



Seksjon for klima-, byggesak- og arealforvaltning, arealplanenheten

## Referat oppstartsmøte

### Detaljregulering for Krokemoveien 126

Saksnummer: 23/37021 PlanID: 20230016  
Møtedato: 30.11.2023  
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 4  
Tid: 13:00 – 14:00

### MØTEDELTAKERE

<b>Forslagsstiller:</b>	Øivind Lunde	Lunde arkitektur AS
<b>Konsulent:</b>	Terjan Haugen Espen Andberg Moum	Andberg Moum AS
<b>Fra kommunen:</b>	Olav Langhammer Mohamed Ali Raymond Brattås Morten Laugen Gustavsen	Arealplanlegger Arealplanlegger Kommunalteknisk Arealplanlegger
<b>Eksterne Parter:</b>		
<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.

NR.	SAK	ANSVAR/ FRIST
1.	<b>Bakgrunn.</b> Eiendommen gbnr 150/56 Er i kommuneplanen avsatt til boligutbygging, slik at planen strider ikke med kommuneplanens sine rettingslinjer. Det ønskes om å til rette legge for 36 boenheter på to etasjer, parselhager, sansehager, muligheten for å dyrke i planområdet og muligheter for energilagring på planområdet. Det planlegges for at man kan ha en variert størrelses for boenhetene med å ha 26 m2 til 37 m2 med ulike fellesmøte plasser på området. Det tenkes også å ha to heiser i planområdet. Det totale området areal er satt til 4 daa. I møtet	

	<p>ble avklart om ulike problemstillinger og høre hva man bør se nærmere på.</p> <p>I møtet i rådhuset i Sandefjord kommune kom det tre representanter for detaljregulering for Krokemoveien 126.</p> <p><b>Kontaktinformasjon.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forslagstiller/oppdragsgiver: Lunde arkitektur MNAL. Øivind Lunde. Tlf: 941 32 177. Epost: <a href="mailto:lundeark@gmail.com">lundeark@gmail.com</a></li> <li>• Tiltakshaver: Tjeran Haugen. Tlf: 400 42 010. Epost: <a href="mailto:tjeran.haugen@gmail.com">tjeran.haugen@gmail.com</a></li> <li>• Kontaktperson: Espen Andberg Moum. Tlf: 949 71 413. Epost: <a href="mailto:espen@amark.no">espen@amark.no</a></li> <li>• Forslag til navn: Krokemoveien 126</li> </ul>	
<p><b>2.</b></p>	<p><b>Retningslinjer for planarbeidet</b></p> <p>Gjeldende reguleringsplan: Området er uregulert.</p> <p>Overordna planer: Kommuneplanen 2023- 2035, kommunedelplaner, overordna reguleringsplaner</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Samfunnsdelen</i></li> <li>• <i>Vedtatt plankart</i></li> <li>• <i>Vedtatte bestemmelser</i></li> </ul> <p>Forskrifter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Veinorm</i></li> <li>• <i>Forskrift om avfall</i></li> <li>• <i>VA-norm</i></li> </ul> <p>Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)</i></li> <li>• <i>Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)</i></li> <li>• <i>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)</i></li> <li>• <i>Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)</i></li> <li>• <i>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)</i></li> <li>• <i>Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)</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> <li>• <i>Veileder om medvirkning</i></li> <li>• <i>Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (vedrørende blant annet hule eiker)</i></li> <li>• <i>DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.</i> Lenke til dokumentene: <a href="https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/">https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/</a></li> </ul>	

## Spesielle utredningsbehov

### **Grunnforhold/geoteknikk:**

Utredes tidlig i planprosessen. Utredning skal følge NVE-veileder, og foreligge ved 1. gangsbehandling.

### **Teknisk infrastruktur:**

#### VAO

- Spørsmål om VA-løsninger kan stilles til Bydrift.. Kontaktperson for Bydrift er Raymond Brattås.
- VA-rammeplan:  
Det skal utarbeides en overordnet VA-rammeplan (områdeplan), som skal foreligge ved 1. gangsbehandling av planforslaget  
Dette gjelder spesielt overvannshåndtering. [VA-norm for Sandefjord kommune](#) beskriver fremgangsmåte/utforming av [VA-rammeplan](#)(vedlegg A.3).

#### Vannforsyning:

- Det er god vannforsyning i området.
- Det er i Krokemoveien flere vannledninger av ulike dimensjoner og kvaliteter.
- Det ligger en vannledning fra 2016, Ø 150mm, duktilt støpejern i Krokemoveien.

#### Overvann:

- 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.
- Det ligger en overvannsledning fra 2016, Ø 600 mm, betong, i Krokemoveien.
- Det ligger kommunale VA-ledninger på nordre del av tomten, dette må ses på videre i planarbeidet.

#### Brannvann:

- Hvis det er behov for å tilfredsstille preaksepterte ytelser etter TEK17 på 50l/s så kan det hende dette vil kreve ekstra tiltak.

#### Avløp:

- Avløpsteknisk må området bygges ut med separatsystem. Avløpsledningen fra utbyggingsområdet må tilknyttes kommunalt VA-anlegg.
- Det ligger en spillvannsledning fra 2016, Ø 250mm, PVC i Krokemoveien.

#### Energiutredning:

- For planer hvor det legges til rette for utbygging med mer enn 10 boenheter, skal det følge med en energiutredning for området.

Det skal i denne vurderes mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området. Kommunen har en [kommunedelplan for klima- og energi \(2019\)](#).

**Renovasjon:**

- Det må være snumulighet for renovasjons kjøretøy der det blir plassert beholdere. 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:**

- Planområdet har adkomst via fylkesvei (Krokemoveien). Avkjørsel/kryssløsninger må avklares med Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- Det vises til kommunens [veinormal](#). Veinormalen er under revisjon. Utforming av adkomstvei, fortau, frisikt m.m. innad på planområdet.
- Det er viktig at der hvor veien havner på et høyere eller lavere nivå enn terrenget at hele skråningen eller skjæringen må reguleres som del av veiarealet (annen veigrunn), høydeforskjeller mellom veiareal og sideareal kan derfor kreve at reguleringsbredden må økes.
- Det bes om at det oversendes målsatte veitegninger C-tegning (plan og profil) og U-tegning (tverrprofiler).
- Trafikksikkerhetsanalyse vil kunne belyse viktige faktorer for dimensjonering og tiltak.

**Brannteknikk:**

- Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.
- Illustrasjonsplan må vise oppstillingsplass for brannbil.

**Støy:**

Området ligger utenfor rød og gul støysone i kommuneplanen, mendet bør utarbeides en støyrapport som dokumenterer tilfredsstillende støynivåer for planområdet.

**Trafikk-/mobilitets-/trafikksikkerhetsanalyse:**

Det vises til kommunens veinormal og at Krokemoveien er fylkesvei, hvor fylkeskommunen er veimyndighet. Relevante forhold å vurdere nærmere er risikt i forbindelse med avkjørselen, trafikksikkerhet for skolebarn, og eventuelle utbedringer av atkomst.

**Barn og unges interesser:**

Barn og unges interesser må utredes. Det vises til kommuneplanens bestemmelser for krav til leke- og uteoppholdsareal.

**Landbruk:**

Det ligger registrert dyrka mark øst for planområdet. Det vises til krav til byggeavstand fra dyrka mark til boliger på 10 meter i kommuneplanen.

Eventuelle avvik og avbøtende tiltak fra dette må vurderes nærmere i planprosessen. Det må også utarbeides matjordplan for den dyrkbare mark innenfor planområdet.

**Friluftsliv:**

Planområdet ligger i nærheten til friluftsområder, og dette bør kartlegges og eventuelle stier og forbindelseslinjer innarbeides i planen.

**Eiendomsforhold:**

Usikre eiendomsgrenser må sikres før utarbeidelse av plan. Det ble diskutert usikre grenser mot sør. Det er viktig å sikre disse.

**Kulturminner:**

Det er ingen kjente kulturminner i området. Vestfold og Telemark fylkeskommune uttaler seg om dette ved varsel.

**Biologisk mangfold:**

Metode for naturmangfold kartlegging skal følges (NiN, oppdatert 2021): [Naturtyper i arealplanlegging - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://www.miljodirektoratet.no/tema/naturmangfold/naturtyper-i-arealplanlegging) sjekke svartlista arter/fremmede arter. Ingen kjente eiker på tomten.

**Universell utforming/TEK:**

Planen legger til rette for heiser og gangveier som skal gjøre det lettere for rullestolbrukere. Følg generelt tek-17.

**Landskap:**

Planområdet er godt synlig i landskapet. Tilpasning til omgivelsene blir et viktig tema i planarbeidet.

**Ros- analyse:**

Det aktuelle området ligger innenfor hensynssone for ras og skredfare og friluftsliv. Det bør gjøre utredninger om disse temaene, samt generelt følge temapunktene om støy, høyspent, ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon, trafiksikkerhet og eksplosjon. Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3.

**Sosial infrastruktur:**

Planområdet ligger tett på Krokemo barnehage og Krokemo barneskole. Området ligger også nærme godt kollektivtilbud, ettersom planområdet det er busstopp på Krokemoveien, 200 meter vest og øst for planområdet.

**Kriminalitetsforebygging:**

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.9 bokstav e.

**Massehåndteringsplan:**

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.9 bokstav c.

**Utbyggingsavtale:**

Det bør rutinemessig varsles oppstart av utbyggingsavtale.

**Folkehelse:**

Området har gunstig beliggenhet med tilgjengelige natur- og turmuligheter ved planområde, nærhet til barnehager og skoler

	<p>med gode busstilbudet. Planens innvirkning på folkehelse bør utredes i planbeskrivelsen.</p> <p><b>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veien til planområdet,</li> <li>- frisikt ved krysset til planområdet.</li> <li>- VA løsning og utforming.</li> <li>- Lekeplass og utearealer</li> </ul>	
<b>3.</b>	<p><b>Medvirkning</b>  Jf. pbl. § 1 samt kap. 5.  Det skal legges til rette for medvirkning i planprosessen. Spesielt skal aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging (herunder barn og unge) sikres i en tidlig fase av planarbeidet. Det vises i denne sammenheng til veileder om barn og unge i plan og byggesak samt veileder om medvirkning. En mulighet for medvirkning kan være å avtale et møte med elevrådene ved aktuelle skoler. Det vurderes nærmere i planprosessen omfanget av medvirkning rettet mot barn og unge i samråd med kommunens talsperson for barn og unge.</p>	
<b>4.</b>	<p><b>Kommunens foreløpige signaler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flere gode planmessige tiltak er skissert, (Spesifiser, evt. vis til kommuneplanen.)</li> <li>• Veien til planområdet er tenkt privat og er til dels smal, og anses foreløpig ikke å kunne oppfylle kommunens veinormal for klasse 1 når det gjelder veibredder. Kommunen tok derfor opp at det bør ses på samarbeid med eiendommene med gbnr 150/113 og 150/114 for å se på mulighetene for at disse eiendommene inngår i planen for en helhetlig utvikling av området, alternativt for å se nærmere på veibredder. Det ble også skissert en alternativ atkomst over gbnr 150/21. Forslagsstiller oppgir å holde seg til egen grunn for atkomst. Kommunen ønsker at disse alternativene undersøkes og vil vurdere dette nærmere i planprosessen.</li> <li>• Det er viktig å sikre estetiske kvaliteter i bygningene, som takutforming, farger, og variasjon i fasader.</li> <li>• Det anses ikke nødvendig med en konsekvensutredning (KU) da planlagt tiltak er boliger som er i tråd med kommuneplanens arealdel for området.</li> </ul>	
<b>5.</b>	<p><b>Arbeids- og ansvarsfordeling</b></p> <p><u>Varsling av oppstart av planarbeid</u>  Forslagstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil. Kommunen har en mal for varseltekst (vedlegges).</p> <p>Kopi av varslingsbrev og varslingsliste oversendes kommunen omgående.</p> <p><u>Annonsering</u>  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> Bestilles på oppmålingsseksjonen ved Per Erik Larsen (33 41 33 36) <a href="mailto:per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no">per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no</a></p> <p><u>Møter</u> Uformell presentasjon for hovedutvalget for miljø- og plansaker (for store og omfattende planer).</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>Det vurderes i hver enkelt sak om det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, for eksempel felles befaring eller offentlig møte i forbindelse med varsel om oppstart.</p> <p>Behov for møter underveis vurderes fortløpende.</p> <p><u>Innspill og bemerkninger vurderes og ev innarbeides i planen</u> Innkommne 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> <p><u>Plantype</u></p> <p>Detaljregulering: Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.</p> <p>.</p>	
6.	<p><b>Krav til planforslaget</b> Plankart i PDF-format og SOSI-format Reguleringsbestemmelser Planbeskrivelse Merknadsdokument med forslagsstillers kommentarer Illustrasjonsplan som viser maks utnyttelse Illustrasjoner som viser virkninger av planforslaget ROS-analyse Konsekvensutredning – dersom aktuelt</p>	
7.	<p><b>Framdrift</b> 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>	

	Målet om å ha en vedtatt plan i løpet av 2024 kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.	
<b>8.</b>	<b>Dokumenter</b> Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside <a href="https://www.sandefjord.kommune.no/Teknisk/arealplaner/reguleringsplaner/privat-reguleringsplan/">https://www.sandefjord.kommune.no/Teknisk/arealplaner/reguleringsplaner/privat-reguleringsplan/</a> for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.	

Saksbehandler: Morten Laugen Gustavsen

Dato: 30.11.2023

Referent: Morten Laugen Gustavsen

### **Plangebyr**

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ etter oppstartsmøte og når planforslaget har vært til 1. gangs behandling.

### Forslagsstiller må i tillegg til gebyret dekke:

Utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f. eks. støyvurderinger, grunnundersøkelser, undersøkelser av forurenset 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»:

[www.regjeringen.no/kartforskriften](http://www.regjeringen.no/kartforskriften). Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.

Det vises til ytterligere informasjon på kommunens internettsider under teknisk og eiendom/fremme privat reguleringsplan.