



# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

- for kommunedelplanene Stokke,  
Andebu og Sandefjord

KAP. 1 -	GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9) .....	3
1.1	GENERELT PLANKRAV (§ 11-9 NR. 1) .....	3
1.2	FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 11-8 F) .....	4
1.3	UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR. 2) .....	7
1.4	KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (PBL § 11-9 NR. 3) .....	7
1.5	REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4) .....	8
1.6	BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM, FUNKSJONSKRAV MED MER (PBL § 11-9 NR. 5) .....	10
1.7	MILJØKVALITETER, ESTETIKK, NATUR, GRØNNSTRUKTUR OG LANDSKAP (PBL § 11-9 NR. 6) .....	21
1.8	BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER OG KULTURMILJØ, (PBL § 11-9 NR. 7) .....	22
1.9	UTREDNINGSKRAV (PBL § 11-9 NR. 8) .....	23
KAP. 2 -	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10 JF § 11-7, NR 1) .....	24
2.1	TETTHET I BOLIGOMRÅDER .....	24
2.2	BOLIGBEBYGGELSE .....	26
2.3	FRITIDSBEBYGGELSE .....	28
2.4	SENTRUMSFORMÅL .....	29
2.5	RÅSTOFFUTVINNING .....	30
2.6	NÆRINGSVIRKSOMHET .....	30
2.7	KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (GJELDER KUN KOMMUNEDELPLAN SANDEFJORD) .....	31
KAP. 3 -	LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-11 JF § 11-7, NR 5) .....	33
3.1	LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 1 OG 4) .....	33
3.2	HELÅRSBEBYGGELSE I LNF (PBL § 11-11, NR. 2) .....	33
3.3	SPREDT BEBYGGELSE I LNF .....	34
KAP. 4 -	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11 JF § 11-7, NR 6)	35
4.1	BRYGGER (INKLUDERT TILHØRENDE INSTALLASJONER PÅ LAND) (PBL § 11- 11 NR 3) .....	35
4.2	SMÅBÅTHAVNER (PBL § 11-11, NR. 3 OG 4) .....	35
4.3	FRILUFTSOMRÅDE/IDRETTSANLEGG I SJØ (PBL § 11-11, NR 3) .....	35
4.4	TILTAK I SJØ (PBL § 11-11, NR 3) .....	35
4.5	HAVN (PBL § 11-11, NR 4) .....	35
4.6	HUSBÅT/LEKTER .....	36
4.7	ANLEGG FOR NAVIGASJON .....	36
KAP. 5 -	HENSYNSSONER (PBL § 11-8) .....	37
5.1	SIKRING, STØY OG FARESONER (PBL § 11-8 A)) .....	37
5.2	SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 C) .....	38
5.3	BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL § 11-8 D)) .....	39
5.4	KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER (H810) (PBL § 11-8 E) .....	40

## KAP. 1 - GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

### 1.1 GENERELT PLANKRAV (§ 11-9 NR. 1)

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak jf. pbl. §1-6 innenfor arealformålene 1 (bebyggelse og anlegg) og 2 (teknisk infrastruktur) i pbl § 11-7.

*Retningslinjer:*

*Arealformålene som listes opp er; bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Bestemmelsen gjelder alle tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6.*

#### 1.1.1 Unntak fra det generelle plankravet (pbl § 11-10, nr. 1)

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak jf. pbl. §1-6 innenfor arealformålene teknisk infrastruktur og arealformålene nevnt under, så fremt tiltaket:

- a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn og
- b) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting, minste leke- og uteoppholdsareal og parkering, byggegrense mot sjø- og vassdrag og
- c) har tilgang på nødvendig og tilfredsstillende teknisk og sosial infrastruktur og
- d) ikke berører fredede kulturminner og
- e) ikke berører viktige naturverdier og
- f) ikke berører arealer som benyttes av barn og unge og

#### Innenfor eksisterende områder for boligbebyggelse i kommunedelplan for Sandefjord:

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

- g) ikke medfører mer enn seks (6) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter).

#### Innenfor eksisterende områder for boligbebyggelse i kommunedelplan for Andebu og Stokke:

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

- h) ikke medfører mer enn fire (4) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter).

#### Innenfor eksisterende områder for fritidsbebyggelse:

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

- i) ikke medfører mer enn én (1) fritidsbolig per eiendom og
- j) ikke er i strid med kommuneplanens detaljerte bestemmelser om fritidsboliger (pkt. 2.3).

#### Innenfor eksisterende områder for næringsbebyggelse:

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende næringsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

- k) Ikke overstiger BRA på 1000 kvm eller

l) ikke medfører vesentlig endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, trafikk, forurensing.

*Retningslinjer:*

*Til pkt. a): Vurderingen av om et tiltak kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn» skal være tilsvarende som for plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Ikke bare omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvenser av hele tiltaket, sett opp mot det området tiltaket befinner seg i, vil ha betydning for om et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*

*Til pkt. f): Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i aldersgruppen 0-18 år). Dette omfatter bl.a. arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også f.eks. veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (f.eks. skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (f.eks. gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelstier mv som brukes til tau- og strikkhopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å være «benyttet» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.*

*Til pkt. g og h): Ved vurdering av unntaket innenfor eksisterende boligbebyggelse skal det framtidige potensialet på eiendommen og på tiliggende områder vektlegges. Dersom tiltaket innebærer en utbygging i et område med et større utbyggingspotensiale, bør det ikke gis unntak fra plankravet selv om tiltaket ikke innebærer mer enn seks/fire boenheter.*

*Til pkt. g og h): Plankravet avgrenses mot alle tiltak som er større enn, eller omfatter mer utbygging enn seks/fire boenheter på en eiendom (eventuelt på en adresse dersom eiendommen består av flere bruksnummer). Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.*

*Pkt. g) til l) omhandler eksisterende byggeområder. Det vil si at det ikke kan gis unntak fra det generelle plankravet i nye, ubebygde områder eller områder som er avsatt til framtidig byggeområder i kommuneplanens arealdel.*

## 1.2 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 11-8 F)

### 1.2.1 Hovedregel ved motstrid mellom planer:

Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter kalt eldre reguleringsplaner).

### 1.2.2 Generelt unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer:

Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

*Retningslinjer:*

*Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.*

*Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil pkt. 1.2.1 bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens*

*hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/bufferoner i boligområder eller næringsområder.*

### 1.2.3 Planer som delvis skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid:

Ved motstrid skal kommuneplanens bestemmelser og utforming og utnyttelse som fremgår av de utfyllende bestemmelsene pkt. 2.2 gjelde foran de eldre reguleringsplanene som er listet opp under. For øvrig skal de eldre planene som er listet opp under gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

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 - Lingelemv.-Trollv.-Legdåsv.  
19750005 - Øvre Hasle, 47/9,108,46/10,16  
19760003 - Buer  
19780004 - Lofterød og Granholmen, området mellom  
19790008 – Åsly

### 1.2.4 Planer som skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid:

Ved motstrid skal de eldre reguleringsplanene som er listet opp under gjelde foran kommuneplanens arealdel. Reguleringsplaner er også vist som hensynssoner i kommuneplanens arealdel 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, mfl.  
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

Følgende reguleringsplaner skal også gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. 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, Stockfleths gate, Landstads gate

### 1.3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR. 2)

#### Retningslinjer:

- a) *Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl kapittel 17, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.*
- b) *Utbyggingsavtale forutsettes inngått før første igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser i planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, o. l.*
- c) *Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.*

### 1.4 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 m<sup>2</sup> kunne kobles til fjernvarmenettet.
- b) Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven. Fossilt brennstoff skal som hovedregel unngås som energikilde til oppvarming av bygninger.
- c) Ved utbygging av større byggeområder, som boligområder med mer enn 10 boenheter, ved kvartalsutbygging i sentrum og ved bygging av næringsbygg over 1000 kvm, skal det foreligge en varmeplan for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.
- d) All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, ref. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

## 1.5 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)

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.
- Skred- og flomsikkerhet.
- Der utbygging medfører tap av matjord skal det utarbeides en plan for håndteringen av jordressursene.

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

### 1.5.1 Tilleggsrekkefølgekrav for kommunedelplan Andebu

Tabellen under viser de områder i kommunedelplanen for Andebu hvor kommunen har spesifikke krav til bestemmelser, og/eller rekkefølgekrav:

Nr. i kart	Navn	Nytt formål	Rekkefølgekrav, bestemmelser og <i>retningslinjer (i kursiv)</i>
A01	Vestre Andebuvei	Bolig	- Ny adkomstvei til fv. 307 må oppfylle kravene i vegnormal N-100.  - Det må etableres løsninger for myke trafikanter,
A06	Langbrekke	Bolig	- Adkomst skal løses via det kommunale veinettet
A08	Nordre Holt	Bolig	- Adkomst skal løses via det kommunale veinettet
K15	Tollehaugveien	Bolig	- Adkomst må løses via eksisterende adkomster til fv. 605.  - Behov for etablering av løsning for myke trafikanter, herunder kollektiv, skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.



H1	Huken øst	Bolig	<p>- Adkomst kan vurderes nordover mot fv. 305. En slik adkomst må etableres i henhold til gjeldende vegnormal.</p> <p>- Ved ny adkomst til fv. 305 skal det, i forbindelse med reguleringsplanen for området, reguleres gang- og sykkelvei langs fv. 305 fra ny adkomst og sydover frem til eksisterende tilbud.</p> <p>- Evt. ny adkomst til fv. 305 skal sees i sammenheng med mulig ny adkomstløsning til Hasås sag (H2).</p> <p><i>- Retningslinje: Eventuelle kulturminner innenfor planområdet bør nyttes som positive elementer i det fremtidige boligområdet.</i></p>
H2	Hasås sag	Næring	<p>- Ny adkomst til fv. 305 må etableres i henhold til gjeldende vegnormal, og ses i sammenheng med evt. adkomstvei fra Huken øst (H1).</p> <p><i>- Retningslinje: Ved etablering av ny adkomstvei til fv. 305 bør det sikres god terrengtilpasning og tilfredsstillende buffer mot landbruksareal.</i></p> <p><i>- Retningslinje: Ved utvidelse av virksomheten på Hasås sag bør det gjøres støyfaglige utredninger.</i></p>
H3	Håskén	Grønnstruktur	<p><i>- Retningslinje: Ved utvidelse av idrettsanlegget bør det vurderes å utarbeide en helhetlig plan for hele Håskén. En slik plan bør blant annet belyse støyproblematikk.</i></p>

### 1.5.2 Tilleggsrekkefølgekrav for kommunedelplan Stokke

Tabellen under viser de områder i kommunedelplanen for Stokke hvor kommunen har spesifikke krav til bestemmelser, og/eller rekkefølgekrav:

Gbnr	Navn	Veifaglig vurdering med rekkefølgekrav
420/3	Sundland	Adkomsten må løses via eksisterende allerede planlagte kryss på fv. 560
428/6 Mfl	Lunden og Ask	Adkomsten til området fra fv. 554 må ses i sammenheng med allerede etablerte løsninger og oppfylle kravene i vegnormal N-100. Det må også etableres løsninger for myke trafikanter, herunder kollektiv.
440/7	Sundåsen syd	Adkomsten forutsettes løst via eksisterende adkomster på fv. 303
420/6	Haslestad	Det må etableres løsninger for myke trafikanter, herunder kollektiv
473/92	Sørby	Adkomsten forutsettes løst via eksisterende adkomster på fv. 560

504/3 m.fl.	Borgeskogen Øst	Adkomst til området skal etableres ihht kravene i vegnormal N-100. Det må også etableres løsninger for myke trafikanter, herunder kollektiv
504/1 m.fl.	Borgeskogen nordøst fengselsområde	Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området. A-trekket for elg gjennom planområdet videreføres fra i dagens situasjon.
488/ og 477/4	Ramsum serviceanlegg	Nord/nordøst for veiserviceanlegget på østsiden av E18 skal det etableres en jordvoll med tilstrekkelig høyde slik at vilttrekket skjermes for støy og billys fra veiserviceanlegget.
426/3	Lunden	Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området. Det skal dokumenteres at bebyggelsens plassering og omfang ikke er i strid med viktige naturverdier i området.
429/5	Ekelund	Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området. Det skal dokumenteres at bebyggelsen ikke er i strid med RPR barn og unge, jfr. pkt. 5b og d, samt viktige naturverdier, jfr. naturmangfoldloven § 8.
431/1 og 431/4	Gåsøyveien på Storevahr	Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området. Det skal dokumenteres at bebyggelsen ikke er i strid med RPR barn og unge og gis en begrunnelse for hvorfor jordbruksinteressene eventuelt skal vike, jfr. jordloven § 9.

## 1.6 BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM, FUNKSJONSKRAV MED MER (PBL §11-9 NR. 5)

### 1.6.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

- a) Byggegrense langs sjø og vassdrag er angitt i kommuneplanens arealdel, og skal gjelde foran pbl § 1-8.
- b) I byggeområder, grønnstrukturområder og småbåthavner der byggegrense langs sjø og vassdrag ikke er angitt konkret i arealdelen, går byggegrensen i formålsgrensen.
- c) Langs Goksjø fastsettes byggegrensen til 100 meter fra vassdragskant. Unntatt er områder avsatt til grønnstruktur langs Goksjø der byggegrensen går ned til vassdragskant.
- d) Tiltak etter pbl § 20-1 bokstavene a), b), d), j), k), l) og m) tillates ikke i byggeforbudssonen langs vassdrag.

#### *Retningslinje til c):*

*Det vises til Vannressurslovens forbud mot vassdragstiltak som kan medføre skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdraget, samt aktsomhetsplikten i samme lov.*

*Vannressursloven § 11 stiller også krav til opprettholdelse av kantvegetasjon som er viktig for å unngå erosjon i vassdrag. skal Vannressursloven vil også gjelde for de vassdrag der kommuneplanen ikke angir byggegrense.*

#### *Retningslinje til d):*

*Hensikten med 1.6.1 d) er å unngå utbygging i fareområder langs vassdrag, samt hindre tiltak som kan vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til vassdraget. Tiltak som bedrer og/eller sikrer allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området bør kunne tillates. Fradeling ved innløsning av*

*bebygd festetomt etter festetomtlova, samt mindre tiltak på eksisterende landbruksbebyggelse og gjenoppføring etter brann bør kunne tillates.*

#### 1.6.2 Byggegrense langs vei og bane

##### a) Kommunale veier

Bygninger/byggverk kan tillates plassert i en avstand av minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei. Ved boligbebyggelse uten inngang mot veisiden kan bygninger/byggverk tillates plassert i en avstand av minst 4 meter fra eiendomsgrense mot vei.

Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup>, samlet bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>, byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert i en avstand av minst 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

*Retningslinje: Søknad om avkjørsel til offentlig vei behandles etter Vegloven. Kommunen er myndighet.*

##### b) Fylkesveier

*Retningslinjer:*

*Søknad om avkjørsel til offentlig vei behandles etter Vegloven. Statens Vegvesen er myndighet.*

*De til enhver tid gjeldende retningslinjer for byggegrenser og avkjørslers langs fylkesvei vedtatt av Vestfold fylkeskommune skal legges til grunn.*

##### c) Bane

Oppføring av bygning/installasjon eller utgraving/oppfylling mot jernbanen tillates ikke innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Det vises til jernbaneloven § 10.

*Retningslinje: Der byggegrense i eldre reguleringsplaner er satt nærmere jernbanesporet enn 30 m, skal det innhentes tillatelse fra Bane NOR før det kan gis tillatelse til tiltak nærmere jernbanen enn 30 m.*

#### 1.6.3 Byggegrense mot dyrka mark

Byggegrense mot dyrka mark settes til 10 meter, med unntak for landbruksbebyggelse.

*Retningslinjer:*

*Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.*

*Hensikten med bestemmelsen er å redusere konfliktnivået mellom bebyggelse og landbruksdrift. En byggegrense/buffersone skal hindre ulemper som støy, lukt og støv for boligbebyggelse, og samtidig hindre ulemper for landbruksdriften som skyggevirksomheter fra bebyggelse, manøvreringsvansker for landbruksmaskiner og privatisering av dyrka mark. Det bør vurderes å foreta hensiktsmessig konfliktdempende beplantning i området mellom byggegrense og dyrka mark.*

#### 1.6.4 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.

- c) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan disse hensynene er ivare tatt.

*Retningslinje: Normer/funksjonskrav skal sikre gode resultat, men ikke være til hinder for utvikling og stedstilpassede løsninger og de må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.*

### 1.6.5 Krav til leke- og uteoppholdsarealer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-barn og unge) legges til grunn når behovet for barns leke- og uteoppholdsarealer skal vurderes.

Plan for utforming og opparbeidelse av leke- og uteoppholdsareal skal godkjennes av kommunen.

Med sentrum nedenfor menes området som er avsatt til sentrumsformål i arealdelen.

#### **Arealkrav:**

##### Sandefjord sentrum:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) i Sandefjord sentrum:

- a) Minimum 20 % av BRA bolig. For mindre tomter kan det vurderes å tillate ned mot 16 % av BRA bolig.
- b) Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper.

##### *Retningslinjer:*

*Enhver bolig bør i tillegg ha tilgang til private uteoppholdsarealer.*

*I en dispensasjonsvurdering skal kommunen vektlegge nærhet og tilknytning til offentlige parker og byrom. Kommunen kan i slike situasjoner vurdere å stille vilkår om bidrag til opprusting/forbedring av eksisterende parker/byrom.*

##### Stokke og Andebu sentrum:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) i Andebu og Stokke sentrum:

- c) Minimum 30 % av BRA bolig.
- d) Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper.

*Retningslinje: Enhver bolig bør i tillegg ha tilgang til private uteoppholdsarealer.*

##### Utenfor sentrum (hele kommunen)

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging utenfor sentrum:

- e) For eneboliger, rekkehus og tomannsboliger skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 80 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.

Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

- f) For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Arealet skal være privat.
- g) Ved utbygging av leilighetsbygg (inkludert 4- og 6-mannsboliger) skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig.

Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være fellesareal.

*Retningslinje: Enhver boenhet bør ha tilgang til privat uteoppholdsareal.*

### Arealkrav til lekeplass:

Deler av arealkravene i bokstavene a) til g) over, skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeplassareal kommer dermed ikke i tillegg til arealkravene.

Definisjonsbeskrivelse av lekeplastyper: Beskrivelsene av de ulike lekeplastyperne under skal legges til grunn som retningslinje for utforming av lekeplasser.

	Beskrivelse av lekeplastype
<b>Nærlekeplass (0-6 år)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør</li><li>• Har sikt fra boligene</li><li>• Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet)</li><li>• Ha minst ett apparat som er funksjonsåpent.</li></ul>
<b>Kvartalslekeplass (5-13 år)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig</li><li>• Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek)</li><li>• Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen</li></ul>
<b>Områdelekeplass (10 år og oppover)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig</li><li>• Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.</li></ul>

Følgende arealkrav til lekeplass gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse):

Sentrum (området som er avsatt til sentrumsformål):

	Antall boenheter	Nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Områdelekeplass
<b>Sandefjord sentrum</b>	5 - 20 boenheter	min. 5 % av BRA bolig.		
	> 20 boenheter	min. 5 % av BRA bolig.	min. 5 % av BRA bolig.	
<b>Andebu og Stokke sentrum</b>	5 - 20 boenheter	min. 10 % av BRA bolig.		
	> 20 boenheter	min. 10 % av BRA bolig.	min. 10 % av BRA bolig.	

*Retningslinje:*

*I en dispensasjonsvurdering skal kommunen vektlegge tilgang til offentlig lekeplass eller tilsvarende område av tilfredsstillende kvalitet innen tilfredsstillende avstand fra boligene.. Kommunen kan ved behov stille som vilkår at utbygger skal bidra til opprusting av eksisterende lekeplass/park/byrom.*

Utenfor sentrum:

Ant. boenheter	Nærlekeplass	Kvartalslekeplass	Områdelekeplass
5 – 20 boenheter	Minimum 150m <sup>2</sup> + et tillegg på 15m <sup>2</sup> for hver boenhet ut over 5.		
21-50 boenheter	Minimum 150m <sup>2</sup>	Minimum 250m <sup>2</sup> + et tillegg på 15m <sup>2</sup> for hver boenhet ut over 21.	
> 50 boenheter	Minimum 2 ganger 150m <sup>2</sup>	Minimum 200m <sup>2</sup>	Minimum 300m <sup>2</sup> + et tillegg på 15m <sup>2</sup> for hver boenhet ut over 50.

*Retningslinjer:*

*Etter vurdering kan arealtillegget på 15 m2 pr boenhet i tabellen helt eller delvis bortfalle for boenheter under 50 m2.*

*I en dispensasjonsvurdering skal kommunens vektlegge tilgang til offentlig lekeplass eller tilsvarende område av tilfredsstillende kvalitet innen tilfredsstillende avstand fra boligene.. Kommunen kan ved behov stille som vilkår at utbygger skal bidra til opprusting av eksisterende lekeplass/park/byrom.*

### **Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal ved all boligbygging:**

- h) Ved boligutbygging utenfor sentrumssonen skal minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- i) 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.
- j) Lekeplasser skal ha trafiksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei. Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.
- k) Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.
- l) Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.
- m) Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.
- n) På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.
- o) Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.

#### *Retningslinjer:*

*Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.*

*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.*

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

*Lekeplassen bør være skjermet for fremherskende vindretninger.*

*Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær*

*Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Lekeplasser bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter.*

*I eneboligområder skal fortrinnsvis utearealet som inngår i kravet være på terreng.*

#### **1.6.6 Fasader, skilt og reklame**

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) Løsfotoreklame, 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 forretningens åpningstid og i perioder det er behov for snøbrøyting.
- g) Skilt og informasjonstavler på friområder.

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

Skilt, reklameinnretninger og liknende som ikke er tillatt:

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

Søknad om skilt og reklame skal inneholde:

- l) Situasjonsskart med markering av tiltakets plassering.
- m) Gjenpart av nabovarsling.
- n) Illustrasjon av tiltaket; fasadetegning av eksisterende og ny situasjon eller foto av bygget og fotomontasje av ny situasjon.
- o) Teknisk beskrivelse av utførelsen og montering hvis dette ikke er vist på tegningen.
- p) Grunneiers samtykke.
- q) Samtykke fra veimyndighet dersom skilting henvender seg mot biltrafikk.

Skilting i sentrum

Sentrumsområdet er området definert til dette formålet i kommuneplanen.

- r) 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.

- s) 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.

- t) 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. Unntak er skilting og synliggjøring av turstier og turmuligheter.

### Generelt

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

### 1.6.7 Parkering

#### **For kommunedelplan Sandefjord gjelder følgende:**

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 m2 BRA	1	1	-	-
Næringsbebyggelse (industri, kontor, handel og lignende)	Pr. 100 m2 BRA	1,5 maks	1	2,5 maks	1
Enebolig, rekkehus, bolig i kjede o.l.	Pr. boenhet	-	-	2	
Sekundærleilighet inntil 50m2	Pr. boenhet			1	
Leilighetsbygg, blokk	Pr. boenhet	-	-	1,5	1
Dagligvareforretning	Pr. 100 m2 BRA	-	-	2	0,5
Småbåthavn	Pr. båtplass	-	-	0,2	0,1

\*Sentrum slik området er definert i kommunedelplanens arealdel

#### Særskilte bestemmelser for Sandefjord sentrum\*

- d) 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 bevegelsehemmede og plasser for av- og påstigning kan etableres på terreng.
- e) 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.
- f) Parkeringsplasser skal tinglyses på hver enkelt boenhet eller næringseiendom. Tilknytningen kan kun oppheves etter godkjenning av kommunen.
- g) Dersom det ikke er mulig å innfri parkeringskravet, kan utbygger søke om frikjøp. Kommunen avgjør hvorvidt frikjøp er hensiktsmessig og hvilke satser som til enhver tid er gjeldende. Ordningen gjelder for nye boligprosjekter.

#### Generelle bestemmelser for hele kommunedelplan Sandefjord

- h) Der bilparkering etableres i garasjeanlegg under terreng skal parkeringsarealet ikke medregnes i BRA.
- i) Parkeringskravene for øvrige typer bebyggelse vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Størrelsen på den enkelte biloppstillingsplass skal være i tråd med gjeldende normer fra vegdirektoratet.
- m) Alle utendørs parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming.
- n) Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti. I de tilfeller hvor det utløses krav om mer enn 10 sykkeloppstillingsplasser skal sykkelparkeringen være overbygget.

### **For kommunedelplan Andebu gjelder følgende:**

Ved søknad om ny bebyggelse, vesentlig utvidelse eller endret bruk av eksisterende bygninger skal det minimum avsettes det antall parkeringsplasser for bil og sykkel som vises i tabellen. I sentrumsområdene og for næringsbebyggelse utenfor sentrum er det angitt maksimumskrav for bilparkering.

Type virksomhet	Beregningsgrunnlag	Antall parkeringsplasser			
		I sentrum*		Utenfor sentrum*	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig i sentrum*	Pr. boenhet	1 maks	1,5	-	-
Næring (kontor, <u>forretning, service</u> )	Pr. 100 m2 BRA	1 maks	2	2,5 maks	1
Industri/lager	Pr. 100 m2 BRA	-	-	1	1
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	-	-	2	2
Sekundærleilighet inntil 50 m2	Pr. boenhet	-	-	1	1
Rekkehus, bolig i	Pr. boenhet	-	-	1,5	1,5
Boligbygg >4 enh.	Pr. boenhet	-	-	1,25	1,5
Dagligvare	Pr. 100 m2 BRA	-	-	2	0,5

\*Sentrum slik områdene er definert i kommuneplanens arealdel.

### **Særskilte bestemmelser for sentrumsområdene i kommunedelplan Andebu**

a) P-anlegg i 1. etasje ut mot oppholdsareal tillates ikke.

### **Generelle bestemmelser for hele kommunedelplan Andebu:**

- b) Parkeringsbestemmelsene gjelder som retningslinjer ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
- c) Tilrettelegging for HC-parkering vurderes i hver enkelt plan- og byggesak.
- d) Ved nyetablering skal enkeltbygg med 25 leiligheter eller mer innfri krav om samlet parkering innomhus, i fjell og/eller under bakkeplan.
- e) For kontor-, forretning-, service- og boligbebyggelse med mer enn 1000 m2 BRA skal maksimalt 50 % av parkeringsplassene anlegges på bakkeplan.
- f) Dersom sykkelparkering legges på bakkeplan skal minimum 30 % være overbygget.
- g) Ved sykkelparkering utendørs skal minimum 50 % av plassene plasseres i nærheten av bygningens inngangsparti.
- h) Størrelsen på den enkelte parkeringsplass skal være i tråd med gjeldende normer fra Vegdirektoratet.

### ***Retningslinjer:***

*Parkeringsanlegg bør tilrettelegges med gode lademuligheter for EL-bil. Sykkelparkering for ansatte i næringsbebyggelse bør ha låsemulighet.*

*Parkeringsanlegg bør tilrettelegges for minimum 5 % HC- parkering. Plassene skal være tydelig merket.*

*HC-parkeringen bør alltid plasseres med lett tilgang til bygningens hovedinngang eller heis.*

**For kommunedelplan Stokke gjelder følgende:**

Parkeringskrav gjelder ved nybygg, tilbygg og bruksendring. (Parkeringskravet er å forstå som absolutte krav)

Type virksomhet	Beregningsgrunnlag	Antall parkeringsplasser			
		I sentrum		Utenfor sentrum	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig i sentrum BRA>70 kvm	Pr. boenhet	1,5	2,0	-	-
Bolig i sentrum BRA<70 kvm	Pr. boenhet	1,0	2,0	-	-
Boligbebyggelse utenfor sentrum	Pr. boenhet	-	-	2,0	
Lager	Pr. 100 kvm	1,0	1,0	1,0	1,0
Produksjons- og verksted	Pr. 100 kvm	1,0	1,0	1,0	1,0
Kontor/ detaljhandel/ dagligvare	Pr. 100 kvm	2,0	1,0	2,0	1,0

\*Boligbebyggelse i Stokke sentrum er vist som sentrumsformål i arealdelen

For næringsbebyggelse i Stokke sentrum kan utbygger søke om frikjøp der det ikke er mulig å innfri parkeringskravet.

**Retningslinjer:**

*Parkeringskravene for øvrige typer bebyggelse vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.*

*Krav til offentlig bebyggelse gjelder i henhold til tabellen over. For offentlig bebyggelse som ikke passer inn i tabellen, vises det blant annet til normer fra Norges byggforskningsinstitutt.*

**For øvrig gjelder følgende parkeringskrav for kommunedelplan Stokke:**

- a) For nybygg i Stokke sentrum skal det bygges parkeringskjeller. Kundeparkering og besøksparkering kan vurderes etablert på bakkenivå.
- b) Ved byggesøknad for bolig skal det alltid vises plass for garasje.
- c) Størrelsen på den enkelte biloppstillingsplass skal være i tråd med gjeldende normer fra Vegdirektoratet.
- d) Alle større, utendørs parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming med grøntareal og beplantning etter planer som skal være godkjent av kommunen. Større parkeringsplasser skal ha fast dekke og tilfredsstillende belysning.

- e) Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.
- f) For parkeringsplasser som skal være allment tilgjengelige, skal minst 5 % og ikke mindre enn 1 plass være universelt utformet.

## 1.7 MILJØKVALITETER, ESTETIKK, NATUR, GRØNNSTRUKTUR OG LANDSKAP (PBL § 11-9 NR. 6)

### 1.7.1 Estetikk

- a) 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 gaterom og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- b) For utforming av gater, fortau og torg i Stokke sentrum gjelder "Formingsrettleder for gater" fra september 2007, vedtatt av Det faste utvalg for plansaker i Stokke den 21.11.07.
- c) Ved søknad skal det redegjøres for hvordan tiltaket plasseres og berører eksisterende vegetasjon og terreng. Eksisterende og nytt terreng skal vises på fasadetegninger.

*Retningslinjer:*

*Fyllinger slakere enn 1:2 bør jordslås.*

*Garasje og andre mindre byggverk på boligtomt bør underordne seg bolighuset.*

*Bebyggelsen bør som hovedregel ikke bryte silhuetten, men ha bakgrunn i bakenforliggende heier. Innad i byggeområdene bør naturen utnyttes og bevares for å skape særpreget.*

*Bebyggelse og anlegg bør så langt det er mulig tilpasse seg bevaringsverdige fjell i dagen, koller, og verdifull vegetasjon, samt enkelttrær av stor verdi.*

*Eksisterende terreng bør i høy grad avgjøre hustype/bebyggelsesmønster. De tradisjonelle karaktergivende grønne dragene mellom bygningene bør videreføres i dagens byggeri. Store skjæringer, oppfyllinger og støttemurer bør unngås.*

*Ved feltutbygging bør bebyggelsen i størst mulig grad ha et beslektet formspråk og detaljeringsgrad.*

### 1.7.2 Midlertidige eller flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og/eller flyttbare konstruksjoner, herunder husbåter, 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.

### 1.7.3 Naturmangfold

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

#### 1.7.4 Elektromagnetiske felt

Ved oppføring av nye boenheter, skoler, barnehager og ved anleggelse av lekeplasser og idrettsanlegg i nærheten av høyspenttraseer, lavspenningstraseer, 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.

#### 1.7.5 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.

#### 1.7.6 Vann og overvann

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. I reguleringsplaner og byggesøknader skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. I den grad det er mulig, skal overvann tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.

*Retningslinje: Vann og overvann bør utnyttes som positive elementer i alle utbyggingsprosjekter. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.*

### 1.8 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. Kommunen kan kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. 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.

*Retningslinjer:*

*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 skjøttes på en slik måte at landskapet og det biologiske mangfoldet opprettholdes. Tilbakeføring til et mer åpent kulturlandskap er ønskelig.*

## 1.9 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 første gangs behandling av planen. For områder som potensielt 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)".
- c) I forbindelse med reguleringsplaner skal det utarbeides en plan for overvannshåndtering i samsvar med statlige planretningslinjer for klimatilpasning.
- d) For tiltak som medfører flytting av masser ut av byggeområdet (inkludert matjord) skal det i forbindelse med reguleringsplanen/søknaden utarbeides en massehåndteringsplan som også inkluderer vurderinger knyttet til transport av massene og grunnforhold/andre aktuelle forhold i mottaksområdet.

## KAP. 2 - BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10 JF § 11-7, NR 1)

Bestemmelser om bebyggelse og anlegg fordelt på følgende dominerende underformål:

### 2.1 TETTHET I BOLIGOMRÅDER

Tabellene nedenfor skal være retningsgivende for videre utvikling og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan.

For kommunedelplan Andebu gjelder følgende:

Nr	Navn	Areal	Boliger per daa	Antall boliger
A01	Vestre Andebuvei	13,0	3	39
A06	Langbrekke	28,7	1,5	43
A08	Nordre Holt	23,6	1,5	35
H1	Huken øst	138,3	1,5	207
K15	Tollehaugveien	20,9	1,0	20
K16	Sagmyra/Sti	84,3	1,5	126
	<b>Sum</b>	<b>308,8</b>		<b>470</b>

For kommunedelplan Stokke gjelder følgende:

Utbyggingsområder inndeles i følgende kategorier for arealutnyttelse:

- Lav. 1—2 boliger pr. daa. (småhusbebyggelse utenfor stor U)
- Middels. 2 — 4 boliger pr. daa. (småhusbebyggelse i stor U)
- Høy. Minst 4 boliger pr. daa. (sentrumsbebyggelse)

GBNR	Tetthet - utnyttelse
Gbnr 420/3 Sundland	B-middels
Gbnr 429/1 Ekelund	B-middels
Gbnr 49/3 Brunstad	Fritidsformål
Gbnr 470/1 og 458/59 Bredholt	B-middels
Del av Gbnr 488/7 + Del av Gbnr 477/ 4 Ramsum	Samferdselsformål
Gbnr 517/2 Løke/Åsli	A-lav
Gbnr 538/8 Dyrø	A-lav
Gbnr 428/6 +del av 428/1 426/27 ASK/Lunden	B-middels
Gbnr 521/5 Løkeveien	A-lav
Gbnr 405/8, Melsomvikveien	B-middels
Part av Gbnr 407/10 Sjestokk	Regulert ferdig til bolig
Gbnr 403/ 464,	Regulert ferdig til bolig
Gbnr 440 /7	Fritidsformål
Gbnr 464/16 (boligteig nordvest)	B- middels
Del av Gbnr 7/11 og 0/1 Sjestokkveien	B-middels
Gbnr 454/2 Kleppanveien 53	B-middels



Gbnr 531/12 Holt	A- lav
413/31, 422/147, 422/156 Myrejordet nord	B-middels
Gbnr. 439/1 Søndre Feen	A-lav
Gbnr 473/92, Sørby	B - middels
Gbnr 458/12, Ragnhildrød-veien,	B-middels
Gbnr 420/6 Kjetilstuåsen	B-middels
Gbnr./bnr. 441/8, Bogen	fritidsformål
Gbnr./bnr. Pikås	Maksimalt 1 bolig pr. daa brutto areal.
Gbnr./bnr. Midtre Gryte	Maksimalt 1 bolig pr. daa brutto areal.
Gbnr./bnr. Østre Gryte	Maksimalt 1 bolig pr. daa brutto areal.

For kommunedelplan Sandefjord gjelder følgende:

Ut-redning s nr.	Områdenavn	antatt byggbart areal	Bolig/d aa	Antall boliger vurd.
1	Gokstad	50	4	80
3	Sørby/Virik	236	4	800
4	Sjøstrand	9	3+	30
5	Dverdalsåsen	50	2	100
7	Ormestad	11	3	35
8	Anillaveien nord	16	0,75	12
10	Sandskjæråsen	15	2	30
22	Åbol	7	2	14
31	Hunsrødstubben	16	3+	50
36	Rødsåsen	30	2	60
38	Mohøyveien	10	2	20
45	Store Bergan			
46	Rønningsåsen			
74	Store Bergan			
75	Store Bergan			

77	Store Bergan			
78	Store Bergan			
80	Store Bergan			
81	Store Bergan			
Totalt Store Bergan		80	2+	165
	Heimdal	40	2	80
	Sandefjord Fotball	-	-	35
	Peder Bogens gate			18
11	Hollenderåsen	12	2	25
12	Årøveien	5	3	15
21	Nes Østre	25	3	75
27	Raveien 319 og 321	8	1	8
30	Freberg vestre	10	1	10
73	Havreveien	8	1,2	11

*Retningslinje:*

*Tettheten skal beregnes ut fra netto tomteareal. Dvs. at arealer til lekearealer, felles uteoppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunaltekniske anlegg ikke inngår i regnskapet for utnytting av arealene.*

## 2.2 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) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal bebyggelse og eksisterende og nytt terreng være vist og kotesatt.
- b) Planlagt oppfylling av tomt skal fremgå av tegningsgrunnlaget. Terrengoppfyllinger skal tilpasses topografien.
- c) Bestemmelsene i pkt. 2.1.1 og 2.1.2 gjelder for uregulerte arealer og reguleringsplaner listet opp i punkt 1.2.2.

### 2.2.1 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.

- b) I sentrumsnære områder skal det legges særlig vekt på å planlegge for høy utnyttelse.
- c) Ved planlegging og fortetting av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer, stier og smett ut til større friluftsområder og for å sikre gode turmuligheter/snarveier i boligområdene. Dette både for ny og eksisterende bebyggelse.

#### 2.2.2 Fortetting i eksisterende boligområder

- a) I uregulerte områder og innenfor reguleringsplaner listet opp i punkt 1.2.2, og for reguleringsplaner der utnyttelsesgrad ikke er angitt, skal grad av utnytting ikke overstige BYA= 35 %.
- b) For eneboliger kan det tillates inntil en sekundærbolig. Kravene til parkering og leke- og uteoppholdsareal må oppfylles.
- c) Gesims og mønehøyde skal ikke overstige den til enhver tid gjeldene plan- og bygningslov.

#### 2.2.3 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).

##### *Retningslinjer:*

*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, legger, 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.*

#### 2.2.4 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.

## 2.3 FRITIDSBEBYGGELSE

Omfatter arealer avsatt til formål fritidsbebyggelse.

### 2.3.1 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet

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

### 2.3.2 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 2.3.2 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 og terrasser 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 veger, 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. Det er forbud mot oppføring av nye enheter (fritidsboliger) nærmere sjøen enn 100 meter.
- d) Frittstående terrasser, plattinger, gjerder eller frittstående svømmebasseng tillates ikke. Terrasse/platting på inntil 30 kvm tilknyttet fritidsboligen kan tillates. Arealberegningen gjelder uavhengig av om terrassen/plattingen er overbygd.
- 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.
- f) Nye uthus/boder/annekser og liknende mindre bygg kan ikke overstige 15 kvm og skal ikke ha større avstand til hovedbygning enn 5 m. Uthus/bod/anneks skal underordne seg fritidsboligen når det gjelder byggehøyde.
- g) Oppføring av gjerde på eiendommen tillates ikke.

### 2.3.3 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.

*Retningslinjer:*

*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 15 kvm og bør ikke ha større avstand til hovedbygning enn 5 m.*

## 2.4 SENTRUMSFORMÅL

2.4.1 For kommunedelplan Sandefjord gjelder følgende bestemmelser:

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.
- b) 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.
- c) S2:  
Langs bygater som ikke er sentrale eller har viktig transportfunksjon kan det etableres boliger i 1. etasje, forutsatt at boligene får tilstrekkelig boligkvalitet.
- d) 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.
- e) Kilen S3:  
Reguleringsplan for Kilenområdet vedtatt av bystyret 28.06.2001 legges til grunn for videre detaljregulering av området.
- f) Byggehøyder i sentrum:  
Ved utbygging i Sandefjord sentrum skal vedtaket (sak 21/16) ved bystyrets behandling av «Rapport om konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» være retningsgivende.

2.4.2 For kommunedelplan Andebu gjelder følgende bestemmelser:

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering. I områder med sentrumsformål er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan.
- b) I sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg.
- c) Ny bebyggelse kan kun utvikles med hjemmel i godkjent områdeplan/detaljreguleringsplan. Fordelingen av formålene i byggeområde for kombinerte formål skal bestemmes i reguleringsplan.

2.4.3 For kommunedelplan Stokke gjelder følgende retningslinje:

*Eksisterende reguleringsplaner er retningsgivende for utviklingen i sentrumssonene.*

## 2.5 RÅSTOFFUTVINNING

Uttak av mineralske forekomster er regulert av lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven). Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.

### 2.5.1 Nåværende område for råstoffutvinning i kommunedelplanen for Sandefjord:

- 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.

### 2.5.2 Framtidig område for råstoffutvinning i kommunedelplanen for Sandefjord:

- a) Område for pukkverkdrift og virksomhet knyttet til driften kan ikke iverksettes før området inngår i en reguleringsplan.

## 2.6 NÆRINGSVIRKSOMHET

### 2.6.1 For kommunedelplan Sandefjord gjelder følgende bestemmelser:

- 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 m<sup>2</sup> 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 ubebygde buffersone. Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 30 %.

#### *Retningslinje:*

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

### 2.6.2 For kommunedelplan Andebu gjelder følgende bestemmelse:

Områdene kan inneholde formålene kontor, lager og industri.

### 2.6.3 For kommunedelplan Stokke gjelder følgende bestemmelse:

Området Borgeskogen nordøst 2 skal kun benyttes til fengselsformål. Planområdet skal tilbakeføres til LNF dersom det ikke blir regionalt fengsel i området.

For eksisterende næringsområde på Sundland kan følgende formål tillates: Forretning for plasskrevende varer, kontor og industri jf. gjeldende reguleringsplan for Sundland og Sundland Syd.

## 2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (GJELDER KUN KOMMUNEDPLAN SANDEFJORD)

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. Delvis tatt i bruk.
På Pindsle	5000 kvm BRA økning av handelsareal. Tatt i bruk.
På Fokserød nord	4000 kvm BRA økning av handelsareal (byggevarer). Tatt i bruk.
På Danebu	I henhold til reguleringsplanarbeid jf. punkt 2.7 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 godkjenning.

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 handel innenfor formålet.*

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 handel.*

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

*For etablering av ny handel 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 handel 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 handel bør behandles som reguleringsplan.*

5. *Ved etablering av handelsvirksomhet 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.*



## KAP. 3 - LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (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 alternativ lokalisering på eiendommen.
- b) Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven.
- c) Det generelle forbudet mot tiltak i pbl. § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, jf. pbl. § 11-11 første ledd nr. 4. Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

#### *Retningslinje:*

*Ny bebyggelse i tilknytning til gårdsanlegg bør tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Ved prosjektering av nye bygninger bør det tas hensyn til tundannelse. Eksisterende, tradisjonelle driftsbygninger bør primært forsøkes nyttiggjort, før nye driftsbygninger oppføres.*

### 3.2 HELÅRSBEBYGGELSE I LNF (PBL § 11-11, NR. 2)

For godkjent helårsbebyggelse utenfor 100- metersbeltet og strandsonen er vist som ringer i kommunedelplankart Sandefjord. For disse gjelder følgende:

- 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, anses å være i samsvar med formålet i kommuneplanen, og kan dermed 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.

#### *Retningslinje:*

*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.*

### 3.3 SPREDT BEBYGGELSE I LNF

#### 3.3.1 For kommunedelplan Andebu gjelder følgende bestemmelser:

For områdene ved Kleppan SB1, Vesledal SB2, Gjelstad SB3, Gjerstad SB4 og Hvitstein SB5: tillates etablert maksimalt 4 nye boenheter (ev. boliger) for hvert område i planperioden.

Det stilles følgende krav før tillatelse til tiltak kan gis:

- a) Før utbygging påbegynnes, skal det foreligge en skisse som viser tomter og infrastruktur, inkludert vann og avløp, slik at en god helhetlig utnyttelse av området sikres.
- b) Bygninger skal underordne seg markerte landskapsdrag og terrengformasjoner og ha møneretning hovedsakelig parallelt med høydekurvene.
- c) Alle bygninger og konstruksjoner tilpasses terreng og landskap slik at tiltaket harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen.
- d) Gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- e) Bygningene skal lokaliseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap og samfunnssikkerhet
- f) Det stilles krav om 30 meter buffersone mot dyrka mark
- g) Vesentlige terrenginngrep skal unngås. Synlig fylling/skjæring over 1,5 meter tillates ikke.

#### 3.3.2 For kommunedelplan Stokke gjelder følgende bestemmelser:

I disse områdene kan oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av boligbebyggelse, som ikke er tilknyttet stedbunden næring, tillates på følgende vilkår (Jf. Pbl. § 11-11 nr. 2):

- a) Bebyggelsen lokaliseres innenfor de viste sonene på Horntvedt, Løke, Anholt, Rømminga og Holt.
- b) Det skal dokumenteres at bebyggelsen får trafiksikker adkomst.
- c) Bebyggelsen med tomt og adkomst skal ikke beslaglegge dyrket/dyrkbar mark, eller komme i konflikt med viktige natur-, landskaps og/eller friluftslivsinteresser.
- d) Bebyggelsen må ikke være utsatt for veitrafikk- og flystøy over grenseverdiene.
- e) Ny bebyggelse skal ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet og den tradisjonelle bebyggelsen i området der den skal oppføres.
- f) Fradelte tomter skal være romslige og med et areal som sikrer en åpen bebyggelsesstruktur.

For perioden 2016 -2025 gjelder følgende antallsbegrensning i disse fem LNF-sonene:

Løke	-	4+2 boenheter
Anholt	-	5 boenheter
Rømminga-		4 boenheter
Holt-		3 boenheter
Horntvedt-		3 boenheter

Innenfor hvert område tillates maks. 2 boenheter/fradelinger pr. år.

## KAP. 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)

Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/fellesbrygger tillates ikke med mindre dette er hjemlet i kommuneplan eller reguleringsplan.

*Retningslinjer:*

*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.*

*I dispensasjonsvurderingen knyttet til erstatningsbrygger skal det vektlegges at det erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming, eller etableres ny brygge med en plassering og/eller utforming som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.*

### 4.2 SMÅBÅTHAVNER (PBL § 11-11, NR. 3 OG 4)

Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/brygger inkludert tilhørende installasjoner på land.

### 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.
- c) Vedlikeholdsmudring kan tillates. Konsekvensene av mudring skal belyses i søknad.
- d) Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.
- e) Flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

### 4.5 HAVN (PBL § 11-11, NR 4)

Formålet omfatter havneområdet med inkluderende bryggeanlegg og tilhørende installasjoner på land.

Mindre endringer kan tillates innenfor byggegrense vist i kommuneplanens arealdel.

#### 4.6 HUSBÅT/LEKTER

Det tillates ikke varig oppankring/fortøyning av husbåt/lekter som benyttes til bolig, uten at dette er i samsvar med gjeldende plan. Dette gjelder også båt som benyttes som bolig.

*Retningslinje:*

*Hensikten med denne bestemmelsen er å hindre at husbåter/lektere ankrer opp/fortøyer på en sån måte at det kan være til hinder for allmennhetens bruk av området, eller at det medfører skade på eller ulempe for natur og miljø. Når det gjelder varighet på oppholdet vises det til friluftsløven. Kommunen kan legge til rette for områder for mer permanent opphold i husbåt/lekter i reguleringsplan.*

#### 4.7 ANLEGG FOR NAVIGASJON

Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk jf. § 1-8.

## KAP. 5 - 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 for kommunedelplanene Stokke og Sandefjord. For kommunedelplan Andebu gjelder tilsvarende bestemmelser i støyutsatte områder. Det vises til Statens Vegvesen sine støykart.

- a) I de røde sonene kan etablering av ny støyfølsom bebyggelse kun vurderes i sentrumsnære områder og andre fortetningsområder langs kollektivtrase.. Grunnskoler og barnehager tillates ikke etablert i rød sone. 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 skal 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.

#### *Retningslinjer:*

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

#### 5.1.2 Faresoner

Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende. I forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker utredes reelle fareområder og eventuelt avbøtende tiltak fastsettes.

- a) Flo (H320)  
Innenfor område angitt som faresoner flo 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/flom/stormflo. Det må i denne analysen framgå hvilke risikoreduserende tiltak som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet etter loven. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.
- b) Kvikkleireområder og skredfare i bratt terreng (snø, stein, jord) (H310 og H390)  
Kvikkleireområder og sone ved Unnerbergbekken i kommunedelplan Sandefjord (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.

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.

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. Utredningens omfang skal vurderes opp mot tiltakets omfang og graden av fare.

Hensynssoner bratt terreng (H390) viser mulige løsne- 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.

- c) Skytebane (H360) og høyspent i kommunedelplan Andebu (H370):  
Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

### 5.1.3 Sikringssoner (§ 11-8a):

- a) For grunnvannsuttak (H110) Håskén – Andebu vannverk og Høyjord vannverk gjelder følgende bestemmelser:

- Innenfor området er det forbud mot etablering av bedrifter/anlegg som kan forurense jord og grunnvann i forbindelse med søl og lekkasjer (uhell).
- Det tillates ikke etablering av avfallsdeponier for slam, husholdningsavfall, kloakkslag, silo og annet organisk avfall.
- Det tillates ikke å lagre større kvanta kjemikaler.
- All lagring av drivstoff/ oljeprodukter er forbudt.
- Det tillates ikke infiltrasjon i grunnen av avløpsvann og andre hygienisk betenkelige stoffer med lang nedbrytningstid eller som ikke nedbrytes (oljeholdig spill- arbeid og tiltak som nevnt i plan- og vann, rester av plantevernmidler etc.).
- Ved nydyrking skal plan for bortledning av drensvann/ overvann godkjennes av Andebu vannverk/landbruksmyndighetene.

- b) Sikring av steinressurser Kodal (H190\_5)  
Forekomsten er avsatt som hensynssone for å sikre mulig framtidig uttak.

## 5.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 C)

### 5.2.1 Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530)

#### *Retningslinjer*

*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.*

### 5.2.2 Sone med særlige hensyn bevaring av naturmiljø (H560)

*Retningslinje: 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.*

### 5.2.3 Sone med særlig hensyn bevaring av kulturmiljø (H570)

*Retningslinjer:*

- a) Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger bør ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker, samt landbruksdrift. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, bør bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer bør bevares. Det bør ikke tillates nye tiltak eller tilrettelegging for endret bruk før konsekvensene, herunder landskapsmessige konsekvenser, før det aktuelle kulturmiljø er tilstrekkelig vurdert.*
- b) Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi bør det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi. Tilbygg bør underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.*
- c) Nye bygninger bør tilpasses både naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form, farge og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.*
- d) Skogbryn, kantsoner, åkerholmer og andre restarealer mot innmark bør ikke fjernes. Det samme gjelder steingjerder. Gamle ferdsselsveier bør opprettholdes.*
- e) Det åpne landskapet med dyrka mark, beiter og hamnehager bør søkes opprettholdt. Det stimuleres til økt innmarksbeiting.*
- f) Gjenværende åpne grøfter, bekker og tjern bør ikke lukkes.*
- g) Vegetasjon ved bekker og elvekanter bør bevares og utvikles ved aktiv skjøtsel. Kjemisk vegetasjonsbekjempelse langs bekker, vannkanter og veier bør ikke finne sted med mindre dette er et ledd i skjøtsel av kulturlandskapet.*

### 5.2.4 Sone med særlig hensyn til landskap. (H550)

*Retningslinjer:*

*Innenfor områder angitt som hensynssone landskap gjelder følgende retningslinje:*

*Ved lokalisering og utforming av tiltak bør hensynet til områdets landskapsmessige verdi tillegges særlig vekt.*

## 5.3 BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL § 11-8 D))

### 5.3.1 Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

Områder båndlagt etter lov om kulturminner er vist i kommunedelplankartet for Stokke og Andebu. For tidligere Sandefjord kommune vises det til grunnkart på kommunens nettside.

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.

### 5.3.2 Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720)

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

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

### 5.3.3 Båndlegging for regulering (H710)

#### a) Kommunedelplan Sandefjord:

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.

#### b) Kommunedelplan Stokke: Traseer for nye veier:

Fv. 560 Dalen – Arnadal (RV 308)	båndlagt trase 50 m til hver side
Fv. 560 Omkjøringsvei sentrum	båndlagt trase 50 m til hver side
Fv. 303 Bruaåsen – Tønsberg grense	båndlagt trase 50 m til hver side
Fv. 560 Utvidelse Stokkeveien	båndlagt trase 40 m på nordsiden

Det vil ikke være tillatt å utføre arbeid og tiltak i disse områdene i strid med båndleggingsformålet.

## 5.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER (H810) (PBL § 11-8 E)

### 5.4.1 For kommunedelplan Sandefjord:

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene H810\_1 (Høgenhall) og H810\_2 Sørby/ Virik), skal det foreligge områderegulering.

### 5.4.2 For kommunedelplan Andebu:

#### a) Innspillsområde A06 og A08 (H810\_1):

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området nevnt over, skal det foreligge en felles reguleringsplan for hele området. Reguleringsplanen skal ha som hensikt å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, veg, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn. Hensynet til barn og unge må utredes i forbindelse med reguleringsplanen. Eventuelt areal som i dag benyttes av barn og unge må erstattes eller ivaretas i forbindelse med boligutbygging av området.

Følgende tiltak kan behandles som søknad/er unntatt båndlegging så fremt disse ikke, etter kommunens skjønn, vanskeliggjør planarbeidet:

- Pbl § 20-1, c): Fasadeendring
- Pbl § 20-1, f): Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Pbl § 20-1, g) Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- Pbl § 20-1, h): Oppføring av innhegning mot veg
- Pbl § 20-1, i): Plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.

#### b) Fritidsbebyggelse ved Åsen (H810\_2):

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området, skal det foreligge en felles reguleringsplan for hele området. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet vise hvordan utbyggingen tar hensyn til naturmiljøet, landskapsverdier, friluftsliv og rekreasjon, herunder tursti langs Askjemvannet, samt byggegrense mot vannet. Ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som det legges opp til gjennom reguleringsplanen skal ikke hindre eller komme i konflikt med tursti langs Aksjemvannet, slik denne er vist på kommuneplanens arealdel



(2014– 2026). Planarbeidet må utrede vei, vann og kloakk og arealtetthet samt konsekvenser for badevannskvaliteten i Askjemvannet. Reguleringsplanen vil endelig avklare antall nye fritidsboliger.

Tettheten skal beregnes ut fra netto tomteareal. Dvs. at arealer til lekearealer, felles ute- oppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunal- tekniske anlegg ikke inngår i regnskapet for utnytting av arealene.

Følgende tiltak kan behandles som søknad/er unntatt båndlegging så fremt disse ikke, etter kommunens skjønn, vanskeliggjør planarbeidet:

- Mindre tiltak på eksisterende bebyggelse som oppføring av påbygg/tilbygg.
- Oppføring av nye boder/anneks og liknende mindre bygg.