



Seksjon : Bygnings- og arealplanseksjonen

Saksbehandler: Dag Yttri

Arkivsak: 17/72

Arkivkode 611 L13

Planid: : 20030005

BESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KISERØDVEIEN 69, GNR 132, BNR 40, 65, 432 MFL.

Dato 18.10.2016, revidert 05.04.2024

Kommunestyrets vedtak: 07.02.2017

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 05.04.2024

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS1, BFS 2, BFS 3 og BFS 4

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK

Uteopphold, felt UTE Lekeplass,
felt LEK1, LEK2

Renovasjonsanlegg, felt RA

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg, felt SKV1

Kjøreveg, felt SKV2 Kjøreveg, felt SKV3 Veg, felt SV

Gatetun, felt SGT

Annen veggrunn – teknisk anlegg, felt AVT

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR)

Vern av kulturmiljø eller kulturminne, felt LKM

HENSYNSSONER

SIKRINGSSONER Frisikt

Bevaring av kulturmiljø eller kulturminner

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Fornminner

1.1.1 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

1.2 Parkering

1.2.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Sandefjord kommune. Minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet skal opparbeides under terrenget. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

1.2.2 Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.

1.3 Bruksareal under terreng

1.3.1 Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

1.4 Plankrav

1.4.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdistribusjon skal utarbeides for hvert delområde. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.

For tiltak på/mot fylkesveg skal det utarbeides en detaljert byggeplan som må godkjennes av Statens vegvesen før tiltak kan gjennomføres. Det må videre utarbeides en gjennomføringsavtale med vegvesenet før tiltak igangsettes.

1.4.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.

1.4.3 Utomhusplanen/situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Eksisterende og framtidige koter
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Parkering og garasjeplassering, inkl. sykkelparkering.
- Utforming og plassering av fellesområder/lekeområder med lekeapparat, benker osv
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser og utvendig bod samt innbygging/skjerming
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg
- Sikkerhetstiltak mot skrenter og skjæringer
- Interne veger med snuplass(er), som skal dimensjoneres for kjøretøy iht. Vegnormalene (www.vegvesen.no)
- Eksisterende og ny vegetasjon (valg og plassering skal angis)
- Tursti for allmennhetens adkomst til område UTE (gjelder område BK).
- Universell utforming og tilgjengelighet, jfr rundskriv fra MD T5/99B:
Materialbruk på gangareal
Ledelinjer, stigningsforhold og terrengplanering

Det kreves ikke universell utforming for turstien til område UTE.

1.5 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig eller innvendig støybelastning, dvs. innendørs støynivå skal ikke overskride 32 dBA og lydnivå på utendørs lekeareal skal ikke overskride 55 dBA, er ivarettatt.

1.6 EI

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.7 Energi

I forbindelse med byggesøknad for byggeområdene skal det utarbeides en energiplan som beskriver valgte energikilder. Det skal vurderes tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fellesbestemmelser for boligområdene.

2.1.1 Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, gis en tiltalende utforming og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse m.h.t form, uttrykk og materialbruk.

2.1.2 Uteoppholdsarealer

Innenfor byggeområdet skal det settes av tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Arealene skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig.

2.1.3 Garasje

For hver eneboligtomt skal det settes av plass til garasje. Garasjen skal vises på situasjonsplanen, selv om den ikke søkes om samtidig med boligen.

Garasjer/uthus med samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 50 m² tillates plassert inntil 1m fra nabogrense, og inntil 2,0 m fra kommunal veg ved parallell innkjøring. Ved innkjøring vinkelrett på veien skal avstanden være min. 5 m.

Garasje/parkering skal ikke regnes med ved beregning av utnyttelse.

2.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1 - 3

2.2.1 Utnyttelse

BFS1: BYA = 30%

BFS2: BYA = 35%

BFS3: %-BRA = 35%

2.2.2 Maksimal gesimshøyde er 6,0 m og maksimal mønehøyde er 9,0m, begge målt som gjennomsnitt i forhold til ferdig, planert terreng.

2.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 4

Plan og bygningsloven skal gjelde for eksisterende driftsbygning, som kan endres til boligformål.

2.4 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse BK

2.4.1 Utnyttelse %-BYA = 35%.

2.4.2 Bebyggelsen skal utføres med flatt tak.

2.4.3 Byggehøyder er angitt på plankartet.

2.4.4 Feltet skal betjenes med felles adkomst fra kjøreveg f_SKV1.

2.4.5 For hver boenhet skal det etableres en parkeringsplass i kjeller, ytterligere parkering etableres på terreng

2.4.6 Det må avsettes et minimum på 5% av det totale antall parkeringsplasser til HC parkeringsplasser. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas.

2.4.7 Innenfor område BK skal det opparbeides en tursti som gir adkomst til område UTE for allmennheten. Stien skal ha en opparbeidet bredde på minimum 1 m. Traséen skal være uten hindringer i en bredde av minimum 3 m. Det kreves ikke universell utforming for turstien.

2.5 Renovasjonsanlegg - RA

Plassering av felles renovasjonsanlegg for alle boenhetene innenfor felt BK.

2.6 Uteoppholdsareal – UTE

Området skal tjene som felles leke/uteoppholdsareal for boenhetene innenfor felt BK og BFS4. Innenfor området skal det opparbeides en lekeplass på min. 300m². i henhold til planer godkjent av kommunen. Ved plassering av lekeplassen skal det legges vekt på gode solforhold. (Se også punkt 1.4.3 om krav til detaljplan)

2.7 Lekeplass –LEK1 og LEK2

Områdene skal tjene som felles lekeplass for BFS2, BFS4 og BK
Lekeplassene skal gjerdes inn og opparbeides i henhold til planer godkjent av kommunen. (se også punkt 1.4.3 om krav til detaljplan)

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 SV – Offentlig Veg

3.1.1 Kjøreveg Kiserødveien

Det tillates ingen nye, direkte adkomster fra Kiserødveien

3.1.2 Kjøreveg, ny boligvei

Ny kjøreveg skal forbinde eksisterende gårdsbebyggelse og fellesadkomstene til de nye boligene med Kiserødveien. Den skal også inngå som en del av skoleveisystemet til Store Bergan barneskole. I tillegg skal den i framtiden kunne benyttes i forbindelse med eventuelle framtidige nye boligfelt.

3.1.3 I krysset med Haneholmveien skal det sikres fri sikt i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser.

3.1.4 Kjørevegen skal være opparbeidet før ny boligbebyggelse tillates tatt i bruk.

3.1.5 Kjøreveg, Haneholmveien

Langs haneholmveien skal det avsettes plass til parallellvei som kan inngå i et eventuelt fremtidig gang- og sykkelvegnett.

3.1.6 I krysset mellom Haneholmveien og Kiserødveien skal det avsettes plass for trafikksikringstiltak.

3.1.7 Gjennomføringstidspunktene og fordelingen av kostnadene forbundet med disse tiltakene avtales spesielt.

3.2 SKV Kjøreveg 1 – 3

Felles adkomstveier til de tilgrensende feltene/tomtene/eiendommene.

Felles kjøreveger skal være åpne som del av skolevegsystemet og turvegtrase for alle gående.

3.3 SGT Gatetun/gågate

Felles adkomst til boligene innenfor BFS2.

3.4 AVT Annen veggrunn – teknisk anlegg

Opstillingslomme for renovasjonsbil ved tømning av avfallsbeholdere.

4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

4.1 LKM Vern av kulturmiljø eller kulturminne.

Innenfor området ligger det en gravrøys. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatiske fredete kulturminne, eller fremkalle fare for at dette kan skje innenfor området.

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONENE

5.1 Bevaringssone

5.1.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

Området innenfor hensynsonen skal opprettholdes som naturområde, men kan pleies i den grad dette er nødvendig for å synliggjøre fornminnet.

5.1.2 Kommunen skal innhente uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene i saker som berører området innenfor hensynsonen.

5.2 Sikringsone

Innenfor området for frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens planum.

6 BESTEMMELSESOMRÅDER

6.1 Område for tursti

Tursti for allmennhetens adkomst til område UTE skal anlegges innenfor området angitt på plankartet som Område for tursti. Kfr. § 2.4.7.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Lek og opphold

Lekeareal innenfor UTE og LEK1 samt LEK2 skal være opparbeidet til fullverdig standard før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen.

7.2 Tursti

Tursti for allmennhetens adkomst til område UTE skal være opparbeidet før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen. Kfr. § 2.4.8.

7.3 Tekniske planer

Før det blir gitt igangsettingstillatelse, skal de tekniske planene være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

7.4 Gang og sykkelveg til Storebergan skole

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det være etablert gang/sykkelveg langs Rønningsåsen fra byggeområdet til Store Bergan Skole. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det stilles nødvendig garanti for arbeidene.

7.5 Skole

Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.