

REFERAT

Oppstartsmøte – Detaljregulering for Prinsens gate 1, gbnr 172/19 m.fl.

Dato: 28.04.2025 kl 09:00-10:45

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Navn Pål Badski	Firma Hjertnes Bolig II AS
Konsulent:	Navn Arthur Botten Jarand Midtgaard	Firma Spir Arkitekter AS NIAMO Arkitektur AS
Fra kommunen:	Navn David Bakke Haugen Edle Vågen Dag Yttri	Enhetsleder Plan og naturforvaltning Fagansvarlig plan Saksbehandler
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 <u>Generell informasjon:</u> - Forslagsstiller/oppdragsgiver: navn, adresse og telefon. Hjertnes Bolig II AS, Jernbanealleen 17, 3210 Sandefjord Kontakt: Pål Badski, e-post pb@hjertnes.com Tlf: 480 49 999 E-fakturaadresse: 926 551 701 - Konsulent: firma, adresse, telefonnummer og konsulent Spir Arkitekter AS, Tollbodgt. 22, 3111 Tønsberg Kontakt plankonsulent: Arthur Botten, e-post: arthur@spir.no Tlf: 976 80 328 Arkitekt: NIAMO Arkitektur AS, Dronningens gate 2, 3211 Sandefjord Kontakt arkitekt: Jarand Midtgaard, e-post: jarand@niamo.no Tlf: 959 99 849 - Forslag til navn på plan Prinsens gate 1 <u>Materiale:</u> - Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning. Info. om størrelse. - Eventuelt annet materiale som forslagsstiller mener er relevant for oppstartsmøte Overstående går frem av vedlagt planinitiativ. <u>Informasjon:</u> - Kort presentasjon av prosjektet/planidéen: Hovedformål, underformål, størrelse, omfang (utdrag fra planinitiativet) Grunnforholdene gjør det nødvendig å rive dagens bebyggelse på Prinsens gate 1A og 1B. Hensikten med planprosessen som nå ønskes igangsatt, er å utarbeide en detaljreguleringsplan som tilrettelegger for å erstatte dagens bebyggelse i Prinsens gate 1A og 1B. I november i 2024 ble det oppdaget at setningsskadene var så alvorlige at bygget måtte evakueres og de 16 leilighetene i denne delen av bygget er, av sikkerhetsmessige årsaker, ikke lenger beboelige. Bygget kan ikke reddes på en økonomisk forsvarlig måte. Sameiet Kvartal 19 har derfor besluttet å dele opp sameiet, sikre og restaurere bygningsdelen mot Aagaards Plass (som trolig kan sikres på en økonomisk forsvarlig måte), og skille ut Torggata 15 i et nytt, eget sameie.

	Setningsskader dekkes ikke av forsikringer i Norge og det er 16 leilighetseiere som mister sine hjem og store deler av sin private egenkapital. I tillegg mister Kvartal 19 AS sine næringsarealer i bygget. Forslagsstiller har tilbudt seg å kjøpe ut leilighetene. Det er en viktig premiss for innløsningsprisen at det tillates regulert et vesentlig større volum. Intensjonen er at den bygningsdelen i Prinsensgate 1 a og b rives snarest mulig, og at det oppføres et nytt, større bygg så snart som mulig etter vedtatt reguleringsplan. Forslagsstiller opplyser i møtet at bestående bebyggelse i Aagaards plass 1 og 2 skal bestå, men at det er aktuelt med fasadetiltak mot Aagaards plass og tiltak for å forsterke de bærende konstruksjonene. • Er prosjektet/planidéen i samsvar med overordnede planer I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er det foreslåtte planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg - sentrumsformål som kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering. Planområdet omfattes av Faresone H320 – flomfare, Hensynssone H410_1 krav vedrørende infrastruktur – konsesjonsområde fjernvarme, Grense for rød og gul støysone mot Dronningens gate og Bestemmelsesområde for byromsstrategi 1. Foreslått arealformål er i samsvar med overordnede planer. Unntak fra dette er 1. etasje i det indre av kvartalet som etter kommunens syn omfattes av kommuneplanens bestemmelse punkt 2.4.1 d) om publikumsrettet virksomhet i første etasje. Forslagsstiller ønsker bolig i første etasje og utfordrer slik dette prinsippet. Når det gjelder byggehøyder vises det til kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 retningslinje til punkt 2.4.1. Foreslått byggehøyde utfordrer retningslinjen. • Begrunnelse for foreslått planavgrensning Foreslått planområde måler ca. 7,3 daa. Mot Prinsens gate er planavgrensningen lagt i planavgrensningen til reguleringsplan for Prinsens gate 2A, 2B, 4, 6, samt Pukkestadvn. 5A, 5B - planID 19840004, stadfestet 20.03.1984. Mot øst / Dronningens gate, følger planavgrensningen gjeldende reguleringsplan. Mot nord foreslås planavgrensningen lagt i ytterkant av nylig opparbeidet fortau langs Aagaards plass. Mot Torggata i syd foreslås planavgrensningen lagt i senter av gata. Kommunen har ingen innvendinger til foreslått planavgrensning. I møtet opplyser forslagsstiller at de i utgangspunktet ønsket en snevrere planavgrensning, men at hele kvartalet er tatt med da de er kjent med at regulering av helhetlige kvartaler i bysentrum inngår i retningslinje til kommuneplanens arealdel (punkt 2.4.1). Fordeler og ulemper med ulike avgrensninger ble kort drøftet og det ble konkludert med at planarbeidet varsles med planavgrensning som foreslått i det innleverte planinitiativet. • Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?
--	--

Det er følgende hjemmelshavere innenfor det foreslåtte planområdet:

Gbnr. 172/19/1-60: 35 næringsseksjoner (Kvartal 19 AS) og 25 boligseksjoner.
 Gbnr. 172/20: Audacious Eiendom AS.
 Gbnr. 172/21: Druidenes hus Prinsens gate 7 AS.
 Gbnr. 172/24: Lida Eiendom AS.
 Gbnr. 172/25/1-5: 1 næringsseksjon (Dronningensgt. 4 AS og 4 boligseksjoner.
 Gbnr. 172/26/1-7: 2 næringsseksjoner og boligseksjoner.
 Gbnr. 172/211: Druidenes hus Prinsens gate 7 AS.
 Gbnr. 172/221: Den Norske Druidorden.
 Gbnr. 172/28, 602, 603, 609: Veigrunn, Sandefjord kommune.

- Utløser prosjektet/idéen krav om konsekvensutredning?

Planinitiativet omfatter ikke tiltak som nevnt i forskrift om konsekvensutredninger § 6, jf. forskriftens vedlegg 1. Planinitiativet omfatter heller ikke tiltak som nevnt i forskriftens § 7 eller § 8, jf. vedlegg 2. Planarbeidet skal slik heller ikke vurderes etter forskriftens § 10. Planinitiativet omfattes slik ikke av prosess- og utredningskravene i forskrift om konsekvensutredninger.

- Er eksisterende kartgrunnlag godt nok for detaljplanleggingen som foreslås?

Forslagsstiller vurdere dette.

- Foreligger det sikre grenser?

Kommunens digitale kart viser at alle grenser som er viktige for planarbeidet er sikre.

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

Kommunalteknisk utredning (VAO)

- Trafikk herunder trafikksikkerhet, adkomstløsninger, adkomst og trafikk i anleggsfase m.m.
- Trafikkstøy.
- Grunnforhold inkludert miljøtilstand.
- Barn- og unges interesser.
- Stedsanalyse / estetisk redegjørelse/modell som viser visuelle kvaliteter og virkninger
- ROS-analyse.

Sol/skygge

- Er det potensielle interessekonflikter som følger av planidéen

Det antas at følgende tema kan ha konfliktpotensial:

Byggehøyder og dimensjoner/virkninger av bebyggelsen

Solforhold og virkninger for naboer og offentlige rom knyttet til dette

Dersom passasjen fra Aagaards plass til Prinsens gate/Torgagat foreslås stengt vil dette være konfliktfyllt.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel punkt 2.4.1 fastsetter at bygg i sentrum skal ha publikumsrettet virksomhet i første etasje. Forslagsstiller ønsker bolig i første etasje.

	Passasjen mellom Aagaards plass og Prinsens gate /Torggata har hatt en viktig funksjon for gående i Sentrum. Det er viktig at denne opprettholdes. I møtet opplyste Hjerntnes eiendom at det er behov for å forsterke bærekonstruksjonene for bestående bebyggelse i Aagaards plass 1 og 2 og at dette i verste fall vil kunne blokkere dagens gjennomgang. Kommunen mener det er viktig at passasjen opprettholdes og at det vurderes hvordan dette kan løses i planarbeidet. I planarbeidet må det tas stilling til om passasjen skal opprettholdes. Det har frem til nylig vært forretningsareal og åpne fasader i første etasje av Aagaards plass 1, 1A, 1b og 2 mot passasjen mellom Aagaards plass og Prinsens gate. Forslagsstiller mener grunnlaget for videre forretningsdrift i dette området er svakt, og ønsker å legge til rette for bolig i høy første etasje. Kommunen ønsker at mulighetene for å legge til rette for forretning i første etasje vurderes i planarbeidet. Det vises til kommuneplanens bestemmelser § 2.4.1. • Annen kjent informasjon som eks. natur, friluftsliv, forurensning, flom, grunnforhold eller annen farerisiko som kan ha innvirkning på planområdet Det er registrert to SEFRAC bygg innenfor planområdet (gule) (Dronningens gate 2 og Prinsers gate 7). Det er ikke registrert nyere tids kulturminner eller bygg med bevaringsverdi innenfor planområdet, men det bør vurderes om de to SEFRAC byggene har bevaringsverdi. Det er ikke registreringer innenfor planområdet i kommunens bevaringsplakat. Nærmeste registrerte bevaringsverdige bygg er Dronningens gate 9. Det er slik ikke registrert nasjonale, regionale eller lokale kulturminneverdier i planområdet. Aagaards plass er et viktig byrom i Sandefjord, er nylig opparbeidet og har historikk knyttet til blant annet trelast og busstasjon. Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom i kommuneplanens temakart. Deler av planområdet omfattes av rød og gul sone for veitrafikkstøy. Det er ikke registrert verdifullt naturmangfold i eller i nærheten av planområdet. Planområdet inngår ikke i kjente kvikkleireområder i kommuneplanens temakart for dette. Det er ikke registrert forurensing i grunnen i kommuneplanens temakart for dette. • Tenkt fremdrift i prosjektet Forslagsstiller ønsker rask fremdrift og ser for seg varsel om oppstart av planarbeidet så snart planinitiativet er behandlet av kommunen. Planinitiativet planlegges behandlet i hovedutvalgets møte 12.06. Kommunen er positiv til rask fremdrift i prosjektet. Etter kommunens erfaring vil god dialog i planarbeidet med jevnlig møter når forslag til plan utarbeides kunne bidra til å sikre god fremdrift.
2.	Retningslinjer for planarbeidet Gjeldende reguleringsplan: Overordna planer: • Kommuneplanens arealdel 2023-2035

	- Vedtatt plankart - Vedtatte bestemmelser og retningslinjer • Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031 • Kommunedelplan for sentrum/byutviklingsplanen Kommunedelplan for Sandefjord sentrum/Byutviklingsplanen (2024) Retningslinje til kommuneplanens arealdel Dark-rapporten «Sandefjord sentrum - konsekvenser av økte byggehøyder» (2015) (bestemmelsene punkt 2.4.1). Inngår i byutviklingsplanen. Strategi for fortetting i Sandefjord sentrum datert 24.09.2019. Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom (2022), jf. KPA bestemmelse § 1.8 b) Forskrifter (ikke uttømmende): • <i>Veinorm for Sandefjord kommune</i> • <i>Forskrift om avfall</i> • <i>VA-norm for Sandefjord kommune</i> • <i>Veilysnormal for Sandefjord kommune</i> Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer: • <i>Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet</i> • <i>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging</i> • Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging • <i>Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene</i> • <i>Veileder om barn og unge i plan og byggesak</i> • <i>Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser</i> • <i>Veileder om medvirkning</i> • <i>DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging. Her er lenke til dokumentene.</i> <u>Spesielle utredningsbehov</u> Grunnforhold/geoteknikk: Utredes tidlig i planprosessen. Utredning skal følge NVE-veileder. Teknisk infrastruktur: • VAO (vann, avløp, trykk, brannvannsdekning, håndtering av overflatevann): ○ Det skal utarbeides en VA-rammeplan til 1. gangsbehandling. 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.
--	--

Overvann er viktig utredningstema da planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom/overvann.

- 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 der det gjelder tilknytningsplikt, jf. KPA § 5.2.1, jf. § 1.4.

- Renovasjon:

- Det åpnes opp for nedgravd renovasjonsløsning ved 20 boenheter eller fler.
- 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 ytelseskrav til maksimalt 100 meter mellom inngangsdør og felles avfallssystem.
- [TEK17 §12-12 annet ledd](#): definerer avstandskrav etter preaksepterte ytelseskrav til maksimalt 100 meter mellom inngangsdør og felles avfallssystem.

Jf. teknisk retningslinje for renovasjon i plan og byggesak bør renovasjonsløsning fastsettes i reguleringsplan. Det vises til retningslinjens punkt 4.1.2. De tekniske retningslinjene skal legges til grunn for valgte løsning og eventuelle avvik må begrunnes. Det må være rekkefølgekrav om ferdigstilling før område tas i bruk (tekniske krav). RP kan også gi føringer om at komplett dokumentasjon av løsning skal legges frem ved søknad om rammetillatelse.

Forslagsstiller opplyser i møtet at det er mest aktuelt med innvendig renovasjonsrom, men at det også vurderes nedgravd løsning.

- Vei og adkomst til planområdet

- Det er kommunale veier rundt planområdet, det må påregnes kommunal standard på fortau, da det er varierende bredde på eksisterende fortausløsninger.
- For kommunale veier henvises det til kommunens [veinormal](#) og [Vei- og gateløys - Sandefjord kommune](#), for at veisystemet innenfor planområdet skal kunne overtas av kommunen må de følge våre retningslinjer. Veinormalen er under revisjon.
- 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 bygningskonstruksjoner.

Parkering

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for et mindre antall parkeringsplasser på terreng med eksisterende adkomst fra Dronningens gate 6. Ut over dette planlegges det ikke ytterligere parkeringsanlegg innenfor planområdet. Forslagsstiller ser for seg at de nye boligene tilbys leie av parkering i eksisterende parkeringsanlegg ved Aagaards plass.

Vedtatt kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 har ingen minstekrav til parkering for nye boliger innenfor sentrumsformålet.

Bymessig utforming

Planområdet ligger sentralt og har en viktig plassering. Planforslaget bør derfor i nødvendig grad sikre en bymessig utforming av den ny bebyggelsen. Eksempler på viktige tema knyttet til dette er: møte mellom bebyggelse og gate/fortau, overgangen mellom privat og offentlig rom, utforming og plassering av inngangsparti, arealbruk i første etasje, vegetasjonsbruk, renovasjonsløsning, fasadeuttrykk, materialbruk og rammer for balkonger.

Barn og unges interesser, og rekreasjon:

Aagaards plass er et viktig byrom i Sandefjord med verdier for lek og rekreasjon. Gjennomgangen fra Aagaards plass til Torggata er viktig for fremkommelighet og må opprettholdes som byrom og passasje. Aktive fasader mot dette byrommet er viktig.

I planforslaget må det gjøres rede for hvordan kommuneplanens krav til leke- og uteoppholdsareal er ivarettatt. Innenfor sentrumsformålet åpner kommuneplanens arealdel for at lekearealet kan løses ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlig byrom, jf. bestemmelsene punkt 1.8.1 og «Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom».

Aldersvennlighet:

Behov for spesielle tiltak for eldre bør vurderes i planarbeidet. Nyttig informasjon finnes under [Aldersvennlige Sandefjord](#) på kommunens nettsider. Relevant veiledning er også gitt i [Håndbok om aldersvennlig stedsutvikling](#), utarbeidet av Norske arkitekters landsforbund.

Biologisk mangfold:

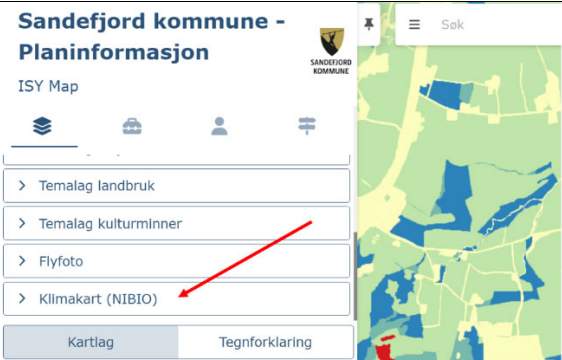
Planområdet er bebygd og det finnes er ikke registrert verdifullt biologisk mangfold på eiendommen. Det er ikke behov for naturmangfoldregistreringer.

Universell utforming/TEK:

Sikres i gjeldende teknisk forskrift. Planen må sikre at krav i TEK kan oppfylles.

Landskap:

	Virkningen av tiltaket for bylandskapet vises ved hjelp av 3D modell. Planinitiativet omfatter ikke illustrasjoner av ny bebyggelse, men forslagsstiller utarbeider dette før planinitiativet fremmes for politisk behandling. ROS-analyse: Støy, ras, flom, radon, brann, trafiksikkerhet, eksplosjon. Vurdering av refleksjonsstøy skal inngå i støyrapporten der dette er relevant. Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og statsforvalterens sjekklister. Sandefjord kommunes risikokart (arcgis.com) gir nyttig informasjon om flere forhold knyttet til risiko og fare (flomveier, rasfare m.m.). Sosial infrastruktur: Skole, SFO, barnehage Kriminalitetsforebygging: Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav e. Massehåndteringsplan: Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav c. Utbyggingsavtale: Dersom utbyggingsavtale er aktuelt bør dette varsles samtidig med planoppstart. Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav: Gjennomføring av tekniske planer. Skolekapasitet Lekeareal og uteoppholdsareal evt. krav knyttet til kompenserende tiltak i offentlig byrom. 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. <u>I kommunens kartløsning er det klimakart (utarbeidet av NIBIO) som kan være nyttig for å belyse flere av de ovenfornevnte temaene:</u>
--	--

	 Utsnitt fra kommunens publikumskart
3.	Medvirkning Jf. pbl. § 1 samt kap. 5. Planområdet ligger sentralt i byen og planarbeidet vil trolig ha stor allmenn interesse. Det bør derfor gjennomføres medvirkningstiltak ut over plan- og bygningslovens minstekrav. Aktuelle tiltak kan være åpent møte eller åpne kontordager. Dette bør gjennomføres i varslingsperioden eller ved høring. Forslagsstiller vurderer løsning.
4.	Kommunens foreløpige signaler Administrasjonen ser at de foreslåtte byggehøydene og utbyggingsvolum kan utfordre etablerte dimensjoner i denne delen av sentrum og kommunens føringer knyttet til disse temaene. Samtidig ser kommunen at en betydelig økning av volum og byggehøyder fremstår som eneste mulighet for å komme ut av dagens fastlåste situasjon, og for å ta i bruk og utvikle eiendommen til det beste for byen og dagens eiere. Byggehøyder og dimensjoner blir et viktig tema i planarbeidet. Passasjen mellom Aagaards plass og Prinsens gate/Torggata blir viktig tema i planarbeidet. Passasjen bør opprettholdes og mulighetene for aktive fasader mot passasjen bør vurderes. Bymessig utforming herunder plassering av bebyggelse, møte mellom bygg og gate, overgang mellom privat og offentlig rom, balkonger, fasadeutforming, materialbruk og arkitektonisk uttrykk vil være viktige tema i planarbeidet. Forslagsstiller ønsker politisk behandling av planinitiativet. Administrasjonen stiller seg bak dette da dette gir økt forutsigbarhet og saken trolig har politisk interesse. Varsel om oppstart av planarbeidet forutsetter at kommunen ikke stopper planinitiativet. Som supplement til innlevert planinitiativ bør forslagsstiller utarbeide et illustrasjonshefte som legges ved saken ved behandling av planinitiativet.
5.	Arbeids- og ansvarsfordeling <u>Varsling av oppstart av planarbeid</u> Forslagstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil. Kopi av varslingsbrev oversendes kommunen for godkjenning. Som standard skal

	det varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med oppstart av reguleringsarbeidet. Kommunen utarbeider liste over naboer og andre berørte som skal varsles. <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. <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 (for store og omfattende planer). 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. 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 • Konsekvensutredning – dersom aktuelt • Fagrapporter og andre utredninger
7.	Framdrift Kommunen tar sikte på å behandle det innleverte planinitiativet i hovedutvalget for miljø- og plansaker 12.6. Forslagsstiller tar sikte på å varsle oppstart kort tid etter dette. 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.

8.	Dokumenter Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.
----	--

[Saksbehandler, dato]

Referent

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringsaker 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 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](#).