



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Seksjon: Bygning- og arealforvaltning
Saksbehandler: Morten L. Gustavsen
Arkivsak: 17/12240
Arkivkode: 611 L13 – gbnr 420/3 m.fl.
Planid: 20170012

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DUNKJEVLEHAGEN

REV: 28.05.2025

Dato: 29.08.2019

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 09.10.2021

Kommunestyrets vedtak: 25.11.2021 – sak 126/21

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.10.2021

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1):

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

Vann – og avløpsanlegg

Forretning/ kontor

Nærmiljøanlegg

Uteoppholdsareal / lekeplass

Bolig/tjenesteyting

B
BKS1 – BKS5
BB1 – BB6
VA
FK
NM1 – NM2
UA1 – UA9
BT

SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2):

Offentlig kjørevei

Vei

Fortau

Gang-/ sykkelveg

Annen veggrunn- tekniske anlegg

Annen veggrunn. Grøntanlegg

Kollektivholdeplass

KV1 – KV2
V1 – V6
F1 – F5
GS1 – GS6
AVT
AVG
KP1 –KP3

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3):

Vegetasjonsskjerm

Turvei

VS1 – VS3
TV

HENSYNSSONER (pbl § 12-6 nr. 1):

Frisikt

Ledningsanlegg i grunnen

Bevaring naturmiljø H560

H140_1 – H140_6
H190_1 – H190_3

BESTEMMELSESONMRÅDER

Området med restriksjoner i byggehøyde

#1 - #2

1 FELLESBESTEMMELSER

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av boliger med tilhørende infrastruktur. I tillegg tilrettelegges det for privat/offentlig tjenesteyting, barnehage.

1.1 Automatisk fredete kulturminner

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 Dokumentasjonskrav

1.2.1 Tekniske planer:

Ved søknad om rammetillatelse for boliger skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a tekniske planer og tilkobling til offentlig nett.

Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Utbyggingen skal generelt ikke resultere i økt spissavrenning fra området eller mer belastning på dagens flomveier. I forbindelse med utbyggingen skal det anlegges avrenningsdempende tiltak for å oppnå dette. Mindre nedbør, inntil 20 mm per døgn, skal søkes fanget opp og innfiltreres innenfor bebyggelsesområdet. Taknedløp skal føres til terreng og ikke tilknyttes kommunalt drencsystem. Nedbør som tilsvarer en 20-årsflom skal innfiltreres og/eller fordrøyes innenfor planområdet, slik at påslipp ikke overstiger 1 l/s pr. daa. VA rammeplan skal godkjennes av kommunen

Åpne overvanns- og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealene.

1.2.2 Utomhusplan / situasjonsplan:

Ved søknad om tillatelse til tiltak innen de enkelte delområdene skal det foreligge utomhusplan for hele delområdet samt tilhørende område for felles uteopphold

Planen skal fastlegge følgende:

- Tomteinndeling og eksisterende eiendomsgrenser.
- Bebyggelsens plassering og høyder
- Eksisterende og framtidige koter
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer terrengoverflater og lignende med angitt høyde
- Areal for parkering og sykkelparkering
- Utforming og plassering av fellesområder/lekeområder med lekeapparater, benker osv.
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser og utvendig bod samt innbygging/skjerming skal beskrives og vises
- Vinterbruk (snølagring, vinteraktiviteter med mer)
- Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg
- Kjøreareal, inklusive interne vegger
- Eksisterende og ny vegetasjon

1.2.3 Plan for anleggsperioden:

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden.

Planen må redegjøre for riggareal, areal for lagring av masser/massehåndtering, sedimentasjon av partikler i overvann fra anleggsvirksomheten, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte bolig og næringsområder, sikring av myke trafikanter, sikring av natur, landskap og grønnstruktur. Planen skal også vise adkomst og eventuelle midlertidige anleggsveier for transport av masser. Støytiltak knyttet til anleggsperioden – herunder arbeidstid skal redgjøres for i planen

Anleggsplanen skal avklares med Statens vegvesen i forhold til massetransport og trafiksikkerhet i kryss langs Stokkeveien.

1.2.4 Grunnforhold

Det må ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøres for lokal stabilitet gjennom en geoteknisk detaljprosjektering.

1.2.5 Energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en energiutredning for planområdet. Utredningen skal bl.a. vurderes potensial for bruk av fornybare energikilder og evt. muligheter utveksling og sambruk av energi i området.

1.2.6 Naturmangfold

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en vurdering av hvordan naturmangfoldet i og i tilknytning til planområdet ivaretas. Det skal særlig vurderes mulige konsekvenser for naturtypelokaliteten Sundland nordvest for planområdet, som har verdi som leveområde for flere nær truede fuglearter og amfibier. Vurderingen skal omfatte behov for avbøtende og forbedrende tiltak..

1.3 Parkering

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser og 2 plasser for sykkel per enebolig.

Blokker/lavblokker/leilighetsbygg skal ha minimum 1,2 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet og minimum 2 plasser for sykkel.

Boenheter under 75 m² skal ha minimum 1 biloppstillingsplass og minimum 1 plass for sykkel. Øvrig boligbebyggelse (rekkehus, bolig i kjede, to og firemannsbolig) skal ha 1,5 biloppstillingsplasser og minimum 2 plasser for sykkel.

Sykkelparkering på terreng skal plasseres på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og i tilknytning til sentrale gangforbindelser. Der det etableres mer enn 10 sykkelparkeringsplasser skal disse være overbygd.

1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet tillates i parkeringskjeller, på svalganger eller i bod utvendig på bakkeplan.

1.4 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 lek og uteoppholdsareal skal ikke overskride 55 dBA. I anleggsfasen skal verdiene i kapittel 4 i ovenfor nevnte rundskriv gjøres gjeldende.

1.5 Estetikk og utbyggingsstruktur

Bebyggelse i planområdet skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning innenfor hvert formålsområde. Elementer som balkonger, rekkverk og glassvegger skal utformes slik at bygninger framstår med et enhetlig og harmonisk fasadeuttrykk. Det skal tilstrebes å skape variasjon i høyder, volum og utforming innen det enkelte delområde.

Bebyggelsestruktur:

Bebyggelsen skal innenfor BKS1 – BKS5 hovedsakelig plasseres i tun - struktur og slik at alle boliger har kort avstand til felles uteopphold og lekearealer.

1.6 Frisikt

Der frisikt ikke er vist i plankartet skal frisikten være i henhold til kommunens veinorm for utforming av veier i boligfelt. Også ved utforming av gatetun, interne adkomstveier og turstier skal hensyn til frisikt være ivaretatt i alle kryss med kjørende og syklende trafikk.

1.7 Jordressurser Der det skjer omdisponering av egnet jord skal denne tas vare på og brukes internt på området til opparbeiding av utomhusanlegg.

1.8 Biologisk mangfold

Biologisk mangfold skal økes gjennom utforming og etablering av utearealer. Dette skal ivaretas ved at:

- Plantevalg hensyntar lokale abiotiske forhold og naturtyper. Artsvalget skal styrke eller etablere robuste økosystemer på stedet og i tråd med funn/ kartlegging ref. pkt. 1.2.6 Naturmangfold
- Det benyttes en artssammensetning som gir blomstring gjennom en lang sesong, med særlig vekt på tidlig blomstring og samplantinger som sikrer kontinuerlig nektar- og pollenressurser
- Det skal tilrettelegges for leveområder og skjulesteder for smådyr og insekter.

1.9 Fremmede arter

Ved utbygging av området skal det iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmede arter både innenfor planområdet og ut til nye områder.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

2.1.1 Arealformål:

I tillegg til hovedformålet omfatter formålet uteoppholdsarealer, parkering, trafostasjoner og annen arealbruk som naturlig hører med til boligenes anvendelse. Interne veger/adkomster inngår i arealformålet. Veier skal opparbeides i henhold til kommunens gjeldende veinormal.

2.1.2 Grad av utnytting:

Maksimal grad av utnytting er angitt med maksimalt bebygd areal (%-BYA). Grad av utnytting beregnes i henhold til veileder for grad av utnytting H-2300B. Nedgravde og/eller delvis nedgravde parkeringsarealer skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

2.1.3 Byggegrenser:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Parkeringsplasser, sykkelparkering, støyskjermer plattinger, støttemurer, gjerder terrengskjæringer og oppfylling tillates etablert utenfor byggegrense. Fra og med 2. etasje og oppover tillates balkonger, karnapper og andre mindre bygningsselementer kraget ut maksimalt 1,0 meter utover byggegrense. Utkraging tillates ikke ut over offentlig veiareal eller andre formål.

Garasjer/carporter/uthus/bod/renovajonsløsninger/ trafoer ol. tillates plassert inntil 1,0 meter fra nabogrense, og inntil 2,0 meter fra vei ved parallell innkjøring. Ved innkjøring vinkelrett på veien skal avstanden være minimum 5 meter.

Adkomstveier/snuhammer kan bygges utover byggegrenser/ inntil naboeiendom.

Lekeplasser skal plasseres minimum 5 meter fra fasadeliv.

Adkomst:

Punkter for adkomst fra offentlig vei eller felles adkomstvei, som er vist med adkomstpil på plankartet, tillates justert i posisjon, så langt det ikke er i strid med kommunens retningslinjer for utforming av veier i boligfelt. Vei til feltene BB6/BKS2 og BKS3 skal utformes i henhold til enhver tids gjeldende veinormal og skal ha 5 meters byggegrense fra ytterkant grøft.

2.1.4 Parkeringsanlegg:

Det tillates etablert nedgravde eller delvis nedgravde parkeringsløsninger. Parkeringsetasjer på bakkenivå/delvis nedgravd skal tildekkes med masser for landskapsmessig tilpasning eller ha fasadematerialer som er tilpasset bebyggelsen innenfor feltet.

2.1.5 Uteoppholdsareal og lek:

Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

For eneboliger, eneboliger i rekke, rekkehus og tomannsboliger skal det avsettes leke- og uteoppholdsarealer på terreng tilsvarende minimum 80% av BRA bolig, begrenset oppad til 100 m² pr. boenhet.

For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende 50% av BRA bolig. Arealet skal være privat.

For blokk og lavblokk, skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende 50% BRA av BRA bolig. Minimum 50% av leke og uteoppholdsareal skal være fellesareal og kan plasseres innenfor aktuelt byggeområde og i felles uteopphold/lek (f_UA1 – f_UA9).

Privat uteoppholdsareal tillates på balkonger, svalganger og terrasser.

Lekeareal:

Lekeareal skal utgjøre minimum 35 % av det totale kravet til uteopphold og lek.

Kvalitetskrav til lekeplasser:

- Lekearealer skal plasseres på terreng
- Lekearealer skal ha gode solforhold
- Det skal etableres tydelig avgrensing mellom felles og privat leke- og uteoppholdsareal
- Lekeplasser skal ha trafiksikker adkomst

Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke og uteoppholdsareal:

- Arealer smalere enn 6 meter
- Kjøre og manøvreringsarealer
- Takterrasse
- Arealer brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold

Krav til opparbeidelse av fellesareal/lekeplass:

- Fellesarealer skal opparbeides til benyttelse for alle aldersgrupper
- For utbygging over 5 boenheter skal det opparbeides nærlekeplass
- For utbygging med samlet krav til felles areal/lek på over 750 kvm skal det opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass
- For utbygging med samlet krav til felles areal/lek på over 1500 kvm skal det opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og områdelekeplass

Barnehage

Utearealer skal være i henhold til veileder for utforming av barnehagers utearealer.

2.1.6 Renovasjon:

Renovasjon skal samles i felles innebygde eller nedgravde enheter nær vei, unntatt for eneboliger.

2.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B)

Området skal nyttes til bolig i form av enebolig/tomannsbolig med tilhørende anlegg

For bebyggelse med saltak, valmtak, eller flate tak er maksimal tillatt gesims-/mønehøyde 7 / 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak regnes høyeste gesims som møne. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 7/9 meter over gjennomsnittlig planert terreng

På bebyggelse med flatt tak tillates inntil 30 % av takflaten å benyttes som uteoppholdsareal. Trappehus og takstue ol. skal ikke overstige 20 % av arealet på takflaten. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Maksimal gesims-/mønehøyde på trappehus/bygg på tak skal ikke overstige 9 meter

Maksimal tillatt grad av utnytting %-BYA = 35%

2.3 Småhusbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS5)

Området skal nyttes til boliger i form av småhus/konsentrert småhusbebyggelse/ lavblokker, med tilhørende anlegg.

For bebyggelse med saltak, valmtak, eller flate tak er maksimal tillatt gesims-/mønehøyde 7,5 / 9,7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak regnes høyeste gesims som møne. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 8.5 / 9,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng

På bebyggelse med flatt tak tillates inntil 30 % av takflaten å benyttes som uteoppholdsareal. Trappehus og takstue ol. skal ikke overstige 20 % av arealet på takflaten. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Maksimal gesims/mønehøyde på trappehus/bygg på tak skal ikke overstige 9,7 meter.

Maksimal tillatt grad av utnyttning %-BYA = 40%

Det vises til egne bestemmelser om maksimale byggehøyder i bestemmelsessone # 2, innenfor deler av området BKS3.

2.4 Blokkbebyggelse (BB1 – BB6)

Områdene skal nyttes til blokkbebyggelse/ konsentrert boligbebyggelse/ småhusbebyggelse.

Uteoppholdsarealer på tak tillates.

Tekniske rom på tak skal integreres i arkitekturen og materialvalget på bebyggelsen.

Det samme gjelder takstuer/drivhus/boder tilhørende uteoppholdsarealer på tak. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Det tillates ikke etablert utvendig trappeløp til takterrasser.

Retning på blokker skal varieres innenfor hvert delområde. Det skal gjøres fasadetekniske grep for å bryte opp fasader og skape variasjon både i byggehøyde og lengderetning samt antall etasjer.

Avfallshåndtering skal etableres som fellesanlegg og være innebygget eller nedgravd/delvis nedgravd.

Innenfor område BB3 skal det etableres kjørbare adkomst til o_VA. Rett til adkomst til o_VA skal tinglyses.

Maksimal tillatt grad av utnyttning innenfor delområdene BB1, BB2 og BB5 – BB6 er %BYA = 40%. Innenfor delområdene BB3 og BB4 tillates inntil %BYA = 45%.

2.4.1 Blokkbebyggelse – byggehøyde gesims

Innenfor område BB3, BB5 og BB6 tillates maksimalt etablert 4 etasjer, innenfor område BB1 maksimalt 5 etasjer, og innenfor område BB2 og BB4 tillates maksimalt 6 etasjer.

Ved bebyggelse med mer enn 4 etasjer skal øverste etasje være inntrukket, og utgjøre maksimalt 70 % av underliggende etasje.

Utforming av det enkelte delfelt med blokkbebyggelse skal sikre en variasjon i byggehøyder.

- BB1 - Maksimal byggehøyde er kote + 82
Blokkbebyggelse skal inndeles i flere frittstående bygningskropper
- BB2 - Maksimal byggehøyde er kote + 84.5
- BB3 - Maksimal byggehøyde er kote + 78
BB4 - Maksimal byggehøyde er kote + 84. Blokkbebyggelse skal inndeles i flere frittstående bygningskropper

- BB5 - Maksimal byggehøyde er kote + 80
- BB6 - Maksimal byggehøyde er kote + 79

Innenfor område BB1, BB5 og BB6 tillates tekniske rom og øvrige tiltak i forbindelse med uteopphold på tak i tillegg til oppgitt maksimal byggehøyde med inntil 20 % av takflaten. Tekniske installasjoner mv. skal plasseres tilbaketrukket fra vegglivet. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Heishus kan plasseres fritt og tillattes med gesimshøyde 1 meter over maks. byggehøyde.

Innenfor område BB2 og BB4 er oppgitt maksimal byggehøyde inkludert tekniske rom og øvrige tiltak i forbindelse med uteopphold på tak. Tekniske installasjoner mv. skal plasseres tilbaketrukket fra vegglivet.

Det vises til egne bestemmelser om byggehøyder i bestemmelsessone # 1, innenfor deler av områdene BB3, BB4, BB6.

2.5 Småhusbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse/tjenesteyting (BT)

Området skal nyttes til barnehage og/eller småhus/konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

For bebyggelse med saltak, valmtak, eller flate tak er maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 7,5 / 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak regnes høyeste gesims som møne. Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde er 8.5 / 9,5

På bebyggelse med flatt tak tillates inntil 30 % av takflaten å benyttes som uteoppholdsareal. Trappehus og takstue ol. skal ikke overstige 20 % av arealet på takflaten. Maksimal gesims-/mønehøyde på trappehus/bygg på tak skal ikke overstige 9,5 meter. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.

Maksimal tillatt grad av utnyttning %-BYA = 40%.

Området kan tidligst bebygges med boliger 10 år etter at første byggetrinn er ferdigstilt. Området kan bebygges med bolig tidligere, dersom kommunen av andre grunner ser at det ikke lenger er behov for økt barnehagedekning i sentrumsområdet.

2.6 Vann og avløpsanlegg (o_VA)

Område o_VA skal nyttes til tekniske anlegg for vann og avløp

2.7 Forretning/ kontor (FK)

Innenfor delområdet tillates forretning og kontor.

Maksimal tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 12 meter.

Mindre tekniske installasjoner på tak tillates med inntil 2 meter over angitt gesimshøyde på inntil 20% av takflaten. Tekniske installasjoner skal være inntrukket fra takflaten.

Ubebygd areal og parkering skal opparbeides parkmessig

2.8 Felles uteopphold/lek (f_UA1 – f_UA9)

Innenfor delområdene f_UA1 – f_UA9 skal det opparbeides felles uteopphold og lek for angitte delområder for bolig:

f_UA1 er felles for BKS1

f_UA2 er felles for BKS1, BT, BKS2 og BB6

f_UA3 er felles for BKS2, BB6 og BKS3. Området skal ha en tursti fra o_F4 til o_NM1.

f_UA4 er felles for BKS3 og BKS4

f_UA5 er felles for BKS5
f_UA6 er felles for BB1 og BB2
f_UA7 er felles for BB2 og BB3
f_UA8 er felles for BB3 og BB4
f_UA9 er felles for BB4 og BB5

Innenfor delområdene tillates etablert overvannshåndtering. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området og integreres som en kvalitet i lek og uteoppholdsarealene.

2.9 Nærmiljøanlegg (o_NM1 – o_NM2)

Innenfor områdene NM1 – NM2 skal det opparbeides nærmiljøanlegg/lekeplass/ turveier som skal være tilgjengelig for alle boliger innenfor planområdet.

NM1 skal opparbeides slik at det er muligheter for lek og aktiviteter for barn i alle aldre. Området skal inneholde mulighet for ballek, frilek og spill.

NM2 skal opparbeides slik at det er muligheter for lek og aktiviteter for barn i alle aldre. Område skal gi muligheter for naturlek, klatring, balanse mv.

Innenfor arealet tillates etablert samlingsted med permanent grill/bålplass og paviljong/felleshus.

Innenfor arealet tillates etablert støy/vegetasjonsskjerm og/eller voll mot næring/industri.

Innenfor delområdene NM1 og NM2 tillates etablert overvannshåndtering - Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området. Området skal ha en robust opparbeiding (materialer, vegetasjon og installasjoner) som tåler å stå under vann ved store nedbørsmengder.

2.10 kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Innenfor områdene tillates lager, industri, håndtverksvirksomhet, forretning for dagligvare og plasskrevende varer

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Vegetasjonsskjerm (VS1 – VS3)

Område skal fungere som en buffer mellom boligområde og næring/industriareal.

Innenfor arealet skal det etableres voll og beplantning som skal fungere som støyskjerm og visuell skjerming mellom boliger og industri/næring.

Innenfor arealet tillates etablert støyskjerm mot næring/industri og vei.

3.2 Turveg (TV)

Innenfor arealet skal det etableres gruset turveg med minimum bredde på 2 meter.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (o_KV1 – o_KV2)

o_KV1 omfatter Sagveien. vegbredde er angitt i plankart.

Det tillates tilpasning / justering av regulerte avkjørsler.

o_KV2 omfatter Stokkeveien og krysset Stokkeveien/ Sagveien. Det skal utarbeides detaljert byggeplan for kryssutvidelse, og byggeplanen skal godkjennes av Vestfold fylkeskommune før tiltakene kan gjennomføres. Det skal også inngås gjennomføringsavtale med Vestfold fylkeskommune før gjennomføring.

4.2 Veg (V1 – V5)

V6 viser-adkomstveg til boligområdene BKS4 og BKS5. V5 viser adkomstveg til BT. Vegbredde er angitt i plankart.

V1- V4 viser kryss og adkomstveger til tiliggende næringsarealer.

4.2 Fortau (o_F1 – o_F6)

Arealet er regulert til fortau med bredde 3 meter.

4.3 Gang-/sykkelveg (o_GS1 – o_GS 6)

Område o_GS1 – GS4 er regulert til gang- sykkelveg med totalbredde 6,5 meter inkludert grøfter.

O_GS4 tillates benyttet som kjøreadkomst til tiliggende boligeiendommer.

Område o_GS5 og o_GS6 er regulert til gang- og sykkelveg med 2,5 meters bredde og omfatter eksisterende gang- sykkelveg langs Stokkeveien.

4.4 Annen veggrunn– Grøntareal (o_AVG)

Arealene omfatter grøfter og midtrabatter i forbindelse med vei, fortau og gang-/ sykkelveger.

4.5 Annen veggrunn– Tekniske anlegg (o_AVT)

Arealene omfatter rabatter i forbindelse med rundkjøring

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5.1 Sikringssoner

5.1.1 Frisiktsoner (H_140_1 – H140_8)

I frisiktsoner tillates det ikke vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 meters høyde over nivå på tilstøtende vei.

5.1.2 VA anlegg i grunnen (H190_1 – H190_3)

I sikringssone H_190 (ledningsanlegg i grunnen) tillates ingen tiltak som hindrer evt. vedlikehold eller reparasjon av skade på ledningsanlegg. Ved flytting eller fjerning av ledningsanlegg bortfaller sikringssonen.

5.2 Hensynssoner

5.2.1 Hensynsone – bevaring naturmiljø (H560)

Eventuelle utvidelse, graving eller anleggsarbeider skal utføres i tidsrommet oktober – mars. Tiltak skal utføres i samråd med biolog med tanke forbedring og bevaring av dammen som biotop for småsalamander.

6 BESTEMMELSESONMRÅDER

6.1 Bestemmelsesområde #1 Innenfor avgrensningen kan bygningshøyder ikke overstige kote + 77,5 inkludert tekniske anlegg på tak, selv om reguleringsformålet åpner for større høyde. Dette av hensyn til siktakse mellom Skjee kirke og Stokke kirke.

6.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor avgrensningen kan bygningshøyder ikke overstige kote + 77 inkludert tekniske anlegg på tak, selv om reguleringsformålet åpner for større høyde. Dette av hensyn til siktakse mellom Skjee kirke og Stokke kirke.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Skole

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

7.2 Kommunaltekniske anlegg

Før det blir gitt igangsettingstillatelse innen et delområde, skal de tekniske planene for nødvendig infrastruktur innenfor og utenfor delområdet være utført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

7.3 Adkomst/ kryss

Ny kryssløsning (KV2) mellom Sagveien og Stokkeveien skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen, før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet. Anlegget inkluderer holdeplasser for buss (KP1 – KP3), gang- og sykkelveg (GS5 – GS6), fortau (F1).

7.4 Adkomst o_VA

Før utbygging av BB3 igangsettes, skal tinglyst rett for adkomst til o_VA være sikret.

7.5 Gang- og sykkelveg

Gang sykkelveg (GS1 - GS2 og GS4) skal være opparbeidet eller sikret økonomisk før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet. Gang sykkelveg (GS3) skal være opparbeidet eller sikret økonomisk før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse innenfor delområdene BB4, BB5, BKS4 eller BKS5.

Boligområder som grenser til gang- sykkelveg (GS) skal sikres tilgang fra internvei til gang- og sykkelvei med gruset gangveg/ sti med minimum 2 meters bredde før ferdigstilling av det enkelte felt.

7.6 Vegetasjonsskjerm

Voll og vegetasjonsskjermen i buffersonene VS1 og VS2 skal være etablert før første boenhet i BB1 og BB2 tas i bruk.

7.7 Lek og opphold

Nærlek og felles uteopphold for de enkelte boliger skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse eller er sikret økonomisk.

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor delområdene: BKS1 – BKS3, BT, BB1 – BB3 og BB6, skal nærmiljøanlegg NM1 være ferdigstilt eller er sikret økonomisk.

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor delområdene: BKS4 – BKS5 og BB4 - BB5, skal nærmiljøanlegg NM2 være ferdigstilt eller er sikret økonomisk.

7.8 Overvannshåndtering

Anlegg for overvannshåndtering innenfor hvert delområde skal være ferdig opparbeidet før det igangsettes vesentlige grave- og byggearbeider innenfor avrenningsfeltet. Dette for å hindre slamflukt til sårbare resipienter, økt avrenning i anleggsfasen, samt redusere forurensningsfaren.

7.9 Energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en energiutredning for planområdet. Jf. § 1.2.5.

7.10. Anleggsplan

Før det kan startes anleggsarbeider eller tilkjøring av masser for forbelastning av utbyggingsområdene BB1 – BB6 og BKS1 – BKS5, skal det foreligge en anleggsplan som sikrer trafiksikker adkomst for anleggsmaskiner og kjøretøy, samt plan for nødvendig sikring av anleggsområdet. Planene oversendes kommunen til godkjenning, og senest ved søknad om igangsetting av første utbyggingsområde.