

Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Gokstad Vikingsenter

Saksnummer: 23/19391 PlanID: 20240018
Møtedato: 13.11.2024
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 7
Tid: 14:00-15:00

MØTEDELTAKERE

Tiltakshaver:	Pål Berthling-Hansen	Gaukstadir AS v/Rosenborg AS
Konsulent:	Kristian Ottesen	Spir Arkitekter AS
Fra kommunen:	Mohamed Ali Elise Wike Raymond Brattås Kjersti lysen Silje Reite Moen	Saksbehandler Medsaksbehandler Bydrift Barn og unges representant Arealplanlegger
Referat sendes:	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
1.	Bakgrunn Nedenfor følger informasjon om planen fra forslagsstiller gitt i forkant av møtet (i h.h.t. planinitiativ datert 11.oktober 2024) <u>Generell informasjon:</u> - Forslagsstiller: Pål Berthling-Hansen, Bueråsen 4 ,tlf:464 10 412 - Konsulent: Spir Arkitekter AS , Tollbodgaten 22, tlf: 950 44 063 - Forslag til navn på plan: Detaljreguleringsplan for Gokstad Vikingsenter.

Materiale:

- Planinitiativ for Gokstad Vikingsenter, datert 11.10.2024

Generell informasjon

1. **Planavgrensning**

Forslag til planavgrensning følger eiendomsgrensen til gbnr. 48/2 mot sør og vest. Mot Helgerødveien vil det i tillegg være aktuelt å ta med adkomsten med tanke på regulering av frisiktsoner mv. Mot nord er det tatt med deler av tilgrensende jord, for å få plass til areal for mobile konstruksjoner. Arealet innenfor vist planavgrensning under er på ca. 6 daa.



Figur 1: Plassering av Gokstad vikingsenter

- Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak:



Figur 2: Skisse som viser plassering av de ulike byggene/funksjonene.

På grunn av eksisterende vann-, avløps og overvannsledninger på tomten, er det begrensninger i hvor bygningskroppen kan plasseres.

Informasjon:

Kort presentasjon av prosjektet/planidéen:

Kommunen ga i vedtak i Formannskapet den 09.05.23 Gaukstadir AS disposisjonsrett til vikingskipet Gaia. Bakgrunnen for dette er ønske om å utvikle et attraksjonssenter i nær tilknytning til Gokstadhaugen. Gaia er tenkt plassert i en båthall, med tilhørende utstilling.

Verkstedet

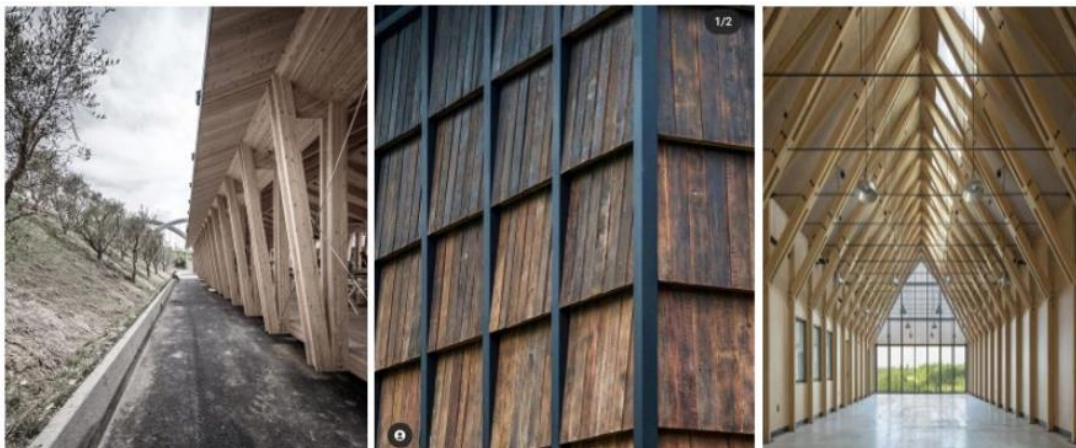
Det eksisterende verkstedet på ca. 140 m² beholdes og vil brukes som inngang, kafé og toaletter, da det allerede er tilkoblet vann, avløp og strøm.

Båthallen

Den nye båthallen skal huse Gokstadskipkopien «Gaia» (24,5 x 5,5 meter). Hallen vil ha et areal på ca. 35 x 20 meter for å gi plass til skipet, utstillinger og publikum. Bygget skal være uisolert og kles med tre for å skape en vikinginspirert estetikk. For å matche takvinkelen på verkstedet trengs en mønehøyde på ca. 12 meter.

For å få tilstrekkelig plass til utstillingsfasiliteter vil det være behov for å benytte noe areal som i dag er dyrket, hvor deler er registrert med svært god jordkvalitet. Arealet skal benyttes skånsomt i den forstand at det skal kun være uteområder for publikum, samt små mobile og lette bygg som ikke krever spesiell fundamentering.

Arealet utgjør ca. 1,2 daa. m². Av dette antas det mulig å reetablere ca. 400 m² dyrket mark som i dag ikke dyrkes.



Figur 3: Eksempler på mulig materialer og utforming av båthallen.

Andre bygg og installasjoner

Nord for båthallen planlegges mobile trekonstruksjoner (30-60 m²) for formidling av ulike temaer. Disse byggene kan flyttes etter behov, noe som er gunstig på grunn av usikre grunnforhold i området.



Figur 4: Eksempel på mulig utforming av mobile bygg.

Er prosjektet/planidéen i samsvar med overordnede planer

Planområdet er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel (2023 – 2035). Området omfattes av flere hensynssoner: fareområde for flom, støysone og bevaring av kulturmiljø – Gokstad.

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

Helgerødveien 2 (gbnr. 48/2) eies av Haavar Hunskaar, som også eier de tilgrensende jordene. Gaukstadir AS har inngått avtale om disponering av arealet. Tilgrensende veiareal Helgerødveien (gbnr. 620/6), og Haslebakken (gbnr. 605/1) eies av Vestfold fylkeskommune.

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

Flere vann-, avløps- og overvannsledninger krysser området. Disse må hensyntas i planarbeidet. Detaljer knyttet til utformingen av adkomsten til området med frisktsoner osv. må vurderes nærmere.

Utløser prosjektet/idéen krav om konsekvensutredning?

Med utgangspunkt i at tiltaket ikke inngår i vedlegg II, er nærmere vurdering av om planen kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn jf. § 10 ikke nødvendig. Det legges til grunn at planene ikke omfattes av kravet til konsekvensutredning. Antatt viktige utredningstemaer fremgår av dette notatet.

Er eksisterende kartgrunnlag godt nok for detaljplanleggingen som foreslås?

Eksisterende kartgrunnlag er godt nok for detaljplanlegging.

Foreligger det sikre grenser?

Det foreligger sikre eiendomsgrenser

	Er det spesielle utredninger som bør foretas som en del av planarbeidet? De mest aktuelle utredningene antas å være følgende: • Trafikk/adkomst. • Geoteknikk/stabilitet. • Flom. • Matjordplan. • Hensynet til eksisterende VAO – ledninger. • Kulturlandskap Er det potensielle interessekonflikter som følger av planidéen Bruk/omdisponering av matjord og hensynet til eksisterende VAO - ledninger. Eventuelt andre opplysninger som forslagsstiller mener er relevante å opplyse om: <u>Naturmangfold:</u> Planområdet har i mange tiår vært benyttet til reparasjon og lagring av landbruksutstyr, og mye av området er en gruset oppstillingsplass. Det er ingen vegetasjon eller åpen vannansamling på området. <u>Friluftsliv:</u> Området blir benyttet til reparasjon og lagring av landbruksutstyr, og det er ingen friluftsinnteresser knyttet til området. <u>Energi og miljø:</u> Båthall med tilhørende utstilling skal primært benyttes i sesongen fra 1/5 - 10/10. Behov for oppvarming vil derfor være minimal. Etablert strømforsyning til det eksisterende verkstedbyttet antas å være tilstrekkelig dimensjonert for planlagt bruk. <u>Barn og unge:</u> Prosjektet antas å være aktuelt som del av den kulturelle skolesekken, og vil ha barnefamilier som en sentral målgruppe. Arealet benyttes ikke av barn og unge i dag
2.	Retningslinjer for planarbeidet Historikk: Det ble avholdt et dialogmøte 24. mars 2023, hvor det ble fremlagt ønske om å tilrettelegge for et besøkssenter for vikinghistorie på den aktuelle eiendommen. Kommuneadministrasjonen pekte på at forslaget var i strid med overordnet plan, da arealet var avsatt til landbruks- natur og friluftsområde (LNF) i gjeldende kommuneplan. Kommuneadministrasjonen kunne derfor ikke anbefale oppstart av reguleringsarbeid av prinsipielle grunner, men var åpne for å fremme en politisk forespørselssak. Overordna planer. • Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Vedtatt plankart - Vedtatte bestemmelser og retningslinjer • Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031

Planområdet er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel (2023–2035). Området omfattes av flere hensynssoner: fareområde for flom, rød og gul støysone og bevaring av kulturmiljø – Gokstad.

Forskrifter (ikke uttømmende):

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

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer:

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

Spesielle utredningsbehov

Grunnforhold/geoteknikk:

Utredes tidlig i planprosessen. Utredning skal følge NVE-veileder (1/2019). Planområdet ligger under marin grense. På kvartærgeologisk kart er det registrert marine strandavsetninger på planområdet.

Flom

Det vises til kommunens flomaktsomhetskart. Haslebekken er lukket, men går sin naturlige gang ved en flomsituasjon. Det må lages flom- og VAO- utredning

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.
- 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 ○ Det vises til kommunens veinormal. ○ Det bes om at det oversendes målsatte veitegninger C-tegning (plan og profil), U-tegning (tverrprofiler), og W-tegning (grunnerverv – dersom aktuelt). Detaljer knyttet til utformingen av adkomsten til området med frisiktsoner osv. må vurderes nærmere i planarbeidet. • Brannteknikk: ○ Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Støy: Området ligger innenfor rød og gul støysone. Temaet redegjøres for i planbeskrivelsen. Trafikk/mobilitet/trafiksikkerhet: Det er estimert et høyt besøkstall i sesongen. Temaet må redegjøres for i planarbeidet. Vestfold fylkeskommune er ansvarlig veimyndighet for Helgerødveien og gang- og sykkelvei langs veien. Byggegrense mot fylkesvei og løsning for veiadkomst må avklares med fylkeskommunen. Barn og unges interesser: Prosjektet retter seg i stor grad mot barnefamilier og skolelever, noe som betyr at design og utforming av både ute- og innearealer bør tilpasses for å skape en trygg, engasjerende opplevelse for både barn og voksne. Uteområdet bør ikke bare fungere som et rekreasjonsområde, men som en aktiv del av besøksopplevelsen, og videreformidle eller supplere senterets tema. Landbruk: Planen legger opp til bruk av dyrket mark. Det må utarbeides en matjordplan for området. Kulturminner: Ikke kjent. Behovet for kartlegging avklares med høringsuttalelsen fra VFK. Hensyn til kulturmiljøet rundt Gokstadhaugen vurderes i planarbeidet og i samråd med Vestfold fylkeskommune v/Kulturarv. Biologisk mangfold: En fagkyndig person må gjøre en vurdering av rødlista og fremmede arter innenfor varslingsområdet. Innenfor planområdet står det et tre, muligens en ask. Ask er en sterkt truet art, og det bør vurderes løsninger som bevarer dette treet. Universell utforming/TEK: Sikres i gjeldende teknisk forskrift.
--	---

	Estetikk og landskap: Vi mener det er viktig å ivareta hensynet til kulturlandskapet og kulturmiljøet Gokstadhaugen, samt oppnå grønne kvaliteter innenfor planområdet. Dette bør vurderes i samarbeid med Vestfold fylkeskommune v/Kulturarv. Det må utarbeides illustrasjoner som viser fjernvirkning av ny bebyggelse fra flere ulike perspektiv. Illustrasjonene må vise en full utnyttelse i henhold til rammene i planforslaget. Sjø og vassdrag: Planområdet ligger innenfor faresone for flom (H320). Mulig innvirkning på vassdrag og kystvann skal vurderes, jf. kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.11.6 bokstav d. som sier at «<i>Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det dokumenteres at planlagt arealbruk ikke er i strid med oppnåelsen av miljømålene for vannforekomstene, fastsatt i gjeldende regional vannforvaltningsplan. Ved regulering eller tiltak som berører en vannforekomst som ikke oppfyller fastsatt miljømål, skal det vurderes å stille rekkefølgekrav som bidrar til bedringen av miljøtilstanden og oppnåelsen av miljømålet.</i>» ROS-analyse: Det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i planarbeidet. Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og statsforvalterens sjekklister. Sosial infrastruktur: Temaet, herunder kollektivtilbud, omtales i planbeskrivelsen Kriminalitetsforebygging: Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav e. Massehåndteringsplan: Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav c. Utbyggingsavtale: Det skal varsles mulig utbyggingsavtale ved planoppstart. Folkehelse: Må redegjøres for i planbeskrivelsen, eksempelvis grønne akser, gode uteoppholdsarealer og gaterom, tilrettelegging for økt aktivitet og trivsel. Klimakonsekvenser: I planbeskrivelsen er det ønskelig at det opplyses om hva planområdet består av i dag, og konsekvensen av arealbruksendringen. Samt andre relevante forhold hva gjelder klima og miljø – som lokalisering med tanke på bruk av privatbil, kollektivtilbud i nærheten, gang-/sykkellavstand til tjenestetilbud mv.
3.	Medvirkning Jamfør pbl. § 1 og kap. 5, skal det legges til rette for medvirkning i planprosessen. Kommunen mener det bør arrangeres en åpen kontordag i varslingsfasen, der innbyggere og andre interessenter får anledning til å stille spørsmål, få informasjon om prosjektet og komme med innspill direkte til representanter fra kommunen og forslagsstiller.
4.	Kommunens foreløpige signaler

	<u>Verkstedet – arkitektonisk uttrykk:</u> Det bør legges stor vekt på det arkitektoniske og estetiske uttrykket når et slikt senter etableres. Båthallen er planlagt å ha et uttrykk inspirert av vikingtiden. Det legges opp til å beholde dagens verkstedbygg, som er et murbygg med et arkitektonisk uttrykk som ikke samsvarer med båthallen. Dersom verkstedbygget skal beholdes, bør det vurderes løsninger som gjør at dette harmoniserer bedre med resten av bygningsmassen. Tiltakshaver er enig i kommunens vurdering, og presiserer at murbygget skal kles inn i tilsvarende materialer som hovedbygningen. <u>Dyrka mark:</u> Planinitiativet er i strid med overordnet plan og i konflikt med hensyn til dyrka mark. Jf. dialogmøte 24. mars 2023, kan kommuneadministrasjonen derfor ikke anbefale oppstart av reguleringsarbeid av prinsipielle grunner. Det åpnes imidlertid for muligheten til å fremme en politisk forespørselssak for videre behandling. For å begrense omfanget av disponering av dyrka mark, anbefaler kommuneadministrasjonen å vurdere muligheten for å etablere parkeringskjeller innenfor planområdet. Administrasjonen er kjent med at det er dårlige grunnforhold i området, men også at det planlegges ny parkeringskjeller ca. 50 meter vest for planområdet. Tiltakshaver mener at den økonomiske kostnaden ved å etablere en parkeringskjeller i dette området, mht. grunnforhold og nærhet til Haslebekken, vil være så høy at det vil sette en stopper for hele prosjektet.
5.	Arbeids- og ansvarsfordeling <u>Varsling av oppstart av planarbeid</u> Forslagstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil. Kommunen har en mal for varseltekst. Kopi av varslingsbrev og varslingsliste oversendes kommunen for godkjenning. Som standard skal det varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med oppstart av reguleringsarbeidet. <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 harmoniserer med dette. Kommunen lager en sak på nettsiden. <u>Digitale kart</u> Bestilles på oppmålingsseksjonen ved Per Erik Larsen (33 41 33 36) per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no <u>Møter</u> Uformell presentasjon for hovedutvalget for miljø- og plansaker kan vurderes. Planer kan når som helst legges fram for regionale myndigheter i planforum i

	Fylket. Kommunen har god erfaring med at det kan være nyttig. Behov for møter underveis vurderes fortløpende. <u>Innspill og bemerkninger vurderes og ev. innarbeides i planen</u> 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. <u>Plantype</u> Detaljregulering: Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.
6.	Krav til planforslaget • 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 • Fagrapporter og andre utredninger • Matjordplan
7.	Framdrift • Det fremmes forespørselssak i første omgang for å avklare om reguleringsarbeid kan igangsettes. • Forslagstiller vurderer tidspunkt for varsling. Varslingsmaterialet skal godkjennes av kommunen. • 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. • Eventuelle møter med kommunen avtales fortløpende etter behov.
8.	Dokumenter Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.

Saksbehandler, 26.11.2024
Referent: Mohamed Ali.

Plangebyr

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

Forslagsstiller må i tillegg til gebyret dekke:

Utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f.eks. støyvurderinger, grunnundersøkelser, undersøkelser av 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»: [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](#).