

# REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ANDEBU SENTRUM, SENTRUMSJORDET

~~Andebu~~Sandefjord kommune

## Reguleringsbestemmelser

Planid: ~~20150011~~ 20150023E1

Revidert dato: 10.09.2015

Endring: 31.01.2024

1

### REGULERINGSFORMÅL

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

#### PBL § 12-5.1 Bygg og anlegg

- Boligbebyggelse, B
- Energianlegg, ~~BE~~EA
- ~~Omsorgsboliger/park/veg/parkering/renovasjon~~ Offentlig eller privat tjenesteyting, T1
- Offentlig eller privat tjenesteyting, T2

#### PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- ~~Kjørev~~ Veg, offentlig, ~~e\_SKV~~ o\_V
- Kjøreveg, offentlig, ~~e\_SKV~~ o\_KV
- ~~Kjørev~~ Veg, felles, ~~p\_SKV~~ f\_V
- Gang-/sykkelveg, ~~SGS~~ GS
- Annen veggrunn - grøntareal, AVG

#### PBL § 12-5.3 Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm, ~~V~~ VS

#### Områder med hensynssoner i reguleringsplan (PBL § 12-6, JF.§11-8)

- Frisiktsoner
- ~~Fareområde for høyspentanlegg~~

# 1. FELLESBESTEMMELSER

## 1.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonene deres på fem meter, jfr. Lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Vestfold fylkeskommune, slik at bevaringsmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt kravene for dette.

## 1.2 Rekkefølgebestemmelser for område T1

Før bygging av omsorgsboliger kan settes i gang, skal:

- Veg til omsorgsboliger og parkeringsplasser bygges og ferdigstilles og skal være ferdig asfaltert. Parkanlegg, lysanlegg og framføring av teknisk infrastruktur som veg, vann, håndtering av overvann, avløp, elektrisitet må være ferdigstilt. Estetikk og utforming av bygg: Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges beskrivelse for den estetiske tilnærmingen til områdets opparbeidelse. Med utgangspunkt i eksisterende forhold, skal det redegjøres for visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming slik at volumbehandling, materialbehandling og utforming av fasader kan vurderes før godkjenning gis.
- Tekniske planer for veger, vann, avløp, overvann og avfall skal være godkjent av **Andebu Sandefjord** kommune før tiltak igangsettes.
- **Statens vegvesen Vestfold fylkeskommune** skal godkjenne tiltak inntil og på fylkesveger, før tiltak iverksettes. I det ligger at det må utarbeides detaljert byggeplan som skal godkjennes og at det må foreligge gjennomføringsavtale med vegvesenet.
- Det tillates ikke bygging innenfor planområdet før det er foretatt geotekniske undersøkelser og/eller vurderinger av fagkyndige.
- Det skal foreligge en revidert illustrasjonsplan som skal være godkjent av Hovedutvalg for miljø og plansaker før byggesøknad kan sendes.

## 1.3 Rekkefølgebestemmelser for område T2

- **Tekniske planer for veg, vann, avløp, overvann og renovasjon skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. 3-trinnsprinsippet skal legges til grunn for håndtering av overvann.**
- **Før det gis igangsettingstillatelse må det dokumenteres at slukkevannkapasiteten er ivaretatt.**
- **Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse skal løsning for renovasjon, parkering, kommunaltekniske løsninger (vann, avløp og overvann) og uteoppholdsarealer være ferdigstilt.**

## 2. BYGG OG ANLEGG

### Generelt

- 2.1. Det skal sammen med søknad om tillatelse etter Plan- og bygningslovens § 20-1 følge en detaljert **situasjonsplan utomhusplan** som viser hvordan **omsorgsboliger nye bygg** blir plassert på tomten og i terrenget. Planen skal også vise interne veier, parkering, gangareal, grøntareal og planting med trær og busker, anlegg for renovasjon, lysanlegg og andre tekniske installasjoner. ~~Situasjonsplanen skal være godkjent før det blir gitt tillatelse til tiltak.~~
- 2.2. Material- og fargebruk på nye bygninger eller tilbygg skal harmonere med nærliggende bygg, ~~men kan samtidig tilføre noe nytt i form av et moderne arkitektonisk uttrykk.~~
- 2.3. Planområdet, med bygninger og uteareal skal være universelt utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gjør det lett å komme fram for personer med nedsatt funksjonsevne. Bruk av pollenrike trær som for eksempel bjørk og hassel skal unngås nær omsorgsboliger.
- 2.4. Det skal holdes god orden på og utenfor alle tomtene. Utendørs lagring er ikke tillatt.
- 2.5. Høgspennetnett, fordelingsnett for strømtilførsel og andre kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.
- 2.6. Støynivå innendørs i nye bygninger, og i areal for utendørs opphold skal ikke overstige de grenseverdiene som er stilt i **Miljøverndepartementets Klima- og miljødepartementets** rundskriv T-1442/2021. Eventuell støyskjerming må skje på privat grunn / grunn som ikke er avsatt til vegformål, og utenfor frisisiktsoner og areal til snøopplag / sikkerhetssone.  
**For område T2 gjelder følgende:**
  - **Støyutredning utarbeidet av Akustikk-konsult AS, datert 2023-05-25, skal legges til grunn for avbøtende tiltak til støyskjerming.**
  - **Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal fra støykilde veg ha  $L_{den} < 55$  dB.**
  - **For bygge- og anleggsstøy med varighet over 6 måneder, er støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$  07–19) 60 dB. Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$  19–23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$  07–23) 55 dB.**
  - **Alle boenheter må ha en stille side**
  - **Alle boenheter i gul støysone må ha minst ett soverom med luftervindu mot stille side**
- 2.7. Nye bygg skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene **som vist i plankart i henhold til Plan- og Bygningsloven. Det tillates å bygge 1,5 m karnapp/balkong utover byggegrense. Byggegrense mot fylkesvegene er 20 meter til senterlinje veg. Mindre byggverk (bod og lignende) inntil 50 m<sup>2</sup> tillates oppført utenfor regulert byggegrense (gjelder ikke mot fylkesvei eller vegetasjonsskjerm).**
- 2.8. **For område T1 gjelder følgende:**

Ved søknad om byggetillatelse for nybygg, tilbygg og ombygging skal det vises parkeringsdekning etter normene nedenfor. Det skal settes av parkeringsplasser for funksjonshemmede etter gitte normer, der minimum 5 % av plassene skal være HC-parkering. Det skal være 2 stk. ladestasjoner for EL-bil på parkeringsplassene i underetasje i boligene, type hurtiglادestation. Det skal være parkering for sykler under tak, med ladestasjon for EL-syssel. Normer for parkering omsorgsboliger: 50 parkeringsplasser for beboere i underetasje på boligene. Det skal være minimum 10 parkeringsplasser for besøkende nær hovedinngangen på bakkenivå.

#### For område T2 gjelder følgende:

- **Det tillates etablert parkeringskjeller under ny bebyggelse.**
- **Det skal opparbeides min. 1,0 sykkelparkingsplass og maks. 2,5 biloppstillingsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. For boenheter innenfor område T skal det opparbeides min. 2,0 sykkelparkingsplasser, min. 1,2 og maks. 1,5 biloppstillingsplasser (inkl. gjesteparkering) per boenhet.**
- **Minst 5 % av opparbeidede biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for HC. Det skal settes av min. 1 biloppstillingsplass for HC i parkeringskjeller og min. 1 biloppstillingsplass for HC på bakkeplan.**
- **Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og skal som hovedregel legges nærmest byggets inngangsparti. Dersom det utløses krav om mer enn 10 sykkeloppstillingsplasser, skal sykkelparkeringen være overbygget.**
- **Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.**

2.9. Innenfor planområdet skal det være ensartet skilting og merking, og utelys/gatelys. ~~Farge på nye bygg skal godkjennes ved søknad etter Plan- og bygningslovens § 20-1.~~

2.10. **Alle grave- og fundamenteringsløsninger skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig.**

~~2.11. Ved utbygging i området skal det gjennomføres tiltak mot radon slik det framgår av gjeldende teknisk forskrift.~~

#### Område for boliger

2.11. Eksisterende bolig kan bygges ut innenfor samme byggestil som bygget har i dag, og med samme mønehøyde. Maksimalt tillatt utnyttingsgrad er BYA = 50 % inkludert parkering.

#### Energianlegg, trafo

2.12. Eksisterende trafoer er plassert innenfor disse områdene.

#### ~~Kombinerte formål:~~

~~Omsorgsboliger/park/veg/parkering/renovasjon~~ Offentlig eller privat tjenesteyting, T1

- 2.13. Bygg for omsorgsboliger kan bygges med maksimal gesims- og mønehøgde på 16,0 meter over grunnmur. Bygg kan ha flatt tak, skråtak eller saltak, eller en kombinasjon av disse takformene. Skråtak skal ikke ha vinkel større enn 25 grader. Ved utførelse med skråtak skal taket brytes opp i mindre volumer. Omsorgsboligene kan bygges som ett bygg eller med flere enheter. Maksimalt tillatt utnyttingsgrad er BYA = 35 % inkludert parkering. Nybygg skal gis moderne fasadeutforming og formspråk. Bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store, massive og sammenhengende bygningsmasser unngås. Materialbruken i fasadene skal være variert. Fasadene skal være oppdelt og tilpasset i høyde for ikke å skape for stor kontrast til den lave nabobebyggelsen. Renovasjon skal være av type nedgravde avfallsbeholdere som skal integreres i bygning eller på annen måte og skal skjermes slik at funksjonene framstår tilpasset øvrig bebyggelse.
- 2.14. Veger og snuplass skal minimum dimensjoneres for stor lastebil.
- 2.15. Området rundt omsorgsboligene skal ha parkmessig utseende, med plen og interne asfalterte gangveger med 2 m bredde og med beplantning av busker, trær og andre planter. Parkområdet skal være variert, romdannende og utformes for å romme ulike aktiviteter, og skal tilplantes med ulike typer vegetasjon ut fra funksjon. Området kan inneholde et mindre drivhus, utebod, sansehage, dam og uteoppholdsplasser med belegningsstein.
- 2.16. Interne bilveger skal bygges i henhold til godkjent illustrasjonsplan, og de skal ha en asfaltert bredde på inntil 5,0 meter.
- 2.17. Prinsippene i utbyggingen skal være i samsvar med **illustrasjonsplan utomhusplan** som er vedlegg til reguleringsplanen, med hensyn til utforming av parkeringsareal, grøntområde og vegatkomst.
- 2.18. Det skal legges til rette for tilkobling til nærvarmeanlegg til oppvarming av boligene innenfor planområdet.

## **Offentlig eller privat tjenesteyting, T2**

- 2.19. Det tillates boliger og kontorer i tilknytning til tjenesteytende virksomhet.**
- 2.20. Ny bebyggelse kan oppføres med maksimal byggehøyde på kote +73,0 m.o.h. Mindre tekniske installasjoner på tak knyttet til heis, lufteanlegg og lignende, samt solcelleanlegg, tillates utover maksimal byggehøyde.**
- 2.21. Delfeltet kan bygges ut med maks %BYA=35%.**
- 2.22. Bygg kan ha flatt tak, skråtak eller saltak, eller en kombinasjon av disse takformene. Skråtak skal ikke ha vinkel større enn 25 grader. Ved utførelse med skråtak skal taket brytes opp i mindre volumer. Nybygg skal gis moderne fasadeutforming og formspråk. Bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store, massive og sammenhengende bygningsmasser unngås. Materialbruken i fasadene skal være variert.**

- 2.23. Det avsettes plass for renovasjon. Renovasjonsløsningen skal være i overensstemmelse med renovasjonsforskriften og teknisk retningslinje for renovasjon i Vesars område. Renovasjonsløsning kan være en felles løsning med gnr/bnr 217/29.
- 2.24. For boenheter innenfor formålet tjenesteyting skal det avsettes minimum 400 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal på terreng. Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

### 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### Kjøreveg, offentlig, ~~e\_SKV~~ o\_KV

- 3.1. Fylkesvegene 305 og 307 er eksisterende veger som ikke blir endret i denne planen.
- 3.2. Avkjøring fra fylkesveg skal utformes i samsvar med gjeldende normer og regler fra ~~Statens vegvesen~~ Vestfold fylkeskommune. Avkjørslene må være dimensjonert for store kjøretøy.

#### Veg, offentlig, o\_V

- 3.3. Veg til omsorgsboliger og parkeringsplass innenfor T1 skal være som vist på plankartet og skal asfalteres i en bredde inntil 5,0 meter.

#### ~~Kjørev~~ Veg, felles, f\_V2

- 3.4. Felles veg for B1 og T2, med avkjøring fra fv. 305.

#### Gang- og sykkelveg, GS

- 3.5. Gang- og sykkelveger skal være opparbeidet etter vanlige normer med 3,0 m bredde.

#### Annen veggrunn - grøntareal, AVG

- 3.6. Annen veggrunn som er skjæringer og fyllinger langs gang- og sykkelveg skal ha en parkmessig opparbeidelse og vedlikehold, der det kan plantes trær og busker.

### 4. GRØNNSTRUKTUR

#### Vegetasjonsskjerm, ~~GV1~~ VS

- 4.1. Det settes av et areal til vegetasjonsskjerm med bredde 10 meter mellom omsorgsboliger og dyrka mark, som vist på plankartet. Arealet skal beplantes med stedeagne trær/busker som demper støv, støy og avdrift av plantevernmidler fra landbruket.

### 5. OMRÅDER MED HENSYNSSONER

## Frisiktsone

- 5.1. I vegkryss mellom fylkesveg og avkjøring til ~~omsorgsboliger~~ område T1 og T2 er det frisiktsoner som vist på plankartet. I frisiktsonene skal vegetasjon og annet som kan stenge sikten holdes borte i en høgde 0,5 m over bakken.