

Seksjon for klima, byggesak og arealforvaltning, arealplanenheten

## Referat oppstartsmøte

### Detaljregulering for Haga panorama

Saksnummer: 21/7500 PlanID: 20210009  
Møtedato: 12.05.2021  
Sted: Teams  
Tid: 12.00-13.00

### MØTEDELTAKERE

<b>Forslagsstiller:</b>	Øystein Davidsen Beate Wangberg	Moods Eiendom AS Moods Eiendom AS
<b>Byggmester:</b>	Robert Blålid, Torolf Stenersen	Torolf Stenersen AS
<b>Konsulent:</b>	Ane Tronstad Kim Boisen	Rambøll Rambøll
<b>Fra kommunen:</b>	Cecilie Fjeldvik Olav Malkomsen	Arealplanlegger Arealplanlegger
<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> På bakgrunn av planforespørsel behandlet av hovedutvalg for miljø- og plansaker (HMP) den 26.08.2020, hvor HMP anbefalte igangsetting av reguleringsarbeid, ønskes det nå igangsatt planarbeid for regulering av 7 eneboliger på eiendommen Haga Nordre, gbnr 114/11.  <u>Generell informasjon:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Forslagsstiller: Moods Eiendom AS v/Øyvind Davidsen, Hagalia 40, 3219 Sandefjord, tlf. 99037010. E-post: <a href="mailto:post@moodseiendom.no">post@moodseiendom.no</a>.</li></ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsulent: Rambøll, v/Kim Boisen, tlf. 93224545, e-post: <a href="mailto:kim.boisen@ramboll.no">kim.boisen@ramboll.no</a>.</li> <li>• Forslag til navn på plan: Haga panorama</li> </ul> <p><u>Materiale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innsendt planforespørsel, datert 17.04.2021.</li> <li>• Forespørselssak behandlet av HMP, 26.08.2020.</li> </ul>	
2.	<p><b>Retningslinjer for planarbeidet</b></p> <p>Vises til historikk gjengitt i saksfremlegget til forespørselssaken behandlet av HMP 26.08.2020.</p> <p>Eiendommen er regulert til naturområde i reguleringsplan for Haga, vedtatt 23.3.2000. Området er i kommuneplanen avsatt til grønstruktur.</p> <p>Overordna planer: Kommuneplanen 2019 - 2031, 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>Kommunedelplaner – areal</p> <p>Temaplaner</p> <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>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 (2016)</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> </ul>	

- *DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.*

Lenke til dokumentene: <https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/>

#### Spesielle utredningsbehov

##### Grunnforhold/geoteknikk:

- Grunnforhold må utredes tidlig i planprosessen.

##### Teknisk infrastruktur:

- VA-rammeplan (vann, avløp, trykk, håndtering av overflatevann) foreligge ved 1. gangs behandlingen.
- Energiutredning, jf. veiledning. Ikke relevant.
- Renovasjon; opplyses skal løses for hver enkelt bolig, to boliger i sammen, og med vendehammer. Entreprenør har sett på atkomst og stigning at renovasjonsbil kan komme frem.
- Vei og atkomst til planområdet: Det vises til dette punktet i forespørselssaken. Det må tas ny vurdering av atkomstforhold og vurdere eventuelle avbøtende/trafikale tiltak for atkomstveien Hagalia. Aktuelt med rekkefølgekrav knyttet til tiltak. Plangrense for atkomstvei vurderes i forbindelse med varsling.
- Brannteknikk.

##### Barn og unges interesser:

- Rekreasjonsområder, kartlegge om dagens områder er i bruk av barn og unge.
- Området regulert til naturområde, grønnstruktur i kommuneplanen.
- Det er aktuelt å vurdere former for medvirkning av barn og unge, og involvere talspersonen for barn og unge for å se nærmere på dette i planprosessen.
- Krav til lekeplass(er) – antall, størrelse følger kommuneplanens bestemmelser.

##### Landbruk:

- Ikke kjent dyrka eller dyrkbar mark innenfor området.

##### Friluftsliv:

- Må tas hensyn til, viser til forespørselssak og planinitiativ. Viktig å kartlegge dagens bruk og se på mulighetene for stier og snarveier i området, evt. regulere inn og ha rekkefølgekrav for opparbeidelse og merking.

##### Eiendomsforhold:

(husk innmåling av sikre grenser)

##### Kulturminner:

- Ikke kjent, men det må undersøkes.

##### Biologisk mangfold:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ikke kjent, men må undersøkes. Det kan være forskriftseiker i området.</li> </ul> <p>Universell utforming/TEK:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ivaretas av tek. Stigning på atkomstveien skal være innenfor gjeldende krav.</li> </ul> <p>Landskap:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foreliggende prosjekt anses å få fjernvirkning i et viktig landskap i kommunen. Det er viktig at det med planforslaget er gode illustrasjoner/3D modeller av planlagt bebyggelse.</li> <li>- Det ble vist illustrasjoner fra 3D-modell i møtet som vil følge med planforslaget for å illustrere bebyggelsen.</li> <li>- Fint om det tas med et bilde/illustrasjon som viser ny bebyggelse i horisonten.</li> </ul> <p>Ros- analyse: Støy, høyspent, ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon, trafiksikkerhet, eksplosjon.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fjellsikring</li> <li>- Trafikk</li> <li>- Kvikkleire i området</li> </ul> <p>Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og fylkesmannens sjekklister.</p> <p>Sosial infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skole, SFO, barnehagedekning, kollektivtilbud vurderes i planarbeidet.</li> </ul> <p>Kriminalitetsforebygging:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.9 bokstav e.</li> </ul> <p>Massehåndteringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.9 bokstav c.</li> </ul> <p>Utbyggingsavtale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varsles som vanlig i tilfelle det blir aktuelt</li> </ul> <p>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafikktiltak</li> <li>- Stier, snarveier, lekeplass, uteområder, balløkke</li> </ul>	
<p><b>3.</b></p>	<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.</p> <p>Kommunen anser dette som aktuelt og vil ta kontakt med talspersonen for barn og unge for å diskutere nærmere videre prosess.</p>	

<p><b>4.</b></p>	<p><b>Kommunens foreløpige signaler</b>  Arealplan viser til forespørselssak hvor HMP i møte 26.08.2020 anbefalte videre planarbeid, arealplan legger dette til grunn for saken.</p> <p>Det vises til punktene som tas opp i forespørselssaken og som det blir viktige å følge opp videre i planarbeidet. Det bør foretas en ny vurdering av atkomstveien og mulige avbøtende tiltak/utbedringer av trafikale tiltak, eller alternative tiltak, som stier/snarveier. Når det gjelder utearealer/lekeplass skal dette være iht. kommuneplanen. Som det også fremgår av forespørselssaken anser arealplan at det må sikres gode tiltak som kan sikre barn og unges og allmennhetens interesser i dette området, ettersom området omdisponeres fra naturområde/grønnstruktur til boligområde. Som det fremgår av planforespørselen og diskusjonen i møtet kunne dette være kartlegging av hvordan området er i bruk av barn, kartlegging av stier og snarveier, opparbeidelse og merking av eksisterende og nye stier, oppgradering av eksisterende balløkke, knytte området sammen, og eventuelt andre tiltak som kan fremme friluft- og rekreasjonsinteressene i området.</p> <p>Det er aktuelt å vurdere former for medvirkning med barn og unge, sammen med kommunens talsperson for barn og unge. Dette koordineres internt, kommunen vil infomere senere hvordan dette tenkes lagt opp.</p> <p><u>KU:</u>  Iht. forskriften skal arealer som skal omgjøres til boligområder konsekvensutredes dersom dette er i strid med overordnet plan. Det aktuelle området er i kommuneplanen avsatt til grønnstruktur. Men i veilederen fremgår det at dette ikke gjelder for områder under 15 daa. Da byggeområdet her vil være under 15 daa, er det ikke krav om KU i dette tilfelle.</p> <p><u>Avklaring i etterkant av møtet:</u>  Når det gjelder foreslåtte planavgrensning, er arealplans vurdering at man bør se helhetlig på området i en tidlig fase og derfor inkludere areal for tilliggende kolle og balløkke. Det kan eventuelt vurderes innskrenkninger av planområdet på et senere tidspunkt. Endelig avklaring om plangrense tas i forbindelse med varsling.</p> <p>Behov for informasjonsmøte kan eventuelt vurderes i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.</p>	
<p><b>5.</b></p>	<p><b>Arbeids og ansvarsfordeling</b>  <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 befarings 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> Detaljregulering: Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.</p> <p><b>Opplegg for planprosess</b> Dersom planen utløser krav om konsekvensutredning jf. plan- og bygningsloven, skal forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan.</p>	
<p><b>6.</b></p>	<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>	
<p><b>7.</b></p>	<p><b>Framdrift</b> Forslagsstiller 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>	

	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. Målet om en 1. gangs behandling høsten 2021 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.	

Olav Malkomsen, 19.05.2021, sist revidert 26.05.2021.

Referent

### **Plangebyr**

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ 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 planmateriell 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.