



Levito As
Tangveien 8
3154 Tolvsrød

13.11.2024

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref
24/41069- 4

Saksbehandler
Susan Thorvaldsen
33416393,
Susan.Thorvaldsen@sandefjord.kommune.no

Gbnr 94/186 - Søndre Strandskogen - Forhåndskonferanse - Referat

Tiltak: Endringer for reguleringsplan
Byggested: Gbnr 94/186 – Søndre Strandskogen
Tiltakshaver: Levito AS
Ansvarlig søker:

Møtet ble avholdt 11.11.2024 kl. 10:00 på Rådhuset i Sandefjord.

Til stedet under forhåndskonferansen var følgende personer:

Tiltakshaver	Navn Øystein Moskvil Frank Skoland	Firma Levito AS
Ansvarlig søker	Navn	Firma
Fra kommunen:	Navn Mohamed Ali Raymond Brattås Susan Thorvaldsen	Stilling Rådgiver, plan Ingeniør, kommunalteknisk plan Juridisk rådgiver, byggesak
Eksterne Parter:	Navn Ingunn Livgård Chriss Johnsen	Firma Søk og Bygg AS Arne Rød & CO AS
Referat sendes:	Møtedeltakere	

Plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Strandskogen vedtatt 22.09.2020. Området er regulert til fritidsboligformål med blant annet tilhørende friområder og infrastruktur som vei, renovasjon og parkering.

Området befinner seg utenfor 100-meters beltet mot sjø.

I kommuneplanens arealdel ligger det sone med særlig hensyn til friluftsliv over området. Hensynet til friluftsliv skal ivaretas ved utforming og plassering av tiltak, jf. retningslinje til kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.2.1.

For deler av området foreligger det hensynssone for marin grense, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.1.2 bokstav b).

Dokumentasjon fremlagt til møtet

Det var før møtet sendt inn redegjørelse og tegninger som viste ønskede endringer for reguleringsplanen før det skal søkes rammetillatelse for infrastruktur for området.

Søkers orientering om tiltaket

Søker redegjorde for følgende ønskede endringer:

1. Det er ønsket å fjerne 8 parkeringsplasser nord-vest i området, og legge inn en snuhammer. Parkeringsplassen er merket med f_SP1 i dagens reguleringsplan. Dette er begrunnet med bratt terreng og vanskeligheter med å få til en innkjøring til en fritidsbolig her. Området for parkeringsplass skal da gjøres om til friområde.
2. Det er ønsket å fjerne avfalls plass for området merket f_BRE i reguleringsplanen, og gi plass til noen av parkeringsplassene som blir fjernet ved parkeringsplass mot nord-vest. Det er ønsket her å få til innkjøring til eiendom for fritidsbolig vest for avfalls plassen. På sikt er det ønsket å få til en samlokalisering av renovasjon med det eksisterende hyttefeltet Sundeskogen. Det var på innsendt tegning vist en ønsket plassering ved eksisterende avfalls plass på gbnr. 91/88.
3. Det er ønsket å utvide vei mot sør-øst for å gi plass til parallellparkering langs veien, for parkeringsplasser som fjernes ved endring av parkeringsplass mot nord-vest.
4. Det er ønsket å erstatte siste del av vei mot sør med en noe smalere vei som svinger vestover for å minimere sprengning av svaberg.
5. Det er ønsket å flytte tilkomstvei for området noe østover for å minimere sprengning.

Sakstype, tiltaksklasse og dispensasjoner

Det skal søkes om rammetillatelse for infrastrukturen for området. En eventuell søknad om rammetillatelse uten at endringer er omsøkt i planen vil utløse dispensasjon der tiltaket er i strid med arealformålet.

Etter administrasjonens vurdering vil endringene samlet sett være av et omfang som krever søknad om endring av reguleringsplanen. Administrasjonen anser det også uheldig for den videre utviklingen av planen dersom det gjøres endringer som vil påvirke den videre utviklingen av området uten at planen endres.

Uttalelse fra andre myndigheter

Søknad om endring av planen vil medføre at endringene vil måtte ut på høring.

Administrasjonens vurderinger

Planavdeling:

Planfaglig vurdering - Gbnr 94/186 - Søndre Strandskogen

1. Fjerne parkeringsplasser, flytte snuhammer og omregulere de tapte parkeringsplassene til friområde:

Denne endringen medfører en endring i regulert arealbruk, og er ofte en type endring som krever en formell planendring. Den kan derfor ikke gjennomføres som en dispensasjon.

2. Samlokalisere avfalls plass med Sundeskogen:

Planavdelingen vurderer at det ikke er hensiktsmessig å flytte den regulerte avfallsplassen til den eksisterende avfallsplassen ved Sundeskogen. Dette skyldes flere faktorer: For det første ligger ønsket plassering av avfallsanlegget omtrent 500 meter fra den regulerte renovasjonsplassen. Denne avstanden er ikke betydelig nok til å gi fordeler ved samlokalisering. Videre benytter renovasjonskjøretøy allerede nærområdet, noe som betyr at det foreligger etablerte ruter for avfallshåndteringen. Basert på dette stiller planavdelingen seg negative til denne endringen. For de tapte parkeringsarealene er det tilstrekkelig å dokumentere at parkeringskravene blir oppfylt ved å vise at det finnes tilstrekkelig parkeringsplass innenfor hvert enkelt hyttefelt, og at dette er sikret gjennom bestemmelsene.

3. Utvide vei møt sør for å gi plass til parallelparkering:

Denne endringen anses som en mindre justering for å kompensere for de tapte parkeringsplassene i punkt 1.

4. Forkorte regulert vei og erstatte med smalere privat vei:

Denne innebærer en endring i veiføringen og må gjennomføres gjennom en formell endring av gjeldene plan.

5. Flytte tilkomstvei østover

Denne endringen vurderes som en mindre justering, da dette er gitt rom for i reguleringsbestemmelsene.

Konklusjon

De mest omfattende endringene knytter seg til fjerning av parkeringsplasser, omregulering til friområde, og endring av veiføring (punktene 1 og 4). Disse endringene vil kreve en formell endring av reguleringsplanen. Planavdelingen anbefaler at det sendes én samlet søknad for alle fire ønskede endringer, ettersom to av disse utløser krav om en formell reguleringsendring. Når det gjelder forslaget om å samlokalisere avfallsplass (punkt 2), stiller planavdelingen seg negativ. Øvrige endringer (1,3,4 og 5) kan behandles gjennom en forenklet prosess.

Søknaden må sendes til planavdelingen og må inkludere:

- En detaljert beskrivelse av de ønskede endringene
- En beskrivelse av konsekvensene av endringene.
- Revidert plankart
- Reviderte bestemmelser
- Oppdatert SOSI-fil

Bygningsmyndigheten:

Det var ønsket en tilbakemelding på hva som kreves av dokumentasjon ved søknad om infrastruktur for området.

Ved søknad må det foreligge tegninger og redegjørelse av vei og vann/avløpssystem for området. Ved søknad blir tegningsgrunnlaget oversendt avdelingen for Bydrift for vurdering. Søknad krever videre erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan.

Til orientering

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og faglige forhold som forelå på det tidspunkt forhåndskonferansen ble avholdt. Formålet med forhåndskonferanse er å etablere tidlig kontakt mellom tiltakshaver og kommunen. Et avklaringsmøte mellom

partene bidrar til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og gjøres kjent med relevante krav og forutsetninger for den videre saksbehandling.

Nabomerknad, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell byggesøknad som senere innsendes.

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen
enhetsleder byggesak

Susan Thorvaldsen
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Arne Rød & Co As
ingunn.livgard@gmail.com
Levito As

Postboks 1513
Tangveien 8

3206
3154

Sandefjord
Tolvsrød