

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE DEL AV VARDEN. SANDEFJORD KOMMUNE

A. GENERELT.

- A 1. Områdets begrensning er vist med sort stiplet linje på reguleringsplanen.
- A 2. Området er som vist på planen oppdelt i arealer for:
Boliger
Forretninger, kontorer
Offentlige bygninger
Trafikkområder
Fareområder
Fellesområder
- A 3. Innen rammen av planen har bygningsrådet myndighet til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan bare behandles på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.
- A 4. For de forskjellige felt og arter av bebyggelse er maksimal utnyttingsgrad angitt i etterfølgende bestemmelser. For beregning av utnyttelsesgrad henvises til byggeforskriftenes kap. 25.
- A 5. For de forskjellige arter bebyggelse med tilhørende ytre anlegg gjelder etterfølgende bestemmelser.
- For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene.

B. BOLIGBEBYGGELSEN.

Bebyggelsens art.

- B 1. Arealet skal bebygges med bolighus med tilhørende garasjer.
- B 2. Det tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.
- B 3. Butikker kan ikke uten bygningsrådets samtykke innredes på andre steder enn der det er vist på planen.
- B 4. Arealet skal bebygges med: blokker i maks. 4 etasjer.
- B 5. Bebyggelsens begrensning (utnyttelsesgrad), plassering og ytre form.
For de forskjellige felter gjelder følgende maksimale utnyttingsgrader:
- Del 1 inntil 0,50
Del 2 inntil 0,40
Del 3 inntil 0,45
Del 4 inntil 0,30

- B 6. Normalt regnes som 1 etasje full boligetasje på grunnmur av høyde maksimal 80 cm. For beregning av etasjetall og høyde gjelder for øvrig reglene i byggeforskriftenes kapittel 4 §2.

Garasjer og uthus.

- B 7. Det skal til hver bolig være minst 1,5 biloppstillingsplass inklusive garasjeplasser, jfr. for øvrig vedtekt til bygningslovens § 69, jfr. § 76.
- B 8. For grupper av boliger som oppføres under ett, rekkehus- og blokkbebyggelse skal (felles) garasjer og parkeringsplasser være angitt i bebyggelsesplanen.
- B 9. Garasjer(eller parkeringstak) og eventuelle uthus skal i tilfellet plasseres slik i forhold til blokker og høyhus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Utseende, materialvalg og farge.

- B 10. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.
- B 11. Bygningsrådet kan fastsette ens utvendig materialvalg og taktekkingsmateriale for husgrupper, eventuelt for hele bebyggelsen.
- Bygningsrådet kan kreve at husgrupper, eventuelt hele bebyggelsen, skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhegning og ytre utstyr.

- B 12. Gjerder m.m. skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene, som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler m.m. skal utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hvert kvartal eller gateløp.
- B 13. Plassering og eventuell innhegning skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene, som også kan kreve slike innretninger plassert og utført etter en samlet plan for en gruppe bolighus.
- B 14. Plassering av søppelbeholdere søkes løst i samband med bebyggelsen og slik at de blir lett tilgjengelige og minst mulig synlige. Plasseringen skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene.
- B 15. Det skal utarbeides felles opparbeidelsesplan for terrengbehandling, beplantning, parkering og de forhold som er nevnt under punktene B 12- B 14.
- B 16. Antenneanlegg utføres som fellesanlegg.

- B 17. Friområder og andre fllesarealer skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

Byggearbeidets påbegynnelse.

- B 18. Før en enkelt tomt kan bebygges, kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge godkjent tomtedeling for hele kvartalet samt fullstendig detaljplan for de tilstøtende gater med vann- og kloaknett.

C. FORRETNINGER, KONTORER

- C 1. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan henvise virsomheter som antas å ville medføre ulemper, til industristrøk.
- C 2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer uten takoppbygg og med flatt tak. Hvor spesielle grunner taler for det, kan bygningrådet, innen rammen av bygningslovens regler for forholdet mellom avstand og byggehøyde ved frittliggende bebyggelse, godkjenne en annen byggehøyde og takform.
- C 3. Det skal utarbeides detaljert bebyggelsesplan for hele arealet. Garasjer skal legges i samband med bebyggelsen for øvrig.
- C 4. All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et etter bygningsrådets skjønn tilstrekkelig stort areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående. Bygningsrådet kan påby at det avsettes areal til parkering og trafikkavvikling.

D. OFFENTLIGE BYGNINGER

- D 1. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, likeså adkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l.

E. TRAFIKKAREALER.

- E 1. Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalveinettet søkes utformet slik at det fra boligene blir gangveiforbindelse over lokalt og offentlig gangveinett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan.
- E 2. De lokale gangveiene innen boligfelt som bygges ut av en utbygger, skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal framlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester, hvis det ikke etter avtale er overtatt av kommunen. Gangveier i offentlig parkareal skal likeledes opparbeides etter en samlet plan

F. FELLESBESTEMMELSER.

- F 1. Mot hovedveier og samleveier tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler.
- F 2. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggeanmeldelsen gjøres greie for disse forhold, som skal godkjennes av bygningsrådet og for øvrig utføres etter anvisninger fra vedkommende teknisk etat.
- F 3. Ved byggeanmeldelse skal det sendes innsituasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.
- F 4. Eksisterende trær bør søkes bevart. For øvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for naboer eller for den kjørende trafikk. Hvor det i reguleringsplanen ikke er angitt et større fritt felt, skal det nærmere gatekryss enn 10 meter fra hjørnetomts nærmeste punkt mot krysset ikke plantes hekk eller buskplantninger langs gateside. Det samme gjelder espalier eller lignende anordninger. Slike beplantninger m.m. kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet. Jfr. for øvrig veglovens § 31.
- F 5. Transformatorbokser og stolper for elektrisitet og telefon søkes plassert så diskret som mulig, så vel på offentlig som på privat eiendom.
- F 6. Hvor forholdene gjør det hensiktsmessig kan ledninger for vann, kloakk, elektrisitet og telefon etter nærmere avtale mellom kommunen og grunneieren føres over tomt med rett til nødvendige reparasjons- og fornyelsesarbeider. Ved oppføring av murer, terrasser og andre byggverk, skal disse i så fall tilpasses disse ledninger, slik at unødige ulemper under drift og reparasjon unngås.
- F 7. I de regulerte friområder kan bygningsrådet tillate at det oppføres barnehager og mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, og dessuten transformatorbokser. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får den arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.
- F 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter.
- F 9. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitut å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.
- F 10. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg 26.8.76


Stein F. Andresen
e.f.

