

Til Sandefjord Kommune
 Seksjon for byggesak og arealforvaltning
 Postboks 2025
 3202 Sandefjord

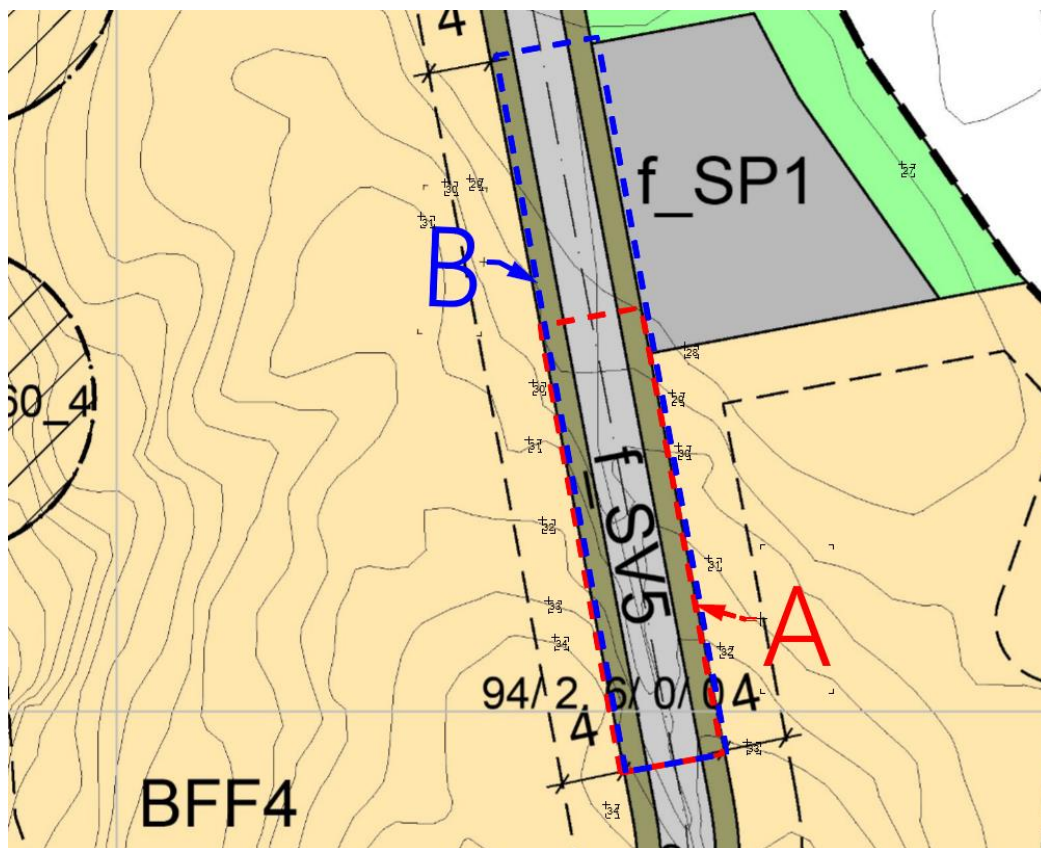
Søknad om endring av reguleringsplanen for Strandskogen (plan ID 20180008)

Endelig reguleringsplan med bestemmelser for Strandskogen ble vedtatt av kommunestyret 22.09.2022. Tiltakshaver har siden da kjøpt eiendommen 94/168 som er skilt ut fra eiendommen 94/2, hovedeiendommen i reguleringsplanen. Detaljprosjektering av eiendommen 94/168 er nå i gang, og det er ønskelig å foreta noen justeringer i reguleringsplanen for å tilpasse infrastruktur og fritidseiendommer best mulig til eksisterende terreng.

Vi søker derfor om å endre reguleringsplanen som følger:

1. Fjerne fellesparkering f_SP1 og legge til snuhammer innerst i adkomstvei f_SV5

Det er utfordringer rundt stor høydeforskjell mellom f_SP1 og fritidseiendommer i BFF4. Det oppstår en konflikt mellom innkjøringen til f_SP1 og adkomst til fritidseiendommene i BFF4. For å få til en grei innkjøring til parkeringsplassene i f_SP1 må f_SV5 legges med så stor helning som mulig i området markert A i figur 1. Dette vanskeliggjør adkomst til fritidseiendommene i BFF4 uten større inngrep i svaberget på vestsiden av f_SV5.



Figur 1

Ved å fjerne f_SP1 kan f_SV5 legges med så liten helning som mulig i området markert B i figur 1. Det blir da mindre høydeforskjell mellom f_SV5 og fritidseiendommene i BFF4, og redusert behov for sprenging for adkomst.

Fjerning av f_SP1 medfører at snumulighetene i innkjøringen til parkeringsområdet blir borte. Veien f_SV5 er forholdsvis lang. Det foreslås derfor å anlegge en snuhammer innerst i f_SV5 som avbøtende tiltak, vist i figur 2.



Figur 2

Snuhammeren vil stjele ca. 75m² av naturområdet GN2, men som vist i figur 3, blir den liggende i gul sone i utredning om naturmangfold i planområdet som ble utarbeidet av Asplan Viak i 2019 i forbindelse med arbeidet med gjeldende reguleringsplan. Gul sone angir områder som bærer preg av å være gjengrodde hogstflater som i dag fremstår som tette kratt av unge løvtrær, og er natur uten betydning etter verdikriterier i håndbok V712.

Verneverdig natur vil derfor ikke bli berørt.

I punkt 2.5.1 i reguleringsbestemmelsene stilles det krav til 2 parkeringsplasser per fritidseiendom hvorav deler kan være på felles parkeringsplasser og deler på privat eiendom. Det planlegges 2 plasser per fritidseiendom på privat eiendom (se vedlagt parkeringsplan). Fjerning av f_SP1 kommer således ikke i konflikt med reguleringsbestemmelsene.

f_SP2 og f_SP3 beholdes med til sammen 8 gjestparkeringsplasser for hele området, men foreslås omdøpt til f_SP1 og f_SP2.



Figur 3

De detaljert endringene i plankartet blir:

- 287 m² omfordes fra f_SP1 til GN2, jfr. bokstav A i vedlagt endringskart.
- 20,7 m² omfordes fra AVG til f_SV5, jfr. bokstav B i vedlagt endringskart.
- 39,4 m² omfordes fra GN2 til f_SV5, jfr. bokstav C i vedlagte endringskart.
- 35,8 m² omfordes fra GN2 til AVG, jfr. bokstav D i vedlagte endringskart.

Reguleringsbestemmelsene omtaler f_SP1 i punkt 2.5.1 og 4.5. Som konsekvens av at f_SP1 fjernes, foreslår vi at punkt 2.5.1 i reguleringsbestemmelsene endres fra

«2.5.1 Det stilles krav til 2 parkeringsplasser per fritidseiendom hvorav deler kan være på felles parkeringsplasser og deler på privat eiendom. Fellesparkering f_SP1 skal brukes som gjesteparkering. Opplag av båter, hensetning av hengere og annet utstyr på plassen er ikke tillatt.»

til

«2.5.1 Det stilles krav til 2 parkeringsplasser per fritidseiendom hvorav deler kan være på felles parkeringsplasser og deler på privat eiendom. Fellesparkering f_SP1-2 skal brukes som gjesteparkering. Opplag av båter, hensetning av hengere og annet utstyr på fellesområder er ikke tillatt.»

og at punkt 4.5 i reguleringsbestemmelsene endres fra

«4.5 Parkeringsplasser (SP1-3)

4.5.1 f_SP1-3 er felles parkeringsplasser for ny fritidsbebyggelse innen BFF1-4.»

til

«4.5 Parkeringsplasser (SP1-2)

4.5.1 f_SP1-2 er felles parkeringsplasser for ny fritidsbebyggelse innen BFF1-4.»

2. Forkorte adkomstvei f_SV4

Fritidseiendom nr. 8 planlegges helt sør i BFF4, med adkomst fra f_SV4. Vi har foretatt oppmåling, vist i figur 4, som viser at den sørligste delen av f_SV4 skjærer gjennom en bratt fjellskråning.

For å bevare mest mulig av det naturlige fjellet søker vi derfor om å erstatte de sørligste 13,54 meterne av f_SV4 med en smalere, privat vei, som følger fjellkanten inn til parkeringsplassen på fritidseiendommen. Dette er illustrert i figur 5, der frigjort areal fra f_SV4 og AVG er omfordelt til BFF4. Byggegrensen i BFF4 er også justert i samsvar med utvidelsen av BFF4 i figuren.

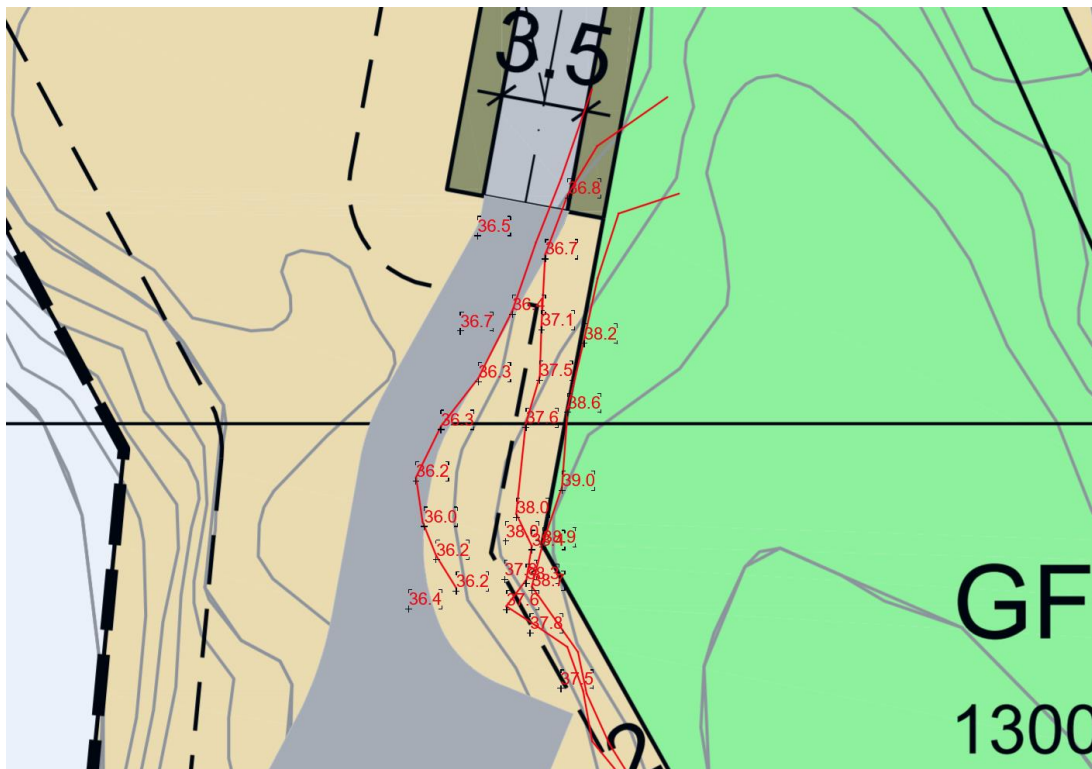
Alle bebyggelige områder av BFF4 vil fremdeles være tilgjengelige for brannbil med 50m slangeuttrekk.



Figur 4

De detaljert endringene i plankartet blir:

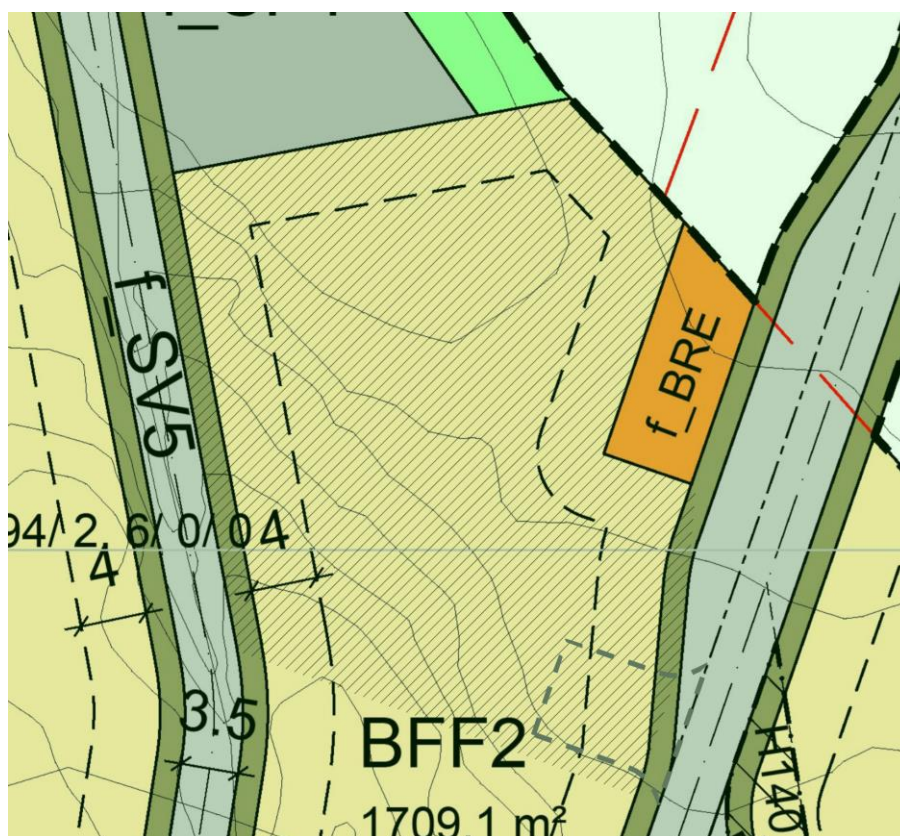
- 40,6 m² omfordeles fra AVG til BFF4, jfr. bokstav E og F i vedlagt endringskart.
- 47,4 m² omfordeles fra f_SV4 til BFF4, jfr. bokstav G i vedlagte endringskart.
- BFF4 sin byggegrense justeres i forhold til ny utbredelse av formålssonen, jfr. bokstav H i vedlagte endringskart.



Figur 5

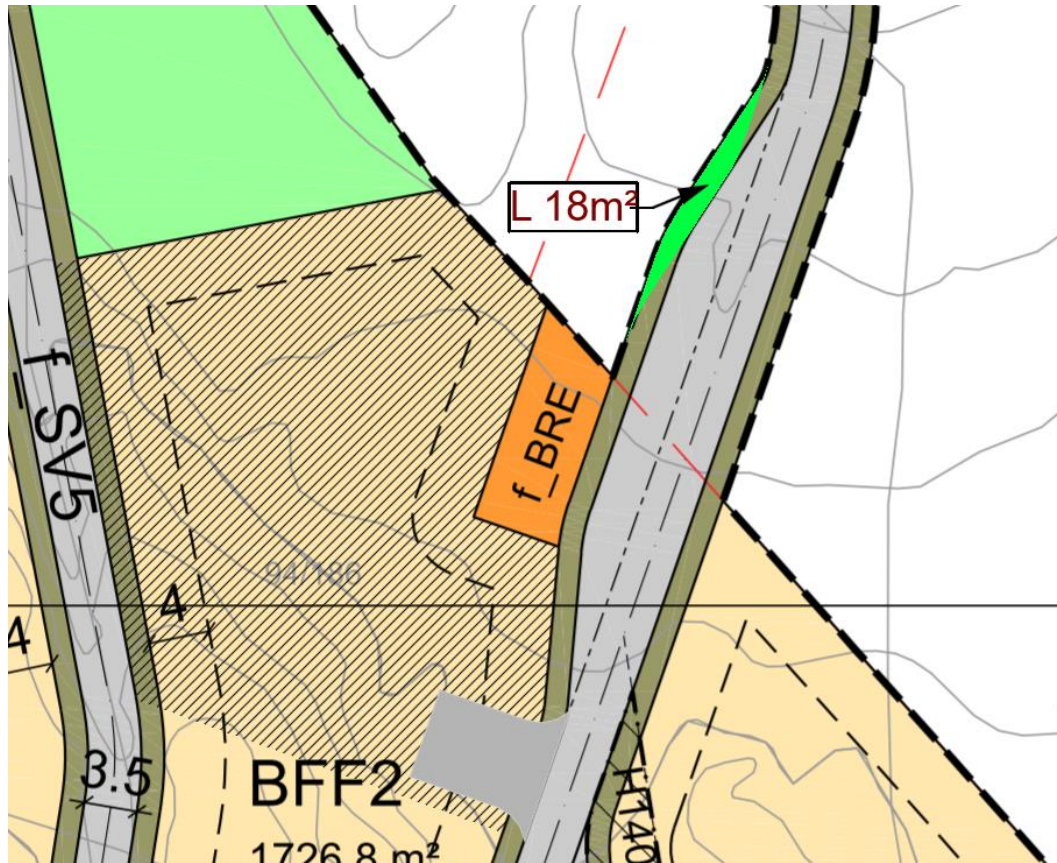
3. Forskyve lastelomme ved avfallsplass 6m nordover

Fritidseiendom nr. 18 planlegges i det skraverte området i figur 6.



Figur 6

På grunn av de utfordrende høydeforskjellene diskutert i punkt 1, må adkomst til eiendommen anlegges fra f_SV4, sør for avfallsplassen f_BRE. Denne kommer i konflikt med lastelommen til avfallsplassen, og vi foreslår derfor å forskyve lommen 6m nordover for å få plass. Resultatet av dette er illustrert i figur 7.



Figur 7

Forskyvningen vil omfordele noe ekstra areal fra offentlig grunn til grøntareal langs f_SV4, angitt med bokstav L i figur 7. Dette arealet blir som vist i figur 8 liggende innenfor grønn og gul sone i utredning om naturmangfold i planområdet som ble utarbeidet av Asplan Viak i 2019 i forbindelse med arbeidet med gjeldende reguleringsplan. Naturtypen i grønn og gul sone vurderes til å ha ingen verdi for naturmangfold i utredningen.

Forskyvningen påvirker dermed ikke natur med betydning etter verdikriterier i håndbok V712.

Figur 9 viser at deler av f_SV4 ligger i et område som NVE har kartlagt som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Vi har derfor fått GrunnTeknikk AS til å vurdere områdestabiliteten for hytteområdet. De har laget et teknisk notat om dette som vi har lagt ved. Notatet konkluderer med at områdestabilitetsforholdene til hele hytteområdet er tilfredsstillende.

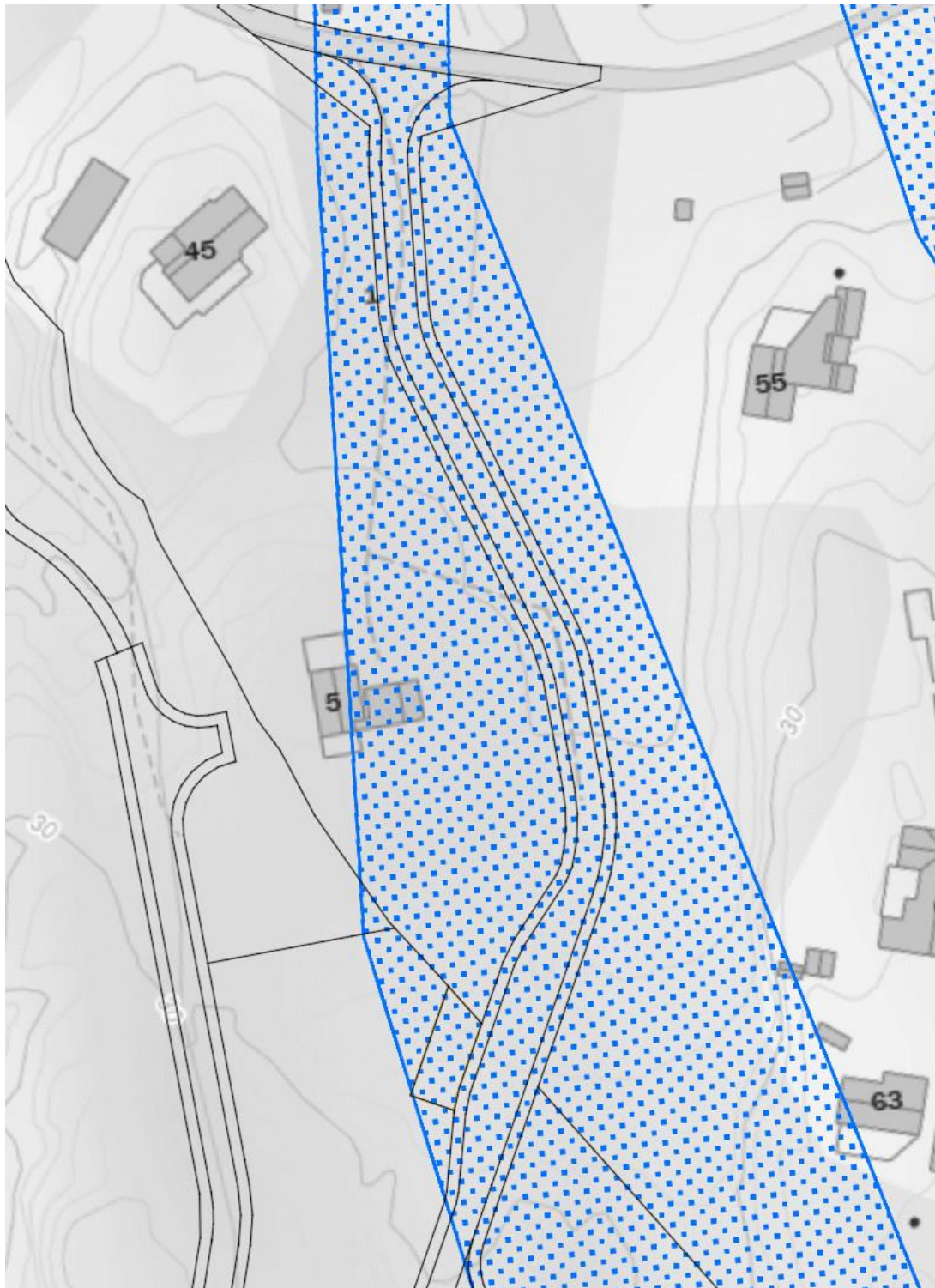
Forskyvningen krever derfor ingen tiltak i forhold til grunnstabilitet.



Figur 8

De detaljert endringene i plankartet blir:

- 18 m² omfordeles fra f_SV4 til AVG, jfr. bokstav I i vedlagt endringskart.
- 17,7 m² omfordeles fra AVG til BFF2, jfr. bokstav J i vedlagt endringskart.
- 0,3 m² omfordeles fra AVG til f_BRE, jfr. bokstav K i vedlagt endringskart.
- 18 m² tilføres AVG, jfr. bokstav L i vedlagte endringskart.
- 18 m² omfordeles fra AVG til f_SV4, jfr. bokstav M i vedlagt endringskart.
- BFF2 sin byggegrense justeres i forhold til ny utbredelse av formålssonen, jfr. bokstav N i vedlagte endringskart.

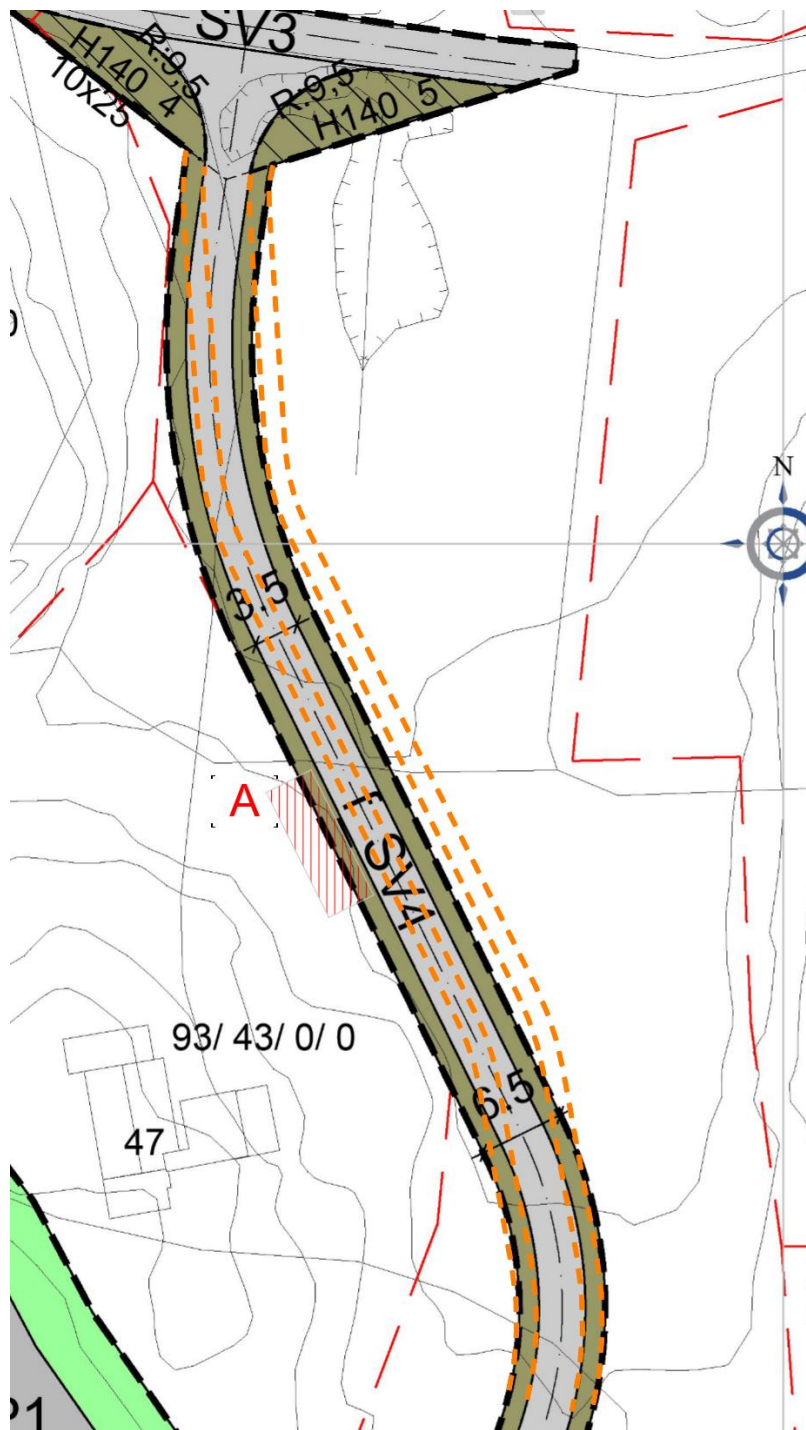


Figur 9

4. Justere trase for adkomstvei f_SV4 inn til 94/168

I det skraverte feltet markert A i figur 10 er det synlig fjell.

For å bevare fjellets naturlige form best mulig foreslår vi derfor å forskyve f_SV4 litt østover som vist med stiplede oransje linjer. Her ligger det allerede en anleggsvei som ble anlagt ifm. utbygging av VA-anlegg i området, lagt her nettopp for å unngå å sprengre i feltet markert A.



Figur 10

De detaljert endringene i plankartet blir:

- f_SV4 med tilhørende grøntareal justeres som vist med bokstav O i vedlagte endringskart.
- 4,4 m² omfordeles fra AVG og f_SV4 til offentlig grunn.
- AVG reduseres med 2,6 m².
- f_SV4 reduseres med 1,5 m².

5. Legge til punkt 3.1.9 i reguleringsbestemmelsene som tillater sokkel

Flere av fritidseiendommene vil ha ganske skrått terreng. For å gjøre det mulig å bygge fritidsboliger som følger terrenget bedre uten å sprengte så mye, foreslår vi derfor å legge til et punkt 3.1.9 i reguleringsbestemmelsene som sier:

«3.1.9 For fritidsboliger i terreng med fall større enn 1:6 under boligen tillates oppført sokkel/underetasje istedenfor 2. etasje.»

I punkt 4.1.3 i de gjeldende reguleringsbestemmelsene tillates det mindre justeringer av adkomstvei f_SV4-6 i forbindelse med detaljprosjektering. Vi er derfor usikre på om punkt 2-4 er nødvendige i søknaden. Vi tenker det uansett er fint å ha de med slik at «kart og terreng» stemmer bedre overens når alt er ferdig.

Hovedformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger med tilhørende anlegg. Alle de foreslåtte endringene i punktene over søker å bevare eksisterende terreng best mulig. I tillegg blir naturområde GN2 omtrent 200 m² større. Vi mener derfor at planens intensjon opprettholdes og at de foreslåtte endringene resulterer i en bedre løsning enn opprinnelig. Vi ber derfor om at de foreslåtte endringer og justeringer vedtas slik det fremgår av vedlagte foreslåtte plankart og reguleringsbestemmelser.

Med vennlig hilsen,

A handwritten signature in blue ink that reads 'Frank Skoland'.

Frank Skoland

93290381

fs@levito.no

Vedlegg:

Endringskart med påpekning av endringer

Forslag til nytt plankart

Forslag til nye reguleringsbestemmelser

Forslag til ny planbeskrivelse

SOSI fil av forslag til nytt plankart

SOSI kontrollfil

Parkeringsplan

Utredning naturmangfold, Asplan Viak

Teknisk notat områdestabilitet, GrunnTeknikk