

Evelyn Cathrine Prestbøen

10.11.2023

Seksjon/avd
Enhet arealplan

Deres ref.

Vår ref
23/20918- 5Saksbehandler
Elise Wike

Elise.Wike@sandefjord.kommune.no

Referat fra oppstartsmøtet - Stokke sentrum øst - Gbnr 422/321 m.fl.

Seksjon for klima-, byggesak- og arealforvaltning, arealplanenheten

Referat oppstartsmøte**Områderegulering for Stokke sentrum øst**



Saksnummer: 23/20918 PlanID: 20230011
Møtedato: 18.10.2023
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 7
Tid: 11:00–13:00

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Evelyn Cathrine Prestbøen Ivar Holt	Sandefjord kommune v/eiendom Sandefjord kommune v/eiendom
Konsulent:	Miriam Slaatsveen Nazareno Mona Holtmoen	AFRY Ark Studio AFRY Ark Studio
Fra kommunen:	Elise Wike Cecilie Fjeldvik Raymond Brattås Sjur Huseby Kjersti Lysen	Arealplanlegger Arealplanlegger Bydrift Bydrift Barn og unges representant
Referat sendes:	Møtedeltakere	

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er forslagsstiller ansvarlig for er tilstrekkelig utredet ved

innsending av endelig planforslag til kommunen. Verken oppstartsmøtet eller referatet er bindende for den senere saksbehandlingen.

NR.	SAK	ANSVAR/ FRIST
1.	<p>Bakgrunn Ønske om igangsetting av reguleringsarbeid (områdeplan) for Stokke sentrum øst, som beskrevet i planinitiativet datert 2023-10-16.</p> <p><u>Generell informasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Forslagsstiller/oppdragsgiver: Sandefjord kommune Eiendom v/Evelyn Cathrine Prestbøen, postboks 2025, 3202 Sandefjord, tlf. 92084241- Konsulent: AFRY Ark Studio, Lilleakerveien 8, 0216 Oslo, tlf. 95869131, Miriam Slaatsveen Nazareno- Forslag til navn på plan: Områderegulering for Stokke sentrum øst <p><u>Materiale:</u> Foreslått planavgrensning:</p>  <p>Foreslått varslingsgrense omfatter et areal på 70 daa (70 000 m²).</p> <p>Overordnede skisser på alternative løsninger for utvikling av området mtp. båndleggingssone/byggegrense langs jernbanen:</p> 	



Informasjon:

1. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen:
Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for en sammensatt utvikling av området, med omsorgsboliger sentralt innenfor planområdet. Omsorgsboligene er tenkt etablert innenfor kommunen sine eiendommer. Dersom man regulerer for omsorgsboliger i fire etasjer med bakkeparkering vil fotavtrykket være på ca. 2000 m². Dersom man legger parkering i kjeller, vil fotavtrykket være ca. 1800 m². Utover dette, foreslås det å tilrettelegge for sentrumsfunksjoner (bolig, tjenesteyting, kontorer), samt et grøntområde/bydelspark. Planområdet utgjør et areal på ca. 70 daa.
2. Begrunnelse for foreslått planavgrensning:
Forslag til planavgrensning tar utgangspunkt i avgrensning fra tidligere reguleringsplan (planID 20050009), men inkluderer i tillegg Fredrik Stangs gate og Melsomvikveien. Planavgrensningen bygger videre på ønsket samarbeid og avtale som ble gjort i 2013 mellom Stokke kommune og grunneierne i sentrum øst. I forbindelse med denne avtalen ble det 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. Det er i kommuneplanens arealdel 2019-2031 krav om områderegulering av Stokke øst før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.
3. Innenfor planområdet er det flere grunneiere enn forslagsstiller. Disse er listet opp i planinitiativet.
4. Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?
Innenfor foreslått planavgrensning må det gjøres videre vurderinger rundt vei- og kryssløsninger med tanke på mulig planfri kryssing av jernbanen når det skal etableres dobbeltspor. Det skal også gjøres tiltak for myke trafikanter innenfor planområdet og knytte dette godt opp mot allerede eksisterende gang- og sykkelforbindelser utenfor planområdet. Ved utarbeidelse av tiltak innenfor planområdet må kommunen vurdere behov for å oppgradere teknisk infrastruktur i bakken. Arealformålene torg, fortau, kjørevei, annen veigrunn og grønnstruktur foreslås innenfor planavgrensningen.
5. Områdereguleringen faller inn under § 6, vedlegg I og vedlegg II, og § 10, og vil derfor utløse krav om konsekvensutredning og planprogram. Forslag til utredningstemaer i

	<p>konsekvensutredning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geoteknisk utredning - Miljø (forurensning i grunn) - Veg (adkomst og trafikkanalyse) - Støyutredning <p>6. Spesielle utredninger som bør foretas som del av planarbeidet: I tillegg til utredningstemaer i konsekvensutredning, bør det foretas utredninger/ god begrunnelse for</p> <ul style="list-style-type: none"> - Barn og unges interesser og oppvekstsvilkår - Vindstudie - Naturmangfold - Tilgjengelighet for alle uteområder og gang- og sykkelveinett - Kriminalitetsforebygging - VAO (vann, avløp og overvann) - Helse og friluftsliv - Landbruk - Energiutredning - Hensyn til kulturmiljø og landskap - Klimakonsekvenser - Renovasjon - Brannteknikk - Aldersvennlighet - Eiendomsforhold <p>7. Potensielle interessekonflikter som følger av planidéen: Foreslått planområde ligger innenfor en båndleggingszone for jernbane. Det er innenfor gbnr 422/154, landbruk, der det kan oppstå mulig interessekonflikt med matjord.</p> <p>8. Eventuelt andre opplysninger som forslagsstiller mener er relevante å opplyse om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det planlegges medvirkning med grunneiere og andre aktører i forbindelse med planprosessen. Dette skal gjennomføres som et fellesmøte med alle grunneierne, og deretter vurderes behov for møter med enkelte grunneiere evt. samle flere i møter videre. Involvere innbyggere og næringslivet i Stokke. Det vil bli holdt dialogsmøter med relevante fagmyndigheter i forbindelse med utarbeidelse av planen og konsekvensutredning. Tidspunkt for dette tilpasses endelig fremdrift for prosjektet. Det vil bli utarbeidet en egen medvirkningsplan for involvering av alle berørte parter. <p>9. Annen kjent informasjon som eks. natur, friluftsliv, forurensning, flom, grunnforhold eller annen farerisiko som kan ha innvirkning på planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er registrert et område der det er mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall ifølge miljøstatus.no, innenfor foreslått planavgrensning. <p>10. Tenkt fremdrift i prosjektet: Områdereguleringen for Stokke sentrum øst må være vedtatt før omsorgsboliger kan etableres. Disse skal være oppført innen 2026. Planforslaget legger opp til muligheten for ulikt detaljnivå i områdeplanen. Dette innebærer at deler av planen kan detaljeres for mulighet til å gå rett på byggesak, mens andre deler av planen vil kreve detaljregulering.</p>	
--	---	--

2. Retningslinjer for planarbeidet

Tidligere sakshistorikk:

I september 2013 vedtok kommunestyret en avtale mellom eiersammenslutningen i Sentrum Øst og Stokke kommune (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. Oppstart av arbeid med områdereguleringen ble varslet 29.09.2013. Arkitektkonseptet ble utlyst som et parallelloppdrag. To arkitektfirmaer utarbeidet hvert sitt konsept. En bedømmelseskomité, bestående av fire representanter fra eierne, to representanter fra kommunens planmyndighet og to innleide arkitekter, var ansvarlig for å velge vinnerkonsept. Konseptet "Byenga" (Dyrvik Arkitekter i samarbeid med AtSite) vant og ble presentert i HPM 25.05.2014. Oppstartsmøte for områdereguleringen ble avholdt 27.08.2014 med Dyrvik Arkitekter AS. Arbeidet med områdeplanen ble satt på vent 12.12.2014 som følge av usikkerhet rundt trasévalg for jernbanen.

Gjeldende reguleringsplan:

Området inngår i reguleringsplanen for Stokke Sentrum Øst (planID 20050009). Det foreslåtte planområdet berører også reguleringsplan for Stokke sentrum (planID 20120012). Planavgrensningen for områdeplanen bør legges i flukt med tilgrensende reguleringsplaner.

Overordna planer:

1. Kommuneplanen 2023–2035
 - Samfunnsdelen
 - Vedtatt plankart
 - Vedtatte bestemmelser
2. Kommunedelplan for InterCity Stokke–Larvik (planID 20170015)
 - Vedtatt plankart
 - Vedtatte bestemmelser
3. Kommunedelplan for mobilitet i Sandefjord 2022–2034
4. Kommunedelplan for klima og energi 2019–2031

I gjeldende kommuneplan (2023–2035) er planområdet avsatt til sentrumsformål (nåværende), boligbebyggelse (nåværende), friområde (nåværende), bane (nåværende) med hensynssone for støy (rød og gul sone), krav om felles planlegging, ras- og skredfare, landskap og båndlegging for regulering etter pbl. (nåværende).

Kommuneplanbestemmelse pkt. 5.4.3 H810_4 (Stokke Øst) gjelder for området:

Før det gis tillatelse til tiltak som vanskeliggjør planlegging eller utviklingen av området, skal det foreligge områderegulering. Rapporten «Prinsipper for fortetting Stokke» skal være retningsgivende for områdeplanen.

Planområdet ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG) i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Forskrifter

1. *Veinorm*
2. *Forskrift om avfall*

3. VA-norm

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer

1. *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)*
2. *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
3. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
4. *Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)*
5. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)*
6. *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)*
7. *Veileder om barn og unge i plan og byggesak*
8. *Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser*
9. *Veileder om medvirkning*
10. *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (vedrørende blant annet hule eiker)*
11. *DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging. [Lenke til dokumentene.](#)*

Spesielle utredningsbehov

Grunnforhold/geoteknikk:

Utredes tidlig i planprosessen. Utredning skal følge NVE-veileder 1/2019. Grunnforholdene på stedet er ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) i all hovedsak marin strandavsetning med unntak av et område rundt Stokkesenteret med fyllmasser.

Teknisk infrastruktur:

1. VAO
 - Prinsipper rundt VA-løsninger kan ses på i detalj mellom Bydrift og VA-konsulentent.
 - VA-rammeplan:
 - Det skal utarbeides en overordnet VA-rammeplan (områdeplan). Dette gjelder spesielt overvannshåndtering. [VA-norm for Sandefjord kommune](#) beskriver fremgangsmåte/utforming av VA-rammeplan (vedlegg A.3).
 - Vannforsyning:
 - 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 på videre i planprosessen.
 - Det er i planområdet flere vannledninger av ulike dimensjoner og kvaliteter.
 - Midt i planområdet ligger det en Ø 300 mm vannledning fra 1995, duktilt, støpejern.
 - Overvann:
 - Det er krav til overvannsdisponering i kommunen, overvannet må håndteres lokalt, maksimal mengde til kommunal ledning er 1 liter/sekund/dekar, jf. [forskrift om tillegg til standard abonnementsvilkår for vann og avløp i Sandefjord kommune \(2018\)](#) . Avrenning fra

	<p>tomter og veigrunn bør håndteres i naturlige systemer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 300 mm, betong, i Kornmagasinveien, 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. <p>- Brannvann:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den store hovedvannledningen har god kapasitet for å tilfredsstille preaksepterte ytelser etter TEK17. Avstandskrav til slokkevannsuttak håndteres i byggesakene. <p>- Avløp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2. Energiutredning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - For planer hvor det legges til rette for utbygging med mer enn 10 boenheter, skal det følge med en energiutredning for området. Det skal i denne vurderes mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området. Kommunen har en kommunedelplan for klima- og energi (2019). <p>3. Renovasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det må være snumulighet for renovasjons kjøretøy der det blir plassert beholdere. Skal beholdere plasseres utvendig må dette vises i plan. Viser til forskrift om husholdningsavfall i Sandefjord kommune (2017) §9 Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard. - Dersom renovasjon plasseres utvendig, skal dette vises i plankartet. Det vises for øvrig til Tekniske retningslinjer for renovasjon i plan- og byggesaker. - TEK17 §12-12 annet ledd: definerer avstandskrav etter preaksepterte ytelser til maksimalt 100 meter mellom inngangsdør og felles avfallssystem. <p>4. Vei og adkomst til planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planområdet har adkomst via fylkesvei (Frederik Stangs gate og Melsomvikveien). Kryssløsninger må avklares med Vestfold og Telemark fylkeskommune. - Innad i planområdet er det en kommunal vei (Kornmagasingata) og en privat vei (Melsomvikveien i kartet). - Det vises til kommunens veinormal. Veinormalen er under revisjon. Utforming av adkomstvei/samlevei, fortau, frisikt 	
--	--	--

	<p>m.m. innad på planområdet. Avklares i planarbeidet i samråd med Bydrift. Bydrift anbefaler at stigningen og klassen på veien ikke overstiger verdiene satt i veinormalen. Frisikt bestemmes etter Sandefjord kommunes veinormal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er viktig at der hvor veien havner på et høyere eller lavere nivå enn terrenget at hele skråningen eller skjæringen må reguleres som del av veiarealet (annen veigrunn), høydeforskjeller mellom veiareal og sideareal kan derfor kreve at reguleringsbredden må økes. - Det bes om at det oversendes målsatte veitegninger C-tegning (plan og profil) og U-tegning (tverrprofiler). <p>5. Brannteknikk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. <p>Mobilitets-, trafikk- og trafikksikkerhetsanalyse: Det må utarbeides en mobilitets, trafikk- og trafikksikkerhetsanalyse for området som tar for seg aktuelle problemstillinger knyttet til trafikksikkerhet, skolevei, snarveier, kollektivtilbud, gående, syklende, trafikk og koblinger mot resten av sentrum. Viser for øvrig til kapittel 5.7.2 i Kommunedelplan for mobilitet i Sandefjord 2022–2034 og mulig omlegging av Tassebekkveien.</p> <p>Barn og unges interesser: Leke- og uteoppholdsareal utformes iht. kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.8. Leke- og uteoppholdsarealer bør være allment tilgjengelige. Se for øvrig pkt. 4 lenger ned i referatet.</p> <p>Aldersvennlighet: Vurder behov for spesielle tiltak knyttet til eldre. Nyttig informasjon finnes under Aldersvennlige Sandefjord på kommunens nettsider.</p> <p>Landbruk: 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. I forbindelse med rullering av arealdelen ble det vurdert å tilbakeføre byggeområder på dyrka mark til LNF. Gbnr 422/154 ble ikke vurdert i denne saken (HMP-sak 236/21). Dette er omtalt i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel 2023–2035 (kapittel 3.1.7 arealjusteringer):</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Et jorde nord for EIK-senteret i Stokke sentrum som er regulert til boligformål (gbnr 422/154, ca. 5 daa), var ikke omtalt i nevnte sak. Arealet foreslås ikke tilbakeført til LNF nå. Det bør gjøres en nærmere vurdering av dette arealet i den planlagte reguleringen av Sentrum øst-området.</i></p> <p>I områdereguleringsarbeidet for Stokke sentrum øst bør det dermed gjøres en vurdering av om den aktuelle eiendommen bør tilbakeføres til LNF eller videreføres som byggeformål. Viser for øvrig til kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.6.3 for byggegrense mot dyrka mark.</p> <p>Friluftsliv: Området er ikke registrert som et friluftsområde. Viser for øvrig til kommunens dekningsanalyse for grønnstruktur og rekreasjon. Regulert</p>	
--	--	--

parkområde syd for Frederik Stangs gate (planID 20120012) er ikke opparbeidet. Parken innenfor planområdet er heller ikke opparbeidet, som gjør at dekningskartet viser en mer positiv situasjon mtp. rekreasjonsarealer enn hva som er reelt. Det bør legges vekt på å skape grønne forbindelser og en attraktiv park innenfor planområdet.

Eiendomsforhold:

Det foreligger generelt sikre grenser, men noen usikre grenser nordøst i planområdet (gbnr 422/68, 422/154, 422/97, 422/94). Usikre grenser må måles inn.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Siktlinjer til Stokke kirke bør hensyntas i planarbeidet. Fylkeskommunen v/Kulturarv uttaler seg om temaet til varsel om oppstart.

Biologisk mangfold:

Det må gjennomføres en naturmangfoldskartlegging innenfor planområdet. Metode for naturmangfoldskartlegging skal følges ([NiN, oppdatert 2021](#)). Viser til kommuneplanbestemmelse 1.11.3

Naturmangfold: Eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm, skal bevares. Store, enkeltstående varmekjære lauvtrær bør bevares.

Universell utforming/TEK:

Sikres i gjeldende teknisk forskrift.

Landskap:

Planområdet, foruten en mindre del i nordvest, ligger innenfor hensynssone for landskap. Landskapsvirkninger og solforhold/skyggepåvirkning på nabobebyggelse belyses i planarbeidet. Illustrasjoner må også vise virkninger sett fra Stokke kirketun. Det bes om at det leveres en digital 3D-modell av planområdet, om det er mulig.

ROS-analyse:

Det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i planarbeidet. Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og statsforvalterens sjekkliste.

Sosial infrastruktur:

Bosatte i området vil sogne 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. [Norconsults befolkningsprognose](#). Kapasiteten ved Bokemoa skole er dermed nådd i 2037, mens det gjenstår noe kapasitet ved Stokke ungdomsskole. Busslinje 130 Tønsberg–Stokke, 129 Vestre Skjee og 138 Unneberg/Helgerød–Stokke passerer planområdet i Frederik Stangs gate. Planbeskrivelsen må redegjøre for behov for kommunale service- og formålsbygg (for eksempel barnehage) og annen sosial infrastruktur.

Kriminalitetsforebygging:

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav e og håndbok [Tryggere nærmiljøer \(2017\)](#). Det bør bla. tilrettelegges for gode møteplasser og etableres tydelige skiller mellom arealenes ulike funksjoner.

Massehåndteringsplan:

Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav c.

Utbyggingsavtale:

Det skal varsles mulig utbyggingsavtale ved planoppstart.

Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav:

Rekkefølgebestemmelser må vurderes nærmere i planprogrammet når rammene for planen er tydeligere definert.

Folkehelse:

Må redegjøres for i planbeskrivelsen, eksempelvis grønne akser, gode uteoppholdsarealer og gaterom, tilrettelegging for økt aktivitet og trivsel.

Fordeling av sentrumsformål:

Det må redegjøres for hva som kan være en aktuell fordeling av underformål innenfor planområdet.

Klimakonsekvenser:

I planbeskrivelsen er det ønskelig at det opplyses om hva planområdet består av i dag, og konsekvensen av arealbruksendringen (antall tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år). Samt andre relevante forhold hva gjelder klima og miljø – som lokalisering med tanke på bruk av privatbil, kollektivtilbud i nærheten, gang-/sykkelavstand til tjenestetilbud mv.

På miljødirektoratets side er link til klimakalkulatoren (Excel-ark) som benyttes ved arealbruksendringer: [Beregne effekt av ulike klimatiltak - Miljødirektoratet](#)

Arealbruksendringer og jordbruk

↓ Gjødsling av skog (.xlsx)

↓ Arealbruksendringer (.xlsx)

↓ Endring i gjødsellagringssystem (.xslm)

I Excel-arket er det oppskrift for fremgangsmåte i fanen «Veiledning Kilden».

Tallet for arealbruksendringens klimaeffekt - klimagasser i alt benyttes, eks.:

Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år:

	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt
Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk	-2,8	0,0	0,0	-2,8 tonn CO ₂ -ekvivalenter
Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres	39,6	0,0	0,0	39,6 tonn CO ₂ -ekvivalenter
Arealbruksendringens klimaeffekt	42,4	0,0	0,0	42,4 tonn CO ₂ -ekvivalenter

3. Medvirkning

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

	<p>vises i denne sammenheng til veileder om barn og unge i plan og byggesak samt veileder om medvirkning.</p> <p>Det må gjennomføres et eget medvirkningsopplegg med Bokemoa skole, Stokke ungdomsskole, næringslivet i Stokke sentrum og andre grunneiere innenfor planområdet.</p>	
4.	<p>Kommunens foreløpige signaler</p> <p><u>Grønnstruktur:</u> Gbnr. 422/323 består av grønnstruktur, men er avsatt til byggeformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Samtidig er deler av naboeiendommen (gbnr 422/269) bebygd, men avsatt til park i gjeldende reguleringsplan og friområde (nåværende) i gjeldende kommuneplan. Plassering av de ulike formålene, herunder park, må vurderes på nytt i planarbeidet uavhengig av eksisterende reguleringsplan.</p> <p><u>Representanten for barn og unge:</u> Representanten for barn og unge påpeker at barnehagekapasiteten i Stokke er sprengt og at det bør vurderes om en ny barnehage kan plasseres innenfor planområdet. Barnehagene i nærheten bør involveres mtp. vurdering av trafikksikkerhet i området. Det bør gjennomføres barnetråkkregistreringer for Bokemoa skole som grunnlag for å vurdere spesielle hensyn til skolevei. Snarveier, smett og mulige konfliktsoner (eksempelvis store og utflytende parkeringsanlegg) bør vurderes som en del av planarbeidet.</p> <p><u>Konsekvensutredning og planprogram:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommunen skal kvalitetssikre forslag til plan- og utredningsprogram. Planprogrammet må behandles politisk (HMP) før det legges ut på høring. - Konsekvensutredningen redegjøre for følgende temaer: <ul style="list-style-type: none"> o Geoteknisk utredning o Miljø (forurensning i grunnen) o Mobilitets- trafikk og trafikksikkerhetsanalyse o Støy o Hensyn til bylandskap og viktige monumentale enkeltbygninger (feks. Stokke kirke) o Konsekvenser for barn og unge o Matjordplan - Planprogrammet må redegjøre for hvilke plasseringer av planskilt kryssing av jernbanen som skal vurderes nærmere og alternativer for detaljeringsgrad innenfor planområdet. <p><u>Historikk:</u> Kommunen v/planavdelingen stiller spørsmål om hvorvidt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kontrakten med Dyrvik Arkitekter AS fortsatt er gyldig? 2. Kontrakten for grunneiersamarbeidet fortsatt er gyldig? Kommunen registrerer at de ikke lenger er part i saken, kun høringspart, og lurte på om de andre grunneierne har blitt lovet noe tidligere som må hensyntas nå? 3. Bedømmelseskomiteens vurdering skal være førende for arbeidet med områdeplanen? 	
5.	Arbeids- og ansvarsfordeling	

	<p><u>Varsling av oppstart av planarbeid</u> Det anbefales å varsle oppstart samtidig som planprogrammet legges ut på høring. Forslagstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil. Kommunen har en mal for varseltekst. Kopi av varslingsbrev oversendes kommunen for godkjenning. Kommunen utarbeider varslingsliste. Som standard skal det varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med oppstart av reguleringsarbeidet.</p> <p><u>Annonsering</u> Oppstart og offentlig ettersyn av planprogram 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) per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no</p> <p><u>Møter</u> Planer kan når som helst legges fram for regionale myndigheter i planforum i fylket. Per nå ser det ikke ut til å være behov for dette.</p> <p>Det bør avholdes et åpent møte eller en åpen kontordag på Stokke bibliotek (eller annet egnet lokale) både ved varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn. Det vises for øvrig til pkt. 3 i møterefateret.</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> Områderegulering. Det kan legges opp til ulikt detaljnivå i områdeplanen, som beskrevet i pkt. 1 i referatet. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.</p>	
<p>6.</p>	<p>Krav til planforslaget</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Fagrapporter og andre utredninger 	
<p>7.</p>	<p>Framdrift Tidsfrister for saksbehandling løper når det foreligger en endelig plan med korrekt planmateriale og SOSI-format. Frist på 12 uker gjelder fra</p>	

	<p>komplett planforslag foreligger til saken skal fremmes for 1. gangs behandling.</p> <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 å ha en vedtatt plan i løpet av våren 2025 kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.</p>	
8.	<p>Dokumenter</p> <p>Det vises til Sandefjord kommunes hjemmeside for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.</p>	

Saksbehandler Elise Wike, 2023-10-25
Referent Elise Wike

Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ etter oppstartsmøte og når planforslaget har vært til 1. gangsbehandling. Satsene fremgår av kommunens [gebyrregulativ](#).

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 planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3. Ufullstendige planforslag medfører at saken stoppes (12 ukers fristen) og returneres for komplettering.

Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister»: 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.

Med hilsen

Elise Wike
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur