

# FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR **Dronningens gate – Langes gate gbnr 171/17 m.fl.**

**Plan ID:** 20180016

Dato: 11.02.2021

**Kommunestyrets vedtak: XXXX**

---

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 27.02.2020, sist revidert 11.12.2020

## **1. PLANENS HENSIKT**

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging med blokkbebyggelse og tilhørende infrastruktur samt uteoppholdsarealer og lek. Det reguleres til formålene bolig samt forretning og offentlig og privat tjenesteyting som for eksempel kontor, hotell og servering.

## **2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

### **2.1 Fornminner**

2.1.1 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.

### **2.2 Plankrav**

2.2.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bla. tekniske planer inkludert detaljert landskapsplan for alle gatetun og øvrig uteareal, og plan for overvann. Plan for helhetlig overvannsdisponering, inkl. flomveger, skal utarbeides og godkjennes av kommunen.

2.2.2 Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en utomhusplan for det berørte delområdet til godkjenning.

Utomhusplanen/situasjonsplanen skal vise:

- Ny tomteinndeling
- Bebyggelsens plassering, etasjeantall og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Eksisterende og fremtidige terrengkoter
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering, sykkelparkering og organisering av dette.
- Oppstillingsplass for brannbil
- Avkjørsler
- Utforming og plassering av fellesområder
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon og kildesortering
- Plassering av nettstasjon

- Varelevering
- Utforming og plassering av belysning og skilt
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Arealregnskap for lek og uteoppholdsareal

I tillegg skal det ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge følgende:

- Detaljplan for parkering inkludert sykkelparkering som viser hvordan parkeringsbehovet, avkjørsler, atkomst til parkeringsanlegg, varelevering og ev. sammenkoblingsmuligheter til andre eiendommer i kvartalet skal løses. Planen skal godkjennes som del av tekniske planer.

## **2.3 Parkering**

2.3.1 For ny boligbebyggelse skal det opparbeides maks 1,0 parkeringsplass for bil og min 1 plass for sykkel pr. boenhet. For næringsareal skal det avsettes maks 1.0 parkeringsplass for bil og min 1,5 plass for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Redusert krav til sykkelparkering kan vurderes dersom det etableres hotell innenfor felt BA.

2.3.2 Sykkelparkering og sykkelboder skal være lett tilgjengelig og skal som hovedregel plasseres i forbindelse med byggenes inngangspartier/parkeringskjeller.

2.3.3 Parkeringsanlegget skal tilrettelegges med lademuligheter for EL-bil. Minst 25% av plassene bør ha lademulighet.

2.3.4 Det må avsettes minimum 5 % av det totale antall parkeringsplasser til HC parkeringsplasser. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.

2.3.5 I områdene BA og BBB 1- 4 skal all parkering skje i parkeringskjeller som også kan etableres inntil fortau under bakkenivå. Det tillates etablert kulvert/ parkeringsanlegg under Tidemands gate slik at parkeringskjeller under BA og BBB1-4 bindes sammen.

## **2.4 Avkjørsler**

2.4.1 Avkjørselspiler på plankartet er veiledende. Eksakt plassering av avkjørslene kan justeres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Justert plassering må godkjennes ved søknad om tillatelse til tiltak, i forbindelse med øvrige tekniske planer.

2.4.2 Dersom det blir behov for en sekundær/ alternativ avkjørsel enn vist i plankartet, grunnet utfordrende grunnforhold, kan denne legges i BBB2 fra Langes gate, i forbindelsen med ny bygningsmasse, slik at det ikke går på bekostning av MUA. Plassering godkjennes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

## **2.5 Utnyttelse**

2.5.1 Grad av utnytting beregnes i henhold til byggeforskriftene. Parkeringsareal på terreng innenfor byggeområdet skal medregnes i grad av utnytting. Parkeringskjeller med boder teknisk rom etc. medregnes ikke. Overdekket sykkelparkering på terreng medregnes ikke.

## 2.6 EL

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

## 2.7 Energi

- 2.7.1 Ny boligbebyggelse skal legges til rette for vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegget med mindre det kan dokumenteres at andre energiløsninger vil være energi- og miljømessig likeverdige eller bedre. Andre energiløsninger enn tilrettelegging og tilknytning til fjernvarme kan velges dersom konsesjonseier for fjernvarme ikke kan eller ønsker å levere energi til området. Dersom det ikke tilknyttes fjernvarme skal det i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak utarbeides energiplan som beskriver valgte energikilder. Det skal vurderes tiltak for energiøkonomisering og mulighet for å utnytte flere energisystemer.

## 2.8 Miljøforhold, grunnforhold

- 2.8.1 Innenfor hele planområdet stilles det krav om bruk av geoteknisk sakkyndig ved prosjektering av bygningenes fundamentering samt gravearbeid for kjellere og VA anlegg.
- 2.8.2 Det skal foretas miljøteknisk grunnundersøkelser. Dersom de miljøtekniske grunnundersøkelsene viser at det er forurensede masser innenfor planområdet, skal det foreligge en tiltaksplan som er godkjent av rette myndighet i henhold til forurensingsforskriften kap 2.

## 2.9 Overvann

- 2.9.1 Lokal overvannshåndtering i form av åpne løsninger og fordrøyning på tak, permeable materialer o.l. skal legges til grunn ved detaljutforming / gjennomføring av planen. Tiltak godkjennes i forbindelse med tekniske planer. Se også pkt. 2.2.1 i bestemmelsene.

## 2.10 Støy

- 2.10.1 Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/ 2016) Tabell 3 gjøres gjeldende med følgende presiseringer:

Boligbygging i rød sone tillates, så lenge øvrige støykrav tilfredsstilles. Grenseverdier for veitrafikkstøy tillates overskredet. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal ha fasade mot «*stille side*» hvor støygrensene i retningslinjen forskriftens tabell 3 tilfredsstilles. For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot «*stille side*», . Stille side defineres her som:
  - Stille side av bygg, med lydnivå  $L_{den} \leq 55$  dB (utenfor gul støysone)
  - Innglasset balkong ( $L_{den} \leq 55$  dB)

- Skjermet balkong med lavtplassert vindu for lufting, med lydnivå  $L_{den} \leq 55$  dB utenfor luftvindu

- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i retningslinjens forskriftens tabell 3 tilfredsstilles.

2.10.2 Det tillates avvik fra forskriftens krav om utvendig støynivå på 55  $L_{den}$  (dB). 60% av offentlig/ felles uteareal skal ligge innenfor grenseverdi  $<60$   $L_{den}$  (dB), øvrig areal kan ha høyere støynivå enn 60  $L_{den}$ (dB).

2.10.3 Støyskjerm skal utformes lokalt /som en «naturlig» del av ute- og lekeområdet og skal ikke vesentlig svekke intensjonen om sammenhengende og åpent uteareal spesielt mot Dronningens gate. Sammenhengende støyvegg langs Dronningens gate tillates ikke.

- Vedrørende utforming av skjerming for terrasser/balkonger se pkt. 2.11.6.

## 2.11 Estetikk

2.11.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet (bygninger og uteområder). Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det inngå en redegjørelse som dokumenterer tiltakets estetiske kvaliteter og at tiltaket hensyntar eksisterende bebyggelse (murbyen) inkludert byens signalbygg (kirke), taklandskap, gaterom, fjernvirkning (spesielt fra Midtåsen) og gravlund.

2.11.2 Bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med vekt på en kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpassing til omgivelsene. Av fasadematerialer skal det unngås lyse/ hvite og sterk reflekterende materialer over store arealer. Farge- og materialbruk kan variere så lenge bebyggelsen i sin helhet framstår fargemessig avdempet. Fasaden til bygget innen delfelt BA, sone A, skal gis en egen identitet innenfor disse rammene.

2.11.3 Bebyggelsen skal ha flate tak, og utformes med tanke på overvannsfordrøyning.

2.11.4 Alle fasader mot gate skal ha variasjon i uttrykket, gjennom inngangspartier, vinduer, belysning, farge- og materialbruk, og utformes med sikte på et godt gatemiljø. Inngangspartiene markeres slik at det fremstår tydelig lesbart i omgivelsene. Det kan vurderes lokalklimatiske tiltak ved inngangspartiene for å skjerme for vind.

2.11.5 Lange sammenhengende fasader på over 20 meter skal deles opp visuelt ved eksempelvis vertikale sprang, variasjon i fasadematerial, farger eller utforming av balkonger.

2.11.6 Rekkverk og interne leegger på balkonger og terrasser/ takterrasser skal være en del av bygningens arkitektur. Eventuell innglassing plasseres og monteres på innsiden av rekkverk, uten synlige vertikale profiler. Screens/solskjerming tillates ikke montert som del av innglassing. Minimum 2/3 deler av balkongens bredde skal kunne åpnes.

2.11.7 Takterrasse på øverste takflate skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet. Rekkverk skal være transparent/ annet materiale enn underliggende fasadeliv.

2.11.8 Det skal være lett å orientere seg innenfor planområdet, forholdet mellom private, halvprivate og offentlige områder skal gjøres tydelig lesbare ved bruk av beplantning, terrengmessige tiltak, materialbruk bygulv mm. Inngangspartier skal legges fra offentlige gate/fellesarealer. Beplantning mot privat uteareal skal gi skjermende effekt. Bruk av gjerde tillates ikke, med unntak i eiendomsgrense for eiendommene Langes gate 4; Landstads gate 15 og Dronningens gate 18.

#### 2.11.10 Terrenghåndtering

Forstøtningsmurer bør unngås i planområdet. Ved behov tillates forstøtningsmurer med høyde på maks 1,50 m. Murene skal bygges med likt materiale i planområdet. Terrengforskjell mellom Dronningensgate og Gatetun o\_SGT1, o\_SGT2 og o\_SGT3 skal avvikles og håndteres på den delen av formålet (o\_SGT 1-3) som ikke inngår i areal regulert til fortau (o\_FS1 og o\_FS2). Hensikten bak bestemmelsen er å sikre at brøytemannskap ol. ikke hindres i offentlig drift av fortau, og pkt. 4.3.2 og 4.3.3 i bestemmelsene.

2.11.11 Bebyggelsen mot Dronningensgate skal plasseres nært på offentlig fortau, intensjonen er å skape en urban bystruktur med fasade tett på gateløpet.

## 2.12 Byggesøknad

2.12.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge:

- Fasadeoppriss som viser ny bebyggelse sammen med eksisterende bygninger i kvartalet, og dokumentasjon jfr. pkt. 2.11.1 i bestemmelsene.
- Snitt/oppriss som viser forhold til terreng og eksisterende bebyggelse.
- Støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i pkt. 2.10 i bestemmelsene er oppfylt.

## 2.13 Byggegrenser

2.13.1 Byggegrense er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt gjelder formålsgrensen som byggegrense.

2.13.2 Balkonger i områdene BA- sone B og BBB 1-4 (med underkant minimum 3,0m over terreng) tillates å krage ut over formålsgrense mot Dronningens gate og Tidemands gate med maks 1,0 meter.

## 2.14 Renovasjon

2.14.1 BBB1-4 skal ha nedgravd løsning og plasseres innenfor o\_SVT 2-3. Lokalisering kan justeres innenfor o\_SVT 2-3. Det vises samtidig til pkt. 4.4.2.

2.14.2 Renovasjonsløsning for boligbebyggelsen innenfor BA skal være nedgravd og plasseres innenfor bestemmelsessone #3. Renovasjonsløsning for næringsbebyggelsen plasseres innenfor o\_SVT1.

- 2.14.3 Løsning for kildesortering skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Løsningen skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale norm og skal godkjennes av Sandefjord kommune v/ kommunalteknikk.
- 2.14.4 Hvis grunnforhold eller andre uforutsette momenter ikke tillater nedgravd løsning skal renovasjon løses innendørs, i samråd med kommunen.

## **2.15 Utenomhusarealer**

- 2.15.1 Minimum 25% av BRA bolig (uten felles- og parkeringsareal) skal opparbeides som uteoppholdsareal. Derav 1/3 til lekeareal. Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom i Sandefjord sentrum kan brukes. Gatetun o\_SGT 1-3 kan regnes som ute- og lekeareal.
- 2.15.2 Min 6m<sup>2</sup> skal etableres som privat areal på balkong eller mark-/ takterrasse pr. boenhet. Markterrasser skal bygges permeable.
- 2.15.3 Felles uteoppholdsareal skal være parkmessig opparbeidet og være beplantet med busker og mindre trær, og lagt til rette for lek og opphold for alle aldersgrupper.
- 2.15.4 Beplantning og terrengmessige tiltak skal tilpasses klimatiske forhold for å oppnå god skjermingseffekt med lesoner.

### **2.16.1 Byggehøyder**

- 2.16.1 Angitte kotehøyder tillates overskredet med inntil 2m over maksimalt 15% av takflaten for etablering av heissjakter, ventilasjon og lignende. Ventilasjon på tak skal plasseres slik at de i minst mulig grad er synlig fra gaten, og trekkes minst 2 meter tilbake fra takkant.

## **2.17 Skilt og reklame**

- 2.17.1 Skilt, reklame og lignende skal være i h.h.t. de til enhver tid gjeldende retningslinjer og krav i Sandefjord kommune.

## **2.18 Riving**

Eksisterende bygningsmasse utenom gbnr 171/18 og 171/15 tillates revet.

## **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (BA)**

- 3.1.1 Innenfor området kan det etableres bebyggelse med formålene bolig, forretning og offentlig og privat tjenesteyting som for eksempel kontor, hotell og servering.
- 3.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor-formålsgrense som vist på plankartet. Trapper, ramper o.l. tillates ikke etablert utenfor formålsgrense mot Skiringssalveien. Eventuell adkomst fra Skiringssalveien tillates kun etablert som bi inngang og ikke som hovedadkomst til bygget.

3.1.3 Maksimal tillat utnyttelsesgrad er angitt på plankartet som % BRA.

3.1.4 Maksimal tillat byggehøyde er angitt med kotehøyde på plankartet.

3.1.5 Sone A

Bebyggelsen tillates ikke brukt til boligformål.

Ved bygg innenfor sone A kan 2.11.5 fravikes, hvis det arkitektoniske grepet tilsier det.

Det tillates maks 11 etasjer innenfor maks kotehøyde.

3.1.5 Sone B

I 1. etasje skal det ikke være bolig.

Det tillates maks 5 etasjer innenfor maks kotehøyde.

3.1.6 Sone C

I 1. etasje skal det være enten forretning, offentlig eller privat tjenesteyting mot Dronningensgate og o\_SGT 3

Det tillates maks 5+1 inntrukket etasjer innenfor maks kotehøyde. Inntrukket etasje skal plasseres minst 2 m fra underliggende etasjes vegglinn mot Dronningens gate. Intensjonen er å skape et innrykk av at bebyggelsen består av 5 etasjer mot Dronningensgate.

## **3.2 BOLIGBEBYGGELSE B 1-2**

3.2.1 Maksimal tillat byggehøyde er angitt med kotehøyde på plankartet.

3.2.2 B1 omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø, se pkt. 5.2 i bestemmelsene.

3.2.3 B2 er ferdig utbygd. Ved nybygg maks utnyttelse og bygningshøyde i tråd med dagens situasjon. Dagens tomtedisponering og byggegrense skal beholdes.

## **3.3 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE BBB 1 - 4**

3.3.1 Maksimal tillat utnyttelsesgrad er angitt på plankartet som % BRA.

3.3.2 Maksimal tillat byggehøyde er angitt med kotehøyde på plankartet.

3.3.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor formåls- og byggegrense som vist på plankartet.

3.3.4 Den delen av området som ikke opptas av bygninger, terrasser, gangvei, adkomster og sykkelparkering skal benyttes som uteoppholdsareal.

3.3.5 Innenfor BBB1 tillates maks 5 + 3 inntrukket etasjer innenfor maks kotehøyde. Inntrukket etasje skal plasseres minst 10 m fra underliggende etasjes vegglinn mot Dronningens gate. Intensjonen er å skape et innrykk av at bebyggelsen består av 5 etasjer mot Dronningensgate.

Det skal etableres publikumsrettet virksomhet i 1. etg. mot Dronningens gate og gatetun o\_SGT1. Hensikten bak bestemmelsen er å opprettholde en aktiv fasade mot Dronningens gate og gatetun o\_SGT1.

3.3.6 Innenfor BBB2 tillates maks 10 etasjer innenfor maks kotehøyde.

3.3.7 Innenfor BBB3 tillates maks 5 + 1 inntrukket etasje innenfor maks kotehøyde. Inntrukket etasje skal plasseres minst 5 m fra underliggende etasjes veggiv mot Dronningens gate. Intensjonen er å skape et innrykk av at bebyggelsen består av 5 etasjer mot Dronningensgate.

Det tillates ikke bolig i 1. etasje på hjørnet mot Dronningens gate og gatetun o\_SGT2.

3.3.8 Innenfor BBB4 tillates maks 4 etasjer innenfor maks kotehøyde.

### **3.4 GRAV- OG URNELUND o\_BGU**

3.4.1 Videreføring av gjeldende formål.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 KJØREVEG (o\_SKV)**

4.1.1 Veiareal skal være offentlig og opparbeides i samsvar med plankartet.

4.1.2 Det skal etableres fysisk sperre for trafikk fra Skiringssalveien til Langes gate. Slusen skal kunne åpnes for utrykningskjøretøy, renovasjon og andre nyttekjøretøy.

4.1.3 Det skal etableres tiltak i form av for eks. opphøyd gangfelt som øker trafikksikkerheten ved kryss av Dronningens gate mot kvartalslekeplass i Flors gate og ved kryss av Landstads gate fra Langes gate mot kirkeparken. Tiltak avklares i forbindelse med tekniske planer.

### **4.2 FORTAU (o\_SF 1-5)**

4.2.1 Fortau skal opparbeides med trase og bredde som er vist på plankartet. Ved fortau langs Skiringssalveien skal dagens fortauskant beholdes og fortau opparbeides inntil delfelt/ bebyggelse BA.

Material skal velges med hensyn til overvannshåndtering, og skal godkjennes ifm. tekniske planer.

4.2.2 Det skal etableres trerekke langs Dronningens gate. Antall og type trær avklares i samråd med kommunen og ifm. godkjenning av tekniske planer.

### **4.3 GATETUN (o\_SGT1 -3)**

4.3.1 Avgrensing av gatetunene slik vist i plankartet kan justeres noe. Det enkelte gatetunet skal ha en størrelse på min. 300m<sup>2</sup>.

- 4.3.2 o\_SGT1 -3 skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides tilsvarende inviterende for allmennheten.
- 4.3.3 Det skal etableres god visuell og fysisk forbindelse mellom gatetunene o\_SGT1-3 og Dronningens gate. Dette gjennom materialbruk og utforming.
- 4.3.4 Det skal benyttes fast dekke som hensyntar overvannshåndtering. Valg av material skal gjenspeile soneinndelinger for aktiviteten innenfor områdene (gangareal, sitteplasser, innganger mm.). Materialer skal godkjennes av kommunen ifm. tekniske planer.
- 4.3.5 Byromsmøbler og utstyr skal utformes og plasseres slik at gatetunene o\_SGT1- 3 gis en helhetlig utforming.
- 4.3.6 Utformingen skal tilrettelegge for gode møteplasser med sittebenker samt integrerte elementer som også bidrar til lek og aktivitet for de mindre barna (nærlekeplass). Lekeapparater skal være av urban karakter. Det skal brukes vann som lek og visuelt, estetisk element innenfor o\_SGT1.
- 4.3.7 o\_SGT3 skal opparbeides og utformes med fellesfunksjoner som legger til rette for opphold samt kommuniserer med inngangspartiene. Gangadkomst/hovedinnganger til ny bebyggelse skal etableres fra gatetunet.

#### **4.4 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG (o\_SVT)**

- 4.4.1 Innenfor områdene o\_SVT 1-3 tillates nedgravde renovasjonscontainere og bilparkering, samlet maks 2 parkeringsplasser. Resterende areal skal opparbeides som grøntareal med trær.
- 4.4.2 Krysning av Langes gate fra fortau o\_SF 2 til adkomst kirkegården skal ikke hindres av parkeringsplasser, renovasjon eller beplantning.

#### **4.5 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (o\_SVG)**

- 4.5.1 Slik vist i plankartet.

### **5 HENSSYNSONER**

#### **5.1 Hensynssone frisikt (H140)**

- 5.1.1 Innenfor områder med krav om frisikt skal det ikke settes opp innretninger eller beplantes høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers planum.

#### **5.2 Bevaring kulturmiljø (H570)**

- 5.2.1 Eksisterende bygninger skal bevares og tillates ikke revet. Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, det vil si form, materialbruk og

detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand på dokumentert grunnlag.

- 5.2.2 I samråd med kommunen kan tilbygg tillates dersom de i størrelse og form er underordnet hovedbygget. Tilbygg og fasadeendringer skal i detalj være tilpasset bygningens opprinnelige stil. Innvendig kan bygninger oppgraderes i tråd med moderne funksjonskrav.
- 5.2.3 Ved erstatningsbygg gjelder dagens tomteutnyttelse, maks bygningshøyde og bygningens plassering. Bygget skal bygges med sal- eller valmet tak.

## **6 BESTEMMELSESONMRÅDER**

### **6.1 # 1 o\_ Gangforbindelse**

- 6.1.1 Det skal innpasses offentlig gangforbindelse fra Dronningens gate via gatetun o\_SGT2 til Langes gate, med en bredde på minst 2,75m. Avgrensningen slik vist i plankartet kan justeres noe. Bygulvet skal formidle sammenhengen/traseen fra Dronningens gate via gatetun o\_SGT 2 til Langes gate på en tydelig måte.

### **6.2 # 2 Nettstasjon**

- 6.2.1 Nettstasjon tillates plassert innenfor bestemmelsesområdet # 2. Stasjonen skal i materialbruk og utforming samspille med tilgrensende uteareal og bebyggelse. Nettstasjonen tillates også plassert innendørs.

### **6.3 #3 Renovasjon**

- 6.3.1 Innenfor området kan det etableres renovasjon i forbindelse med boligbebyggelsen innenfor BA. Avgrensningen som vist på plankart kan justeres noe.

## **7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **7.1 Før det gis tillatelse til tiltak**

- 7.1.1 Skal det etter kommunens vurdering foreligge tilstrekkelig skolekapasitet i området.
- 7.1.2 Skal plan- og dokumentasjonskrav iht. bestemmelsene være oppfylte.
- 7.1.3 Skal det foreligge en plan for trinnvis utbygging med rekkefølge til opparbeidelse av felles- og offentlig uteareal og øvrig teknisk infrastruktur tilhørende det enkelte byggetrinnet. Planen skal også beskrive tiltak på/ opp til fylkesvei. Tiltak skal

godkjennes og gjennomføringsavtale skal inngås med Vestfold og Telemark Fylkeskommune.

Hensikten med planen er å få en oversikt over opparbeidelse av infrastruktur tilknyttet det enkelte byggetrinn.

- 7.1.4 Skal allmenn bruksrett til offentlig areal o\_SGT1; o\_SGT 2; o\_SGT 3 og #1 o\_Gangforbindelse være sikret. Dette for. eks. gjennom tinglysning.

## **7.2 Før byggearbeider kan igangsettes:**

- 7.2.1 Skal de tekniske planene, inkludert landskapsplan og overvannsplan, være godkjent.

- 7.2.2 Skal det foreligge en riggplan og gjennomføringsplan som også viser hvordan man ivaretar kjørende, gående og syklende i anleggsperioden, og hvordan ro i forbindelse med gravferdsseremonier ivaretas. Anleggstrafikken skal ikke avvikles via vegkryss Langes gate- Landstads gate. Langes gate. kan stenges for trafikk fra/til Skiringssalsveien.

- 7.2.3 Skal det foreligge en massehåndteringsplan som redegjør for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuell blir levert.

- 7.2.4 Skal det foretas miljøtekniske grunnundersøkelser i det omsøkte delfeltet. Ved funn av forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen v/ bydrift.

- 7.2.5 Skal det foretas geotekniske grunnundersøkelser, og alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet skal være detaljprosjektert av geoteknisk sakkyndig. I tillegg skal tilstand av bygninger på naboeiendommer dokumenteres og rystelsesmålere ved nabobygg være montert. Kirken skal særskilt hensyntas. I tillegg skal bevaringsverdig bebyggelse og trær på gravlunden sikres ivaretatt i anleggsperioden.

- 7.2.6 Skal BaneNOR varsles for vurdering om jernbanestabilitet er ivaretatt.

- 7.2.7 Skal krav til lekeareal, friområder og trerekke i Dronningens gate være sikret opparbeidet for eksempel ved at det stilles garanti, i samsvar med reguleringsplanen og ev. Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom i Sandefjord sentrum, datert 20.09.2020, der handlingsplanen er retningsgivende.

- 7.2.8 Frisikt i vegkryss H140\_1-2 som vist i plankartet skal være etablert.

- 7.2.9 Frisikt i vegkryss H140\_3 og 4 som vist i plankartet skal være sikret opparbeidet.

## **7.3 Før bebyggelse tas i bruk/ før det gis ferdigattest**

- 7.3.1 Skal felles- og offentlig teknisk infrastruktur innenfor planområdet (parkering, leke-

og uteareal, torg og gatetun, renovasjon, fortau, vei osv.) tilhørende delfeltet og rekkefølge jfr. plan for trinnvis utbygging være opparbeidet/ reetablert. Kravet gjelder ikke fortau o\_SF3; o\_SF4 og o\_SF5 i plankartet. For fortau langs Skiringssalveien gjelder pkt. 4.2.1 i bestemmelsene.

Hensikten bak bestemmelsen er å sikre opparbeidelse av naturlig tilhørende tiltak til hvert enkelt byggetrinn.

Grøntområder og beplantning, inkludert trær i Dronningens gate, tilhørende hvert byggetrinn, skal være opparbeidet og beplantet senest første vekstsesong etter at brukstillatelse er gitt, eller som vist i plan for trinnvis utbygging jfr. pkt 7.1.3.

- 7.3.2 Skal det være etablert tiltak jfr. pkt. 4.1.3 som øker trafikksikkerheten ved kryss av Dronningens gate mot kvartalslekeplass i Flors gate, og ved kryss av Landstads gate, fra Langes gate mot kirkeparken.
- 7.3.3 Skal det være etablert fysisk sperre for trafikk fra Skiringssalveien til Langes gate jfr. pkt. 4.1.2 i bestemmelsene.
- 7.3.4 Skal tiltak mot støy være etablert.

#### **7.4 Annet**

- 7.4.1 Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før rammetillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelse rives pga. fare for helse og sikkerhet skal arealet istandsettes på en tiltalende måte inntil igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger. Tilsvarende gjelder dersom søknad om igangsetting for ny bebyggelse sendes inn senere enn ett år fra rivingsarbeidene er avsluttet.