



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Seksjon: Bygning- og arealforvaltning
Saksbehandler: Roar Rabbevåg
Arkivsak: 17/214
Arkivkode: 611 L13 – gbnr 86/7 m.fl.
Planid: 20160003

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DRONNINGA

Dato: 18.12.2017

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.05.2018 med bagatellmessig endring
16.12.2021

Kommunestyrets vedtak: 21.06.2018

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert
18.12.2017.

Hensikten med bestemmelsene er å legge til rette for boligbebyggelse innenfor planområdet samtidig
som det sikres at landbruksdriften i nærliggende område skal kunne videreføres uten
ulempe/hindringer.

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-5)
Lekeplass (BLK1)
Uteoppholdsareal (BUT1)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (KV1-4)
Annen veggrunn - Tekniske anlegg (VAT1-12)
Annen veggrunn – Grøntareal (VAG1)
Gang- og sykkelveg (SGS1-2)

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur (GS1)

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Friluftformål (LF1)

HENSYNSSONER

Faresone – Ras- og skredfaresone, Steinsprang (H310_1)
Faresone – Ras- og skredfaresone, kvikkleire (H310_2)
Sikringsone – Frisiktzone (H140_1-3)
Hensynsone – Bevaring naturmiljø (H560_1)
Hensynsone – Bevaring kulturmiljø (H570_1)
Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

BESTEMMELSESOMRÅDE

Bestemmelsesområde #1 - Sti, overvannsrøft og sikring mot steinsprang.

f_ = felles og o_ = offentlig

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. 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 Utnyttelse

1.3.1 Grad av utnytting beregnes i henhold til byggeforskriftene. Parkeringsareal i henhold til kravet skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd.

1.3.2 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 Krav til byggesøknad

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

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:

- Tomtedeling og eksisterende eiendomsgrenser.
 - Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
 - Eksisterende og framtidige koter
 - Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer, voll og lignende med angitt høyde
 - Areal for parkering, inkludert ev. plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering (ev. garasjer) og organisering av dette.
 - Utforming 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
 - Ev. transformator kiosker og andre bygg for tekniske anlegg
 - Sikkerhetstiltak mot skrenter og skjæringer
 - Interne vegger med snuplass(er).
 - Eksisterende og ny vegetasjon (valg og plassering skal angis)
-
- Universell utforming og tilgjengelighet, jfr rundskriv fra MD T5/99B:
 - Materialbruk på gangareal

- Stigningsforhold og terrengplanering

1.4.4 I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides en felles energiplan for området

1.5 Illustrasjoner

1.5.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge:

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

1.6 Støy

1.6.1 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 leke- og uteoppholdsareal skal ikke overskride 55 dBA.

1.7 Miljøforhold, grunnforhold

1.7.1 Innenfor hele planområdet stilles det krav om bruk av geoteknisk sakkyndig ved prosjektering av bygningenes fundamentering samt gravearbeider for kjellere og VA-anlegg. Geoteknisk prosjektering skal dokumenteres i forbindelse med igangsettingssøknad. Geoteknisk rapport utarbeidet av GeoTeknikk AS, datert 05.08.16 med tilhørende teknisk notat datert 18.04.17, skal legges til grunn ved valg av løsninger.

1.7.2 Skrent skal sikres for steinsprang i samarbeid med fagkyndig. Hele skrenten skal renskes og boltes. Deler av BF5 og BLK1 skal sikres mot steinsprang med støttemur eller voll i henhold til angitt plassering i plankartet. Støttemur/voll skal heves minst 0,5m over terreng for BF5 og minst 1,0m mot BLK1. For å sikre at sannsynligheten for utfall holdes lav, skal skrenten gås over manuelt hvert femte år. Rapport utført av Skred AS, datert 29.04.2016 med tilhørende notat datert 22.06.2017 og 10.11.2017 skal legges til grunn ved valg av løsninger og fremlegges kommunen for godkjenning sammen med byggesøknad.

1.8 El

1.8.1 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. Det er utbyggers ansvar å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.9 Estetikk

1.9.1 Estetisk redegjørelse

Innenfor planområdet skal det for hvert bygningstiltak som det søkes byggetillatelse for, utarbeides en estetisk redegjørelse iht PBL. Redegjørelsen skal berøre generell estetikk, forholdet til omgivelsene, forholdet til terreng og vegetasjon, fjernvirkning så vel som nærvirkning med fargepaletter og om nødvendig illustrasjoner.

1.10 Universell utforming

1.10.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming ivaretas i tiltaket med ref til teknisk forskrift.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 BOLIGBEBYGGELSE, Frittliggende småhusbebyggelse BF1-5

- 2.1.1 Delfelt BF1-5 reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates oppføring av eneboliger og/eller tomannsboliger i inntil 2 etasjer.

I delfelt BF3 tillates det etablert inntil 2 boenheter. Adkomst skal skje fra f_KV2
Delfelt BF2 skal fungere som tilleggsareal til tilstøtende eiendom gnr 85 bnr 7.

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, takform, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

Maks. gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige 6,5 m, maks mønehøyde 8 m.

Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

Ved valg av horisontale tak skal gesimshøyde ikke overskride 7,5 m.

Evt. takterrasse skal ikke medtas i høydeberegningen hvis rekkverk utføres i transparente materialer, glass eller plast.

Ark med bredde under 1/3 av hovedtakets lengde regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

Maks gesimshøyde for garasjer, carporter og underordnede bygninger er 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 m. Ved valg av horisontale tak skal gesimshøyde ikke overskride 4,5 m.

Underordnede bygninger skal tilpasses hovedtaket på den enkelte tomt mht form og fargesetting

Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

- 2.1.2 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 Parkering skal løses på egen grunn og tilfredsstille de til enhver tid gjeldende krav til parkering i kommuneplanen. For hver boligtomt skal det settes av plass til to parkeringsplasser hvorav en plass skal være under tak. Dette skal tas med ved beregning av BYA, selv om det 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 felles adkomstveg ved parallell innkjøring. Ved innkjøring vinkelrett på veien skal avstanden være min. 5 m.

Boder tillates plassert inntil 2,0 m fra felles adkomstveg.

- 2.1.4 Bygninger skal utformes slik at en unngår forhøyde verdier av radongass innendørs, jf. teknisk forskrift. I hver enkelt bolig skal det legges inn forebyggende tiltak mot radongass.
- 2.1.5 Max tillatt utnyttelse for BF1-3 er %BYA = 30%
Max tillatt utnyttelse for BF4-5 er %BYA = 45%
- 2.1.6 Renovasjon skal løses på egen grunn eller på felles oppstillingsplass og i tilknytning til f_KV2. Valgt løsning skal fremgå av utomhusplan.

2.2.7 Bebyggelse og byggegrunn skal sikres j.fr. bestemmelsene 1.7 og 7.1

2.3 UTEOPPHOLDSAREAL

2.3.1 Arealet f_BUT1 er avsatt til felles uteoppholdsareal og skal fungere som utsiktspunkt og felles samlingsplass for alle beboere innenfor planområdet. Arealet skal ha et naturlig preg, men det tillates tynning av vegetasjon samt opparbeidelse med sittebenker, gapahuk, grillplass el.l.

2.3 LEKEPLASS

2.3.1 Innenfor felt f_BLK1 skal det anlegges felles lekeplass for beboere innenfor planområdet. Lekearealet skal ved etablering tilfredsstillende til enhver tid gjeldende krav til lekeplasser utenfor sentrum i kommuneplanen. Det flateste partiet mot adkomstvei f_KV2, skal gjøres tilgjengelig for alle, også de med nedsatt funksjonsevne.

Lekeplassen skal opparbeides med tanke på barn i ulike alder og minimum inneholde sandlekeplass, huske og sklie samt en fastmontert sittebenk. Ved utforming av lekeplassen skal 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.

Lekeplassen skal sikres mot steinsprang i henhold til punkt 1.7.2 og 7.1.1

Plassering, utforming og innhold skal fremgå av utomhusplan.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 VEG

3.1.1 Veg o_KV1 er del av eksisterende riksveg 303.

3.1.2 Veg f_KV2 er felles atkomstveg for alle beboere innenfor planområdet samt følgende eiendommer; 85/7, 85/9, 85/15, 85/12 og 85/20. Veggen skal alltid holdes åpen for gjennomkjøring for landbruksmaskiner til tilstøtende landbruksarealer. Vendehammer nær vegens nordre ende, skal kunne tjene som snuplass for renovasjonskjøretøy.

Veg f_KV3 er felles adkomstveg for beboere innenfor felt BF5. Veggen skal til enhver tid holdes åpen for gjennomkjøring for landbruksmaskiner til tilstøtende landbruksarealer.
Veg f_KV4 er felles adkomstveg for beboere innenfor felt BF2, BF3 og gnr/bnr 85/7, 85/9, 85/15, 85/12 og 85/20.

3.2 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG

3.2.1 Arealene o_VAT1-4 og f_VAT5-12 er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.

o_VAT1-4 er offentlig sidearealer til kjøreveg o_KV1 og gang- og sykkelveg o_SGS1-2.

f_VAT5-12 er felles sidearealer til kjøreveg f_KV2-4.

f_VAT10 skal kunne benyttes til snøopplag. Arealet inngår også i bestemmelsesområde #1 som tillater bl.a. sti/tråkk til bakenforliggende arealer.

3.3 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL

3.3.1 Arealet f_VAG1 er felles restareal mellom vegformål. Arealet kan vedlikeholdes og beplantes i den grad dette ikke kommer i konflikt med frisisiktsone H140_2.

3.4 GANG- OG SYKKELVEG

3.4.1 o_SGS1-2 er del av et eksisterende offentlig gang- og sykkelvegnett.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 GRØNNSTRUKTUR

- 4.1.1 Arealet f_GS1 er felles grønnstruktur for alle beboere innfor planområdet og skal fungere som bindeledd til lekearealet BLK1.

Sikringstiltak mot steinsprang tillates.

Opparbeidelse av overvannsgrøft tillates.

Arealet skal vedlikeholdes for å hindre gjengroing.

5 LANDBRUK, NATUR- og FRILUFTSFORMÅL

5.1 FRIOMRÅDE

- 5.1.1 Arealet LF1 er avsatt til friluftsmål. Arealet skal forbli urørt i den grad det ikke er til fare for nye og eksisterende beboere. Nødvendig sikring og vedlikehold mot steinsprang tillates.

Sikring skal skje i henhold til punkt 7.1.1.

6 LANDBRUK, NATUR- og FRILUFTSFORMÅL

6.1 FRILUFTSFORMÅL

- 6.1.1 Arealet LF1 er avsatt til friluftsmål.

Nødvendig sikring mot steinsprang med påfølgende vedlikehold tillates. Løsninger anbefalt av Skred AS i rapport datert 29.04.2016 med tilhørende notat datert 22.06.2017 skal legges til grunn.

7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONENE

7.1 SKREDFARE

- 7.1.1 H310_1 angir faresone for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/1000$. For å sikre at sannsynligheten for utfall holdes lav, skal skrenten gås over manuelt hvert femte år. Øvrig sikring mot steinsprang skal skje i henhold til bestemmelse 1.7.2.

- 7.1.2 H310_2 angir faresone for kvikkleireskred.

Ved tiltak innenfor faresonen skal opparbeidelse av tomter og fundamentering av bygg utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Vurderinger og anbefalinger i rapport utført av GeoTeknikk AS, datert 05.08.2016 og notat 18.04.2017, skal legges til grunn ved valg av løsninger. Dokumentasjon fremlegges kommunen for godkjenning før tillatelse til tiltak kan gis.

7.2 SIKRINGSSONE - FRISIKT

- 7.2.1 Hensynssonene H140_1-3 er frisiktsoner som angitt på plankartet. Innenfor frisiktsonene/frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær og stolper kan stå innenfor frisiktsonen så lenge de ikke er til fare for trafikken.

Frisikt mot offentlig kjøreveg o_KV1 være 10x84m og mot gang- og sykkelveg 10x25m.

Frisikt mot felles adkomstvei f_KV2 skal være 10x25m.

7.4 BÅNDLEGGINGSSONE - Båndlegging etter lov om kulturminner

- 7.4.1 Innenfor H730_1 må ingen, uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.

Arealet er definerte kulturminner og inngår i LF1. Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor båndleggingssonen skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt

innenfor lokalitetsområdet skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

Dersom det er behov for etablering av rassikring, og eventuelt senere vedlikehold av rassikring i båndleggingssonen skal dette avklares med Fylkeskonservatoren.

7.5 HENSYNSSONE

7.5.1 Innenfor hensynssone H560_1 skal eksisterende eik bevares. Tiltak som kan medføre skade på eika er ikke tillatt.

7.5.2 Hensynssonen H_570_1 skal sikre krigsminne i form av skytterstilling, Askeladden ID-221991.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule, eller på annen måte utilbørlig skjemme skytterstillingen eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel innenfor området, må skje i samråd med regional kulturminneforvaltning.

7.6 BESTEMMELSEOMRÅDE

7.6.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides sti og gis mulighet for å etablere overvannsgrøft.

Tråkket skal fungere som et bindeledd mellom boligbebyggelsen og felles uteoppholdsareal BUT1 samt LF1. Det tillates nødvendig vedlikehold for å holde tråkk og overvannsgrøft åpen og hindre gjengroing.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Skole

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

8.2 Lekeplass

Lekeplassen BLK1 skal være opparbeidet til fullverdig standard før første brukstillatelse innenfor planområdet kan gis. Arealet skal også være sikret mot steinsprang j.fr. bestemmelse 1.7.2.

8.3 Tekniske planer

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

8.4 Skred og sikring/ vedlikehold

Sikring mot steinsprang.

Før fradeling av tomter innenfor BF1 – 5 skal ansvaret for vedlikehold av sikringstiltakene mot steinsprang være tinglyst som heftelse på angjeldende eiendommer. Alle beboere i BF1 – BF 5 har et felles ansvar for kostnader til sikring av lekeplassen. Dette innebærer nødvendig vedlikehold av støttemur og voll, vurdering av skrenten og at behov for bolting/ geonett mv. vurderes i samarbeid med fagkyndig minimum hvert femte år. Det må samtidig tinglyses rett til å utføre sikringstiltak på LF1, som i utgangspunktet ikke skal fradeles grunneiers eiendom (GBNR 86/7).

Før igangsettingstillatelse gis, skal tinglysingen kunne dokumenteres.

Eksisterende tilgrensende naboeiendommer og bebyggelse skal sikres tilstrekkelig mot ras- og skredfare gjennom anleggsperioden. Nødvendig sikring skal foretas i samarbeid med fagkyndig.

Før første brukstillatelse kan gis, skal planområdet være sikret mot steinsprang j.fr. bestemmelse 1.7.2.

Sikring av byggegrunn

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor faresonen for kvikkleireskred, H310_2, skal GeoTeknikk AS sine anbefalinger i rapport datert 05.08.2016 og notat 18.04.2017 være lagt til grunn. Dokumentasjon skal fremlegges kommunen for godkjenning før tillatelse til tiltak kan gis. Opparbeidelse av tomter og fundamentering av bygg skal utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig.

8.5. Etablering av ny avkjøring fra Helgerødveien (Fv.303)

Før anleggsarbeidene innenfor byggeområdene BF1 – BF5 kan igangsettes, skal ny kryssløsning mot Helgerødveien (Fv.303) være etablert. Detaljert byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen, og gjennomføringsavtale med vegvesenet skal være inngått, før ny kryssløsning etableres.

8.6. Sikring av kulturminne i anleggsfasen:

Båndleggingssone H730_1 skal sikres på hensiktsmessig måte med anleggsgjerde eller tilsvarende før igangsettingstillatelse gis.

Sandefjord, den

Bjørn Ole Gleditsch
ordfører

Sindre Væren Rørby
plan- og bygningssjef