over dette, se omtale under utredning av vannmiljø.

Kart over vannområde finner man her: [Naturmangfold i Sandefjord](#).

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.

**Sosial infrastruktur:**

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>Skole, SFO, barnehage, kollektivtilbud. Planen må omfatte rekkefølgekrav om skolekapasitet, dette må undersøkes som del av planarbeidet.</p> <p>Kriminalitetsforebygging:<br/>Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav e.</p> <p>Massehåndteringsplan:<br/>Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav c.</p> <p>Utbyggingsavtale:<br/>Det skal varsles mulig utbyggingsavtale ved planoppstart.</p> <p>Folkehelse:<br/>Må redegjøres for i planbeskrivelsen, eksempelvis grønne akser, gode uteoppholdsarealer og gaterom, tilrettelegging for økt aktivitet og trivsel.</p> <p>Klimakonsekvenser:<br/>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.</p>                                                                                                                                                             |
| <b>3.</b> | <p><b>Medvirkning</b><br/>Jf. pbl. § 1 samt kap. 5.<br/>Temaet ble drøftet i møtet og det var enighet om at det er behov for tiltak ut over lovens minstekrav. Det var videre enighet om at høring av planforslag vil være den beste fasen å gjennomføre slike utvidede medvirkningstiltak i dette planarbeidet. Og det bør tas sikte på tiltak som er egent til å engasjere mange ulike grupper, herunder unge. For medvirkning rettet mot barn kan en mulighet være å avtale et møte med elevrådene ved aktuelle skoler. Kommunens representant for barn og unge bør evt. involveres i dette.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4.</b> | <p><b>Kommunens foreløpige signaler</b><br/>Kommunen er opptatt av fortetting og god arealutnyttelse sentralt slik planinitiativet legger opp til. Samtidig er det viktig at ønsket om høy utnyttelse veies mot hensynet til gode bokvaliteter, bylandskapet, gode leke- og uteoppholdsareal, offentlige areal mot sjø, god fremkommelighet og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper mv. Dette blir viktige tema og avveininger i planarbeidet.</p> <p>Kommunen ser behovet for å avklare rammer for havenepromenaden slik forslagsstiller ønsker og vil komme med en tilbakemelding knyttet til dette så snart som mulig.</p> <p>Kommunens har bedt om at det innleverte trafikknotatet revideres. Kommunens foreløpige vurdering inntil trafikknotatet er vurdert og det er tatt initiativ til dialog med vegeier er at adkomst fra rundkjøringen i nord trolig gir fordeler samlet sett. Spørsmålet må avklares tidlig i planarbeidet da det er avgjørende for hovedgrep mv.</p> |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>Arealer mot sjø bør trolig reguleres til offentlig eierformål og legges til rette for allmenn lek, rekreasjon og opphold i tråd med mulighetsstudien for sjøfronten fra Kilen til Stub.</p> <p>Hovedutvalgets vedtak i sak 208/19 om prinsipper for utvikling av Kilgata 17-19 legges til grunn for planarbeidet slik forslagsstiller forutsetter i det innleverte planinitiativet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>5.</b> | <p><b>Arbeids- og ansvarsfordeling</b></p> <p><u>Varsling av oppstart av planarbeid</u><br/> Forslagstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil.</p> <p>Kopi av varslingsbrev og varslingsliste oversendes kommunen for godkjenning. Som standard skal det varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med oppstart av reguleringsarbeidet.</p> <p><u>Annonsering</u><br/> Oppstart annonseres i Sandefjords blad og på kommunens nettside. Kommunen har fellesannonse for kunngjøringer i avisa hver lørdag. Fordel om annonsen tidsmessig harmonerer med dette. Kommunen lager en sak på nettsiden.</p> <p><u>Digitale kart</u><br/> Bestilles på oppmålingsseksjonen ved Per Erik Larsen (33 41 33 36)<br/> per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no</p> <p><u>Møter</u><br/> Kommunen inviterer forslagsstiller til å presentere utbyggingsplanene for hovedutvalget for miljø- og plansaker 12.06.2025.</p> <p>Planer kan når som helst legges fram for regionale myndigheter i planforum i fylket (kommunen har god erfaring med at det kan være nyttig).</p> <p>Behov for møter underveis vurderes fortløpende.</p> <p><u>Innspill og bemerkninger vurderes og ev. innarbeides i planen</u><br/> Innkomne merknader vil fortløpende publiseres i plandialogen, men det kan være hensiktsmessig med et møte når varslingsfristen går ut slik at vi sammen kan gå gjennom dem og kvalitetssikre at alle er lagt inn i saken. Innspillene kommenteres av forslagsstiller i planbeskrivelsen.</p> |
| <b>6.</b> | <p><b>Krav til planforslaget</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankart i PDF-format og SOSI-format</li> <li>• Reguleringsbestemmelser</li> <li>• Planbeskrivelse</li> <li>• Merknadsdokument med forslagsstillers kommentarer (hvis dette ikke inngår i planbeskrivelsen)</li> <li>• Illustrasjonsplan som viser maks utnyttelse</li> <li>• Illustrasjoner som viser virkninger av planforslaget</li> <li>• ROS-analyse</li> <li>• Fagrapporter og andre utredninger</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7. | <p><b>Framdrift</b><br/> Forslagstiller vurderer tidspunkt for varsling. Varslingsmaterialet skal godkjennes.</p> <p>Tidsfrister for saksbehandling løper når det foreligger en endelig plan med korrekt planmateriale og SOSI-format. Frist på 12 uker gjelder fra komplett planforslag foreligger til saken skal fremmes for 1. gangs behandling.</p> <p>Kompliserte store planer i sentrum krever normalt lengre tid fra start til slutt enn enklere planer. Sandefjord kommune har normalt ingen problemer med å holde tidsfrister som ligger i plan- og bygningsloven.</p> |
| 8. | <p><b>Dokumenter</b><br/> Det vises til <a href="#">Sandefjord kommunes hjemmeside</a> for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Saksbehandler Dag Yttri, 22.05.2025  
Referent

### Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ. Forslagsstiller er fakturert for dette.

### 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.

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](#).