

► Planinitiativ detaljreguleringsplan Landstads gate 10, Sandefjord



00	2025-04-07		ranaun	sonkar	mildun
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Generell informasjon

1.1 Forslagsstiller/oppdragsgiver: navn, adresse og telefonnummer

Landstads gate 10 AS v/ Roy Furulund
Østre Kullerød 5, 3241 Sandefjord
Tlf: 90 67 77 07
e-post: roy@torp-it.no

1.2 Konsulent: firma, adresse, telefonnummer og konsulent

Norconsult AS v/ Randi Aune
Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg
Tlf: 41 00 74 60
e-post: randi.aune@norconsult.com

1.3 Forslag til navn på plan

Detaljreguleringsplan for Landstads gate 10, gbnr. 171/1 m.fl., Sandefjord.

1.4 Bakgrunn og hensikt

Det ble i 2022 varslet oppstart av planarbeid for «*Detaljregulering for Landstads gate 10. Gbnr. 171/1 m.fl.*», planID 20220011. Dette planarbeidet har ligget i bero siden januar 2023, prosjektet har blitt endret og planområdet justert. Det er i møte 4.3.2025 avklart med Sandefjord kommune at planarbeidet skal startes opp på nytt med oppstartsmøte med kommunen og nytt varsel om oppstart.

Norconsult AS er engasjert av Landstadsgate 10 AS til å bistå ved planarbeid for Landstads gate 10 (gbnr. 171/1). Tyri Arkitekter AS er satt som arkitekt og skal utarbeide et mulighetsstudie/skisseprosjekt. Planarbeidet skal tilrettelegge for boliger av høy arealutnyttelse og en oppgradert lekeplass, forutsatt at eksisterende bygg rives.

1.5 Beliggenhet og forslag til plangrense

Planområdet dekker Landstads gate 10 i Nybyen, rett nord for Sandefjord sentrum.

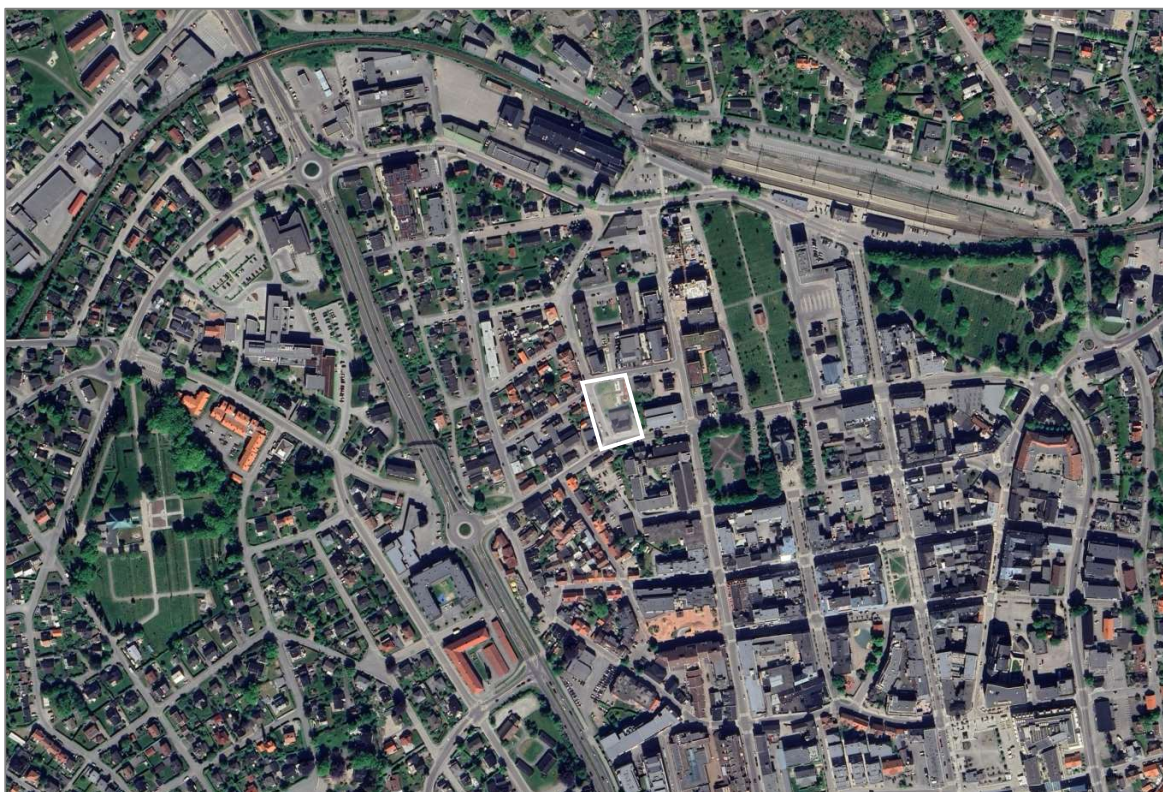
Forslag til planavgrensning omfatter et areal på ca. 2,5 daa og inkluderer eiendommene gbnr. 171/1 (Landstads gate 10), 171/6 og 0/0 (lekeplass), 171/602 (Schanches gate) og 620/6 (Landstads gate). Planavgrensningen er lagt i senterlinje vei i Landstads gate og Schanches gate.

Lekeplassen er inkludert for å vise til nærliggende lekeareal.

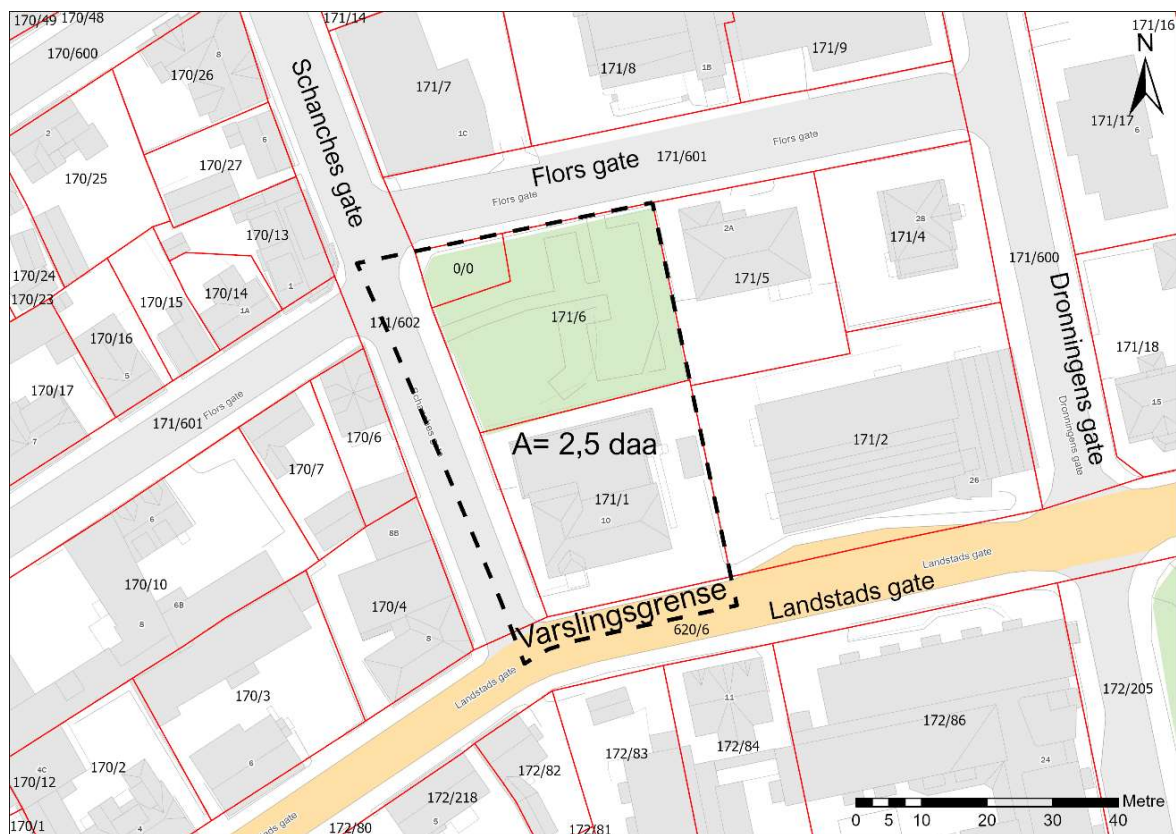
Det vil bli en naturlig utforming med en tilknytning mellom bebyggelse og lekeplass.

Planens avgrensning i øst og nord følger eiendomsgrense mot eiendommen Dronningens gate 26 (gbnr. 171/2) og Flors gate 2A (gbnr. 171/5). Mot vest og syd legges planavgrensningen i veimidte. Denne avgrensningen begrunnes med at planens innhold hovedsakelig forholder seg innenfor eiendommen Landstads gate 10 (gbnr. 171/1) og ev. deler av lekeplass i nord (gbnr. 171/6).

Eksisterende kartgrunnlag er anskaffet februar 2025 og vurderes som tilfredsstillende for videre planarbeid.



Figur 1: Oversiktskart for lokalitet i Sandefjord sentrum.



Figur 2: Kart med påtegnet forslag til planavgrænsning

2 Dagens situasjon

2.1 Innenfor planområdet

Planområdet, på ca. 2 500 m², består i dag av et bygg i to etasjer med grunnflate på ca. 435 m², samt en bod/garasje på ca. 18 m². Bygningen huser pt. NAV Sandefjord. Nordsiden av planområdet består av en lekeplass som er delvis opparbeidet med lekeapparater og sittebenker.



Figur 3: Eksisterende bebyggelse på tomte. Bygg i to etasjer samt bod på en etasje. Bygget huser pt. NAV Sandefjord.

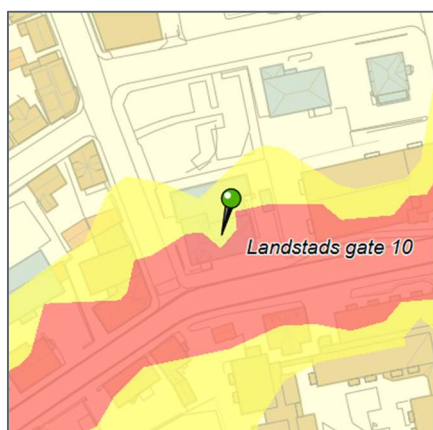


Figur 4: Baksiden av bygget som er avbildet i forrige figur.



Figur 5: Eksisterende lekeplass på tomte. Standpunkt er i lekeplassen vendt nord-øst mot nabotomt.

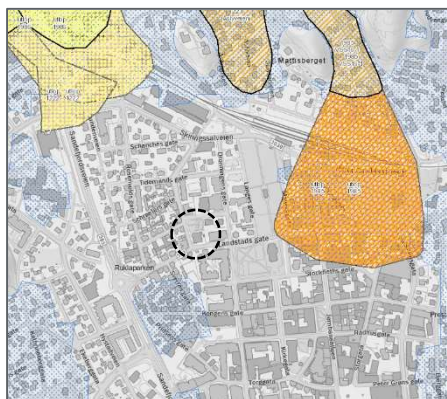
2.2 Støyforhold



Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Fasader i bygget er berørt.

Figur 6: Utsnitt fra støysonekart.

2.3 Grunnforhold



Planområdet ligger under marin grense, men er ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Planområdet består av fyllmasser. Det er registrert utløpsområde fra kvikkleiresoner ca. 200 meter nordvest og øst for planområdet.

Figur 7: NVE sin kartdatabase for kvikkleirerisiko, faregrad og aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

2.4 Eiendomsforhold

Arealet brukt til lekeplass (gbnr. 171/6) eies av Sandefjord kommune. Eiendommene gbnr. 0/0, 171/602 og 602/6 er ikke tinglyste.

3 Planidé og ønsket tiltak

3.1 Arealformål og omfang

Formålet med planforslaget er å legge til rette for et boligprosjekt med høy arealutnyttelse, der bebyggelsen og tilhørende funksjoner definerer kvartalets hjørne mot Schanches gate/Landstads gate og skaper en aktiv og tydelig fasade mot gaten, samtidig som det sikres gode bokvaliteter for beboerne.

Planområdet ligger i et område rett nord for Sandefjord sentrum som innehar tydelige urbane kvaliteter i form av gateløp og kvartalsbebyggelse. Trafikkstøy fra Landstads gate gjør at skjermingstiltak, solforhold og dagslysforhold vurderes både for den nye bebyggelsen og nærliggende eiendommer. Eksisterende bygg på gbnr. 171/1 forutsettes revet for å gi plass til det nye prosjektet.

Foreløpige skisser viser to bygningsvolumer i seks til syv etasjer, hvor hovedtyngden av bebyggelsen er lagt litt inn på eiendommen mot nordøst for å redusere skyggevirksomhet mot lekeplassen samtidig som byggene henvender seg mot fortau og vei. Prosjektet er planlagt med 40–50 leiligheter, utformet som gjennomgående enheter for å sikre gode lys- og støymessige kvaliteter.

Bygningsmassen har en U-formet utforming som markerer hjørnet mot sørvest og bidrar til en tydelig kvartalsstruktur. I likhet med den omkringliggende bebyggelsen planlegges fasadene lagt nært på fortauene, mens man mot nord langs Schanches gate lar den vestlige fløyen avslutte tidligere mot eiendomsgrensen mot lekeplassen for å åpne opp og sikre verdifullt solinnslipp. Bebyggelsen følger gateløpene og gir en skjermingseffekt mot bakenforliggende arealer og planlagt bebyggelse med gjennomgående boenheter

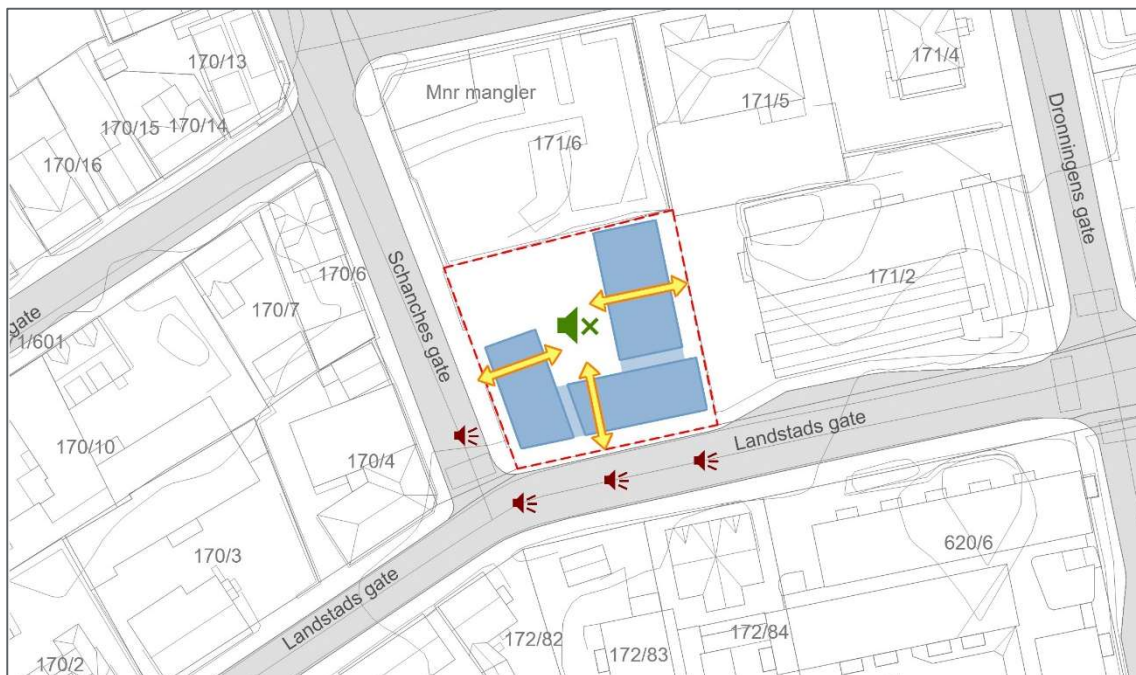
Hver bolig vil ha private uteoppholdsarealer i form av balkonger, samt tilgang til et skjermet felles uteareal i gårdsrommet mot nord. De planlagte bygningsvolumenes organisering og utforming på tomte gir en skjermende effekt mot trafikkstøy mot det innvendige gårdsrommet og grøntområdet på lekeplassen. Foreløpig skisseprosjekt legger opp til at det oppnås ca. 230 m² uteoppholdsareal på private balkonger, samt ca. 110 m² felles uteareal på terreng i gårdsrommet.

Bygningsvolumene er organisert for å danne et gårdsrom som åpner seg opp mot nord og danner en naturlig kobling mot den eksisterende lekeplassen

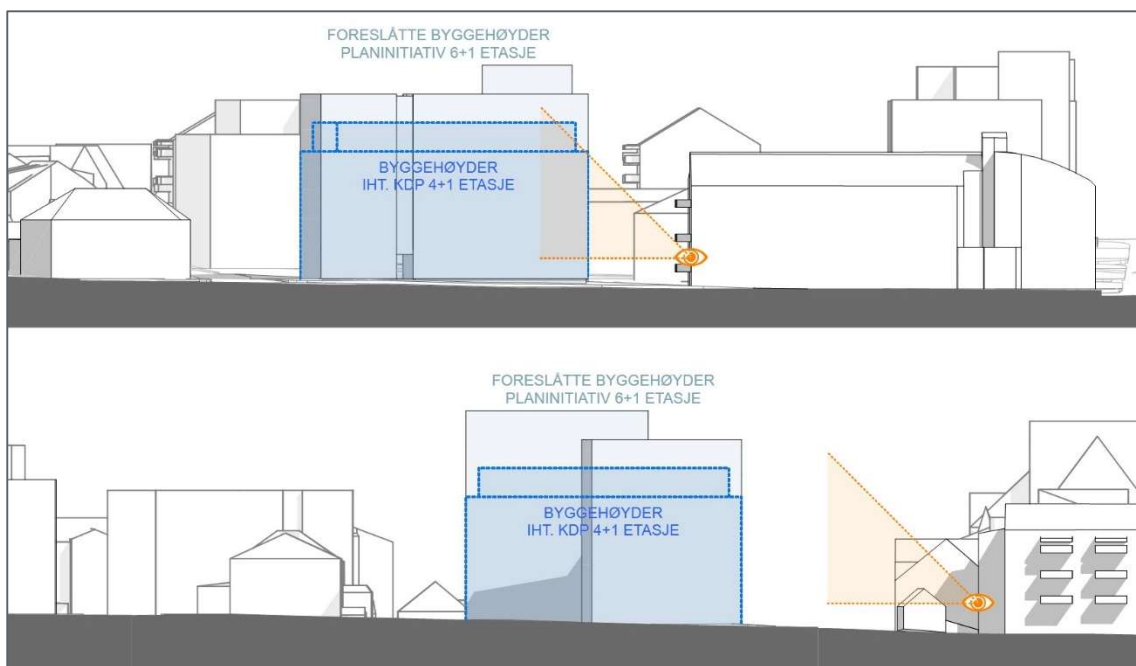
Parkeringsdekningen legger opp til en minimumsløsning i tråd med kommuneplanen, hvor det kun legges opp til begrenset overflateparkering for ca. 5 parkeringsplasser som er tenkt for gjester, servicebiler mv. Det planlegges for mindre boenheter med en lav parkeringsdekning – gitt planområdets nærhet til kollektivtilbud og servicefunksjoner. En begrenset overflateparkering for servicekjøretøy og korttidsparkering reduserer omfanget av harde overflater i bakgården og eliminerer behovet for utgraving av parkeringskjeller.

Planforslaget har som mål å skape et moderne boligprosjekt som kombinerer bymessig fortetting med boformer som kan styrke nærmiljøet samtidig som aktive bygningsfasader styrker gateløpet i Landstads gate

Illustrasjonene under viser prinsipper for videre planlegging og vil bli bearbeidet i forbindelse med planprosessen.



Figur 8: Bebyggelsen følger gateløpene og gir en skjermingseffekt mot bakenforliggende arealer og planlagt bebyggelse med gjennomgående boenheter



Figur 9: Volumvirkning av bebyggelse på planområdet i forhold til gjeldende KDP og omkringliggende bebyggelse



Figur 10: Det planlegges for mindre boenheter med en lav parkeringsdekning – gitt planområdets nærhet til kollektivtilbud og servicefunksjoner. En begrenset overflateparkering for servicekjøretøy og korttidsparkering reduserer omfanget av harde overflater i bakgården og eliminerer behovet for utgraving av parkeringskjeller.



Figur 11: Bygningsvolumene er organisert for å danne et gårdsrom som åpner seg opp mot nord og danner en naturlig kobling mot den eksisterende lekeplassen



Figur 12: Bebyggelsen "slipper" langs Schanches gate for å minimere effekten av skygger på lekeplass, og trekkes i stedet litt inn på eiendommen mot nordøst.

3.2 Tiltakets tilpasning til omgivelsene

Landstads gate 10 ligger i Nybyen i Sandefjord. Tomten ligger i brytningen mellom eneboligbebyggelse i vest og sentrumsstruktur og tyngre bebyggelse (bymessig kvartalsstruktur) mot nord, øst og sør. Mot øst ligger det en stor boligblokk, Dronningens gate 26, mens det i nordøst ligger to mindre næringslokaler. Like nord for tomten er det regulert og opparbeidet lekeplass og grøntarealer.

Planområdet ligger i skjæringspunktet mellom tett-lav trehusbebyggelse og bymessig kvartalsstruktur (Figur 13).

Kvartalene karakteriseres av bygningsvolumer som ligger tett på fortau og gate, og kvartalshjørnene er tydelig definert av bebyggelse (Figur 14).



Figur 13: Planområdet ligger i skjæringspunktet mellom tett-lav trehusbebyggelse og bymessig kvartalsstruktur



Figur 14: Kvartalene karakteriseres av bygningsvolumer som ligger tett på fortau og gate, og kvartalshjørnene er tydelig definert av bebyggelse.

3.3 **Infrastrukturtiltak**

Langs Landstads gate og Schanches gate ligger det vannledning og felles avløp, og det antas at det kan tilkobles til eksisterende ledningsnett. Overvann må håndteres på egen tomt samt ved påslipp til kommunalt nett. Kommunaltekniske temaer og effektbehov avklares nærmere gjennom planprosessen.

Området ligger innenfor konsesjonsområde fjernvarme. Det vises til pkt. 1.4a i kommuneplanens bestemmelser om tilknytningsplikt (*«Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (H410_1) skal nybygg med bruksareal (BRA) større enn 500 m² kunne kobles til fjernvarmenettet, dersom det ikke finnes andre, mer miljøvennlige alternativer»*).

Renovasjon skal avklares tidlige i planprosessen. Det vises til «Forskrift om husholdningsavfall i Sandefjord kommune 2017» samt Vesar sine Tekniske retningslinjer. Forslagsstiller ønsker å avklare muligheter for å legge nedgravd renovasjonsløsning med sambruksmuligheter på arealet til tilgrensende grøntareal i nord.

4 **Overordnede planer**

4.1 **Kommuneplanens samfunnsdel (2019-2031)**

Kommuneplanens samfunnsdel baserer seg på FNs bærekraftsmål, og med spesielt fokus på 6 av disse målene (blant annet god helse, bærekraftige byer og samfunn samt stoppe klimaendringene). Et av punktene i planens arealstrategi er å styrke eksisterende by- og tettsteder. Byen skal ha et variert boligtilbud.

4.2 **Kommuneplanens samfunnsdel (rullering 2025)**

Arealstrategien for ny samfunnsdel er blant annet å styrke eksisterende by- og tettsteder, med særlig fokus på å utvikle Sandefjord sentrum som motor for næringsutviklingen i kommunen.

Befolkningsøkningen gjør at det må planlegges for nye varierte boligtyper som tar hensyn til innbyggernes behov. Det er økt behov for leilighetsbygg og flermannsboliger. Boligutbygging må styrke eksisterende by- og tettsteder. Det må sikres en tilstrekkelig god boligreserve, hovedsakelig basert på fortettingsprosjekter og leilighetsbygg i sentrum og tettsteder.

Flere eldre innbyggere fremover vil bo i nærmiljøer som gir gode kvaliteter med korte avstander til tjenester som butikker og møteplasser. Nærmiljøene vil styrkes med flere sentrale boligprosjekter. Kommunen vil få lavere tjenestekostnader (hjemmetjeneste, kommunaltekniske tjenester).

4.3 **Kommuneplanens arealdel (2023-2035)**

Området er avsatt til «Sentrumsformål – nåværende» og «Blågrønnstruktur – Nåværende» i kommuneplanens arealdel (2023-2025). Eiendommen inngår i sin helhet innenfor «Bestemmelsesområde for byromstrategi 1» og «Konsesjonsområde for fjernvarme (H410)». Lekeplassen ligger innenfor hensynssone for «Særlig hensyn friluftsliv (H530)». Deler av Schanches gate og Landstads gate ligger innfor «Bestemmelsesområde for strøksbevaringsområder #SB2», «Fortettingssone rundt Sandefjord sentrum» og «Bevaring kulturmiljø – Nybyen og Rukla – H570_11». Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone.

Iht. bestemmelser og retningslinjer for Sandefjord kommune kan det ved sentrumsformål være blandet formål som bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, uteoppholdsarealer og parkering. Bebyggelse og uteområder skal utformes slik at de får et helhetlig preg. Ny bebyggelse skal tilpasses eventuelle historiske gateløp og kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal dimensjoneres etter byens/tettstedets målestokk.

Bygg skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Fortrinnsvis forretning eller offentlig/privat tjenesteyting, alternativt annen næring.

Hjørnebygg skal henvende seg til begge gater og ha avkuttet hjørne.

Balkonger med større utkraging enn 0,6 meter mot gate målt fra byggets fasadeliv, tillates ikke. Utkragede balkonger tillates ikke etablert lavere enn 3,5 meter målt fra underliggende fortau/gate

Det er tydelige kvalitetskrav og retningslinjer for leke- og uteoppholdsarealer:

- Leke- og uteoppholdsareal på egen eiendom skal løses på terreng/lokk.
- Inntil 6 m² pr. boenhet kan likevel løses som areal på balkong/veranda.
- Leke- og uteoppholdsareal skal ha gode solforhold.
- Felles leke- og uteoppholdsareal på egen eiendom skal opparbeides til benyttelse for alle aldersgrupper.

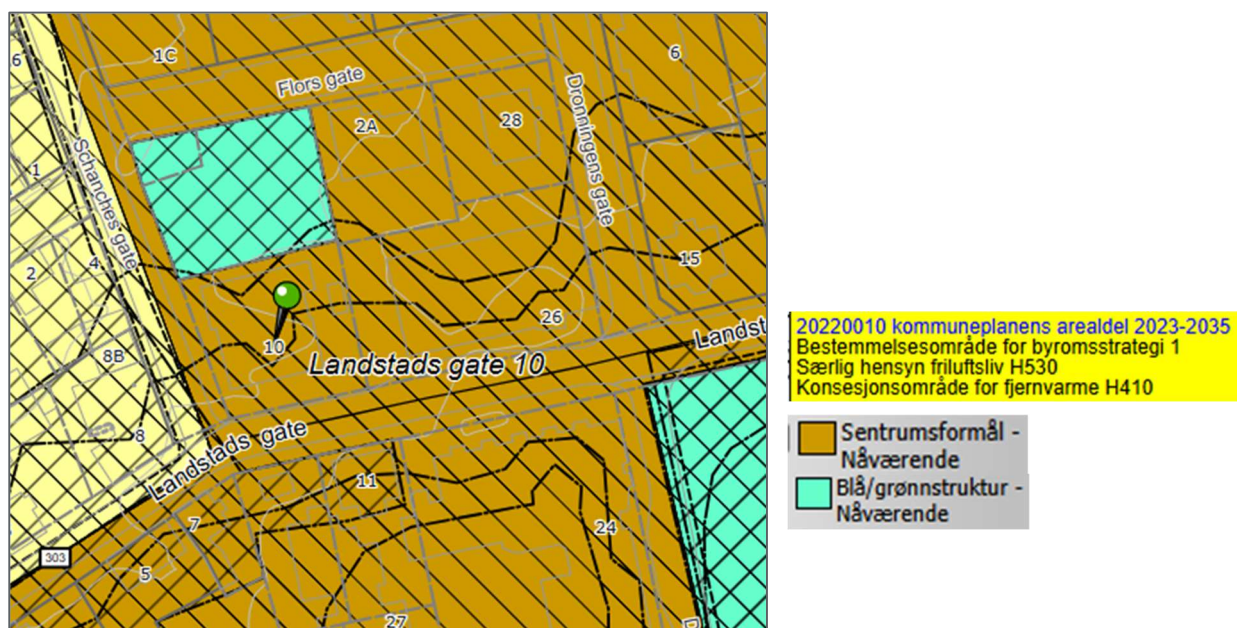
I Sandefjord sentrum kan krav til lekeareal løses ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige byrom i henhold til «Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom», datert 01.06.2022, der handlingsdelen er retningsgivende.

Følgende retningslinjer gjelder for byggehøyder i Sandefjord sentrum:

Byggehøyder i Sandefjord sentrum:

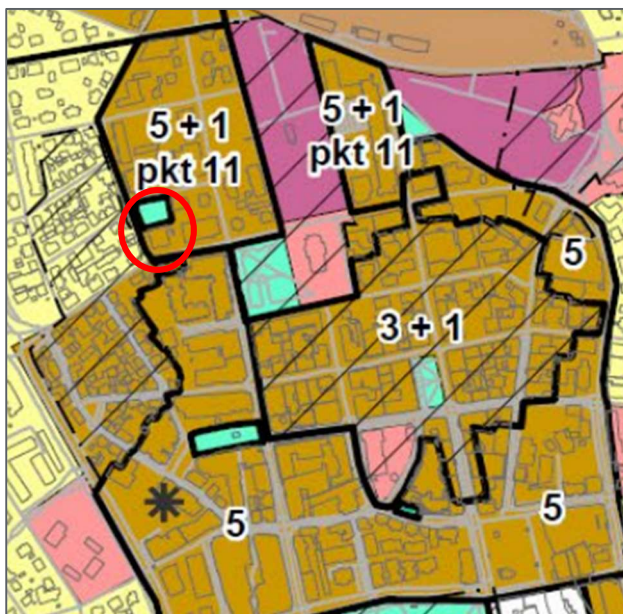
For utbygging i kvartaler i sentrum legges rapporten «Sandefjord sentrum – konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» til grunn med de presiseringer som følger av bystyrets vedtak sak 21/16, samtidig må det tas hensyn til de bygde omgivelser.

«Strategi for fortetting i Sandefjord sentrum og sentrumsnære områder» (24.09.2019) og «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018, er retningsgivende for Sandefjord sentrum.



Figur 15: Utsnitt av kommuneplanens arealdel med forslag til planavgrensning

4.4 Kommunedelplan for Sandefjord sentrum / Byutviklingsplan (2024)



Figur 16: Anbefalte byggehøyder i sentrum (Kommunedelplan for Sandefjord sentrum). Planområdet ligger innenfor en sone med anbefalt 5 etasjer + 1 inntrukket etasje, hvor enkelte punkthus opp til 11 etasjer bør kunne tillates.

Hovedmålsetningen i byutviklingsplanen for Sandefjord sentrum er å tilrettelegge for byliv, næringsetableringer, boliger, tjenesteyting, arrangementer, gode transportløsninger og videreutvikling av offentlige byrom, slik at Sandefjord sentrum blir motoren i kommunens næringslivssatsing. Et av delmålene er å få flere innbyggere og større demografisk variasjon i sentrum.

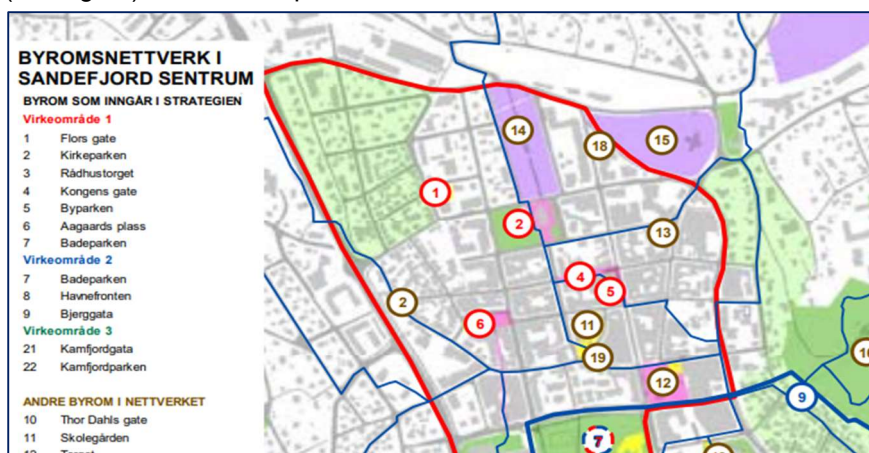
Det forventes en befolkningsvekst på ca. 1% årlig. Denne veksten vil hovedsakelig komme i aldersgruppen 65+. Dette, i kombinasjon med en internasjonal urbaniseringstendens, tilsier at det bør tilrettelegges for økt leilighetsbygging i sentrum.

Byutviklingsplanen er en tematisk kommunedelplan uten juridisk bindende kart eller bestemmelser. Planen gir en anbefaling av byggehøyder i sentrum (Figur 16). I nordre del av sentrum, som innebefatter planområdet for Landstads gate 10, bør det stimuleres til fortetting og økte byggehøyder. Anbefalte byggehøyder er 5+1 inntrukket etasje. Enkelte punkthus opp til 11 etasjer bør kunne tillates.

Det er viktig å opprettholde bostedsattraktiviteten og sikre variasjon i boligtyper og boformer. Planen peker på viktigheten i å stimulere til leilighetsprosjekt med gode fellesskapsløsninger både for unge og eldre.

4.5 Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom (2022)

Som en løsning på utfordringer med å finne tilstrekkelig areal til lekeplass på egen grunn i den tette byen, åpner kommunen for at behovet kan løses i byens offentlige rom. Målet med strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom er å få et mangfoldig aktivitetstilbud og sosiale arenaer av høy kvalitet, fremfor etablering av mange små lekeplasser på privat grunn. Kvaliteten på leke- og rekreasjonsareal er spesielt viktig når det bygges tettere innenfor bykjernen. Figur 17 viser byrom som inngår i strategien. Virkeområde 1 (Flors gate) er en del av planområdet.



Figur 17: Utsnitt fra byrom som inngår i Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom. Byrom 1 (Flors gate) er en del av planområdet.

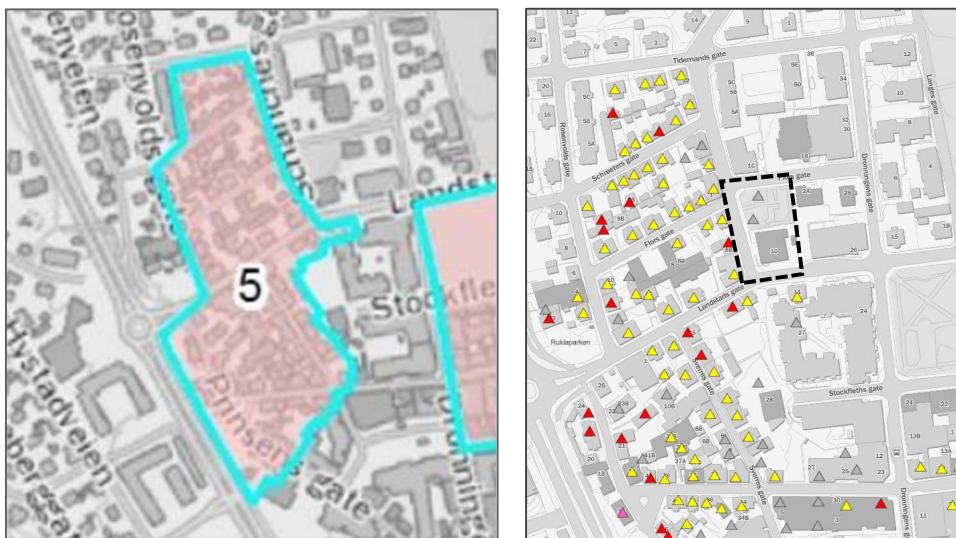
Lekeplassen i Flors gate ble oppgradert i 2021 og beskrives nærmere i Figur 18.

Prioriterte byrom. Virkeområde 1:				
	Byrom	Beskrivelse/status i dag	Målgruppe	Ny utforming og funksjoner
1.	Flors gate	Liten lekeplass i historisk bebyggelse - Nybyen. Viktig i forhold til transformasjonsområder.	Barn 0e6167813 Voksne	Lekeplassen i Flors gate ble oppgradert 2021 med nye lekeapparater, beplantning, nytt dekke og sone for opphold. Flors gate kan opparbeides som gatetun/miljøgate med oppholdssone som vist i handlingsdelen av byromstrategien. Gata bør da stenges for gjennomkjøring mot Schanches gate.

Figur 18: Beskrivelse av byrom 1 (Flors gate)

4.6 Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i Sandefjord (2018)

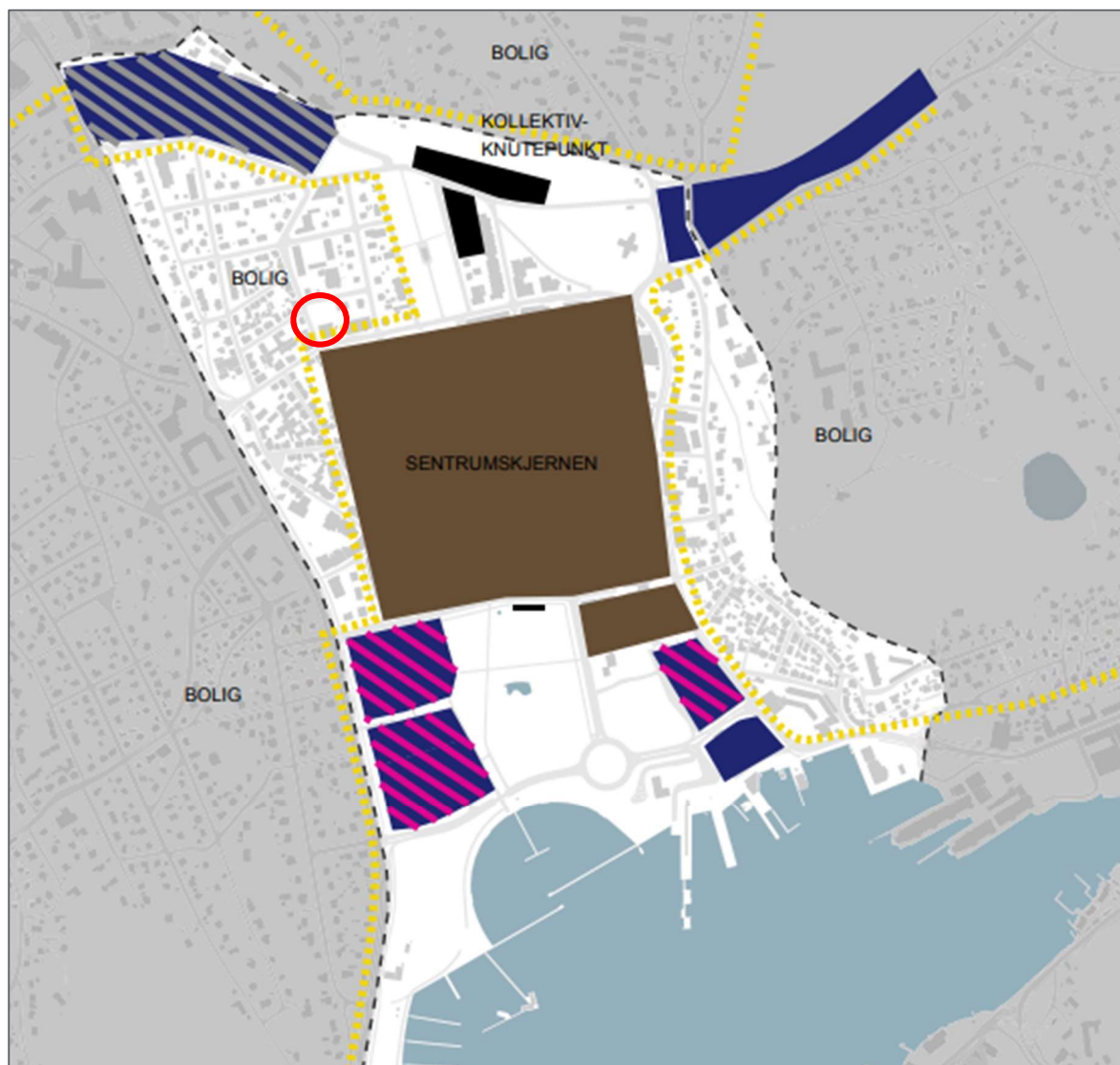
Rapporten beskriver kulturmiljøer i og i nærheten av Sandefjord sentrum som vurderes å ha nasjonal og/eller regional verdi. Planområdet grenser til kulturmiljø 5 – Nybyen, Rukla (Figur 19). Kulturmiljøets to delområder (Nybyen og Rukla) viser samlet hvordan en typisk Vestfoldby utviklet seg med badebyen og seilskutetiden som bakteppe på 1800-tallet. Det er dette som gir kulturmiljøet regional verdi. Kulturmiljøet, sett i sammenheng med Hystadveien, Murbyen og Åsen, gir et godt innblikk i byens arkitektur- og sosialhistorie. Kunnskaps-, opplevelses og bruksverdiene forsterkes av egenskaper som alder, autentisitet, tidsdybde og variasjon.



Figur 19: Kartutsnitt fra «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i Sandefjord (2018)». Planområdet grenser til kulturmiljø 5 – Nybyen, Rukla

4.7 Sandefjord sentrum – konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum (2015)

Angående retningslinjer for byggehøyder skal rapporten «Sandefjord sentrum – konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» legges til grunn. Planområdet ligger rett utenfor sentrumskjernen (rød ring) og ligger i en overlappende topografi fra større sammenhengende sentrumsbygg mot frittstående boliger/trehusmiljø.



Figur 20: Illustrasjon fra «Sandefjord sentrum – konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum (2015)» som viser funksjonsinndeling av arealene.

Planområdet ligger i tilknytning til stasjonsområdet (delområde A) og inngår i kvartaler med særlig transformasjonspotensiale (Figur 20).



Figur 21: Soneinndeling og kartlegging av kvartaler med særlig transformasjonspotensiale (Sandefjord sentrum – konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum)

Områdets nærhet til kollektivknutepunkter og servicefunksjoner legger forventninger til en høyere utnyttelse.

Planområdet ligger i skjæringspunktet mellom anbefalt utnyttelse «large», «medium» og «small». Kvartalet oppleves som en forlengelse av akse av bykvartaler mellom sentrum og Nybyen. Transformasjons- og utviklingsområdet mellom jernbanen og sentrumskjernen har en tydelig moderne karakter i form, volum og byggehøyder, og planforslagets foreslåtte utnyttelse viderefører på en naturlig måte denne skalaen og formspråk. En urban formgivning av planområdet i høyde og form gir en definert avgrensning mot den lave og historiske trehusbebyggelsen som gjør at den bymessige forlengelsen av sentrum – og dens relasjon til Nybyen – oppleves som entydig.



4.8 Fortettingsstrategi for Sandefjord by (udatert)

Utgangspunktet for Fortettingsstrategi for Sandefjord by er at mange av fordelene knyttet til fortetting er størst i sentrum. Bakgrunnen for dette er blant annet nærheten til sentrum og potensialet for gange- og sykkel. Fortetting bør prioriteres høyere i sentrumsnære områder.

Strategien peker på følgende fordeler med fortetting:

- Redusert transportbehov
- Øke bysentrums attraktivitet som møtested, for handel og næringsliv
- Økt bredde og variasjon i botilbudet
- Redusert energi forbruk i bygg (fjernvarmenett)
- Redusert forbruk av dyrket mark og andre arealressurser
- Redusert ressursforbruk for drift og utbygging av infrastruktur
- Mer effektivt og større tjenestetilbud i nærmiljøet

Planområdet ligger innenfor 5-minuttersbyen og er innenfor definisjonen av «sentrumsområdet» for Sandefjord.

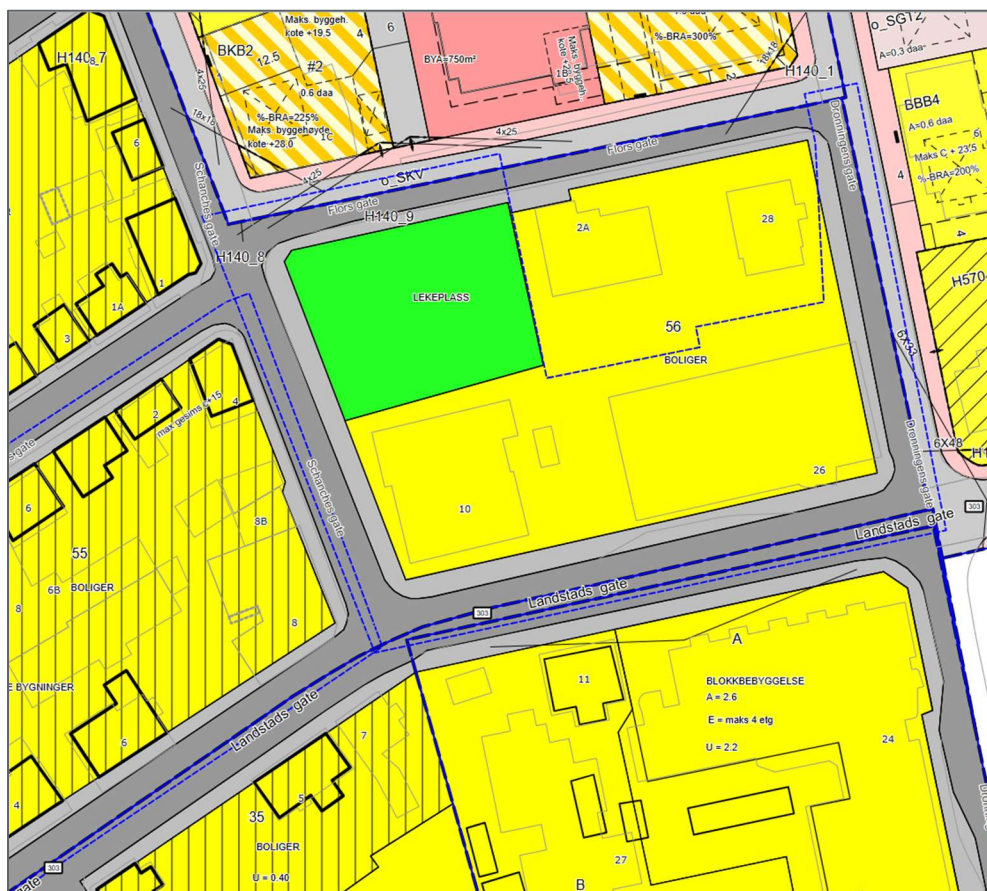


Figur 23: Planområdet ligger innenfor 5-minuttersbyen

Strategien peker på at dersom målsetningen om en fortetting av sentrumsområdet skal innfris, vil det innebære fortetting med andre bygningstyper og en annen bebyggelsesstruktur enn tradisjonell småhusbebyggelse. Vesentlig økt tetthet vil føre til endringer i strøkskarakter og grønnstruktur. Hensynet til byens livsgrunnlag og grunnlaget for gange og sykkel må veies mot andre og mer tradisjonelle bokvaliteter.

4.9 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår i gjeldende reguleringsplan for Skiringssalsveien, Dronningens gate, Landstads gate og Sandefjordsveien (kvartalet 46-58) (21.06.1979, planID 19790006). Eiendommen er regulert til boliger og arealet i nord er avsatt til lekeplass. Eiendom i sør og vest er veiareal av offentlig eie. Ny reguleringsplan vil delvis erstatte gjeldende reguleringsplan innenfor nødvendig avgrensning.



Figur 24: Kart med gjeldende reguleringsplaner

5 Informasjon

5.1 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det vises til forskrift om konsekvensutredning. Tiltaket er ikke et vedlegg I tiltak, jf. § 6 punkt b, og reguleringsplanen omfattes heller ikke av vedlegg II jf. § 8 a. Planforslaget anses ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det vurderes at det ikke vil være behov for konsekvensutredning.

5.2 Spesielle utredninger som bør foretas

De viktigste utredningene og vurderingene vil være knyttet til geoteknikk/stabilitet, støy og VAO, samt påkobling til eksisterende infrastruktur.

I forbindelse med varsel om oppstart for planarbeid på det samme arealet i 2022, meldte Vestfold fylkeskommune om at det ikke er påvist automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, og at de således har ingen merknader eller krav om arkeologisk registrering.

Det er registrert utløpsområde fra kvikkleiresoner ca. 200 meter nordvest og øst for planområdet. Det skal gjøres en geoteknisk vurdering i forbindelse med det planlagte tiltaket.

Store deler av eiendommen planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Det må sikres tilfredsstillende grenseverdier for leilighetene mot Landstads gate og uteoppholdsarealer. Det legges opp til gjennomgående

leiligheter med stille side, samt at nybyggets plassering vil kunne bidra til å skjerme utearealer mot trafikkstøy. Hvilke type tiltak avklares i planprosessen og sikres i bestemmelsene.

5.3 *Annen kjent informasjon som eksempelvis friluftsliv, forurensning, flom, grunnforhold eller annen farerisiko som kan ha innvirkning på planområdet*

Det er på dette tidspunktet ikke gjort kjent med andre relevante opplysninger og/eller kjent informasjon som kan ha innvirkning på planen.

5.4 *Mulige interessekonflikter som følge av planidéen*

- Lekeplass / barn og unges interesser

Arealer til lek kan løses via Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom. Planarbeidet vektlegger god kvalitet på lekeplassen i forhold til innsyn, sol/skyggevirkninger og innhold.

- Kulturminner

Planarbeidet skal utrede hensynet til eksisterende trehusbebyggelse og tilpasning til byens målestokk og identitet.

- Naboer

Planarbeidet skal utrede hensyn til naboer (innsyn, sol/skyggevirkninger) og tilpasning til nabobebyggelsen.

5.5 *Prossesser for samarbeid, varsling og medvirkning*

Det legges opp til et møte med berørte naboer i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeider.

5.6 *Samfunnssikkerhet*

Det skal utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

5.7 *Tenkt fremdrift i prosjektet*

Det legges opp til en rask framdrift i prosjektet. Det anmodes om et snarlig oppstartsmøte. Produksjon av fagutredninger og plandokumenter planlegges i løpet av vår 2025, og det planlegges for innlevering av planforslag til 1. gangs behandling før sommerferien 2025.

5.8 *Eventuelt andre opplysninger som forslagsstiller mener er relevante å opplyse om*

Det er på dette tidspunktet ikke gjort kjent med andre relevante opplysninger og/eller kjent informasjon som kan ha innvirkning på planen.