

Planprogram

Områderegulering for

Stokke sentrum øst

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Tidligere arbeid og kunnskapsgrunnlag	5
1.3	Hensikten med områdeplanen	6
1.4	Reguleringsplanprosess	6
1.5	Hva er et planprogram	7
1.6	Planforslaget.....	7
1.7	Krav om konsekvensutredning	8
1.8	Risiko og sårbarhet.....	9
1.9	Tiltak som må opparbeides gjennom rekkefølgekrav	9
2	Planprosess og medvirkning	10
2.1	Fremdrift og prosess/ planprosess	10
2.2	Medvirkning.....	11
3	Rammer for planarbeidet/Gjeldende planer	12
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	15
4.1	Beliggenhet og planavgrensning	15
4.2	Eiendommer innenfor planområdet.....	16
4.3	Tilgrensede områder	19
4.4	Dagens arealbruk.....	19
4.5	Landskap og landemerker	19
4.6	Arealressurser – landbruk.....	20
4.7	Grunnforhold.....	21
4.8	Naturforhold.....	22
4.9	Forurensning.....	22
4.10	Eksisterende bebyggelse.....	23
4.11	Offentlig og privat servicedekning.....	23
4.12	Sosial infrastruktur.....	24
4.13	Friluftsliv, grønnstruktur og rekreasjon	24
4.14	Idrett	25
4.15	Barn og unges interesser	25
4.16	Kulturminner og kulturmiljø.....	25
4.17	Trafikkforhold.....	25
4.18	Miljøforhold	29
4.19	Vann og avløp.....	30
4.20	Flom.....	31
4.21	Renovasjon.....	31

4.22	Universell tilgjengelighet	32
5	Beskrivelse av alternativer	33
5.1	0-alternativet.....	33
5.2	Alternativ 1.....	33
6	Sjekkliste tema for konsekvensutredning.....	37
7	Aktuelle problemstillinger og utredningsbehov	39
7.1	Innledning.....	39
7.2	Metode.....	39
7.3	Sammenstilling av konsekvenser.....	40
7.4	Influensområdet	41
7.5	Kartlegging av utredningsbehov i forbindelse med konsekvensutredning	41
7.6	Kartlegging av temaer som må beskrives i planbeskrivelsen og eller som egen utredning	47
8	Vedlegg.....	54

1 Innledning

Planprogrammet utarbeides for å klargjøre, informere og vise hva som må utarbeides videre i planarbeidet for områdereguleringen for Stokke sentrum øst. I tillegg viser den en overordnet fremdrift for planprosessen og hvem det er ønskelig å ta inn i en medvirkningsprosess for å få innspill til hvordan området kan utvikles i fremtiden. Planprogrammet viser til eksisterende planer, både statlige, regionale og kommunale planer m.fl. som må følges.

Ettersom områdereguleringen må konsekvensutredes, presenteres ett alternativ i dette planprogrammet, som skal sammenlignes med 0-alternativet. Kapittel 4 – beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold, viser hvordan planområdet er i dag (2024) (0-alternativet). Alternativ 1 er utarbeidet av AFRY Ark Studio (2024), og vil bli videre utdypet i kapittel 5 – Beskrivelse av alternativer.

Etter at planprogrammet har vært på høring, vil dette ligge til grunn for utarbeidelse av planforslaget med konsekvensutredning. I kapittel 6 og 7 er en oversikt med premisser og rammer for hvilke forhold som skal utredes og beskrives nærmere i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen.

1.1 Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel for 2023-2035 krever at det gjennomføres områderegulering av Stokke øst, før det gis tillatelse til tiltak innenfor området. Da Sandefjord kommune ønsker å bygge omsorgsboliger innenfor Stokke øst, på deres tomter, må arbeidet med områdeplan påbegynnes.

Forslag til planavgrensning tar utgangspunkt i avgrensning fra tidligere reguleringsplan (planID 20050009), men er utvidet ved å blant annet inkludere Frederik Stangs gate og Melsomvikveien og en del av boligområdet på vestsiden av jernbanen. Arbeidet med å utvikle Stokke sentrum øst strekker seg tilbake til 2013, da det ble inngått et samarbeid og en avtale mellom Stokke kommune og grunneierne i sentrum øst (KST- 66/2013, datert 23.09.2013). Avtalen innebar at det skulle utarbeides en ny områdeplan for sentrum øst og at det i forkant skulle utarbeides et arkitektkonsept som grunnlag for områdeplanen. Det ble utarbeidet to ulike utviklingskonsepter for området som parallelloppdrag. Konseptene skulle legge grunnlaget for en helhetlig bymessig utvikling av området, som igjen skulle legges til grunn for utarbeidelse av områdeplan for sentrum øst. Oppstartsmøtet for områdereguleringen ble avholdt 27.08.2014, og satt på vent 12.12.2014 som følge av usikkerhet rundt trasévalg for jernbanen.

I forbindelse med ny jernbanetrasé for jernbane, var det også snakk om mulig vei- og kryssløsning for motoriserte kjøretøy. Dette skal ikke ses videre på i denne planprosessen, da signalene fra Bane NOR er at eksisterende kryssing opprettholdes. Dersom det skal vurderes planfri kryssing i forbindelse med Stokke stasjon og etablering av dobbeltspor, må dette gjøres i en annen prosess.

1.2 Tidligere arbeid og kunnskapsgrunnlag

Parallelloppdrag for konsept

Det ble i 2013 satt i gang et parallelloppdrag for å belyse muligheter og finne beste konsept for videre utvikling av Stokke sentrum. Med grunnlag i kvalifikasjons- og utvelgelseskriterier ble Dyrvik Arkitekter AS i samarbeid med AtSite AS og Asplan Viak AS valgt ut til å utarbeide konsept. En bedømmelseskomité bestående av ulike firmaer og den gang Stokke kommune, valgte konseptet «Byenga» som tilhørte Dyrvik Arkitekter AS i samarbeid med AtSite AS, som beste bidrag.

Dette konseptet ble oppfattet som mer fleksibelt og robust, med mindre enheter som det ble forventet at markedet lettere kunne absorbere. Forslaget ble vurdert til å ha gode bokvaliteter, god og effektiv trafikkavvikling, samt et godt tilpasset Stokke. Konseptet fokuserte på at Stokke får et urbant preg med hovedvekt på boliger samt noe næring og forretning. Bebyggelsen er organisert rundt gårdsrom/kvartaler som struktureres og forbindes internt med en parallellakse i midten med fellesrom. Mot jernbanen etableres et grøntdrag som skjermer boligene for jernbanen, tar imot overvann fra bydelen, samt forbinder Byenga med andre grønne områder i nærheten. Konseptet legger opp til at kvartalene skal få gode sol og lysforhold, og bebyggelsen har en variasjon på 3 til 6 etasjer. Parkering foregår i parkeringskjeller, slik at det blir minimalt med trafikk i området.



Figur 1 Utsnitt av konseptuelt oversiktperspektiv fra sørøst. Kilde: Dyrvik Arkitekter og AtSite.

Det andre konseptet hadde også kvaliteter som det forestående planarbeidet burde bygge videre på. De ønsket blant annet at aksene fra planområdet mot Stokke kirke burde tas med i videre arbeid. Ved å kombinere det beste fra begge forslagene, mente komitéen at prosjektet ville bli spennende og bra for Stokke.

Rom og funksjonsprogram for nye omsorgsboliger

Kommunen har utarbeidet et romprogram av omsorgsboliger som ønskes å oppføres innenfor planområdet på kommunen sine eiendommer. Romprogrammet skal brukes som utgangspunkt når det gjelder størrelse og behov ved omsorgsboligene.

Romprogrammet var på politisk behandling i januar 2023. Som følge av behandlingen, ble romprogrammet revidert i juni 2023. Da var det kommuneplan 2016-2025 for Stokke kommune som var gjeldende. Denne er da lagt til grunn ved blant annet anslått parkeringsplasser som skal tilrettelegges for i tilknytning til omsorgsboligene. I utarbeidelsen av omsorgsboliger i områdereguleringen for Stokke sentrum øst, må man på nytt se på blant annet parkeringsbehov og -krav etter kommuneplan 2023-2035.

Oppstartsmøte med kommunen

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 18.10.2023, der kravene for hva som skal være med i planprosessen og dokumentene ble gjennomgått.

I forkant av oppstartsmøtet ble det utarbeidet et planinitiativ, der foreslått planavgrensning/planområde strekker seg fra sør til nord. Planavgrensningen som ble foreslått i forbindelse med oppstartsmøtet, gikk ut til vei-midt i Frederik Stangs gate og Melsomvikveien og var på ca. 70 daa.

1.3 Hensikten med områdeplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for en sammensatt utvikling av Stokke sentrum øst, der det allerede er mange grunneiere innenfor området. Omsorgsboliger er tenkt sentralt innenfor planområdet. Området skal bli en forlengelse av Stokke sentrum, som er etablert på vestsiden av jernbanen. Omsorgsboligene er tenkt etablert innenfor kommunen sine eiendommer. Utover dette, foreslås det å tilrettelegge for sentrumsfunksjoner (bolig, tjenesteyting, kontorer), samt et grøntområde/bydelspark.

Områdeplanen skal ivareta kravene i kommuneplanens arealdel til felles planlegging av feltene, og vil gi overordnede føringer for formål, i tillegg til løsninger for blant annet veg og annen infrastruktur. Det vil bli stilt krav om detaljreguleringsplan før videre utbygging av området.

1.4 Reguleringsplanprosess

En reguleringsplan skal utarbeides etter plan- og bygningsloven, og kan utarbeides som en områderegulering eller detaljregulering. I dette tilfellet skal det utarbeides en områdereguleringsplan. Reguleringsplaner består av et plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med oppsummering fra konsekvensutredning. Gjennom reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål arealene innenfor planen kan utnyttes og eventuelle vilkår knyttet til bruken.

Det primære formålet med områderegulering er at planen skal avklare hovedstrukturene og prinsippene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et område, og/eller legge rammer for videre detaljering.

Hensikten er at kommunen skal ha et redskap som sikrer områdevis avklaringer som gir en helhetlig løsning for området.

Reguleringsplanprosessen kan deles inn i tre hovedfaser:

- 1) Planoppstart og planprogram
- 2) Utredninger og planforslag
- 3) Planbehandling

1.5 Hva er et planprogram

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9 skal alle regionale planer, kommuneplaner, og reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn utredes nærmere. Dette gjøres som ledd i varsling av planoppstart, ved å utarbeide et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal:

- Klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- Vise organisering og fremdriftsplan med frister
- Vise opplegg for informasjon og medvirkning
- Vise behov for nødvendige utredninger – alternativer som blir vurdert
- Beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet

Etter at forslaget til planprogrammet har vært på høring og innspillene er behandlet, vedtas et endelig planprogram som skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning. Det vedtatte planprogrammet legger premisser og rammer for planforslaget, og fastsetter hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planbeskrivelsen og i konsekvensutredningen.

1.6 Planforslaget

Planforslaget utarbeides basert på planprogrammet og skal beskrive planstatus, planområdet, planprosess og medvirkning, planforslaget og konsekvenser av planforslaget. Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal det også utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) etter DSBs veileder for samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og NVEs veileder, sammen med planbeskrivelsen. Analysen skal omfatte risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for realisering av tiltaket, og inneholder hendelser som kan få konsekvenser for liv og helse, trygghet/stabilitet og eiendom/materielle verdier. Det gjennomføres en sammenstilling av uønskede hendelser og avbøtende tiltak som inngår i planbeskrivelsen og beskrives.

1.7 Krav om konsekvensutredning

Gjennom arbeidet med områdereguleringen skal det utarbeides en konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2:

«For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn».

Bestemmelsene om konsekvensutredning har som formål å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt under utarbeidelse av planer, og når det besluttes på hvilke vilkår planer kan gjennomføres.

Det står følgende om innholdet i en konsekvensutredning i § 17 i *Forskrift om konsekvensutredninger*:

«Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.»

Det ble i forbindelse med utarbeidelse av planinitiativ for områderegulering for Stokke sentrum øst, gjort en vurdering av behovet for konsekvensutredning. Dette er gjort etter *Forskrift om konsekvensutredning* (KUF) av 01.07.2017.

Planarbeidet ble vurdert etter relevante deler av kapittel 2 - *Planer og tiltak som omfattes av forskriften* og kapittel 3 - *Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning*.

Reguleringsplanen er vurdert til at den vil omfattes av § 6 - *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*, bokstav a. Det planlagte tiltaket omfattes av både vedlegg I, punkt 24 *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²* og vedlegg II, punkt 10 bokstav b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg* og e) punkt i. *Bygging av veier*.

Utover dette er det, etter § 8 blitt gjort en vurdering etter § 10 *plan eller et tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Reguleringsplanen omfattes av § 10 annet ledd bokstav a) som omhandler størrelse, planområde og utforming.

Områdereguleringen faller dermed inn under § 6, vedlegg I og vedlegg II, og § 10, og vil derfor utløse krav om konsekvensutredning og planprogram.

Utredningen av konsekvensutredning gjennomføres i tråd med hovedtrekkene i metodikken i retningslinjer gitt i *Forskrift om konsekvensutredninger*, samt Statens Vegvesens håndbok V712. For enkelte temaer kan det være aktuelt å bruke annen metode.

Konsekvensene av et tiltak skal måles i forhold til en referansesituasjon. Denne situasjonen kalles gjerne 0-alternativet, og utgjør sammenligningsgrunnlaget for alternativene som konsekvensutredes. Alternativene vil bli utdypet i kapittel 5 – Beskrivelse av alternativer.

Konsekvenser vurderes ut fra en differanse mellom hva som skjer med og uten gjennomførelsen av planen eller tiltaket. En konsekvensutredning er tilpasset plannivået, i dette tilfellet en områderegulering, og skal være relevant i forhold til de beslutninger som skal tas. En konsekvensutredning tar utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Der slik kunnskap ikke foreligger om viktige forhold, blir det hentet inn ny kunnskap ved hjelp av befaringer og utredninger knyttet opp mot dagens situasjon.

1.8 Risiko og sårbarhet

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) skal utarbeides iht. plan- og bygningsloven § 4-3, som tillegges plandokumentasjonen. Den skal basere seg på tilgjengelig informasjon og fagrapporter, og skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som kan få konsekvenser for liv og helse, trygghet/stabilitet og eiendom/materielle verdier. ROS-analysen vil avdekke, analysere og tydeliggjøre tiltak som gjennomføres for å ivareta samfunnssikkerheten i planområdet. Konsekvenser for natur og miljø blir vurdert i planbeskrivelsen og konsekvensutredning.

1.9 Tiltak som må opparbeides gjennom rekkefølgekrav

Som en del av planarbeidet skal det utarbeides rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Dette vil utarbeides senere i prosessen når man har en bedre oversikt over hva som skal utvikles innenfor planområdet. Rekkefølgebestemmelsene vil ta for seg i hvilken rekkefølge offentlige parker og torg, vegger, annen infrastruktur, vann, avløp og overvann m.f. skal etableres innenfor planområdet.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Fremdrift og prosess/ planprosess

Fremdriftsplanen er ikke fastsatt i detalj, da det ved uforutsette hendelser kan forekomme endringer og forsinkelser i prosjektet. Foreløpig fremdriftsplan er:

Varsel om planoppstart og høring av planprogram (min. 6 uker)	Mai-juni 2024
Politisk vedtak av planprogram*	Juni – september 2024
Utarbeidelse av planforslag med KU	Juni – november 2024
Innsending av planforslag til planmyndigheten	Desember 2024
Saksforberedelse og politisk behandling	Desember 2024 – februar 2025
Offentlig ettersyn (6 uker)	Februar 2025 – april 2025
Ferdigstillelse av planforslag til sluttbehandling	Mai 2025
Politisk 2.gangsbehandling	Juni 2025
Vedtak i kommunestyret	Før sommeren 2025. Omsorgsboliger bygges innen 2026. Da må planforslaget være vedtatt.

*Behandlingen avhenger av mengden merknader og evt. endringer som må gjøres i planprogrammet.

Etter høringsfrist er utløpt vil innspillene til planprogrammet bli behandlet og vurdert, og eventuelle endringer av planprogrammet vil bli gjort før planprogrammet fremmes til fastsetting gjennom politisk behandling i hovedutvalg for miljø- og plansaker.

Utarbeidelsen av konsekvensutredning (KU) vil deretter skje på bakgrunn av fastsatt planprogram. Forslag til områderegulering vil bli utarbeidet med bakgrunn i funnene i konsekvensutredningen og mottatte innspill og merknader i forbindelse med varsel om oppstart og medvirkningsprosessen.

Når komplett planforslag med underlagsrapporter har blitt utarbeidet, vil forslag til områdereguleringsplan og tilhørende KU bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker fra kunngjøringsdato. Forslaget blir kunngjort i avisen Sandefjords blad og legges ut på kommunens hjemmeside.

Når innspill og uttalelser er vurdert og kommentert, blir planen 2.gangsbehandlet og deretter vedtatt i kommunestyret. Gjennom planprosessen vil relevante plandokumenter også bli lagt ut på kommunens hjemmeside.

2.2 Medvirkning

I henhold til plan- og bygningsloven § 5, skal planprosessen legges til rette for god medvirkning.

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er det krav om høring og offentlig ettersyn av både planprogram og selve reguleringsplanen (ca. 6 uker). I tillegg til disse lovpålagte høringene, som også inkluderer kunngjøring i avis og på kommunens hjemmeside, brev til naboer og andre berørte parter, er det planlagt en utvidet medvirkning.

I forbindelse med planarbeidet er det i hovedsak fire grupper det er ønskelig å ha en utvidet medvirkningsprosess med. Disse er:

- Grunneiere
- Barn og unge
- Eldre
- Innbyggere og næringslivet i Stokke

Det legges opp til å ha et felles dialogsmøte med grunneierne innenfor planområdet. Deretter vurderes behov for møter med enkelte grunneiere videre, etter hvilke innspill de kommer med. På møtet med grunneierne, vil det være fokus på fremtidig bruk av deres tomter, hva de ønsker og ser for seg på sin eiendom.

Den andre prioriterte gruppen er barn og unge. Barn og unge er det aktuelt å trekke inn, blant annet for å se på bruk av en fremtidig park/bypark. For barn og unge er det tenkt å utføre medvirkning i form av en workshop med elevrådet fra barne- og ungdomsskolen. Det vil også bli gjennomført barnetråkk med elever fra Bokemoa barneskole på 4. og 7.trinn, i tillegg til et trinn på Stokke ungdomsskole.

Den tredje gruppen som vil inngå i medvirkningen er innbyggere, andre aktører/næringslivet i Stokke. Det vil arrangeres åpen kontordag/kontormøte i Stokke, der de som ønsker kan komme og prate med konsulentene om deres tanker rundt området, fremtidig bruk, kvaliteter og utfordringer ved området m.m.

Det er også viktig at det gjennomføres et medvirkningsmøte med eldrerådet og andre instanser som er aktuelle for hva som ønskes innenfor planområdet.

I forkant av hver medvirkningsprosess vil det utarbeides en plan/opplegg for gjennomføring.

3 Rammer for planarbeidet/Gjeldende planer

Statlige og regionale interesser

Utarbeidelse av planen vil foregå i dialog med statlige og regionale aktører som Bane NOR, Vestfold og Telemark fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Dialogen vil i hovedsak finne sted i de formelle høringene, men også i regionalt planforum som kan bli benyttet for forhåndshøring av statlige og regionale myndigheter. Det vil også avholdes egne arbeidsmøter for å drøfte eller avklare problemstillinger underveis i arbeidet med Bane NOR.

Statlige føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn for kommunal planlegging. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Regionale føringer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk for Vestfold fylkeskommune, skal legges til grunn for planleggingen. Planen skal legge til rette for vekst og utvikling i Vestfold, samtidig som viktige jordbruks-, natur- og kulturverdier tas vare på. All vekst skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder.

Kommuneplan

I kommuneplanen (2023-2035) har Sandefjord kommune vedtatt at FNs bærekraftsmål skal brukes som ramme for kommunens arbeid i kommuneplanens samfunnsdel. I kommuneplanens samfunnsdel er åtte bærekraftsmål prioritert, og de kommunale målene viser hvordan vår virksomhet bidrar til å nå de globale målene.

Stokke sentrum øst ligger med sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Sentrumsformålet innebefatter de fleste formål, slik som forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting m.m. I tillegg er planområdet avsatt til boligbebyggelse, friområde, bane med hensynssone for støy (rød og gul sone), krav om felles planlegging, ras- og skredfare, landskap og båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven. Alt ligger inne som nåværende.

I tillegg er området omfattet av følgende bestemmelser og hensynssoner:

- Stokke Øst: før det gis tillatelse til tiltak innenfor området skal det foreligge områderegulering. Rapporten «Prinsipper for fortetting Stokke» skal være retningsgivende for områdeplanen. (Kommuneplanbestemmelse pkt. 5.4.3 H810_4)
- Båndlegging trase for fremtidig jernbane: alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 skal foreligge jernbanemyndigheten, med unntak av mindre tiltak etter §§ 20-4 pkt. a, c, d og e

og § 20-5. Energibrønner og andre brønner, samt vesentlige terrenginngrep, tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndigheten.

Kommunedelplan for mobilitet i Sandefjord (2022-2034) skal legges til grunn i planleggingen, da planen bidrar til å planlegge og utforme mobiliteten i kommunen. Dette gjøres for å oppnå et effektivt transportsystem, tilrettelegge for miljøvennlige transportformer og nå målet om nullvekst i personbiltransporten. Planer som «Hovedplanen for sykkel» og «Plan for gange i Sandefjord» er grunnlag for mobilitetsplanen.

Kommunedelplan for InterCity Stokke – Larvik (planID 20170015) har som hensikt å velge korridor som skal legges til grunn for videre planlegging. Dette gjøres for å modernisere Vestfoldbanen som er en del av InterCity-satsingen på Østlandet. Kommunedelplanen legger opp til at dobbeltspor gjennom Stokke skal bli liggende i tilnærmet samme høyde som dagens bane, men at Frederik Stangs gate foreslås senket under ny jernbane. Det foreslås også at Tassebekkveien legges om via Lilleborgveien over til Müllers vei som kobler seg til Frederik Stangs gate. Stasjonen foreslås i omtrent samme område som den er i dag.

Kommunedelplan for klima og energi (2019-2031), vedtatt 12.03.2019 har som formål å fremme klimavennlig energibruk og produksjon, og dermed redusere utslippet av klimagasser. Det er viktig å legge til rette for transportløsninger som binder Sandefjord, Stokke og Andebu med andre plasser i kommunen sammen på en klimavennlig måte.

Gjeldende reguleringsplaner

Det er kun en reguleringsplan innenfor området. Reguleringen tar for seg samme område som foreslått planavgrensning og heter Stokke Sentrum Øst, planID20050009. Ikrafttredelsesdatoen var 08.09.2003. Planen legger opp til ny boligbebyggelse med mulig kontorer/forretning. Det legges opp til at bensinstasjon og garasjeanlegg skal være innenfor området.

Tilstøtende planer:

- Stokke sentrum, planID 20120012 (2012): områderegulering som legger til rette for videre planlegging og utvikling av Stokke sentrum.
 - o Mindre reguleringsendring, planID 20120012E1 (2020): det er blitt gjennomført en mindre endring av Tassebekkveien 1.
- Melsomvikveien 8, planID 20030014 (2002): reguleringsplan som gjelder et område som ligger øst for Melsomvikveien.
- Grimstadveien, planID 20010006 (2000): eldre reguleringsplan som regulerer Grimstadveien, som ligger på vestsiden av jernbanen.

Andre planer og føringer

- Regional planstrategi for Vestfold og Telemark 2020-2023 (vedtatt 2020)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging, T-2/O8 (vedtatt 1995)
- Statlig planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning (vedtatt 2018)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) (vedtatt 2021)
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) (vedtatt 2012)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (fastsatt 2014)
- Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveger etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven
- Veileder for barn og unge i plan og byggesak (2012)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2021)
- Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (2017)
- Strategisk næringsplan 2019-2031, Sandefjord kommune
- Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)
- Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger i et landskap med mye jordbruksareal i Stokke, i Sandefjord kommune. Planområdet ligger i kanten av Prestegårdskogen og er tilnærmet flatt. Området inkluderer Grimestadveien og jernbanen i vest, Melsomvikveien i øst og Frederik Stangs Gate i sør. Jernbanen skiller planområdet fra resten av Stokke. Hoveddelen av boligbebyggelsen ligger på vestsiden av planområdet, men grenser til noe blokkbebyggelse i nordøst og hus i sør.

Planområdet strekker seg fra sør til nord og den foreslåtte planavgrensningen utgjør et areal på ca. 120 daa. Planavgrensningen etter oppstartsmøtet er utvidet, slik at den tar med seg jernbanen og Grimestadveien i vest, hele Frederik Stangs gate og Melsomvikveien, i tillegg til avkjørsler fra Frederik Stangs gate og Melsomvikveien, et minnesmerke sør for Frederik Stangs gate og deler av kirkegården.

Jernbanen, arealer innenfor boligområdet på vestsiden av jernbanen og Ekorneveien og Mor Aases vei, er tatt med for å se på muligheten for gangforbindelse mellom planområdet og eksisterende boligområde. Grøntområdet med minnesmerke er tatt med for å kunne vurdere overvannshåndtering innenfor dette området, og avkjørslene er tatt med for å kunne se på gode krysninger og forbindelser.



Figur 2 Foreslått planavgrensning. Kartunderlag: Norgeskart.

4.2 Eiendommer innenfor planområdet

Innenfor planområdet er det flere grunneiere enn forslagsstiller. Nedenfor er en tabell med grunneierne innenfor planområdet:

Gnr./bnr./festnr.	Hjemmelshaver	Kommentar
418/7	Bane NOR SF	Jernbane
422/68	Privat	Bolighus
422/154	Melsomvikveien AS	Jorde

422/94	Stokke AØF Finans	Grøntområde som benyttes til oppbevaring av landbruksmaskiner
422/97	Stokke AØF Finans	Grøntområde
422/152	JM Norge AS	Parkering/oppbevaringsplass for større maskiner til landbruk og Eiksenteret.
422/320	JM Norge AS	Veiareal, parkering/oppbevaringsplass for større maskiner til landbruk og Eiksenteret.
422/269	ENI Eiendom AS	Industri/næringstomt tilhørende NTJ AS
422/321	Sandefjord kommune	Stokke brannstasjon, kommunalt lagerbygg og parkeringsareal
422/323	Sandefjord kommune	Skogsområde
422/278	Privat	Bensinstasjon
422/277	Ingen hjemmelsdokumenter	Parkeringsareal og Rema 1000
422/281	Vestfold Leie AS	Jafs
422/308	Stokke Senter AS	Vegareal og parkeringsplasser
422/307	Stokke Senter AS	Bygg som blant annet benyttes av Kristen Besøktjeneste, Kristent Fellesskap og Stokke Revisjon. Parkeringsareal
422/303	Stokke Senter AS	Parkeringsareal Stokke senter
422/296	Ingen hjemmelsdokumenter	Stokke senter, næring i 1.etg og leiligheter over.
422/189	Ingen hjemmelsdokumenter	Stokke senter og parkeringsareal
662/1	Ikke en tinglyst eiendom	Frederik Stangs gate
0/0		Kornmagasingata
422/256	Stokke Senter AS	Fortau mellom Frederik Stangs gate og Stokke senter
422/218	Besstek AS	Parkeringsareal og lagerbygg
0/0		Veg på andre siden av jernbanen (Grimestadveien)
422/267	Seksjonert	Tomt på andre siden av jernbanen

422/102	Sandefjord kommune	Plass med minnesmerke fra 2.verdenskrig
422/1	Opplysningsvesenets fond	«Park» med minnesmerke og gravplass
662/1		Frederik Stangs gate
661/1		Tassebekkveien
654/1		Kirkeveien og Melsomvikveien
422/1	Sandefjord kommune	Johannes Sandviks vei
422/1/87	Privat	Kastanjeveien 4, festegrunn
422/1/49	Privat	Kastanjeveien 2A-H
422/212	Privat	Ekornveien 1, bolig
422/196	Privat	Ekornveien 3, bolig
422/1/92	Privat	Ekornveien 5, bolig
422/188	Privat	Ekornveien 7, bolig
422/186	Privat	Ekornveien 10, bolig
422/223	Privat	Skogveien 12, bolig
422/235	Privat	Ekornveien 8, bolig
422/250	Privat	Ekornveien 6, bolig
422/227	Privat	Ekornveien 4, bolig
422/221	Privat	Ekornveien 2, bolig
422/1/188	Privat	Mor Aases vei 1, bolig
422/225	Privat	Mor Aases vei 3, bolig
422/251	Privat	Mor Aases vei 5, bolig
422/231	Privat	Mor Aases vei 7, bolig
422/1/135	Privat	Mor Aases vei 9A-B, bolig
422/1/145	Privat	Skogveien 14, bolig
422/228	Privat	Dovregubbens vei 1, bolig
422/1/151	Privat	Dovregubbens vei 2, bolig
422/1/154	Privat	Peer Gynts vei 1, bolig
422/1/150	Privat	Peer Gynts vei 2, bolig

4.3 Tilgrensede områder

Planområdet ligger øst i Stokke, i hovedsak på østsiden av jernbanen. Området rammes inn av jernbanen og Melsomvikveien, noe som gir området støy. På vestsiden av jernbanen er det et boligområde med hager, noe som skaper en kontrast til planområdet som består av store grå flater og nærings- og industribygg. Veiene rundt planområdet er hovedferdselsårene inn og ut av Stokke.

I nord grenser planområdet til jordbrukslandskap og delvis i sør grenser planområdet delvis til en kirkegård og videre ut i landlige omgivelser. Andre del i sør består av boligbebyggelse og noe næring. Øst for planområdet er det en kombinasjon av næring og noe blokkbebyggelse før området får et mer skoglig preg. På østsiden av planområdet ligger flere leilighetsblokker, en Meny og Motor Service AS, i tillegg til en del av kirkegården til Stokke kirke.

Største delen av Stokke ligger på vestsiden av jernbanen.

4.4 Dagens arealbruk

Planområdet er et etablert industri- og næringsområde. Stokke senter ligger plassert sørvest i planområdet, med parkeringsplasser på bakkeplan. Det er også parkeringskjeller under bygget. Sørøst i planområdet ligger en bensinstasjon. Midt i planområdet ligger to tomter som eies av kommunen. Den ene delen består av et grøntområde på nesten 5 daa, og tett på grøntområdet ligger en kommunal garasje/hall med en mindre brannstasjon. Nord for grøntområdet er et større industri/næringsområde bestående av NTJ AS og Eiksenteret og en jordbrukslapp.

Interne kjøreveger på området er Kornmagasingata og Melsomvikveien. Det mangler et godt tilbud for myke trafikanter innenfor planområdet.

4.5 Landskap og landemerker

Planområdet ligger i kanten av en dalbunn med store åpne landskapsrom i nord og sør. Landskapet rundt Akersvannet, nord for planområdet, er av nasjonal verdi.

Planområdet er tilnærmet flatt, med mye asfalt og fragmenterte bygninger, der det lokale vannskillet ligger omtrent ved Storgata. Planområdet ligger omkranset av landskap med stor andel grønt, men innenfor planområdet er det meste av grønnstrukturen i hovedsak restarealer mellom bebyggelse. Det er et mindre grøntområde innenfor planområdet som består av tett trevekst, og er på omtrent 4 daa.



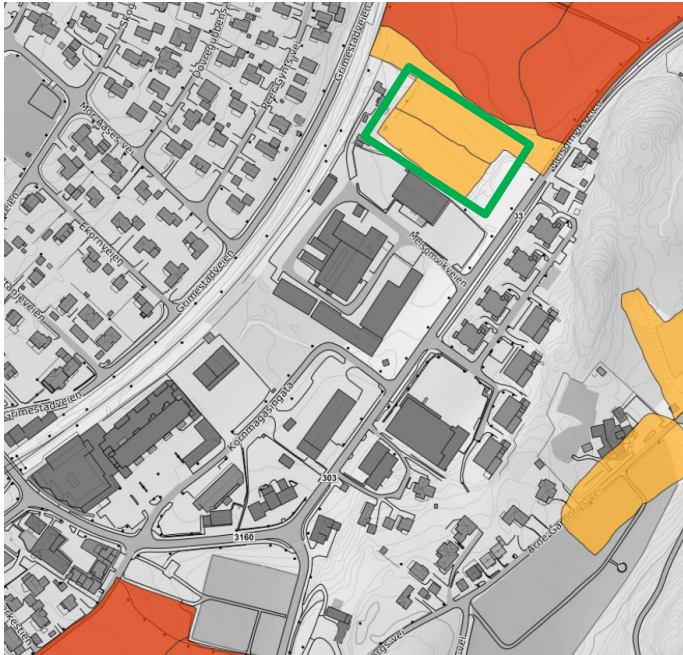
Figur 3 Utsnitt av planområdet, med fokus på grøntområdet som ligger innenfor. Kilde: Norgeskart

I dag er det lite tilgang til offentlige grøntområder med opparbeidelse for rekreasjonsformål. Likevel ligger planområdet i nær beliggenhet til skog og åpent landskap.

Stokke kirke er et viktig landemerke på tettstedet, og ligger utenfor planområdet.

4.6 Arealressurser – landbruk

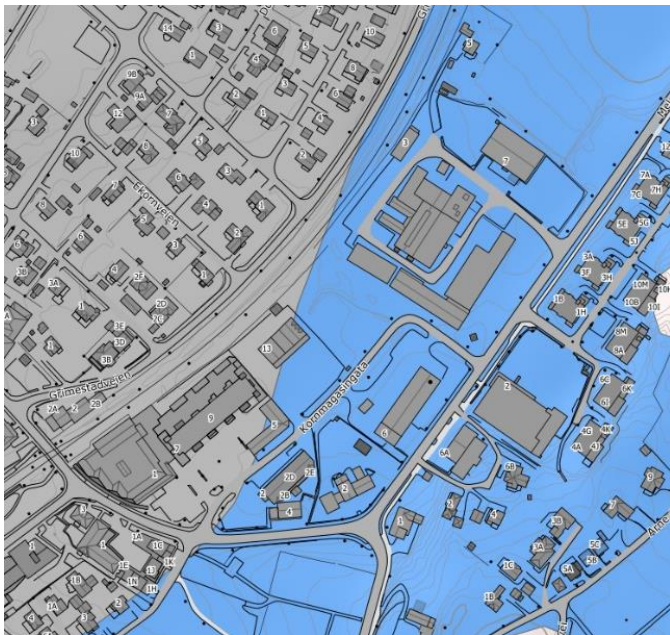
Innenfor planområdet er det et landbruksareal på ca. 6 daa. Dette er en del av et større landbruksareal som i dag benyttes til produksjon av korn. Jordkvaliteten er definert som god etter NIBIO sine vurderinger, og området har «fulldyrka og overflatedyrka jord».



Figur 4 Utsnittet viser jordkvalitet innenfor planområdet. Kilde: NIBIO.

4.7 Grunnforhold

Grunnforholdene på stedet er ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) i all hovedsak marin strandavsetning med ett enkelt område rundt Stokke senter med fyllmasser. Det må gjøres grunnundersøkelser i forbindelse med videre planarbeid.



Figur 5 Grunnforholdene innenfor foreslått planområde. KILDE: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

4.8 Naturforhold

Innenfor foreslått planavgrensning finnes ingen naturverdier, men det er registrert nordflaggermus som er en truet art av særlig stor forvaltningsinteresse langs Frederik Stangs gate. Planområdet ligger også innenfor forvaltningsområde til gaupe, ifølge Miljødirektoratet.

Det er ikke registrert noen verneverdige naturområder eller biologisk mangfold innenfor planområdet. Det må gjøres en registrering av grøntområdet som ligger innenfor planområdet ved videre arbeid.

Nord i planområdet, er det et landbruksjorde på ca. 4 daa. Dette jordet er en del av et større landbruksområde.

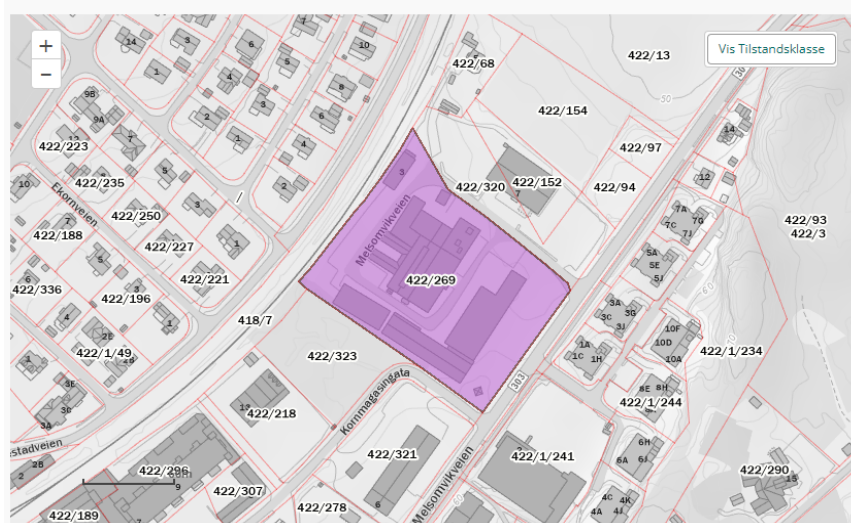
Like utenfor planområdet, i forbindelse med Stokke kirke er det naturtyper av svært viktig og viktig verdi.



Figur 6 Utsnittet viser naturtype av svært viktig og viktig verdi like utenfor planområdet. Kilde: Sandefjord kommune kart.

4.9 Forurensning

Det er registrert et område der det er mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall ifølge miljøstatus.no, innenfor foreslått planavgrensning.



Figur 7 Forurensningslokalitet innenfor foreslått planavgrensning. Kilde: miljøstatus.no

Planområdet ligger innenfor moderat til lav aktsomhet for radon etter Sandefjord kommune sitt kart.

4.10 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er det i hovedsak større nærings- og handelsbygg.

Stokke senter

Ligger sørvest innenfor planområdet og består av et eldre og et yngre bygg som er koblet sammen. Det nyere bygget har næring i første etasje, og leiligheter i de tre øverste etasjene. Byggene utgjør nesten 6 daa av tomten. I tilknytning til byggene er det parkeringskjeller og parkeringsplasser.

Stokke bensinstasjon

Ligger sørøst innenfor planområdet, mellom JaFs Stokke og Stokke Brannstasjon. Tomten utgjør ca. 3 dekar av hele planområdet. Innenfor tomten er det tre vaskehaller, der to av vaskehallene er en del av bensinstasjonsbygget med kiosk/betjening. Det er også to dobbelpumper under tak, og en dobbelpumpe for lastebiler som er frittstående, ut mot Fv. 560.

Bygget innenfor tomten, består av en kombinasjon av tre og mur. Deler av bygget består av to etasjer, der den øverste etasjen ser ut som en bolig. Førsteetasjen blir brukt til betjening for bensinstasjonen.

4.11 Offentlig og privat servicedekning

De fleste offentlige og private servicedekningene ligger utenfor planområdet. Her ligger Stokke tannklinikk, Stokke legesenter, NAV, Tannlege Stokke AS, Stokke helsestasjon m.m.

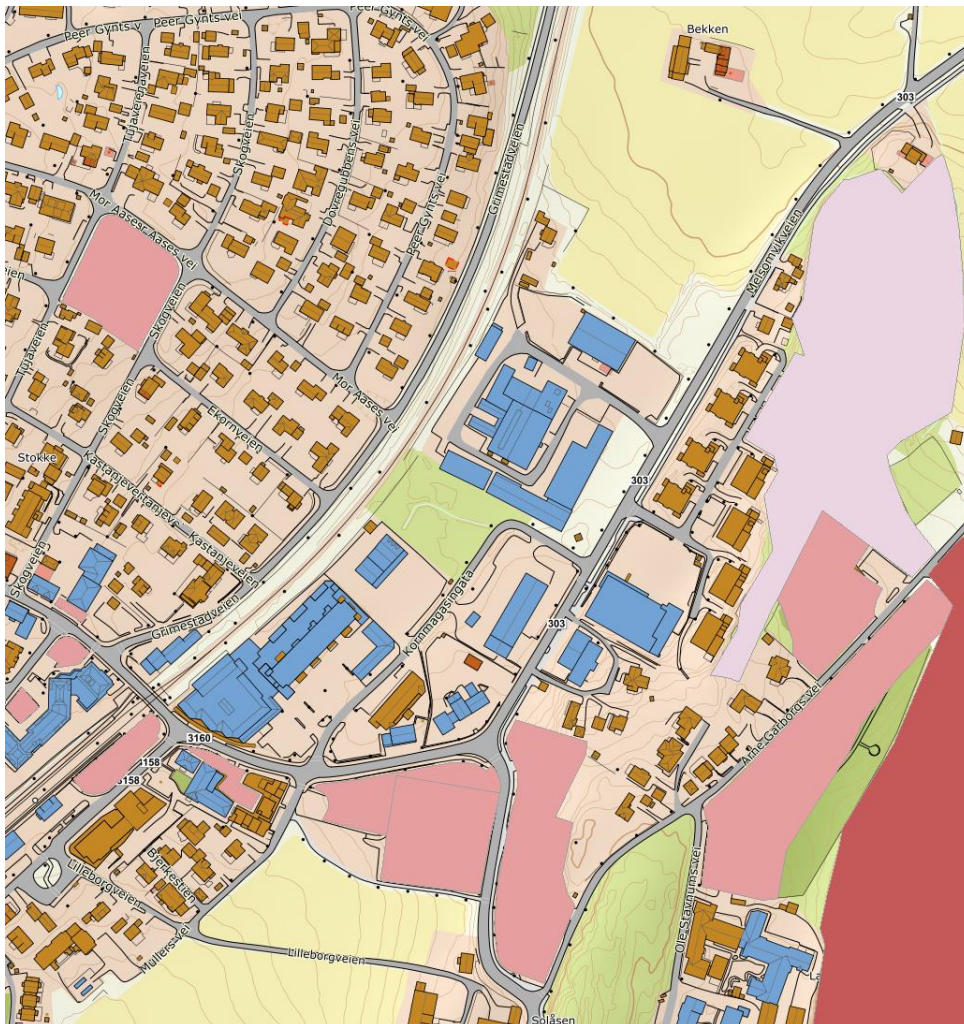
Innenfor planområdet ligger Stokke senter, som har flere butikker. Her ligger blant annet en frisørsalong, apotek, bokhandel, hvitevareforretning m.m.

4.12 Sosial infrastruktur

Det er ingen barnehage eller barneskole innenfor planområdet. Nærmeste barnehage ligger ca. 200 meter øst for planområdet, og nærmeste barneskole er Bokemoa skole, som ligger et stykke sørvest fra planområdet.

4.13 Friluftsliv, grønnstruktur og rekreasjon

Det er ikke registrert noen friluftslivsområder innenfor foreslått avgrensning. Kirkegården til Stokke kirke, som ligger rett sør for foreslått planavgrensning er registrert som et viktig friluftslivsområde i Sandefjord kommune sin kartbase.



Figur 8 Utsnitt viser verdsette friluftslivsområder rundt planområdet. Kilde: Sandefjord kommune kart.

4.14 Idrett

Det er ingen idrettsfunksjoner innenfor planområdet. Det er heller ingen idrettsanlegg i nær beliggenhet til området.

4.15 Barn og unges interesser

Innenfor planområdet er det ikke opparbeidet lekeplasser eller uteområder som er til barn og unges interesser, men Magasinet ungdomsklubb ligger i forbindelse med Stokke senter. Utover dette, er det en lekeplass på vestsiden av jernbanen, en barnehage på østsiden av planområdet, og Stokke bibliotek er på sørvest siden av jernbanen og planområdet.

4.16 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kulturminner er lokalisert innenfor foreslått planområde ifølge miljøstatus.no.

4.17 Trafikkforhold

Adkomstmulighetene inn på foreslått planområdet er via Frederik Stangs gate og Melsomvikveien, inn på Kornmagasingata. Melsomvikveien går inn på planområdet som en runde, nord i planområdet.

Langs Melsomvikveien er det fortau og gang- og sykkelveg. Fortauet fortsetter ned langs Frederik Stangs gate. Inne på planområdet er det i hovedsak tilrettelagt for bilenes fremkommelighet og store parkeringsplasser på søndre del av planområdet.

Tungtransport kjører også på disse veiene for å levere varer, i tillegg til at brannbiler kjører til brannstasjonen som ligger innenfor planområdet.

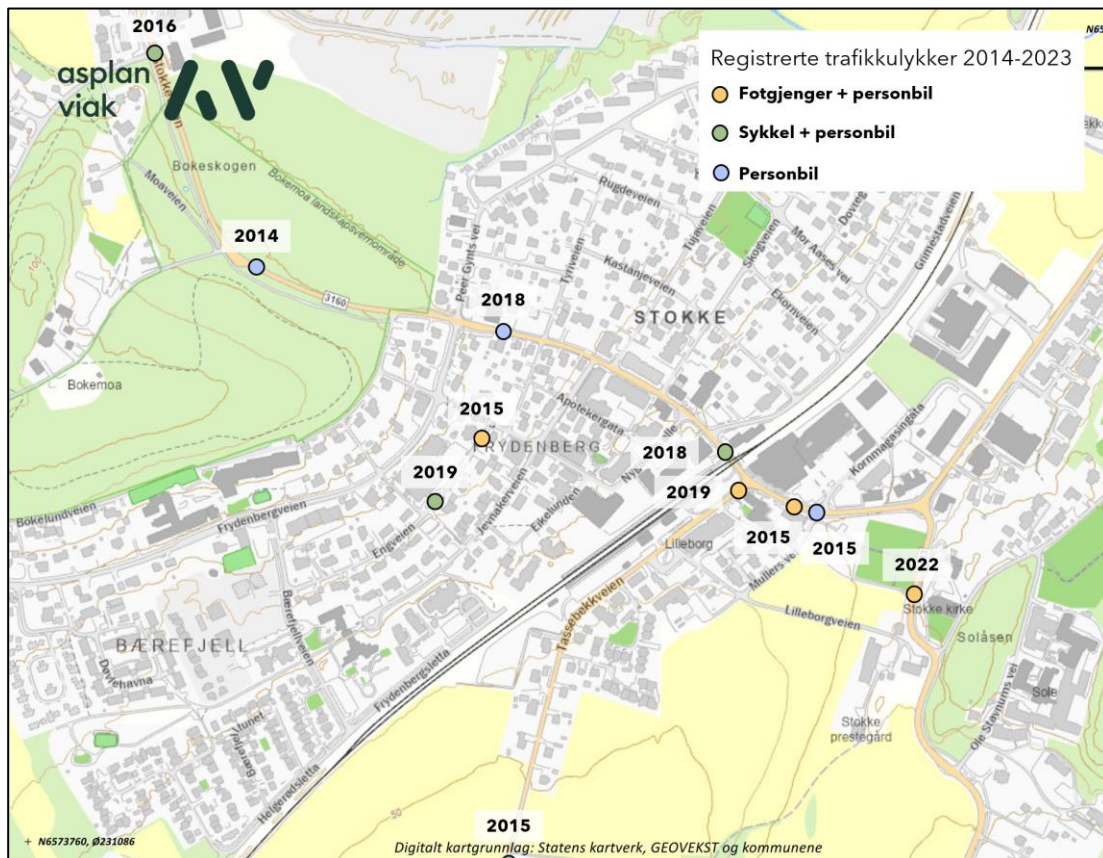
Trafikksikkerhet

Årsdøgntrafikken (ÅDT-tall fra 2022) ligger på 8000 for Frederik Stangs gate og 5314 for Melsomvikveien iht. Vegkart.no. Følgende trafikkulykker er registrert innenfor/langs veiene som grenser inn foreslått planavgrensning ifølge vegkart.no:

- 22.august 2007: Påkjøring bakfra mellom to kjøretøy med samme kjøreretning.
- 23. mai 2009: Enslig kjøretøy kjørte utfor på venstre side i venstrekurve
- 04. september 2015: Ulykke med uklart forløp hvor fotgjenger krysset kjørebane
- 23. september 2015: Kryssende kjøreretninger (uten avsvingning)

Det har forekommet flere ulykker langs Melsomvikveien, men disse forekom på 1900-tallet og tidlig 2000-tallet, så disse er ikke vurdert i forbindelse med denne områdereguleringen.

I dag er fartsgrensen på Frederik Stangs gate 30 km/t og Melsomvikveien har en fartsgrense på 40 km/t.



Figur 9 Oversiktskart over trafikkkulykker i nærheten av planområdet. Kilde: Asplan Viak

Myke trafikanter

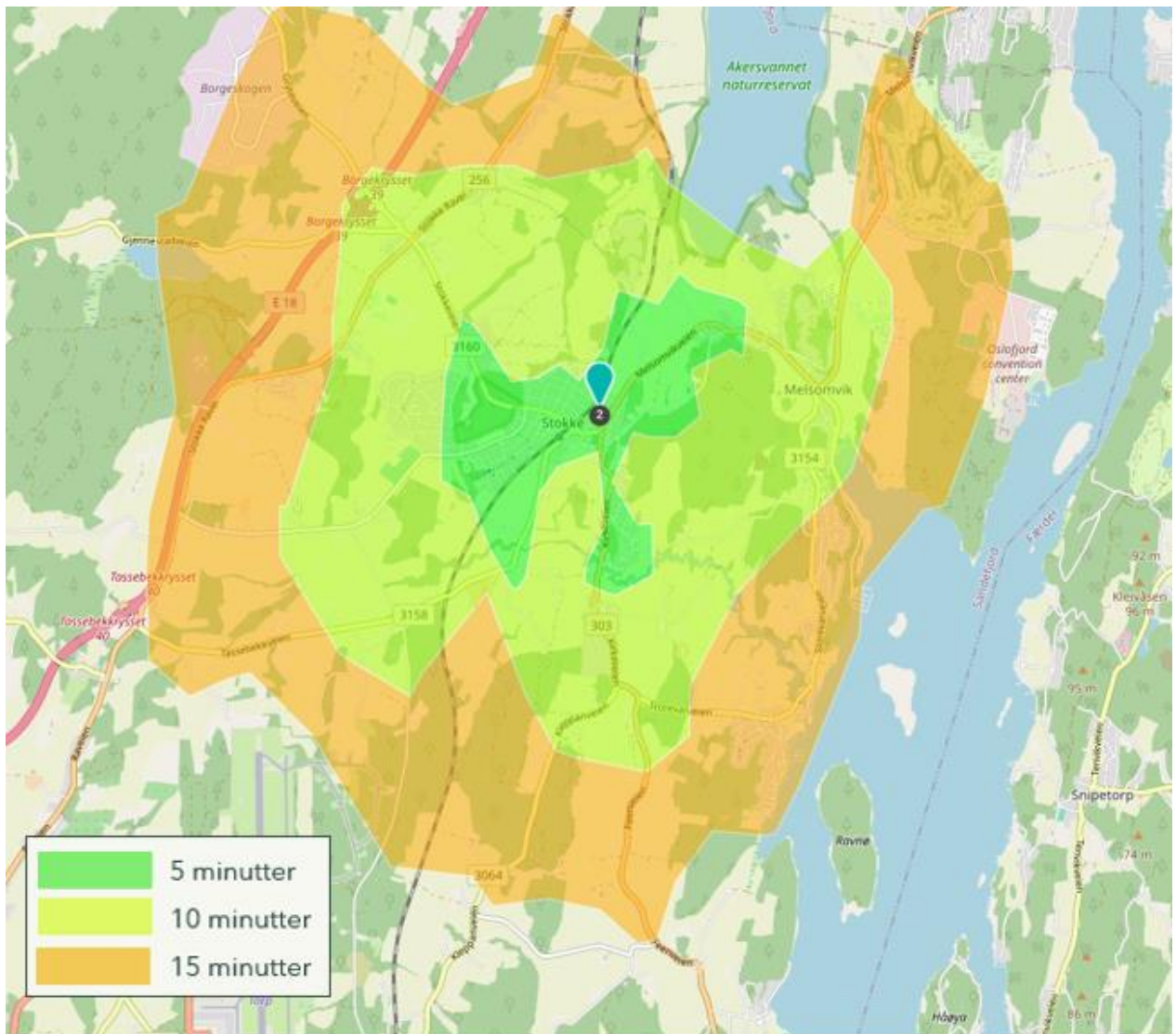
Innenfor planområdet er det ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Det er fortau på begge sider av Frederik Stangs gate, frem til innkjøring til Kornmagasingata i Melsomvikveien. Derfra er det kun gang-/sykkelvei på østsiden av veien.



Figur 10 Illustrasjon over fortau og gang-/sykkelveier ved planområdet. Kilde: Asplan Viak

Det er ingen fortau i Kormagasingata. Likevel er dette fremkomstveien innenfor planområdet, så gående, syklende og bilister må ferdes sammen. Planområdet er i hovedsak tilrettelagt for bilister.

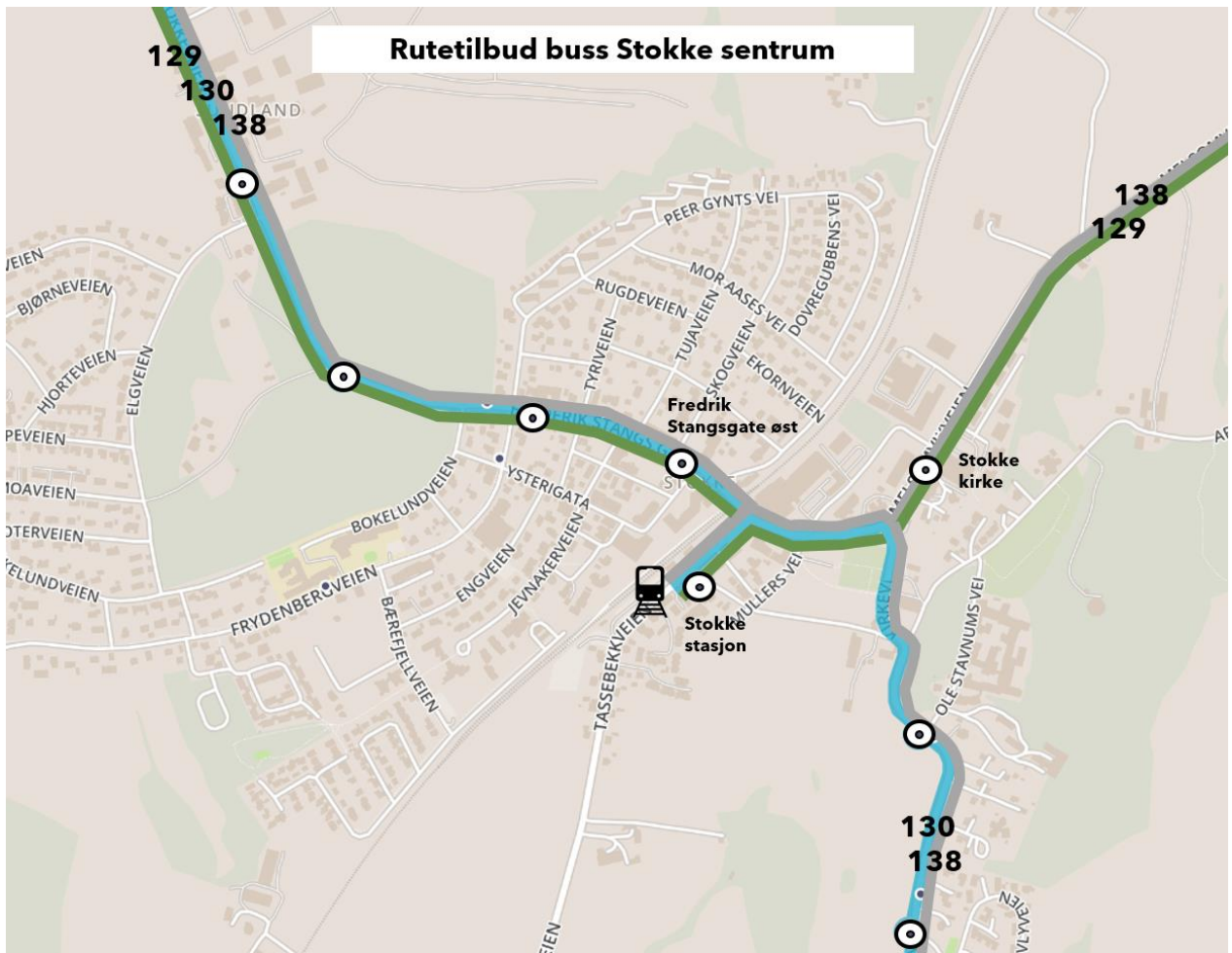
Dersom man benytter seg av sykkel for å komme seg rundt, kan man nå hele Stokke tettsted innen 15-minutters sykkelavstand. Ved å utvikle Stokke sentrum øst, vil tettstedet bli betraktelig mer attraktivt, med flere muligheter for tilrettelegging for gode sykkelruter i Stokke sentrum.



Figur 11 Tilgjengelighet med sykkel fra planområdet. Kilde: Asplan Viak.

Kollektivtilbud

Det er både buss og togforbindelse i nærheten av planområdet. Stokke stasjon ligger like sør for planområdet. Bussholdeplassen «Stokke kirke», ligger i Melsomvikveien, ved Meny Stokke, og bussholdeplassen «Fredrik Stangsgate øst» ligger like vest for planområdet. Begge bussholdeplassene har flere bussalternativer.



Figur 12 Illustrasjon viser holdeplasser og rutetilbud i forbindelse med planområdet. Kilde: Asplan Viak

4.18 Miljøforhold

Støy

Store deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Det er kun et mindre område i midten som ikke blir påvirket av støy. Rød støysone rundt jernbanesporet og veiene.



Figur 13 Utsnitt som viser støy fra veg i Frederik Stangs gate. Kilde: Sandeffjord kommune støykart

Luftforurensning

Innenfor planområdet er det registrert NMVOC, NO_x, Svart karbon, svevestøy ved vedfyring fra boliger og svevestøv ifølge Miljøstatus.

4.19 Vann og avløp

Det er god vannforsyning i området. Over planområdet går det forsyningsledninger av større dimensjon. Disse vil muligens kreve større avstandskrav enn 4 meter som er vanlig, men dette må ses videre på i planprosessen.

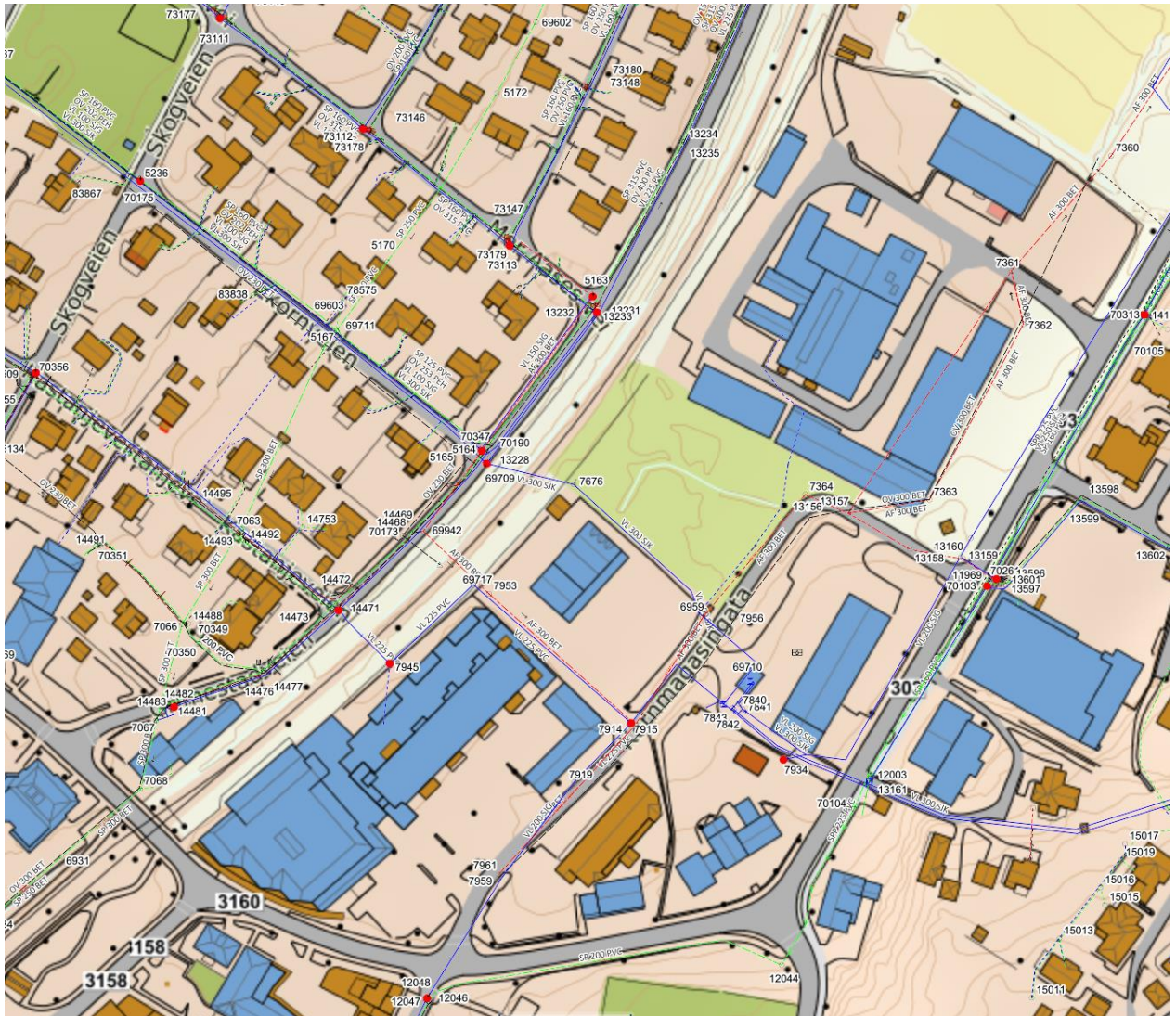
Det er innenfor planområdet flere vannledninger av ulike dimensjoner og kvaliteter. Midt i planområdet ligger det en Ø 300mm vannledning fra 1995, duktilt, støpejern (Kilde: referat fra oppstartsmøtet).

Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Håndtering etter 3-trinns-strategien er å foretrekke. Det ligger en overvannsledning fra 1973, Ø 300mm, betong, i Kommagasinveien, denne har i dag utslipp nord i planområdet.

Bekken ned til Akersvannet setter kapasitetsbegrensninger for utslipp av overvann fra planområdet. Kommunal vassdragsforvalter (Landbrukskontoret) håndterer dette fra kommunen sin side.

Den store hovedvannledningen for brannvann har god kapasitet for å tilfredsstille preaksepterte ytelser etter TEK17. Avstandskrav til slokkevannuttak håndteres i byggesaken.

Avløpsteknisk må området bygges ut med separatsystem. Avløpsledningen fra utbyggingsområdet må tilknyttes kommunalt VA-anlegg. Det er behov for å oppgradere teknisk infrastruktur i bakken, dvs. bytte ut gamle (felles) avløpsrør og legge separatsystem. Innenfor planområdet er det i dag AF-ledninger av 300 mm fra 1955, disse er ikke egnet for påkobling.



Figur 14 Kommunt vann og avløp innenfor planområdet. Kilde: Sandefjord kommune kart.

4.20 Flom

Ifølge NVE sine kartdata er det ikke registrert noen fare for flom innenfor foreslått planavgrensning.

4.21 Renovasjon

Ettersom det er mye nærings- / industrilokaler på området er det mange containere som benyttes til avfall. I tillegg er det oppført andre avfallsbeholdere som står løst på området (se

figur 13). Utover observasjoner gjort ved befaring og gjennom Google Maps, er renovasjonsforholdene på området ukjent.



Figur 15 viser noen renovasjonsformer innenfor planområdet. Bilde tatt fra Google Maps

4.22 Universell tilgjengelighet

Det er i hovedsak lite tilrettelagt for universell tilgjengelighet/utforming, men området er forholdsvis flatt og flere av inngangene til byggene innenfor planområdet ligger på bakkeplan.

Det er belysning langs Kornmagasingata, Melsomvikveien og Frederik Stangs gate.

Foran Stokke senter er det tre HC-parkeringsplasser som er markert med skilting og annen merking på bakken. Det er også markering for svaksynte ved fotgjengerovergangen i krysset Frederik Stangs gate x Kornmagasingata x Mullers vei.

5 Beskrivelse av alternativer

I tillegg til O-alternativet, er det redegjort for ett alternativ som beskrives og utformes slik at det belyser ulike, prinsipielle løsninger for utbygging innenfor planområdet. Alternativet er blitt utarbeidet som et plankonsept i en overordnet mulighetsstudie gjort av AFRY Ark Studio i 2024, og vil danne grunnlaget for konsekvensutredning og reguleringsplanarbeidet.

5.1 O-alternativet

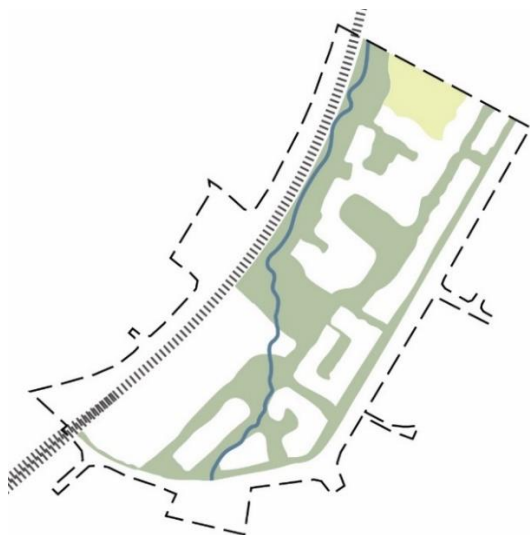
O-alternativet skal primært være et referansealternativ som konsekvenser av alternativ 1 måles opp mot.

O-alternativet vil ikke ta utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan fra 2005, da denne er over 10 år gammel. Kravet til områdeplan og nye detaljreguleringer, gjør at området ikke kan utvikles iht. gjeldende reguleringsplan innen kort tid. Dette betyr at O-alternativet er den faktiske situasjonen i 2024.

Dette inkluderer den trafikkale situasjonen, der O-alternativet forholder seg til dagens situasjon. I dagens situasjon benyttes Melsomvikveien og Frederik Stangs gate som hovedferdselsåre forbi og igjennom planområdet. I dag er det kun et enkeltspor gjennom Stokke, der gående, syklende og motoriserte kjøretøy må forholde seg til bomsystem når toget kommer.

5.2 Alternativ 1

Alternativet er utarbeidet av AFRY Ark Studio, og baserer seg på tidligere gjennomført parallelloppdrag utført av Dyrvik arkitekter og AtSite og Asplan Viak. Førende for konseptet er plasseringen av omsorgsboligene og utvikling i forhold til båndleggingssonen langs jernbanen.



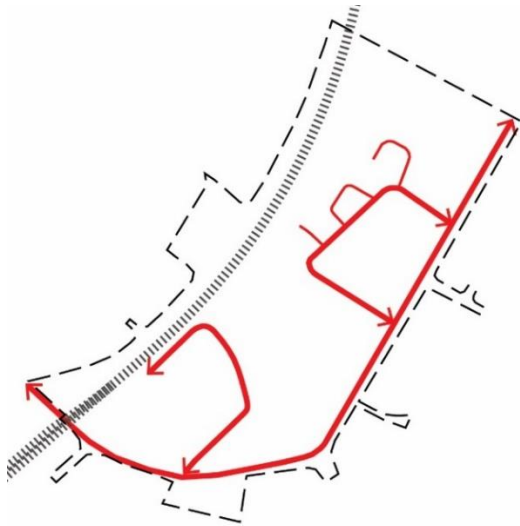
Grønnstruktur

Det grønne draget skal strekke seg gjennom hele planområdet. I den nordre delen av området, skal grøntdraget fungere som en buffer mellom togskinne og bebyggelsen. Eksisterende skogsområde (innenfor kommunen sin tomt), bevares, men oppgraderes slik at den får et mer parkaktig preg, uten å ødelegge for eventuelt naturmangfold.

Den blå åren vil strekke seg fra nord til sør, og gå gjennom torget som etableres innenfor planområdet. Overvann vil i hovedsak håndteres innenfor området, og kan kobles til bekken som i dag ligger under jernbanesporet, men som åpnes og føres inn i området. Intern overvannshåndtering til bekk innenfor planområdet er et godt tiltak når planområdet er flatt.

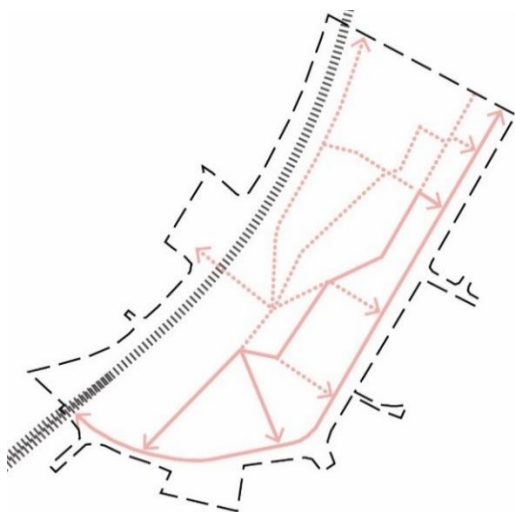
Det grønne draget gir stor rekreasjons- og helseverdi for området og Stokke generelt.

Landbruksområdet som ligger lengst nord innenfor området videreføres slik det er i dag, og integreres i en større grad inn med bebyggelsen og grøntdraget.



Veforbindelser

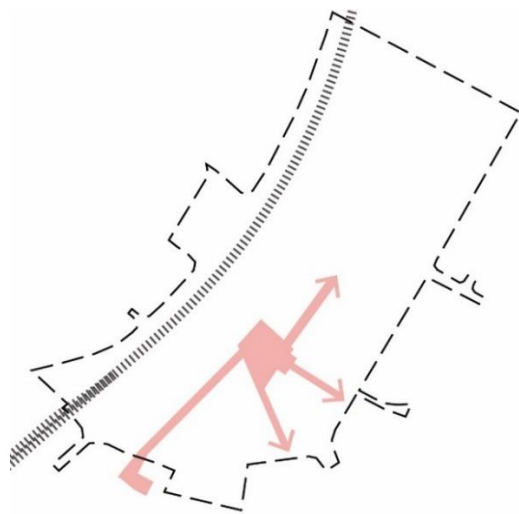
Veistrukturen i området endres til to kjøreveier som tar utgangspunkt i eksisterende avkjøring fra Frederik Stangs gate og Melsomvikveien. Dette gjøres for å hindre gjennomkjøring i området.



Gangakser og forbindelser

Alternativet inkluderer en ny planskilt kryssing for gående og syklende, enten via en gangbru eller en kulvert under jernbanen. I planarbeidet skal det sees nærmere på ulike måter å løse dette på.

Det legges opp til gode forbindelser for gående og syklende innenfor området. Gang- og sykkelveiforbindelser er trygge gjennom området, da det ikke vil være gjennomfartstrafikk.

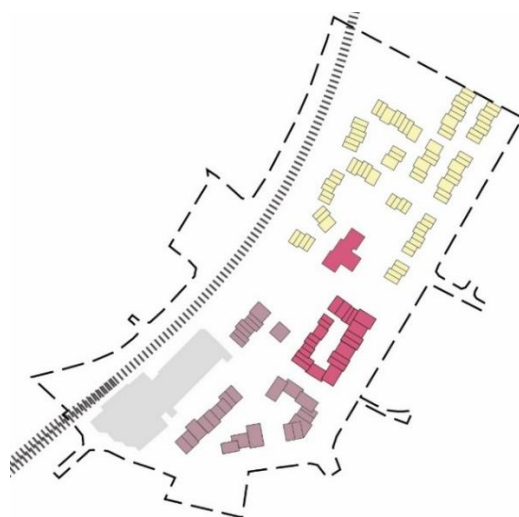


Byrom og torg

Torget etableres som hjerte i området. Her skal det være en akse mot Stokke kirke som gir et referansepunkt og verdi til området. I tillegg skal torget inne på området kobles sammen med et mindre, eksisterende torg som ligger i tilknytning til «Lilletorget» på sørsiden av Frederik Stangs gate, gjennom en handlegate.

Torget innenfor området vil rammes inn av bebyggelse, for å skape en lun og trygg plass der hele befolkningen kan bevege og oppholde seg.

I tillegg til torget, skal det opparbeides mindre møteplasser og uteoppholdsareal.



Bebyggelsesstruktur

Innenfor planområdet foreslås arealformålene boligbebyggelse, bolig/kontor/forretning, helse-/omsorgsinstitusjon, torg, fortau, kjøreveg, annen veggrunn og grønnstruktur. Det foreslås også andre kombinerte formål.

Utviklingen av bebyggelse innenfor området, forholder seg til båndleggingssonen ved å utvikle i flere faser. I tillegg forholder utviklingen seg til 30 meter grense fra jernbanemidtd og 15 meter fra vegmidtd.

Omsorgsboliger (rosa bygg) og helsesenter er tenkt innenfor kommunen sin tomt, og utenfor båndleggingssonen for jernbane, slik at det er mulig å bygge disse innen 2026. I tilknytning til omsorgsboligene er det tenkt oppføring av ny 6-avdelingsbarnehage (rosa bygg).

Kort oppsummert, legger alternativet opp til små enheter, slik at det skal passe inn med boligområdet rundt planområdet. I tillegg blir det sammenhengende grønnstruktur, parkering under bakken og god prioritering for myke trafikanter. Det legges til rette for omsorgsboliger med andre nødvendige funksjoner utenfor båndleggingssonen for jernbane og innenfor kommunen sin tomt. Grøntområdet innenfor kommunen sin tomt bevares, men med oppgradering for å få et parkpreg.

Utbyggingen foregår i to faser, som er avhengig av båndleggingssonen for jernbane. Store deler av Stokke sitt behov for utvikling ligger i utbyggingsfase en, som er utenfor båndleggingssonen.

Denne utbyggingsfasen omhandler omsorgsboliger, barnehage, nødvendig kjøreveier og boligbebyggelse. Landbruksområdet som ligger nord innenfor planområdet bevares.



Figur 16 Utsnittet viser planområdet i 3D-modell. Utarbeidet av AFRY Ark Studio



Figur 17 Foreløpig illustrasjonsplan for alternativet. Utarbeidet av AFRT Ark Studio.

6 Sjekkliste tema for konsekvensutredning

Fra forskrift om konsekvensutredning, § 21:

«Konsekvensutredning skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder»:

Tema	Konsekvensutredning	Planbeskrivelse/ROS	Kommentar
Naturmangfold jf. naturmangfoldloven		x	
Økosystemtjenester		x	
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		x	
Kulturminner og kulturmiljø		x	
Friluftsliv		x	
Landskap		x	
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	x		Forurensning i grunn og støyutredning
Vannmiljø, jf. vannforskriften		x	VAO (vann, avløp og overvann)
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	x		
Samisk natur- og kulturgrunnlag			Ikke relevant
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	x		Adkomster og trafikkanalyse
Beredskap og ulykkesrisiko		x	Utarbeides i ROS under andre temaer
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder		x	Vindstudie. Temaene utarbeides i ROS.

risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred			
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		x	Aldersvennlighet, folkehelse: grønne akser, gode uteoppholdsarealer, gaterom, tilrettelegging for økt aktivitet og trivsel.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett		x	
Barn og unges oppvekstvilkår (sosial infrastruktur)	x		
Kriminalitetsforebygging		x	
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	x		Hensyn til bylandskap og viktige monumentale enkeltbygninger

Andre utredningstemaer som Sandefjord kommune ønsker at man skal ta hensyn til:

Tema	Konsekvensutredning	Planbeskrivelse/ROS	Kommentar
Geoteknisk utredning	x		
Energiutredning		x	
Klimakonsekvenser		x	
Renovasjon		x	
Brannteknikk		x	
Eiendomsforhold		x	

7 Aktuelle problemstillinger og utredningsbehov

7.1 Innledning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 17, skal konsekvensutredningen inneholde:

«konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.»

Og etter § 19, skal konsekvensutredningen:

«redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.»

7.2 Metode

Konsekvensutredningen skal gjennomføres etter plan- og bygningsloven § 4-2, og skal gi en særskilt beskrivelse og vurdering av behov for tiltak som bør tas inn i planforslaget, eller tas med i videre arbeid, samt planens virkninger for miljø og samfunn. Statens vesens Håndbok V712 Konsekvensanalyser er lagt til grunn for analyse og presentasjon av ikke-prissatte konsekvenser der dette er hensiktsmessig. Metodikken består av en samfunnsøkonomisk analyse av ikke-prissatte konsekvenser, og er bygget opp slik at:

- Hver konsekvens behandles bare under ett tema
- Konsekvenser som skyldes andre årsaker enn prosjektet telles ikke med
- Det tas hensyn til at konsekvenser oppstår og utvikles over tid
- Bare ett ledd i konsekvenskjeden telles med, slik at en unngår å telle samme konsekvens flere ganger

Konsekvensene innenfor hvert tema skal sammenstilles. Hensikten er å få oversikt over virkninger og konsekvenser av tiltakene som planen tillater. Konsekvensene er vurdert ut ifra omfang og alvorlighetsgrad. Dersom det identifiseres negative eller uønskede konsekvenser, skal avbøtende tiltak beskrives og sikres i planforslaget og tas med i videre arbeid. For noen av temaene må det også belyses konsekvenser i anleggsfasen.

Konsekvensene vurderes etter en systematisk gjennomgang av:

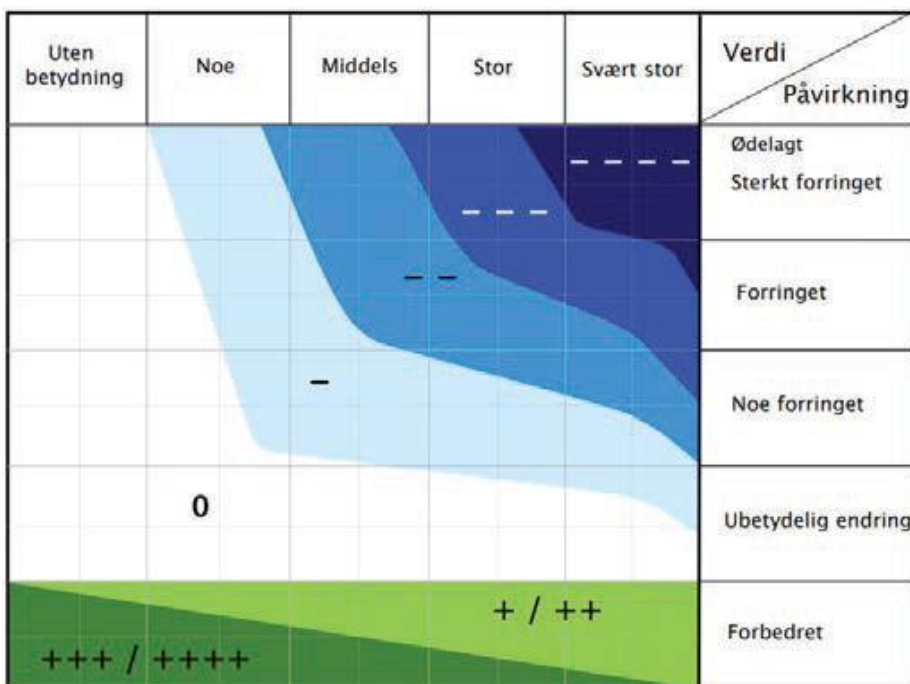
Verdi: der temaene gis en verdimeisig vurdering, sortert etter skalaen liten, middels eller stor verdi. Med verdi menes her en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er. Verdi kan uttrykkes gjennom tilstand, egenskaper og utviklingstrekk for vedkommende og interesse/tema i det området som planlegges.

Omfang/påvirkning: det blir gjort en vurdering av omfanget innen hvert av utredningsteamene. Med omfang menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene/aktuelle temaene eller områdene, og graden av disse endringene. Omfanget graderes etter en 7-delt skala som går fra stort negativt, via intet omfang til stort positivt omfang.

Konsekvens: her gjøres en avveining mellom de fordelene og ulempene tiltaket/alternativet vil medføre. Konsekvensen fastsettes ved å sammenligne opplysningene om berørte områders verdi, med opplysninger omfanget av tiltaket vil medføre. Som et resultat av vurderingene/sammenligningene, ser man planforslagets konsekvens. Graderingen er her 9-delt, fra meget stor negativ konsekvens i den nedre enden, og meget stor positiv konsekvens i den øvre. Dette tilsvarer fra fire minus til fire pluss. De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av et delområde, mens de positive konsekvensgradene forutsetter en verdiøkning etter at tiltaket er realisert.

7.3 Sammenstilling av konsekvenser

Når potensielle delområder er konsekvensvurdert, sammenstilles de i en tabell og gis en samlet vurdering for hvert alternativ med bruk av kriteriene under. De samme kriteriene brukes når man sammenstiller alle temaene og vurderer samlet konsekvens for hvert alternativ.



Figur 18 Konsekvensvifte. Konsekvensen for et delområde, framkommer ved å vurdere grad av verdi i x-aksen, med grad av påvirkning i y-aksen. De to skalaene er glidende.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

Figur 19 Skala og veiledning for konsekvensvurdering av delområder

7.4 Influensområdet

Planforslaget vil ha innvirkning på områder utenfor planavgrensningen. Influensområdet vil variere fra tema til tema, og det må gjøres en faglig vurdering i forbindelse med de ulike utredningene av hva som er et tilstrekkelig influensområde i den enkelte utredningen.

7.5 Kartlegging av utredningsbehov i forbindelse med konsekvensutredning

FORURENSNING

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
Innenfor planområdet er det en bensinstasjon, der man må sjekke forurensning i grunn. Det er støy fra veg og jernbane innenfor planområdet i dag. Dette vil ikke bli redusert i fremtiden, da det potensielt skal utarbeides dobbeltspor i nær beliggenhet av og ny veg innenfor planområdet.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021) 		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Forurensning i grunn	<p>Det skal utføres kartlegging av forurenset grunn og vurdere behov for å gjennomføre miljøgeologiske grunnundersøkelser.</p> <p>Det må utredes om det er løsmasser i planområdet som vil ha betydning for utbyggingen.</p>	<p>Rapporten skal inneholde dokumentasjon av undersøkelser av grunnen og eventuelle funn av forurensete masser.</p> <p>Der det finnes lokaliteter hvor forurensningen er krevende, må det konsekvensutredes. Innenfor planområdet er det to eiendommer som muligens</p>

	Målet er å forhindre risiko for forurensning til grunn og det må sikres avbøtende tiltak gjennom bestemmelsene dersom det er nødvendig. I tillegg skal det innarbeides krav til oppfølging eller vurdere videre undersøkelser i bestemmelsene.	faller under kategorien «krevende forurensning».
Støy- og luftforurensning	<p>Det skal beregnes støy og støvbelastning fra mulige støy- og støvkilder i planområdet som følge av nye tiltak i planområdet. Det skal gjøres beregninger på sumstøy, det vil si samlet støy belastet fra ulike støykilder.</p> <p>Det skal beregnes støy- og støvbelastning av anleggstrafikk, togtrafikk og personbiltrafikk for de områdene som skal ha et detaljeringsnivå i områdeplanen som gjør at det ikke vil være behov for detaljregulering.</p> <p>Konsekvenser for nærliggende områder skal vurderes og avbøtende tiltak foreslås der dette er nødvendig.</p> <p>Konsekvenser i både anlegg- og driftsfasen skal utredes.</p>	<p>Det skal beregnes støy- og luftforurensning for å boligene innenfor planområdet får best mulig plassering.</p> <p>Dette vil også være avgjørende for hvilket alternativ man går for i videre planprosess.</p>

JORDRESSURSER (JORDVERN)

Dagens situasjon og viktige problemstillinger
<p>Eiendom med gbnr 422/154 er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Eiendommen består av fulldyrka jord med god jordkvalitet, og er del av et større sammenhengende jordbruksareal med svært god jordkvalitet.</p> <p>I arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel ble det gjort en generell vurdering av tilbakeføring av byggeområder til LNF. Den aktuelle eiendommen innenfor planområdet ble</p>

imidlertid ikke vurdert i denne sammenheng. Det ble forutsatt at en slik vurdering ville bli gjennomført som del av planprosessen for en ny områdeplan.

Utredninger og avklaringer som foreligger

- Kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.6.3 for byggegrense mot dyrka mark.
- Sak (HMP-sak 236/21), også omtalt i kommuneplanens arealdel 2023-2035 (kap. 3.1.7 arealjusteringer).

Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Konsekvenser for jordbruksinteresser/Landbruk	Konsekvenser for jordbruksinteresser, herunder spesielt fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, skal utredes, inkludert forholdet til det skjerpede nasjonale jordvernmålet og det regionale og kommunale jordvernmålet. Avbøtende tiltak skal beskrives for å sikre en best mulig effektiv drift og sikre fremtidig matproduksjon innenfor planområdet.	Det må gjøres en vurdering på om man skal tilbakeføre eiendom gbnr 422/154 til LNF da området består av fulldyrka jord med god jordkvalitet eller om det skal videreføres som byggeformål - bolig. Vurderingen må inneholde fordeler og ulemper ved utbyggingen.

TRANSPORTBEHOV

Dagens situasjon og viktige problemstillinger

Planområdet har adkomst via fylkesvei (Frederik Stangs gate og Melsomvikveien). Innad i planområdet er det en kommunal vei (Kornmagasingata) og en privat vei (Melsomvikveien).

Det må utformes adkomstvei/samlevei, fortau, frisikt, m.m. innenfor planområdet. Det må sendes over målsatte veitegninger C-tegninger (plan og profil) og U-tegninger (tverrprofiler).

Utredninger og avklaringer som foreligger

- Veinormal for Sandefjord kommune (2017).
- Kommunedelplan for mobilitet i Sandefjord 2022-2034, kap. 5.7.2.
- Frisikt etter Sandefjord kommunes veinormal.

Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Trafikk- og trafikksikkerhetsanalyse	Skal gi en beskrivelse av dagens trafikale situasjon og foreslå nødvendige tiltak som skal innarbeides i	Analysen skal ta for seg problemstillinger knyttet til trafikksikkerhet, skolevei, snarveier, kollektivtilbud,

	<p>mobilitetsplan og områderegeringsplanen.</p> <p>Temaer som skal belyses er: trafikkmengde, trafiksikkerhet, adkomstforhold, vegstandard, fartsgrense, kryssløsninger, og trafikkavvikling.</p> <p>Det skal gjøres en vurdering av eksisterende og fremtidige trafikkforhold og trafiksikkerhet ved planområdet. Dette inkluderer vurdering av kapasitet på veinettet og trafikkavvikling.</p>	<p>gående, syklende, trafikk og koblinger mot resten av sentrum.</p> <p>Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy (brannoppstillingsplasser), løsninger for varelevering og renovasjon.</p> <p>Målet er å tilrettelegge for en trafiksikker og effektiv trafikkflyt for alle trafikantgrupper, sikre nødvendige arealer til kjørebane for buss, sykkelveier og gangveier.</p> <p>Kryssløsninger må avklares med Vestfold og Telemark fylkeskommune. Må avklare med Bydrift ang. adkomstvei/samlevei, fortau, frisikt, m.m. innad på planområdet.</p>
Mobilitetsplan	<p>Foreslåtte tiltak for å legge til rette for miljøvennlig transport innenfor planområdet.</p> <p>Virkemidler for å få flere til å gå, sykle og bruke kollektivtransport.</p> <p>Det må gjøres en vurdering av reisevaner innenfor og rundt planområdet, utrede og vurdere løsninger for smart mobilitet, som f.eks. tilrettelegging for mobilitetshus.</p> <p>Mobilitet inkl. mikromobilitet.</p> <p>Løsning for kollektiv/bussholdeplasser.</p> <p>Mulig omkjøringsveg og omlegging av Tassebekkveien.</p>	<p>Mobilitetsplanen er et vanligere krav i arbeid med reguleringsplaner.</p> <p>Der veier havner på et høyere eller lavere nivå enn terrenget slik at hele skråningen eller skjæringen må reguleres som del av veiarealet (annen veggrunn), høydeforskjeller mellom veiarealer og sidearealer kan derfor kreve at reguleringsbredden må økes.</p> <p>Målet for utredningen er å finne løsninger som prioriterer myke trafikanter og buss i trafikkbildet. Dette innebærer å bygge egne sammenhengende gang- og sykkeltraseer som oppleves</p>

	Ny veg og gatestruktur i området.	trygge å bruke, og tilrettelegge for smarte mobilitetsløsninger.
--	-----------------------------------	--

BARN OG UNGES OPPVEKSTVILKÅR (SOSIAL INFRASTRUKTUR)

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
<p>Barn og unges oppvekstvilkår må ses nærmere på.</p> <p>Bosatte i området vil søgne til Bokemoa skole (barneskole) og Stokke ungdomsskole. Vurdert elevkapasitet på Bokemoa skole og Stokke ungdomsskole er henholdsvis 500 og 530 elever iht. Norconsults rapport del 1. Elevantallprognosene for skoleåret 2037/2038 på Bokemoa skole og Stokke ungdomsskole er henholdsvis 497 og 430 elever iht. Norconsult befolkningsprognose. Kapasiteten ved Bokemoa er dermed nådd i 2037, mens det gjenstår noe kapasitet ved Stokke ungdomsskole.</p> <p>Planbeskrivelsen må redegjøre for behov for kommunale service- og formålsbygg (f.eks. barnehage) og annen sosial infrastruktur. Det må vurderes om ny barnehage kan plasseres innenfor planområdet.</p>		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> Kommuneplanbestemmelsene pkt 1.8 Leke- og uteoppholdsarealer. 		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Barn og unges oppvekstvilkår	<p>Det skal gjøres en samlet vurdering av planens påvirkning på barn og unges oppvekstvilkår. Det må også gjøres vurderinger i forbindelse med plassering av ny barnehage innenfor planområdet.</p> <p>Vurderingen skal bygge på eksisterende informasjon, inkludert barnetråkk.</p> <p>Konsekvenser og avbøtende tiltak både i anleggs- og driftsfasen skal beskrives.</p>	Årsaken til at det skal gjøres vurderinger rundt plassering av ny barnehage, er fordi man ser at kapasiteten blir sprengt i fremtiden. Ved bygging av flere leiligheter, vil det potensielt også etableres flere familier med barn.

ARKITEKTONISK OG ESTETISK UTFORMING, UTTRYKK OG KVALITET

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
<p>I dag ser man Stokke kirke fra flere punkter sør innenfor planområdet. Det er viktig å ta vare på siktaksen fra planområdet til kirken ved fremtidig utvikling i området. Rundt Stokke kirke er det naturtyper av svært viktig og viktig verdi.</p> <p>Stokke kirke som er oppført i dag, er i tegl og fra 1886.</p>		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> • Universell utforming sikres i gjeldende teknisk forskrift (TEK). • Stedsanalyse utarbeidet av AFRY Ark Studio 		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Bylandskap og viktig monumentale enkeltbygninger	<p>Det må gjøres en utredning på om alternativene vil ha konsekvenser for byliv, landskapet og enkeltbygg. Det må utredes løsninger som ivaretar kravene i overordnede planer.</p> <p>Temaet vil også sikres i planbeskrivelsen, i tillegg til konsekvensutredningen, da det skal ses på bylandskapet og enkeltbygninger.</p> <p>Dokumentere hvordan utbyggingsalternativet/-ene vil påvirke utformingen av bylandskapet.</p>	<p>Det må lages en rapport som vurderer konsekvensene for bylivet, bylandskapet og enkeltbygninger av alternativenes areal, lokalisering og publikumsstrømmer.</p>

GEOTEKNISK UTREDNING

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
<p>Ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU), er i hovedsak planområdet innenfor marin strandavsetning, med unntak av et område rundt Stokkesenteret. Her er det fyllmasser.</p>		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<p>Temaet må utredes i tidlig planprosess og skal følge NVE-veileder 1/2019.</p>		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Grunnforhold	<p>Det skal gjennomføres en geoteknisk utredning av området som følger planen.</p>	<p>Tiltaket skal ikke medføre uakseptabel risiko for naturfarer knyttet til grunnforhold.</p>

	I tillegg til å være et eget utredningstema i konsekvensutredningen, skal planbeskrivelsen og ROS-analysen også ivareta og oppsummere de viktigste funnene og tiltakene som kommer fram i geoteknisk vurdering.	
--	---	--

7.6 Kartlegging av temaer som må beskrives i planbeskrivelsen og eller som egen utredning

Listen nedenfor viser temaer som ikke er en del av konsekvensutredningen.

STEDSANALYSE

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
Det er gjennomført en enkel stedsanalyse i forbindelse med parallelloppdragene som ble gjennomført i 2013, i det ene konseptet.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
Stedsanalysen henter blant annet informasjon fra parallelloppdragene som ble gjort i 2014 og « <i>Rapport, fortetting og sentrumsutvikling, Stokke tettsted</i> »		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Stedsanalyse	Analysen skal kartlegge systematisk kunnskap, egenskaper og egenart som beskriver Stokke sentrum, analysere stedets romlige og arkitektoniske elementer og strukturer som tydeliggjør sammenhenger og stedets egenart, tydeliggjøre strukturer og elementer, og gi mulighetsrom som skal videreføres og hensyntas i mulighetsstudien og områderegeringsplanen.	Det er utarbeidet en stedsanalyse tidligere. Det er også utarbeidet en rapport om fortetting og sentrumsutvikling av Stokke tettsted. Både stedsanalysen og rapporten om fortetting og sentrumsutvikling vil være grunnlag i utarbeidelse av ny stedsanalyse med oppdateringer.

MULIGHETSSTUDIE

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
Mulighetsstudien gjør vurderinger ut ifra eksisterende forhold innenfor planområdet. Dette er utdypende beskrevet i kapittel 4 – Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
Dersom man går videre med alternativ 2, vil alternativet videreutvikles til et konsept, der informasjon fra medvirkningen blir vurdert inn i konseptet.		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Mulighetsstudie	<p>Utforske og anbefale løsninger for plassering av omsorgsboliger, andre sentrumsformål, grønnstruktur og overvann, og mobilitetsløsninger.</p> <p>Sol-/skyggeforhold: konsekvenser for naboene.</p> <p>Konsekvenser som følge av tiltakene</p> <p>Nær og fjernvirkning</p>	<p>Det er utarbeidet mulighetsstudie tidligere, i forbindelse med en avtale gjort mellom kommunen og grunneierne i Stokke sentrum øst. Muligheten for omsorgsboliger innenfor området må utforskes gjennom en mulighetsstudie. Den må utarbeides for å lage et plangrep som del av områderegeringsplanen.</p>

VANN, AVLØP OG OVERVANN

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
Det er god vannforsyning i området, og det går forsyningsledninger av større dimensjon over planområdet. Det er også flere vannledninger av ulike dimensjoner og kvaliteter innenfor planområdet, i tillegg til at det ligger en vannledning fra 1995 midt i planområdet.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> • VA-norm for Sandefjord kommune beskriver fremgangsmåte/utforming av VA-rammeplan. • Forskrift om tillegg til standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Sandefjord kommune (2018) • TEK17 • Kommunal vassdragsforvalter (landbrukskontoret) håndterer kapasitetsberegninger for utslipp av overvann fra kommunens side. • Regional vannforsyningsplan • Kommuneplanbestemmelse 1.11.6 d) 		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor

<p>VA-rammeplan</p>	<p>Prinsipper rundt VA-løsninger med spesielt fokus på overvannshåndtering.</p> <p>Rammeplanen må inneholde håndtering og kapasitet rundt brannvann, og hvordan avløpsledninger skal tilknyttes kommunalt VA-anlegg og oppgraderes.</p>	<p>Det går forsyningsledninger av større dimensjon over planområdet, så det må ses på om det kreves større avstander enn 4 meter som er vanlig.</p> <p>Det er behov for å oppgradere teknisk infrastruktur i bakken, dvs. bytte ut gamle (felles) avløpsrør og legge separatsystem.</p> <p>Det må dokumenteres at planlagt arealbruk ikke er i strid med oppnåelsen av miljømålene for vannforekomstene, fastsatt i gjeldende regional vannforsyningsplan. Dersom miljømål ikke oppfylles, må det vurderes å stille rekkefølgekrav som bidrar til bedring av miljøtilstanden og oppnåelsen av miljømålet.</p>
<p>Plan for overvannshåndtering</p>	<p>Det må utredes en plan for hvordan overvann skal disponeres i kommunen og håndteres lokalt innenfor planområdet til områdereguleringen.</p>	<p>Skal gi innputt til områdereguleringsplanen. Denne skal være en del av grunnlaget til områdereguleringsplanen og må utarbeides da dette vil være styrende for innholdet i områdereguleringsplanen.</p> <p>Overvann må håndteres lokalt, der maksimal mengde til kommunal ledning er 1 liter/sekund/dekar. Avrenning fra tomter og veigrunn bør håndteres i naturlige systemer.</p>

ENERGIFORBRUK OG ENERGILØSNINGER

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
Dersom det skal legges til rette for mer enn 10 boenheter, skal det følge med en energitredning for området. Her skal det vurderes mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> Kommunedelplan for klima- og energi (2019) 		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Energiløsninger	<p>Det skal ses på energiløsninger for planområdet, blant annet arealeffektiviteten bør utredes nærmere.</p> <p>Det skal redegjøre for bærekraftige løsninger.</p>	En energitredning skal utgjøre en del av beslutningsgrunnlaget ved kommunens behandling. Dette er spesielt viktig å få utredet i forbindelse med omsorgsboligene.
Energibehov	<p>Det må redegjøres for hvor stort energibehovet er for området og hvordan behovet vil utvikle seg i framtiden.</p> <p>Det må gjøres vurderinger av kapasitet i nettet og konsekvenser av utbygging.</p>	

RENOVASJON

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
Det må være snumulighet for renovasjonskjøretøy der det blir plassert beholdere.		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> Forskrift om husholdningsavfall i Sandefjord kommune (2017): § 9 Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard. 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. 		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Renovasjon	Snumuligheter for renovasjonskjøretøy må vises i illustrasjonsplanen eller i en	Dersom beholdere skal plasseres utvendig må dette

	prinsipp-plan i tillegg til illustrasjonsplanen, der det blir plassert beholdere.	vises i plankart med eget formål. Renovasjon vil bli beskrevet i planbeskrivelsen. Avstandskrav etter preaksepterte ytelser er maksimalt 100 meter mellom inngangsdør og felles avfallssystem.
--	---	--

FRILUFTSLIV

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
<p>Med friluftsliv menes opphold og fysisk aktivitet i friluft på fritiden, med sikte på miljøforandring og naturopplevelser, inkl. jakt.</p> <p>Tiltaket vil kunne ha fjernvirkninger på områder som er avsatt til friluftsliv utenfor planområdet. Det er ikke registrert noen friluftslivsområder innenfor planområdet.</p> <p>Parken innenfor planområdet er ikke opparbeidet, som gjør at dekningskartet i analysen til kommunen viser en mer positiv situasjon mtp. rekreasjonsareal enn hva som er reelt.</p>		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<ul style="list-style-type: none"> Kommunens dekningsanalyse for grønnstruktur og rekreasjon. 		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
Konsekvenser for friluftsliv	<p>Kartlegge og vurdere eksisterende friluftslivsverdier, inkludert leke- og rekreasjonsområder for barn og unge, innenfor og i nærheten av planområdet.</p> <p>Vurdere behov for tiltak som bør tas inn i planforslaget, f.eks. for å sikre tiltak til mindre grøntområder innenfor planområdet og større grøntområder utenfor planområdet.</p>	Utredes i planbeskrivelsen.

LANDSKAP, BIOLOGISK MANGFOLD OG KULTURMILJØ

Dagens situasjon og viktige problemstillinger		
<p>Båndleggingssone for jernbane og eventuell ny vei gjennom planområdet må tas stilling til når området skal utvikles. I tillegg er det ønskelig å tilrettelegge for omsorgsboliger innenfor kommunen sine eiendommer, noe som må ha et godt samspill med oppføring av annen bebyggelse. Det må også gjøres vurderinger rundt hvordan området skal utvikles, da det er flere ulike grunneiere innenfor planområdet.</p>		
Utredninger og avklaringer som foreligger		
<p>Det er gjennomført et parallelloppdrag som har sett på mulighetene til området tidligere, blant annet ved å se på høyder, utforming av bygningsstruktur m.m.</p>		
Utredningsbehov	Metode/Tema/Innhold	Annet/hvorfor
<p>Vurdere eksisterende landskapssituasjon og utarbeide overordnet landskapsanalyse.</p>	<p>Vurdere eksisterende landskapssituasjon og utarbeide en overordnet landskapsanalyse/stedsanalyse med innspill om landskapspåvirkning og konsekvenser for landskap, inkludert estetikk. Dette innebærer blant annet beskrivelse av overordnet landskapstrekk, topografi, landskapsrom og barrierer m.m.</p> <p>Foreta en verdivurdering av landskapet basert på foreliggende data.</p> <p>Vurdere nær- og fjernvirkning av tiltaket, herunder synlighet fra Stokke kirke og omkringliggende boligområder.</p> <p>Vurdere behov for tiltak som bør tas inn i planforslaget.</p>	<p>Gjøres for å minimere negative virkninger og/eller forsterker positive virkninger for landskapet.</p> <p>Plassere bebyggelse, slik at den passer inn på Stokke med omkringliggende boligområder.</p> <p>Innarbeide nødvendige føringer i planen, eksempelvis gjennom høyder på bebyggelse, utnyttelsesgrad og estetiske føringer.</p> <p>Utredes i mulighetsstudien og planbeskrivelsen.</p>
<p>Landskapsvirkninger</p>	<p>Landskapsvirkninger av ny bebyggelse forutsettes vurdert for virkningen av de feltene som skal detaljeres i områdeplanen.</p> <p>Utredningen skal inneholde visualisering og beskrivelse av</p>	<p>Inngår som en del av mulighetsstudie og skrives om i planbeskrivelsen.</p>

	<p>nær- og fjernvirkning fra viktige målpunkter/utsiktspunkter.</p> <p>Avbøtende tiltak skal utredes/vurderes, særlig når bebyggelse sin eksponering mot omgivelsene ikke kan gjøres på en akseptabel måte.</p>	
Biologisk mangfold	<p>Kartlegge naturmangfold innenfor planområdet.</p> <p>Metode: følge NiN, oppdatert 2021, i tillegg til å følge kommuneplanbestemmelse 1.11.3 <i>Naturmangfold</i>.</p>	Utarbeides egen rapport
Kartlegge kulturminner og kulturmiljø	<p>Kartlegge eksisterende kulturminner og kulturmiljø gjennom innhenting av foreliggende grunnlagsdata.</p> <p>Foreta en verdivurdering av kulturmiljøene basert på foreliggende data.</p> <p>Vurdere påvirkning og konsekvens av kulturmiljø (herunder automatisk fredete kulturminner, bevaringsverdige bygningsmiljøer, kulturlandskap og kulturhistoriske enkeltobjekter.</p>	Utredes i planbeskrivelsen.

8 Vedlegg

1. Foreløpig illustrasjonsplan av alternativ 2, utarbeidet av AFRY Ark Studio (22.03.2024)
2. Sentrum øst parallelloppdrag, utviklingskonsept, utarbeidet av Dyrvik Arkitekter og AtSite (08.05.2014)