

FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

«GBNR. 112/184, MARIN LARSENSVEI 6»

Dato: 10.02.22

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 29.01.24.

**Kommunestyrets vedtak:**

---

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 10.02.22, med endring 29.01.24.

Området er regulert til følgende formål:

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Konsentrert småhusbebyggelse	BKS
Felles lekeplass	BL

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Parkering	SP
-----------	----

**HENSYNSSONER**

**SIKRINGSSONER**

Frisikt	H140
---------	------

**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. Ansvar 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. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Minst 5 % av opparbeidede parkeringsplasser og ikke mindre enn 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering.

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

**1.3 Støy**

Gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442/21, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.

#### 1.4 Utnyttelse

1.4.1 Grad av utnyttning beregnes i henhold til byggeforskriftene. Parkeringsplasser og **garasjer/ carporter** innenfor felt SP skal ikke regnes med i grad utnyttning. Parkeringsareal innenfor felt BKS i henhold til kravet skal medregnes i grad av utnyttning, også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd.

#### 1.5 Plankrav

1.5.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.

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

1.5.3 Utomhusplanen/situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Eksisterende og framtidige koter
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering (ev.garasjer) og organisering av dette
- Utforming og plassering av fellesområder/lekeområder med lekeapparat, benker osv.
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser og utvendig bod samt innbygging/skjerming skal beskrives og vises
- Transformator kiosker og andre bygg for tekniske anlegg
- Interne vegger med snuplass(er).
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Universell utforming og tilgjengelighet, jfr. rundskriv fra MD T5/99B:

#### 1.6 Illustrasjoner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge:

- Snitt/oppriss som viser forhold til terreng
- Snitt/oppriss som viser forhold til eksisterende bebyggelse

#### 1.7 Byggegrenser

Felt BKS

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

**Mindre tiltak som trappeoppgang, murer, og uthus/ boder med samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 30 m<sup>2</sup> (for hvert bygg) tillates plassert inntil 1m fra nabogrense, og inntil 2,0 m fra kommunal veg. Det er tillates utkragede bygningsdeler fra 2. etasje over byggegrensen mot felles lekeplass, felt BL.**

Felt SP

Innenfor angitte byggegrenser kan det oppføres garasjer/ carporter. Utenfor byggegrensene kan oppføres anlegg for post og renovasjon.

#### 1.8 EI

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

### **1.9 Universell utforming**

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas.

#### **1.10 Kvalitetskrav**

- Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng. Inntil 10 kvm pr boenhet kan likevel løses som areal på balkong/veranda.
- Leke- og uteoppholdsarealet skal, etter kommunens vurdering, ha gode solforhold.
- Det skal etableres tydelig avgrensning mellom felles og privat leke- og uteoppholdsareal.
- Fortrinnsvis ved bruk av vegetasjon.
- Lekeplasser skal ha trafikksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei.
- Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
  - Kjøre- og manøvreringsarealer.
  - Takterrasse.
  - Arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A).
  - Arealer brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold.

## **2. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **2.1 KONSENTRERT SMÅHUSBYGGELSE, FELT BKS**

#### **2.1.1 Byggehøyder og takform**

For felt BKS skal gesims- og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 8 og 9,5 meter. Bebyggelsen skal ha saltak.

#### **2.1.2 Farge og kledningsmateriale**

Farge- og materialbruk skal bidra til at de nye bygningene harmonerer med tilgrensende boliger. Det skal hovedsakelig benyttes malt trepanel som kledningsmateriale.

#### **2.1.3 Utnyttingsgrad**

Maksimal utnyttning i felt BKS skal ikke overstige 38% BYA.

### **2.2 LEKEPLASS, FELT BL**

Innenfor felt BL skal det etableres en nærlekeplass. Denne skal være felles for boligene.

Nærlekeplassen skal opparbeides iht. føringer i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

### **2.3 Private uteoppholdsareal**

Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

## **3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

3.1 PARKERING, SP

Innenfor området kan det etableres parkeringsplasser, kjørearealer, garasjer/ carporter, og anlegg for post/ renovasjon. Maksimal byggehøyde for garasjer/ carporter skal ikke overstige 4m.

**4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONENE**

4.1 SIKRINGSSONER

4.1.1 Frisikt, H140

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på min. 0,5m over tilstøtende veiers plan. Oppstammede trær kan tillates.

**5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

5.1 SKOLE

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

5.2 LEK OG OPPHOLD

Felles lekeplass felt BL skal være opparbeidet til fullverdig standard før oppføring av boligene tas i bruk. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen.

5.3 TEKNISKE PLANER

Før det blir gitt igangsettingstillatelse, skal de tekniske planene, jfr. pkt. 1.5.1, være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

5.4 GEOTEKNISK UNDERSØKELSE

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Alle gravearbeider, samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Før det kan gis igangsettingstillatelse må tilfredsstillende dokumentasjon foreligge.