



Seksjon for klima-, byggesak- og arealforvaltning, arealplanenheten

## Referat oppstartsmøte

### Detaljregulering for Vidaråsen landsby

Saksnummer: 24/10889 PlanID: 19830014E1  
Møtedato: 06.03.2024  
Sted: Sandefjord rådhus, møterom 2 økonomiavdelingen  
Tid: 12:00-13:30.

### MØTEDELTAKERE

<b>Forslagsstiller:</b>	Will Brown	Camphill landsbystiftelsen i Norge
<b>Konsulent:</b>	Thorbjørn Scheie Giedre Deliz	Kvartal 19 arkitektkontor AS Kvartal 19 arkitektkontor AS
<b>Fra kommunen:</b>	Mohamed Ali Cecilie Fjeldvik Kjersti Lysen	Arealplanlegger Arealplanlegger Rådgiver: Talsperson for barn og unge
<b>Eksterne Parter:</b>		
<b>Referat sendes:</b>	Møtedeltakere	

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er forslagsstiller ansvarlig for er tilstrekkelig utredet ved innsending av endelig planforslag til kommunen. Verken oppstartsmøtet eller referatet er bindende for den senere saksbehandlingen.

NR.	SAK	ANSVAR/ FRIST
1.	<b>Bakgrunn</b> Nedenfor følger informasjon om planen fra forslagstiller gitt i forkant av møtet (i h.h.t skriv datert 16.01.2024)	

Generell informasjon:

- **Forslagsstiller:** Will Brown, Malvikvegen 1333, Postnr.:7550. Poststed: Hommelvik, mob: 90648936, epost: will.browne@vidaraasen.no
- **Plankonsulent:** Kvartal 19 arkitektkontor AS.
  - Adresse: Strandpromenaden 9, 3208 Sandefjord
  - Thorbjørn Scheie, mob: 97503823, epost: Torbjorn@kvartal19.no
- **Forslag til navn på plan:** Områdeplan for Vidaråsen landsby

Materiale:

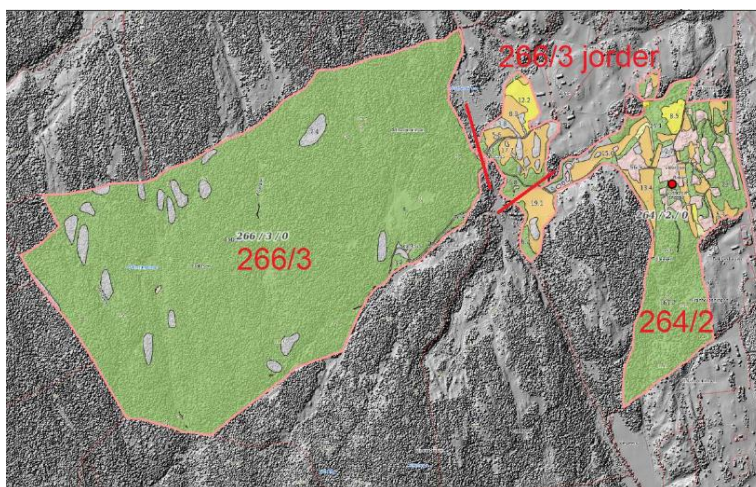
- Informasjon fra forslagstiller i forkant av oppstartsmøte, datert 16.01.2024

Informasjon:

**1. Kort presentasjon av prosjektet/planideen**

Vidaråsen landsby ligger i vestre Andebu og utgjør et bo- og arbeidsfellesskap for enkeltpersoner med psykisk utviklingshemming samt medarbeidere. En integrert del av livet i landsbyen er den ordinære landbruksdriften, hvor beboerne deltar aktivt. Formålet med reguleringsarbeidet er å oppdatere plangrunnlaget for eiendommen.

Utgangspunktet for reguleringsarbeidet er å gjennomgå gjeldende detaljplaner for å sikre at bestemmelsene og formålsgrensene samsvarer med den faktiske situasjonen etter vedtak av de eksisterende planene. Dette skal også legge til rette for framtidig utvikling i tråd med visjonen til eieren, Camphillstiftelsen. Eiendommene er i praksis oppdelt i tre deler (se kart under over inndelingene).



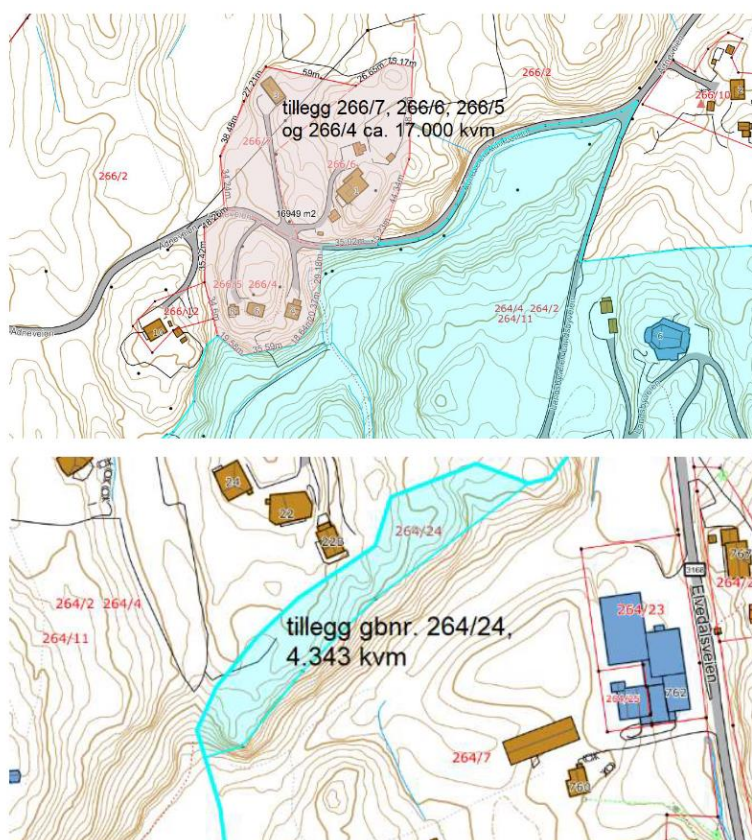
*Figur 1: Oversiktskart over eiendommene.*

Den 7. april 2022 ble det vedtatt en plan for pensjonistboliger, som er markert i rødt på kartet under sammen med den eldre reguleringsplanen vedtatt 24. mars 1983



**Figur 2: Vedtatt plan for pensjonistboliger (rødt) og eldre reguleringsplanen vedtatt i 1983**

I tillegg til dette ønskes det som er vist på kartutsnittene under også med i den samla, oppdaterte planen.



**Figur 3: Ønsket eiendommer i den samlede oppdaterte planen.**

**2. Samsvar med overordnede planer**

Deler av eiendommen er tidligere regulert i en plan fra 1983. Planidéen er ikke i strid med kommuneplanens målsetting for området. Det er videreføring av virksomheten basert på eiendommenes naturgrunnlag og med forsvarlig hensyn til natur-, landskaps- og friluftslivsverdiene. Eiendommene er så store at disse målsettingene kan ivaretas innenfor nåværende eiendomsgrenser.

**3. Eiendomsforhold**

Hele arealet eies av tiltakshaver. Ingen andre grunneiere påvirkes direkte.

**4. Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?**

Det er ikke behov for nye infrastrukturtiltak, verken teknisk eller grønn infrastruktur, utover det som allerede er regulert og/eller opparbeidet.

**5. Utløser planen krav om konsekvensutredning?**

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, da den i svært liten grad innebærer utbygging eller andre større inngrep enn kontinuiteten av dagens drift.

**6. Er kartgrunnlaget godt nok for detaljplanlegging?**

Det antas at kartgrunnlaget er godt nok til detaljplanlegging.

**7. Begrunnelse for foreslått planavgrensning**

Det er ikke foreslått planavgrensning, Dette skal ses nærmere på etter en intern avklaring med planavdelingen.

**8. Er det potensielle interessekonflikter som følger av planidéen?**

Risikoen for mulige interessekonflikter anses som liten. I tilgjengelige temakart, blant anna fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO), er det informasjon både naturverdier og om farer som kan ha innvirkning på planområdet.

## 2. Retningslinjer for planarbeidet

Gjeldende reguleringsplan: Vidaråsen landsby vedtatt arealplan fra 1983 planID:19830014

Overordna planer:

- [Kommuneplanens arealdel 2023-2035](#)
  - Vedtatt plankart
  - Vedtatte bestemmelser og retningslinjer
- Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031
- Kommunedelplaner
- Overordna reguleringsplaner

Forskrifter:

- *Veinorm*
- *Forskrift om avfall*
- *VA-norm*

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer:

- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995)*
- *Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)*
- *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)*
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)*
- *Veileder om barn og unge i plan og byggesak*
- *Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser*
- *Veileder om medvirkning*
- *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (vedrørende blant annet hule eiker)*
- *DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging. Lenke til dokumentene:*

[Risiko, sårbarhet og beredskap | Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap \(dsb.no\)](#)

Spesielle utredningsbehov

Grunnforhold/geoteknikk:

Utredes tidlig i planprosessen. Utredning skal følge NVE-veileder (1/2019). Forslagstiller bestiller en fagkyndig vurdering

Teknisk infrastruktur:

- VAO (vann, avløp, trykk, brannvannsdekning, håndtering av overflatevann):
  - [VA-norm for Sandefjord kommune](#) beskriver fremgangsmåte/utforming av VA-rammeplan (vedlegg A.3).
  - Det er krav til overvannsdiskonering 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 tomter og veigrunn bør håndteres i naturlige systemer.
  - Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Håndtering etter 3-trinnsstrategien er å foretrekke.
  - Mulig påvirkning på vassdrag og kystvann skal dokumenteres, jf. kommuneplanbestemmelse pkt. 1.11.6 bokstav d.
- Energiutredning:
  - 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 \(2019\)](#).
- Renovasjon:
  - 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
- Vei og adkomst til planområdet
  - Det vises til kommunens [veinormal](#).
  - Det bes om at det oversendes målsatte veitegninger C-tegning (plan og profil), U-tegning (tverrprofiler), og W-tegning (grunnerverv – dersom aktuelt).
- Brannteknikk:
  - Det bør ses på gode oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

**Barn og unges interesser:** Det skal vurderes og kartlegges

**Aldersvennlighet:**

Vurder behov for spesielle tiltak knyttet til eldre. Nyttig informasjon finnes under [Aldersvennlige Sandefjord](#) på kommunens nettsider.

**Landbruk:** Vurderes og beskrives

	<p><b>Friluftsliv:</b> vurderes og beskrives</p> <p><b>Eiendomsforhold:</b> (Husk innmåling av sikre grenser)</p> <p><b>Kulturminner:</b> Vurderes og beskrives, det er flere SEFRAK bygg i området. Fylkeskommunen svarer ut behovet for undersøkelser ved varsling.</p> <p><b>Biologisk mangfold:</b> Metode for naturmangfoldskartlegging skal følges (NiN): <a href="http://naturtyper.i.arealplanlegging-miljodirektoratet.miljodirektoratet.no">Naturtyper i arealplanlegging - Miljødirektoratet (miljodirektoratet.no)</a>. Utredning etter Naturmangfoldlovens § 8 – 12 må følge planen ved 1. gangs behandling</p> <p><b>Universell utforming/TEK:</b> Sikres i gjeldende teknisk forskrift.</p> <p><b>Landskap:</b> Vurderes og beskrives</p> <p><b>ROS-analyse:</b> Støy, høyspent, ras, flom, radon, brann, sjø/vann/vassdrag, erosjon, trafiksikkerhet og eksplosjon. Krav til ROS-analyse framgår av pbl. § 4-3 og statsforvalterens sjekklister.</p> <p><b>Sosial infrastruktur:</b> Skole, SFO, barnehage, kollektivtilbud</p> <p><b>Kriminalitetsforebygging:</b> Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav e.</p> <p><b>Massehåndteringsplan:</b> Viser til kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.14 bokstav c.</p> <p><b>Utbyggingsavtale:</b> Det skal varsles mulig utbyggingsavtale ved planoppstart.</p> <p>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav: Vurderes i det videre planarbeidet</p> <p><b>Folkehelse:</b> Må redegjøres for i planbeskrivelsen, eksempelvis grønne akser, gode uteoppholdsarealer og gaterom, tilrettelegging for økt aktivitet og trivsel.</p> <p><b>Klimakonsekvenser:</b> I planbeskrivelsen er det ønskelig at det opplyses om hva planområdet består av i dag, og konsekvensen av arealbruksendringen. Samt andre relevante forhold hva gjelder klima og miljø – som lokalisering med tanke på bruk av privatbil, kollektivtilbud i nærheten, gang-/sykkellavstand til tjenestetilbud mv.</p>	





Dette ønsker kommunen å støtte, men det bør bemerkes at noen deler av eiendommene er klassifisert som LNF i kommuneplanens arealdel og har områder som er registrert som dyrket mark. Dette betyr at det må tas hensyn til håndtering av matjord og at det skal utarbeides en matjordplan hvis det planlegges byggetiltak innenfor området som er dyrket mark.

Det er også viktig å påpeke at alle de fire eiendommene som ønskes inkludert i den oppdaterte planen, inneholder betydelige skogområder som sannsynligvis har et rikt biologisk mangfold. Dette betyr at ved planlegging av området må det legges vekt på prinsippene som er nevnt i naturmangfoldlovens §8-12. Dette innebærer å sikre at de planlagte tiltakene tar hensyn til og bidrar til å bevare det biologiske mangfoldet og de naturverdiene som finnes i området.

- **Plantype og utnyttelsesgrad**

Planen skal være en full reguleringsendring som skal oppheve den gamle reguleringsplanen fra 1983, med planID: 19830014, og plantypen skal være en detaljregulering. Under oppstartsmøtet ble det klargjort at tiltakshaver ønsker å øke utnyttelsesgraden for området for å skape romsligere forhold. Dette støtter vi, da området for øyeblikket har en lav utnyttelsesgrad. Kommunen vil utforske muligheten for å øke utnyttelsen av området og vil fastsette konkret grense for maks BYA i løpet av planprosessen, etter at forslagsstiller har vurdert fremtidige behov for området. Foreløpig ser kommunen for seg en maksimal BYA på rundt 30 % slik som BAA1-BAA4 i detaljreguleringsplanen for pensjonisboliger Vidaråsen.

- **Plannavn**

Vidaråsen Landsby – Endring

- **Barn og unges interesser:**

Barn og unges interesser anses som ivaretatt, da planen i svært liten grad innebærer utbygging eller andre større inngrep utover en kontinuitet av dagens drift. Dersom det oppstår endringer underveis som medfører større inngrep utover kontinuiteten av dagens drift, skal barn og unges interesser kartlegges og beskrives.

## 5. **Arbeids- og ansvarsfordeling**

### Varsling av oppstart av planarbeid

Forslagstiller utarbeider annonsetekst og omriss av planområdet i form av sosi-fil. Kommunen har en [mal for varseltekst](#).

Kopi av varslingsbrev og varslingsliste oversendes kommunen for godkjenning. Som standard skal det varsles oppstart av utbyggingsavtale samtidig med oppstart av reguleringsarbeidet.

### Annonsering

Oppstart annonseres i Sandefjords blad og på kommunens nettside. Kommunen har fellesannonse for kunngjøringer i avisa hver lørdag. Fordel om annonsen tidsmessig harmonerer med dette. Kommunen lager en sak på nettsiden.

### Digitale kart

Bestilles på oppmålingsseksjonen ved Per Erik Larsen (33 41 33 36) [per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no](mailto:per.erik.larsen@sandefjord.kommune.no)

### Møter

Uformell presentasjon for hovedutvalget for miljø- og plansaker (for store og omfattende planer).

Planer kan når som helst legges fram for regionale myndigheter i planforum i fylket (kommunen har god erfaring med at det kan være nyttig).

Det vurderes i hver enkelt sak om det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, for eksempel felles befaring eller offentlig møte i forbindelse med varsel om oppstart.

Behov for møter underveis vurderes fortløpende.

### Innspill og bemerkninger vurderes og ev innarbeides i planen

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.

### Plantype

Detaljregulering:

Planforslaget skal ha en detaljeringsgrad som muliggjør bygging uten påfølgende dispensasjoner. Planforslaget skal illustreres med et realistisk prosjekt og maksimal utnyttelse.

	<p><b>Opplegg for planprosess</b> Dersom planen utløser krav om konsekvensutredning jf. plan- og bygningsloven, skal forslag til planprogram sendes ut på høring samtidig med varsel om oppstart av reguleringsplan.</p>	
6.	<p><b>Krav til planforslaget</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankart i PDF-format og SOSI-format</li> <li>• Reguleringsbestemmelser</li> <li>• Planbeskrivelse</li> <li>• Merknadsdokument med forslagsstillers kommentarer</li> <li>• Illustrasjonsplan som viser maks utnyttelse</li> <li>• Illustrasjoner som viser virkninger av planforslaget</li> <li>• ROS-analyse</li> <li>• Konsekvensutredning – dersom aktuelt</li> <li>• Naturmangfoldvurdering</li> <li>• Fagrapporter og andre utredninger</li> <li>• Evt. Kulturminnekartlegging avklares med VFK ved varsel</li> </ul>	
7.	<p><b>Framdrift</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forslagstiller vurderer tidspunkt for varsling. Varslingsmaterialet skal sendes til kommunen for godkjenning</li> <li>• Tidsfrister for saksbehandling løper når det foreligger en endelig plan med korrekt planmateriale og SOSI-format. Frist på 12 uker gjelder fra komplett planforslag foreligger til saken skal fremmes for 1. gangs behandling.</li> <li>• 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 2024 kan være realistisk dersom ikke uforutsette problemstillinger oppstår.</li> <li>• Eventuelle møter med kommunen avtales fortløpende etter behov.</li> </ul>	
8.	<p><b>Dokumenter</b> Det vises til <a href="#">Sandefjord kommunes hjemmeside</a> for innhenting av våre maler, aktuelle dokumenter og gebyrregulativ.</p>	

Mohamed Ali, 22.03.24

Referent

### Plangebyr

Det må betales gebyr for behandling av reguleringssaker i samsvar med enhver tids gjeldende 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»: [Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister - regjeringen.no](#). Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.

Det vises til ytterligere informasjon på kommunens nettsider: [Reguleringsplaner - Sandefjord kommune](#).