



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014

Dato: 22.05.14

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Bystyrets vedtak: 22.05.14

Retningslinjer er angitt i kursiv.

1 Generelle bestemmelser etter pbl § 11-9.

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål.

1.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1)

- a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a) kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- b) Kravet i a) gjelder ikke:
Tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til grønnstruktur formål.

1.1.1 Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1)

- a) Utbygging/ fortetting innenfor eksisterende boligområder til og med 6 boenheter innenfor en eksisterende bygning eller eiendom kan skje gjennom byggesøknad uten reguleringsplan dersom kravene til leke- og uteoppholdsarealene i pkt. 1.5.3 og parkering i pkt. 1.5.5 er tilfredstilt. Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetlig vurdering kan vanskeliggjøre en annen fremtidig arealbruk, eller som etter kommunens skjønn i stor grad påvirker miljø og samfunn herunder barn og unges interesser.
- b) Oppføring av påbygg, tilbygg samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse krever ikke reguleringsplan.
- c) Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.
- d) Mindre tilbygg og utvidelser innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse krever ikke reguleringsplan så fremt det er i henhold til bestemmelsene i pkt. 2.2.
- e) Oppføring av næringsbygg med BRA inntil 1000 m² i områder definert til næringsvirksomhet krever ikke reguleringsplan så fremt infrastruktur, parkering og trafiksikkerhet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

- f) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder krever ikke reguleringsplan så fremt tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensing for omkringliggende boliger.

1.2 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtaler i de tilfellene som er vedtatt av bystyret sak 13/07 den 22.3.2007, jfr. pbl. Kap. 17.

1.3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

- a) Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal nybygg med bruksareal (BRA) større enn 500 m² kunne kobles til fjernvarmenettet.
- b) Utenfor konsesjonsområdet skal energiforsyning og bruk av alternative fornybare energikilder/ løsninger skje i henhold til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

1.4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

- a) I samtlige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt: kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps- og overvannsanlegg), areal til leke- og uteoppholdsarealer, elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning, trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

1.5 Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav m.m (pbl § 11-9 nr.5)

1.5.1 Byggegrenser

- a) Byggegrense langs sjø (§ 11-9 nr.5 jf § 1-8) er angitt konkret i arealdel med utfyllende bestemmelser, og skal gjelde foran pbl § 1-8.
- b) I byggeområder og grønnstrukturområder der byggegrense langs sjø ikke er angitt konkret i arealdelen, går byggegrensen i formålsgrense mot sjø.
- c) For områder avsatt til småbåthavn er byggegrense satt i formålsgrensen både mot land og sjø.
- d) Oppføring av bygning/installasjon eller utgraving/oppfylling mot jernbanen tillates ikke innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Det vises til jernbaneloven § 10.

Der byggegrense i eldre reguleringsplaner er satt nærmere jernbanespolet enn 30 m, skal Jernbaneverket varsles før det gis tillatelse til tiltak nærmere jernbanen enn 30 m.

Med mindre annet ikke er angitt i reguleringsplan kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrket mark enn 4 meter.

Som hovedregel kan garasje og bolig plasseres i henhold til vedtatte retningslinjer for

byggeavstand mot vei. (formannskapet 26.april 1989)

1.5.2 Universell utforming.

- a) Byggeområder med tilhørende utearealer skal utformes med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for alle.
- b) Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for alle.

1.5.3 Krav til leke- og uteoppholdsarealer. (Noen elementer er ikke avklart)

Miljøverndepartementets gitte rikspolitiske bestemmelser ved kgl. res. av 1. september 1989 om barn og unges interesser, jf. § 17-1, legges til grunn når behovet for barns leke- og oppholdsarealer skal vurderes.

*Sentrum slik området er definert i kommuneplanens arealdel.

Følgende arealkrav gjelder ved boligutbygging i sentrum*:

- a) For tomter mindre enn 1,5 daa skal uteoppholdsareal utgjøre minimum 16 % av BRA bolig.
- b) For tomter på 1,5 daa eller større skal uteoppholdsareal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig.
- c) Min. 50 % av uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper.

Enhver bolig bør i tillegg ha tilgang til private uteoppholdsarealer.

Ved omdisponering til bolig i eksisterende bygninger kan kravet til uteoppholdsareal fravikes der bygningen har nær tilknytning til offentlige parker og byrom.

Følgende arealkrav gjelder ved boligutbygging utenfor sentrum*:

- d) Ved utbygging av 4-mannsboliger, 6-mannsboliger, blokker og lignende bygningstyper skal det avsettes uteoppholdsareal på terreng/ lokk tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig.

Enhver bolig bør i tillegg ha tilgang til private uteoppholdsarealer.

- e) Ved utbygging av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og lignende bygningstyper skal det avsettes uteoppholdsareal på terreng på minimum 80 % av BRA bolig begrenset til 100 m² per boenhet.
- f) Der flere boliger bygges samtidig kan inntil 50 % av arealkravet i pkt. d) være på privat del av tomte, resten skal avsettes eller påvises på areal som er sikret til fellesarealer eller friområder.

For mer enn 10 nye boliger bør ett felles uteareal for lek og opphold være minimum 350 m².

For mer enn 25 nye boliger bør ett felles uteareal for lek og opphold innen en avstand på 400 m fra boligene være minimum 750 m².

For mer enn 50 boliger bør ett av utearealene for lek og opphold være på minimum 1500 m².

Krav til lekeplass ved boligbygging utenfor sentrum*:

- g) Areal til lekeplass kan dekkes av arealkravene i punkt 1.5.3 d og e og kommer dermed ikke i tillegg til dette.
- h) Ved samlet utbygging av 5 eller flere boenheter skal alle boliger ha tilgang til lekeplass på minimum 150 m² innen 100 m gangavstand. Arealet gis et tillegg på 15 m² for hver boenhet ut over 5.
Etter vurdering kan arealtillegget helt eller delvis bortfalle for boenheter under 60 m².
- i) Dersom det etter kommunens skjønn er tilgang til planmessig sikret lekeplass av tilfredsstillende kvalitet innen tilfredsstillende avstand fra boligene, kan kommunen helt eller delvis frita fra kravet i h).
- j) Lekeplasser over 300 m² skal opparbeides med tanke på barn i ulike alder, ikke bare de minste barna.
- k) Lekeplasser skal ha trafiksikker atkomst og ikke være skilt fra boligen med sterkt trafikkert vei eller andre kraftige barrierer.
- l) Lekeplassen skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.

Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter.

Lekeplasser under 300 m² skal primært legges til rette for de minste barna og bør inneholde plass for eksempelvis fantasilek, lek i sand, å huske, å skli, og å klatre.

Lekeplassen bør være skjermet fra fremherskende vindretninger

Lekeplasser bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter.

Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. De naturgitte kvalitetene suppleres med lekeapparater og ev. terrengbearbeiding.

Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal ved all boligbygging:

- m) Ved boligutbygging utenfor sentrumssonen skal minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn en gang mellom kl 14:00 og 17:00.
- n) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold
 - arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
 - kjørearealer
 - areal smalere enn 6 meter.

- o) Ved planlegging av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Muligheten til å etablere trær og busker på deler av arealet skal vurderes.

De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.

Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.

1.5.4 Fasader, skilt og reklame.

Bestemmelser knyttet til fasader, skilt og reklame er vedtatt som vedtekt av Bystyret 29.11.12

Tillatelsene til skilt- og reklameinnretning kan gis permanent, for et bestemt tidsrom, eller inntil videre. Dersom tillatelsen er gitt inntil videre, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot kravene i første ledd. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som er unntatt søknadsplikten:

- a) Ett skilt under 1 kvm per virksomhet samt mindre informasjonsskilt som ”varemottak”, ”reservert parkering” m.fl.
- b) Markiser med firmanavn for virksomheten.
- c) Ett byggeplassskilt. Skiltet må tas ned ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- d) Foliering på vinduer som dekker maks 1/3 av vindusflaten. Plakater og liknende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering på vinduer.
- e) Reklame som ikke er synlig for omgivelser innenfor idrettsarenaer.
- f) Løsfotreklame, begrenset til 1 stk pr forretningslokale på gateplan, dog slik at det forutsettes at fortausgrunn har minimum 1,2 meter bredde og fri ferdsel. Skiltet plasseres inntil bygningskroppen, og tas vekk utenom forrettningens åpningstid og i perioder det er behov for snøbrøyting.

Skilt og reklameinnretninger som er unntatt søknadsplikten kan oppsettes i alle områder.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som ikke er tillatt:

- g) Skilt og reklameinnretninger oppført på tak eller gesims.
- h) Reklame på støttemurer, gjerder, innhegninger eller stolper.
- i) Reklame på offentlige bygninger og i offentlige områder.
- j) Reklame på parkeringsplasser, ubebygde tomt og i parker.

Søknad om skilt og reklame skal inneholde:

- k) Situasjonsskart med markering av tiltakets plassering.
- l) Gjenpart av nabovarsling.
- m) Illustrasjon av tiltaket; fasadetegning av eksisterende og ny situasjon eller foto av bygget og fotomontasje av ny situasjon.
- n) Teknisk beskrivelse av utførelsen og montering hvis dette ikke er vist på tegningen.
- o) Grunneiers samtykke.

- p) Samtykke fra veimyndighet dersom skilting henvender seg mot biltrafikk.

Skilting i sentrum

Sentrumsområdet er området definert til dette formålet i kommuneplanen.

- q) Fasadeskilt skal fortrinnsvis plasseres mellom første og andre etasje.

Spesielle vedtekter for skilting i industri- og næringsområder:

Industri- og næringsområder er områder definert til disse formålene enten gjennom reguleringsplan eller i kommuneplanen.

- r) Når flere virksomheter er i samme bygg, bør skilting samles og harmoniseres.

Skilting i LNF og boligområder:

LNF (Landbruks-, Natur- og Friluftsområder) og boligområder er områder definert til disse formålene enten gjennom reguleringsplan eller i kommuneplanen.

- s) Stedbundne virksomheter samt virksomheter med tilpasset bygningsmasse kan, der forholdene etter kommunens skjønn ligger til rette for det, behandles etter regler for industri- og næringsområder. Utover dette tillates ikke skilt og reklameinnretninger i LNF og boligområder.

Generelt

- t) Det kan gjøres unntak for historiske og bevaringsverdige installasjoner.
- u) Det kan gjøres unntak for kultur- og idrettsbegivenheter.
- v) Med unntak av boligbygninger må alle søknader om nybygg avklare hvordan skilting skal løses og integreres i fasaden.
- w) Midlertidig skilting, utformet etter lovens § 30-3, kan godkjennes oppsatt 15 dager før begivenhetens start og 1 dag etter begivenhetens slutt.
- x) Skilt må ikke helt eller delvis dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger.
- y) Tillatelse til skilt- og reklameinnretning gis inntil videre.
- z) Som hovedregel skal søknader om logoer aksepteres.

1.5.5 Parkering

Bestemmelsene viderefører tidligere vedtekter med mindre endringer

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel:

Ved søknad om nybygg, tilbygg eller endret bruk av eksisterende bygninger, skal det minimum kreves det antall parkeringsplasser for bil og sykkel som vist i tabellen. For næringsbebyggelse er det satt maksimumskrav for antall biloppstillingsplasser. I byggesøknader skal parkeringsplassene vises på situasjonsplanen.

| Type virksomhet | Beregnings-grunnlag | Antall parkeringsplasser | | | |
|--|----------------------------|--------------------------|--------|------------------|--------|
| | | I sentrum* | | Utenfor sentrum* | |
| | | Bil | Sykkel | Bil | Sykkel |
| Bolig i sentrum* | Pr. boenhet | 1 | 1,5 | - | - |
| Bruksendring til bolig | Pr. boenhet | 0 | 1,5 | | |
| Kjøpesenter | Pr. 100 m ² BRA | 1 | 1 | - | - |
| Næringsbebyggelse (industri, kontor, handel og lignende) | Pr. 100 m ² BRA | 1,5 maks | 1 | 2,5 maks | 1 |
| Enebolig, rekkehus, bolig i kjede o.l. | Pr. boenhet | - | - | 2 | |
| Sekundærleilighet inntil 50m ² | Pr. boenhet | | | 1 | |
| Leilighetsbygg, blokk | Pr. boenhet | - | - | 1,5 | 1 |
| Dagligvareforretning | Pr. 100 m ² BRA | - | - | 2 | 0,5 |
| Småbåthavn | Pr. båtplass | - | - | 0,2 | 0,1 |

*Sentrum slik området er definert i kommuneplanens arealdel

Særskilte bestemmelser for sentrum*

- For nybygg i sentrum skal bilparkering som en hovedregel etableres i garasjeanlegg under terreng. I utbyggingsprosjekter på små tomter der det ikke er plass til nedkjøring til underjordisk parkering, skal parkering løses ved samarbeid med tilstøtende utbyggingsprosjekter eller frikjøp. Kun parkeringsplasser for bevegelseshemmede og plasser for av- og påstigning kan etableres på terreng.
- Dersom kommunen eller andre kan tilby parkeringsplasser i eksisterende bygg innen rimelig nærhet, kan kommunen kreve at disse kjøpes av utbygger og tillegges prosjektet når parkeringsplasser mangler.
- Parkeringsplasser skal tinglyses på hver enkelt boenhet eller næringseiendom. Tilknytningen kan kun oppheves etter godkjenning av kommunen.
- Dersom det ikke er mulig å innfri parkeringskravet, kan utbygger søke om frikjøp. Kommunen avgjør hvorvidt frikjøp er hensiktsmessig og hvilke satser som til en hver tid er gjeldende. Ordningen gjelder for nye boligprosjekter.

Generelle bestemmelser (gjelder hele kommunen)

- e) Der bilparkering etableres i garasjeanlegg under terreng skal parkeringsarealet ikke medregnes i BRA.
- f) Parkeringskravene for øvrige typer bebyggelse vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.
- g) Når det etter kommunens vurdering foreligger særskilte forhold, kan kommunen kreve flere eller færre parkeringsplasser enn oppgitt i tabellen, eller se helt bort fra parkeringskravet.
- h) Ved byggesøknad for bolig skal det alltid vises plass for garasje. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasjen samtidig med boligen.
- i) Størrelsen på den enkelte biloppstillingsplass skal være i tråd med gjeldende normer fra vegdirektoratet.
- j) Alle utendørs parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming.
- k) Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti. I de tilfeller hvor det utløses krav om mer enn 10 sykkeloppstillingsplasser skal sykkelparkeringen være overbygget.

1.6 Miljøkvaliteter, estetikk, natur, grønnstruktur og landskap (pbl § 11-9 nr. 6)

1.6.1 Estetikk

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreget, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode utearealer.

1.6.2 Midlertidige eller flyttbare konstruksjoner

Midlertidige eller flyttbare konstruksjoner, herunder hyttebåter, campingvogner eller andre transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark, eller i områder der slik bruk ikke er tillatt igjennom kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

1.6.3 Naturmangfold

Før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 tillates, skal hensynet til naturmangfold vurderes i henhold til naturmangfoldlovens §§ 7-12.

1.6.4 Elektromagnetiske felt

Ved oppføring av nye boenheter, skoler, barnehager og ved anleggelse av lekeplasser og idrettsanlegg i nærheten av høyspenttraseer, lavspenttraseer, transformatorstasjoner og jordkabler kan kommunen kreve elektromagnetisk felt utredet. Nevnte arealbruk tillates ikke innenfor områder med årsmiddel over 0,4 mikrotessla. Finner kommunen at fordelene ved tiltaket oppveier de helsemessige farene knyttet til det elektromagnetiske feltet kan tiltaket likevel tillates. Kommunen kan i slike tilfeller sette vilkår for tiltaket.

1.6.5 Grønnstruktur

- a) I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturområdet, eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet.
- b) Fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål for bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasningen kan inngå som del av tilretteleggingstiltak, og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

1.7 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø, (pbl § 11-9 nr. 7)

- a) Hensynet til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.
- b) Kommunen kan godkjenne tilbygg til bygninger med antikvarisk verdi når dette gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi. Nye bygninger skal tilpasse både det naturlige terreng og bygninger med antikvarisk verdi når det gjelder, høyde, form og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- c) Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
- d) Fornminner:
Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles ved planlegging av offentlige og større private tiltak, tidligst mulig i planleggingsprosesser, og senest oppfylles før vedtak av reguleringsplan.

Kulturlandskap med gårdstun, herunder tunstruktur, enkeltbygg, enkeltminner og landskapselementer som gamle veier, steingjerder, rydningsrøyser og store karakteristiske trær, bør bevares som et helhetlig miljø. Variasjon og småskala landskapsrom bør opprettholdes. Beiter, hagemark, kantsoner og strandenger bør beites, slås og skjottes på en slik måte at landskapet og det biologiske mangfoldet opprettholdes. Tilbakeføring til et mer åpent kulturlandskap er ønskelig

1.8 Utredningskrav (pbl § 11-9 nr. 8)

- a) Konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen skal legges til grunn, og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging.
- b) I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Slik ROS-analyse skal foreligge før 1. gangsbehandling av planen. For områder som er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr 2/2011 ”Flaum- og skredfare i arealplanar” og ”Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)”.

2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-10 jf § 11-7, nr 1)

Bestemmelser om bebyggelse og anlegg fordelt på følgende dominerende underformål:

2.1 Boligbebyggelse

Arealer avsatt til boligbebyggelse inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg.

- a) For framtidige områder avsatt til boligbebyggelse innenfor langsiktig utviklingsgrense i RPBA, legges tabellen for antall boliger/ utnyttelse under kapittelet for ”Areal til boligbygging” i planbeskrivelsen, til grunn for videre utvikling. For Sørby/ Virik og Gokstad legges det til grunn 4 boliger pr. daa.
- b) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal bebyggelse og eksisterende og nytt terreng være vist og kotesatt.
- c) Planlagt oppfylling av tomt skal fremgå av tegningsgrunnlaget. Terrengoppfyllinger skal tilpasses topografien.
- d) Bestemmelsene i pkt 2.1.1 og 2.1.2 gjelder for uregulerte arealer og reguleringsplaner listet opp i punkt 5.6.1.

2.1.1 Ny bebyggelse

- a) Ved fortetting i boligområder skal det ved ny bebyggelse gjøres en konkret vurdering på grunnlag av områdets dominerende bygningstype, volum, høyde, utforming, byggelinjer, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, leke- og oppholdsarealer og estetikk når utbyggingstettheten skal fastsettes. I sentrumsnære områder (inntil 3km fra sentrum) skal det legges særlig vekt på å planlegge for høy utnyttelse, jfr. kommuneplanens mål om fortetting i de eksisterende byggeområdene.
- b) Fradeling i strid med regulerte tomtegrenser kan skje der det ikke i stor grad tilsidesetter intensjonen i reguleringsplanen.

2.1.2 Fortetting i eksisterende boligområder

- a) I uregulerte områder og innenfor reguleringsplaner listet opp i punkt 5.6.1. skal grad av utnytting ikke overstige BYA= 35 %.
- b) For eneboliger kan det tillates inntil en sekundærbolig.
- c) Gesims og mønehøyde skal ikke overstige den til enhver tid gjeldene plan- og bygningslov.

2.1.3 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet

- a) Tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf pbl § 1-8).

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for følgende mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel:

Etablering av ny gressplen, plattinger, gjerder, murer, leegger, oppmurte peiser og lignende mindre tiltak. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.1.4 Tiltak mellom byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet og 100-metersgrensen

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.
- b) Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av vegger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

2.2 Fritidsbebyggelse

Omfatter arealer avsatt til formål fritidsbebyggelse.

2.2.1 Tiltak mellom byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet og 100-metersgrensen

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.
- b) Dersom vilkårene i punkt 2.2.1 a) oppfylles kan en eventuell utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse ikke overstige følgende størrelse:
 - samlet bebygd areal (BYA) på 90 kvm på eiendommen. Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.
- c) Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av vegger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon

i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

- d) Frittstående terrasser, plattinger, gjerder eller frittstående svømmebasseng tillates ikke. Terrasse/platting på inntil 30 kvm tilknyttet fritidsboligen kan tillates.
- e) Bebyggelsens gesims- og mønehøyde kan ikke overstige henholdsvis 3,5 og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel kan være inntil 35 grader. Det tillates ikke ark, takopplett og lignende i takflaten.
- f) Nye boder/annekser og liknende mindre bygg kan ikke overstige 20 kvm og skal ikke ha større avstand til hovedbygning enn 8m.
- g) Oppføring av gjerde på eiendommen tillates ikke.

2.2.2 Tiltak utenfor 100-metersbeltet

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.
- b) Dersom vilkårene i punkt 2.2.2 a) oppfylles kan en eventuell utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse ikke overstige følgende størrelser;
 - samlet bebygd areal (BYA) på 130 kvm på eiendommen. Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.
- c) Frittstående terrasser, plattinger eller frittstående svømmebasseng tillates ikke. Terrasse/platting på inntil 30 kvm tilknyttet fritidsboligen kan tillates.

Bebyggelsens gesims- og mønehøyde bør ikke overstige henholdsvis 3,5 og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Nye boder/annekser og liknende mindre bygg bør ikke overstige 20 kvm og bør ikke ha større avstand til hovedbygning enn 8 m.

2.3 Sentrumsformål

2.3.1 Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.

2.3.2 I sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg. Ny bebyggelse skal tilpasses historiske gateløp og kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal dimensjoneres etter byens målestokk og ta utgangspunkt i byens identitet. Ny bebyggelse skal med arkitektonisk utforming og utforming av bygningsvolumer tilpasses nabobebyggelsen.

2.3.3 S2

Langs bygater som ikke er sentrale eller har viktig transportfunksjon kan det etableres boliger i 1. etasje, forutsatt at boligene får tilstrekkelig boligkvalitet.

2.3.4 Bebyggelse langs Jernbanealleen, Torget, Chr. Hvidts plass, Storgata (sør for Chr. Hvidts plass), Kongens gate (mellom Dronningens gate og Storgata) og Thor Dahls gate, samt

gatehjørner skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Ny bebyggelse langs disse gatene og mot gatehjørner skal ha høy 1. etasje.

2.3.5 Kilen S3:

Reguleringsplan for Kileområdet vedtatt av bystyret 28.06.2001 legges til grunn for videre detaljregulering av området.

2.4 Råstoffutvinning

2.4.1 Nåværende område for råstoffutvinning:

- a) Området for pukkverkdrift og virksomhet knyttet til driften kan fortsette uten at krav om detaljplan gjøres gjeldene.
- b) Området kan utnyttes til næringsvirksomhet når pukkverksdriften er avsluttet.

2.4.2 Framtidig område for råstoffutvinning:

- a) Område for pukkverksdrift og virksomhet knyttet til driften kan ikke iverksettes før området inngår i en reguleringsplan.
- b) Før pukk kan utvinnes fra området skal det foreligge en plan for gjenfylling og avslutning av nåværende område for råstoffutvinning i 2.4.1.

2.5 Næringsvirksomhet

- a) Områdene kan inneholde formålene kontor, lager og industri.
- b) For produksjons/ håndverksbedrifter/engros kan det etter søknad tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten på maks 100 m² salgsflate.
- c) I områdene for næringsvirksomhet skal det være god arealutnyttelse.
- d) Innenfor område angitt som N1 kan det etableres gårdsbutikk med slakteri og lager. Mot tilgrensende landbruksområder skal det etableres/ opprettholdes en ubebygd buffersone. Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 30 %.

Lagersalg av produkter tilknyttet virksomheten kan etter søknad tillates deler av året begrenset til et tidsrom på 14 dager av gangen.

2.6 Kombinert bebyggelse og anlegg

Inneholder formålene kontor, lager, industri og forretning.

- a) Med utgangspunkt i vedtatt regional plan for handel og sentrumsutvikling tillates det detaljhandel i følgende ”andre områder for handel” utenfor sentrumssonen (jf. regional plan):
 - Pindsle/ Hinderveien
 - Peder Bogens gate.
 - Skiringssalveien
 - Gokstadveien
 - Hasle
 - Hegna

- Fokserød nord (kun byggevarer)
- Danebu

b) På følgende områder kan det frem til 2018 tillates en samlet økning av bruksareal til handel som følger:

| | |
|------------------|--|
| På Hegna | 10000 kvm BRA økning av handelsareal. |
| På Pindsle | 5000 kvm BRA økning av handelsareal. Ikke avklart. |
| På Fokserød nord | 4000 kvm BRA økning av handelsareal kun til byggevarer. Ikke avklart. |
| På Danebu | I henhold til reguleringsplanarbeid jf. punkt 2.6 c) |

c) For det avmerkede området på Danebu gjelder følgende bestemmelser i tråd med vedtatt unntaksbestemmelse i den regionale planbestemmelsen for handel og sentrumsutvikling i Vestfold:

”Som unntak fra forbudet mot handelsetableringer langs E-18 åpnes for at Larvik og Sandefjord kommune i samarbeid får anledning til å avsette et område på til sammen 60-80 daa til formål handel på Danebu. Hensikten med unntaket er å gi mulighet for at det på dette området etableres en enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/ landsbasert nedslagsfelt, og uten at dette utvikler seg til et handelsområde med flere virksomheter.

Dersom unntak skal gis må reguleringsplan fremmes innen fire år fra tidspunkt for Miljøverndepartementets godkjennelse.

Følgende forhold må sikres ved behandling av reguleringsplan og byggesak for den avsatte tomten:

- At hensikten med unntaket som del av den regionale planen for handel og sentrumsutvikling vurderes å være oppfylt.
- At det blir etablert god kollektivdekning til området.
- At en effektiv arealbruk blir lagt til grunn”.

Lokalisering og omfang av handel skal avklares i reguleringsplanen.

d) På følgende områder kan det også tillates etablert trenings- og fritidsaktiviteter:

- Peder Bogensgate
- Skiringssalveien
- Gokstadveien
- Hasle
- Hegna
- Pindsle/Hinderveien

e) For produksjons/ håndverksbedrifter/engros kan det etter søknad tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten på maks 100 m² salgsflate.

f) For følgende områder avsatt til framtidig områder for kombinert bebyggelse og anlegg kan det også tillates boliger: Heimdal, Peder Bogensgate, deler av Pindsle og Thorøya.

Lagersalg av produkter tilknyttet virksomheten kan etter søknad tillates deler av året begrenset til et tidsrom på 14 dager av gangen.

Retningslinjer som skal ligge til grunn for etablering av ny detaljhandel.

1. *Dersom handelsbedrifter med et plasskrevende konsept søker etablering i Sandefjord utenfor sentrum, vil kommunen primært prioritere at etableringene skal legges til Kilen og Hegnaområdet. På Pindsle kan det også på bestemte vilkår knyttet til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur tillates noe mer detaljhandel.*

For etablering av ny detaljhandel på Hegna skal nedre grense for bruksareal pr. virksomhet være 1200 kvm BRA.

For etablering av ny detaljhandel på Pindsle skal nedre grense for bruksareal pr. virksomhet være 2000 kvm BRA.

2. *Viktige forutsetninger for slik etablering vil være krav til parkering og trafikksystem samt at virksomheten ikke vil være til vesentlig sjenanse for annen virksomhet i området.*
3. *Samlet bruksareal til detaljhandel innenfor ett bygg bør ikke overstige 3000 kvm. Planer som medfører større bruksareal til handel i ett bygg, bør behandles gjennom en ordinær reguleringsplanprosess.*
4. *Nybygg med større areal enn 1000 kvm til detaljhandel bør behandles som reguleringsplan.*
5. *Ved etablering av detaljhandelsvirksomhet på større bruksarealer enn 3000 kvm i ett bygg, bør det vurderes å kreve at forutsetninger for de varetyper som skal selges, tinglyses som et hefte på eiendommen.*
6. *Planer om å etablere tradisjonell dagligvarehandel på disse næringsområdene, bør som hovedregel behandles som reguleringsplan.*

3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (PBL § 11-11 jf § 11-7, nr 5)

3.1 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1 og 4)

- a) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrka mark der det finnes bedre alternativ lokalisering på eiendommen.
- b) Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven.
- c) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø- og vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

3.2 Helårsbebyggelse i LNF (pbl § 11-11, nr. 2)

Godkjent helårsbebyggelse utenfor 100- metersbeltet og strandsonen er vist som ringer i kommuneplankartet.

- a) Endring, tilbygg og påbygg av bestående godkjent helårsbebyggelse i LNF-området utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag samt tilliggende frittliggende anneks, boder

og garasjer som ikke skal benyttes til beboelse, kan tillates etter søknad hvis dette ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn samt hensynet til vern av vesentlige kulturminner. Dette gjelder også riving og gjenoppføring ved brann.

- b) Utbyggingen må videre være løst på en etter kommunens vurdering estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning. Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer. Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.

Dispensasjon til ny helårsbebyggelse i LNF kan vurderes tillatt dersom vilkårene i plan- og bygningslovens kapittel 19 er oppfylt. Dersom vilkårene for å gi dispensasjon foreligger, skal kommuneplanens utfyllende bestemmelser legges til grunn. Tekniske anlegg, areal til leke- uteoppholdsarealer, elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning, trafikkikkerhet, kommunikasjon, skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester må vurderes før dispensasjon kan gis. I tillegg må bebyggelsen etableres som en fortetting til eksisterende boligbebyggelse med husklynger på minimum 3 hus, og hvor avstand mellom hovedhusene er maksimalt 50m og kan anses som et positivt supplement til eksisterende bebyggelse.

4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 11-11 jf § 11-7, nr 6)

4.1 Brygger (inkludert tilhørende installasjoner på land) (pbl § 11-11 nr 3)

- a) Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/fellesbrygger tillates ikke med mindre dette er hjemlet i kommuneplan eller reguleringsplan.
- b) Vedlikehold av eksisterende godkjente brygger tillates og kan ved søknad erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming, eller ny brygge med en plassering og/eller utforming som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for nye brygger og andre lignende innretninger utenfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.

4.2 Småbåthavner (pbl § 11-11, nr. 3 og 4)

- a) Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/brygger inkludert tilhørende installasjoner på land.
- b) Mindre endringer kan tillates innenfor formåls grensen som er lik byggegrense.

4.3 Friluftsområde/idrettsanlegg i sjø (pbl § 11-11, nr 3)

I området avsatt til friluftsområde/idrettsanlegg i sjø (robane) kan det settes ut bøyer/markeringer i forbindelse med arrangementer.

4.4 Tiltak i sjø (pbl § 11-11, nr 3)

- a) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke tidligere er gitt.
- b) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

4.5 Tiltak nær vassdrag (pbl § 11-11, nr 5)

- a) Langs vassdraget Goksjø fastsettes en byggegrense på 100 meter fra vassdragskant. Unntatt er områder avsatt til grønnstruktur langs Goksjø der byggegrense går ned til vassdragskant.
- b) Langs andre vassdrag fastsettes en byggegrense på 20 meter fra vassdragskant.

Vegetasjon som er viktig for å unngå erosjon i vassdrag skal i størst mulig grad beholdes.

5 Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8)

5.1 Sikring, støy og faresoner (pbl § 11-8 a))

5.1.1. Støy

Gule og røde støysoner i iht. T- 1442 for flyplass, veg, jernbane og skytebaner er vist på hensynssonekart.

- a) I de røde sonene skal det som hovedregel ikke etableres ny eller gis tillates til utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse. I de gule sonene kan det oppføres ny eller gis tillatelse til utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- b) Det kan kreves en støyfaglig utredning ved søknad om etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller utvidelse av eksisterende innenfor gul eller rød støysoner, for en eller flere støykilder. Støyfaglig utredning skal utføres etter retningslinjene i T-1442.

Der støysoner fra ulike støykilder overlapper skal notat datert 5. januar, (Rieber Prosjekt AS) legges til grunn ved den støyfaglige utredningen.

5.1.2 Flom (H320)

- a) Innenfor område angitt som faresoner flom skal bygningskonstruksjoner ikke oppføres lavere enn kote + 2,5 moh. Dersom bygningskonstruksjoner skal plasseres lavere enn kote + 2,5 moh, må det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse med tanke på mulig springflo. Det må i denne analysen framgå hvilke risikoreduserende tiltak som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet etter loven.

5.1.3 Kvikkleireområder og skredfare i bratt terreng (snø, stein, jord) (H310 og H390)

- a) Kvikkleireområder og sone ved Unnerbergbekken (H310):
Innenfor områder angitt som faresone kvikkleire skal det utføres geotekniske undersøkelser før tiltak iverksettes. Dette gjelder også terrengmessige inngrep som er unntatt søknadsplikten etter plan- og bygningsloven § 20-1.
- b) Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt. Det skal foreligge dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten i området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. Det vises til NVE sine retningslinjer nr 2/2011 *Flaum og skredfare i arealplanar* eller etterfølgende versjoner av denne.
- c) For mindre byggetiltak kan det gis unntak fra kravet om geoteknisk undersøkelse dersom tiltakshaver kan legge frem en tilfredsstillende begrunnelse som viser at tiltaket ikke vil ha negativ påvirkning på stabilitetsforholdene.
- d) Hensynssoner bratt terreng (H390) viser mulige løсне- og utløpsområder snø, stein, jord. Innenfor sonene kan det kreves geotekniske undersøkelser før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6. Utredningens omfang skal vurderes opp mot tiltakets omfang og graden av fare.

5.2 Sone med særlige hensyn (pbl § 11-8 c)

5.3.1 Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530)

Områder avmerket med hensynssone friluftsliv har, i tillegg til viktige landbruksinteresser, også stor verdi for friluftsliv. Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så fremt dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg bør det, i forbindelse med reguleringsplan, sikres sammenhengende grønnstruktur innenfor området.

5.3.2 Sone med særlige hensyn bevaring av naturmiljø (H560)

Innenfor områder angitt som hensynssone bevaring av naturmiljø gjelder følgende retningslinje: Ved lokalisering og utforming av tiltak bør hensynet til områdets verdi for naturmangfold tillegges særlig stor vekt og konsekvenser for biologisk mangfold være tilstrekkelig vurdert.

5.3.3 Sone med særlige hensyn bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor områder angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø bør det ikke tillates nye tiltak eller tilrettelegging for endret bruk før konsekvensene, herunder de landskapsmessige konsekvenser, før det aktuelle kulturmiljø er tilstrekkelig vurdert.

5.3.4 Sone med særlig hensyn til landskap. (H550)

Innenfor områder angitt som hensynssone landskap gjelder følgende retningslinje: Ved lokalisering og utforming av tiltak bør hensynet til områdets landskapsmessige verdi tillegges særlig vekt.

5.4 Båndlagte områder (pbl § 11-8 d))

5.4.1 Forminner

Områder båndlagt etter lov om kulturminner er vist på kommunens kartside:
[http:// kart2.nois/sandefjord](http://kart2.nois/sandefjord)

Søknad om tiltak innenfor eller nært inntil områder båndlagt etter lov om kulturminner kan ikke vedtas etter plan- og bygningsloven før saken er behandlet av kulturminnemyndigheten.

5.4.2 Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720)

Områder som er fredet etter naturmangfoldloven er vist som båndlagte områder.

- a) Bruk og vern av områdene styres av de respektive områdenes lokale forskrift.

5.4.3 Båndlegging for regulering (H710)

- a) Samferdsel nye veitraseer. Ny fv 305 til Kodal, Ringvei i området Nilsesvingen jernbaneundergangen Hasle, og trase mellom Nilsesvingen og Tassebekk er båndlagt i påvente av reguleringsplan. Innenfor båndleggingssonene H710_1 - H710_3 kan det ikke gjennomføres tiltak som kan vanskeliggjøre eller fordyre planlegging og utbygging av ny vei.

5.5 Krav om felles planlegging for flere eiendommer (H810) (Pbl § 11-8 e)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene H810_1 (Høgenhall) og H810_2 Sørby/ Virik), skal det foreligge områderegulering.

5.6 Forholdet til eldre reguleringsplaner (Pbl § 11-8 f)

- 5.6.1 Reguleringsplaner listet opp under gjelder sammen med kommuneplanen, men bestemmelsene om utforming og utnytting i kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt. 2.1 erstatter vedtatte reguleringsbestemmelser for disse planene.

19310001 - Framnesområdet
 19400001 - Framnesområdet idrettsplass
 19470001 - Breidablikk-Sverstad
 19510001 - Laskenområdet
 19510002 - Hasle
 19520002 - Bugårdsområdet
 19540002 - Mosserød
 19540004 - Kolonihaven
 19580006 - Skaustubakken
 19590003 - Mosserød-Hovland
 19600006 - Tangen Buer
 19630003 - Nordre Lunden
 19630004 - Hauanåsen
 19640001 - Nygårdsområdet nord for Nygårdsveien
 19640002 - Kapteinløkka (pkt. 6 og 7 overstyres)
 19650001 - Lasken
 19650003 - Mo
 19660001 - Krokemoveien vest for Grubbestadveien
 19660003 - Sommerro

19660005 - Hasle-Hovland-Breidablikk
 19660006 - Øvre Hasle
 19670001 - Åbol
 19690001 - Nygårdsområdet syd for Nygårdsveien
 19710001 - Virik
 19720002 - Lunden Aldershjem pensjonistboliger
 19730002 - Linglemv.-Trollv.-Legdåsv.
 19750005 - Øvre Hasle, 47/9,108,46/10,16
 19760003 - Buer
 19780004 - Lofterød og Granholmen, området mellom
 19790008 - Åsly

5.6.2 Reguleringsplaner eller deler av reguleringsplaner listet opp under skal fortsatt gjelde foran kommuneplanen. Områdene er vist som hensynssoner på baksiden av trykt plankart samt på kommunens kartside jf. 11-8 f.

19760009 - Varden del 1-2-3-4
 19810009 - Svartås, endring barnehage,
 19840003 - Adventistsamfunnet
 19860003 - Gokstadskogen
 19920001 - Prommestad gnr. 105 bnr. 250
 19950001 - "Åbolsaga" gnr. 38 bnr. 17 mfl.
 19950009 - Lasken 41/272 m.fl.
 19960004 - Krokenskogen, endring Felt B 14 149/8
 19960007 - Vestbyen, 165/138, m.fl.
 19980001 - Stadiontunet, 42/303, m.fl.
 19980004 - Granasne, 113/216, 391, 392, m.fl.
 19980006 - Øvre Laskenvei 28, gnr. 162, bnr. 139 m.fl.
 20000003 – Haga, gnr, 113, bnr. 85 og 114, bnr. 11 m.fl.
 20000005 - Glassmesterløkka 39/108
 20020018 - Kamfjordjordet gnr. 116, bnr.140 M.FL.
 20020021 - Fjellvik
 20030012 - Mo Nordre, Sandefjord blomster og hagesenter,
 20030007 - Skiringssalsveien 9 og 9A
 20060004 - Skytebane ved Fokserød
 20060010 – Anilla
 20070010 - Hystadveien 11 og 13
 20080009 - Hystadveien 189
 20100003 - Moveien 111 og 113

5.6.3 Reguleringsplaner listet opp under gjelder sammen med kommuneplanen. I planene er det områder og/ eller enkeltbygninger som er regulert til spesialområde bevaring,

19790006 - Skiringss.v,Dronn.gt,Landst.gt,Sfj.v

19790007 - Landst.gt,Dronn.gt,Hjertn.pro,Sfj.v

19820001 – Bjergata, nedre del

19820001 - Grønli

19960007 - Vestbyen, 165/138, m.fl.

19990004 - Kvartal 40, gnr. 173, bnr. 155

20000010 - Dronningensgt. Kongensgt Kirkegt. Rådhusgt.

20020005 – Hjertnespromenaden

20020016 – Hvaltorvet

20040008 - Kvartal 69

20090008 - Møllersgate, Jernbanealleen, Stocfleths gate, Landstads gate

5.6.4 Øvrige reguleringsplaner gjelder sammen med kommuneplanen. Der detaljer i reguleringsplanen viser formål som naturlig hører til hovedformålet som for eksempel større grønnstrukturer, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier i boligområder eller parkbelter/bufferoner i næringsområder, gjelder disse detaljene foran kommuneplanen.