



SANDEFJORD
KOMMUNE

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

- Kommuneplanens arealdel Sandefjord kommune

Utkast utarbeidet etter 1. gangsbehandling i formannskapet
12.02.19

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).....	11
1.7	MILJØKVALITETER, ESTETIKK, NATUR, GRØNNSTRUKTUR OG LANDSKAP (PBL § 11-9 NR. 6)	20
1.8	BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER OG KULTURMILJØ, (PBL § 11-9 NR. 7)	23
1.9	UTREDNINGSKRAV (PBL § 11-9 NR. 8).....	23
KAP. 2 -	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10 JF § 11-7, NR 1)	25
2.1	TETTHET I BOLIGOMRÅDER.....	25
2.2	BOLIGBEBYGGELSE.....	26
2.3	FRITIDSBEBYGGELSE.....	30
2.4	SENTRUMSFORMÅL	31
2.5	RÅSTOFFUTVINNING	32
2.6	NÆRINGSVIRKSOMHET	32
2.7	KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG	33
2.8	FORRETNINGER	35
KAP. 3 -	LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11- 11 JF § 11-7, NR 5)	36
3.1	LOKALISERING OG UTFORMING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 1 OG 4).....	36
3.2	HELÅRSBEBYGGELSE I LNF (PBL § 11-11, NR. 2)	36
3.3	FRITIDSBEBYGGELSE I LNF.....	37
KAP. 4 -	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11 JF § 11-7, NR 6).....	38
4.1	BRYGGER (INKLUDERT TILHØRENDE INSTALLASJONER PÅ LAND) (PBL § 11- 11 NR 3 og 4)	38
4.2	FELLESBESTEMMELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11- 11, NR 3)	38
4.3	SMÅBÅTHAVN (PBL § 11-11, NR. 3 OG 4)	38
4.4	FRILUFTSOMRÅDE/IDRETTSANLEGG I SJØ (PBL § 11-11, NR 3).....	39
4.5	FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (PBL § 11-11, NR 3).....	39
4.6	HAVN (PBL § 11-11, NR 4)	39
4.7	HUSBÅT/LEKTER (PBL § 11-11, NR 3)	39
4.8	ANLEGG FOR NAVIGASJON (PBL § 11-11, NR 4).....	39
4.9	FISKE.....	39
4.10	FARLED.....	39
KAP. 5 -	HENSYNSSONER (PBL § 11-8)	40
5.1	SIKRING, STØY OG FARESONER (PBL § 11-8 A)).....	40
5.2	SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 C).....	42
5.3	BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL § 11-8 D))	45
5.4	KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER (H810) (PBL § 11-8 E)	46

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 (samferdselsanlegg og 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)

Unntak fra plankravet gjelder ikke for framtidig byggeområder eller større, ubebygde områder.

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak jf. pbl. §1-6 innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, forutsatt at tiltaket:

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

Innenfor eksisterende områder for boligbebyggelse:

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

- i) ikke medfører mer enn seks (6) 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 tilfredsstillende punkt a-g under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

- j) Innebærer riving og gjenoppbygging av eksisterende hytte og
- k) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse (pkt. 2.3).

Innenfor eksisterende områder for næringsbebyggelse, forretning og kombinert bebyggelse og anlegg:

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

- l) Ikke overstiger BRA på 1500 kvm eller
- m) 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. Dersom kommunen anser at et tiltak etter plan- og bygningsloven kan medføre vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning eller andre vesentlige negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon mm) kreves det reguleringsplan.

Til pkt. d): I forbindelse med vurdering av tilfredsstillende teknisk infrastruktur vises det til Sandefjord kommunes veinormal.

Til pkt. h): 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. i): Ved vurdering av unntaket innenfor eksisterende boligbebyggelse skal det framtidige potensialet på eiendommen (eventuelt på en adresse dersom eiendommen består av flere bruksnummer) 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 fire boenheter.

Til pkt. i): Dersom et tiltak åpenbart ikke kommer i strid med 1.1.1 a)-h), kan kommunen vurdere å gi dispensasjon fra plankravet selv om tiltaket innebærer mer enn 6 boenheter.

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. Ut over dette skal de eldre planene som er listet opp under gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Bestemmelsen gjelder ikke for arealer regulert til industri og forretning inennfor disse eldre planene.

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
19960005 – Thorøya.

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. Enkelte av disse planene 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
20080003 – Danebuåsen - IKEA
20090003 – VF 305 Kodal – E18 (Kodalveien)
20100003 - Moveien 111 og 113

I følgende planer er det områder og/ eller enkeltbygninger som er regulert til spesialområde bevaring. Her er det i hovedsak bevaringshensynene samt regulert grønnstrukturområder som skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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
19860011 – Bogen
19810010 – Melsomvik sentrum
19910006 – Stokke sentrum bevaringsområde

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.*
- d) *Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere boligsammensetning eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.*

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 m² kunne kobles til fjernvarmenettet, dersom det ikke finnes andre, mer miljøvennlige alternativer.*
- b) *Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven. Fossilt brennstoff kan ikke tillates som energikilde til oppvarming av nye 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 energiutredning for området basert på mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området.*

Retningslinje:

Det bør gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt:

- *Potensialet for bruk av solenergi og hva som skal til for å utnytte potensialet.*
- *Potensialet for utnyttelse av bioenergi, geoenergi eller energi fra sjøvarme.*

- 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). Det vises til kommunens til enhver tid gjeldende veinormal og trafikksikkerhetsplan.
- 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

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

GBN R	Navn	Rekkefølgekrav, bestemmelser og <i>retningslinjer</i> (i kursiv)
217/72	Vestre Andebuvei	- Ny adkomstvei til fv. 307 må oppfylle kravene i vegnormal N-100. - Det må etableres løsninger for myke trafikanter,
206/2	Langbrekke	Adkomst skal løses via det kommunale veinettet
205/1	Nordre Holt	- Adkomst skal løses via det kommunale veinettet
300/2 m.fl.	Huken øst	- Adkomst kan vurderes nordover mot fv. 305. En slik adkomst må etableres i henhold til gjeldende vegnormal. - 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 eksisterendetilbud. <i>- Retningslinje: Eventuelle kulturminner innenfor planområdet bør nyttes som positive elementer i det fremtidige boligområdet.</i>
216/1	Håskén	<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>
420/3	Sundland	-Adkomsten må løses via allerede planlagte kryss på fv. 560
428/6 426/3 m. fl.	Lundenåsen	-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. -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.
420/6	Kjetilstuåsen	-Det må etableres løsninger for myke trafikanter, herunder løsninger for kollektiv.
473/92	Sørby	-Adkomsten forutsettes løst via eksisterende adkomster på fv. 560

504/1 m.fl.	Borgeskogen nordøst fengselsområde	-Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området. A-trekket for elg gjennom planområdet skal hensyntas i reguleringsplanen..
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.
77/38 (sjøareal)	Engø båthavn	-I forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid skal det vurderes om det er behov for å utvide parkeringsplassen. -I tillegg må det vurderes om utvidelsen av båthavna vil generere behov for oppgradering på Engeveien og krysset Engeveien/Årøveien.
91/3 og /8 teig 1	Sundeskogen	-I forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid skal kommunen vurdere om det er hensiktsmessig å inkludere hele eller deler av området avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse -I forbindelse med reguleringsplanarbeidet skal det vurderes om det er behov for tiltak I krysset Strandskogen/Østerøyveien.
91/2	Hagaløkka	I forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid skal kommunen vurdere om det er hensiktsmessig å inkludere hele eller deler av området avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse -I forbindelse med reguleringsplanarbeidet skal det vurderes om det er behov for tiltak I krysset Hagaløkka/Østerøyveien.
216/ 172 og 216/56	Myhrejordet ved Andebu sentrum	I forbindelse med reguleringsplanarbeidet skal det sikres en gangforbindelse fra sør til nord gjennom området
300/2 og 300/3	Rismyr/Huken	Trafikkatkomst til Huken øst skal sikres gjennom planområdet.
504/1 mfl.	Del av borgeskogen nordøst	-Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal blant vurdere hensynet til viktig vilttrekk i området. - Det forutsettes samme atkomstløsning som næringsområdet i Borgeskogen øst.
534/1	Vennerød	I forbindelse med reguleringsplan for dette området skal et kollektivknutepunkt som ivaretar trafikksikkerheten ved Vennerød skole vurderes.

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) Tiltak etter pbl § 20-1 bokstavene a), b), d), j), k), l) og m) tillates ikke i byggeforbudssonen langs vassdrag.

Retningslinje:

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. Vannressursloven vil også gjelde for de vassdrag der kommuneplanen ikke angir byggegrense.

Retningslinje til c):

Hensikten med 1.6.1 c) 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.

Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², samlet bruksareal mindre enn 50 m², 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 avkjørsler langs fylkesvei vedtatt av Vestfold fylkeskommune skal legges til grunn.

- c) E18
Byggegrense mot E18 settes til 50 meter målt fra veiens midtlinje. Unntatt er områder der

det gjennom tilpasninger i reguleringsplanen for E18 er satt en smalere byggegrense enn 50 meter.

- d) 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.

- e) I frisiktsonene mot offentlig vei skal det være fri sikt iht. kommunens veinormal, vegetasjon o.l. i frisiktsonen skal ikke ha en høyde på mer enn 0,5 meter over terreng.

1.6.3 Byggegrense mot dyrka mark

Byggegrense mot dyrka mark settes til minst 10 meter. I etablerte boligområder kan byggegrensen fravikes (uten dispensasjon) for mindre tiltak og bebyggelse som ikke er til varig opphold, dersom slik bebyggelse etter kommunens vurdering, vil kunne bidra til å redusere risiko for interessekonflikt mellom boligbebyggelse og landbruksdrift. Det kan imidlertid ikke gis tillatelse til slik bebyggelse nærmere enn 4 meter fra dyrka/dyrkbar mark.

Landbruksbebyggelse er unntatt bestemmelsene om byggegrense mot dyrka mark.

Retningslinjer:

Avstandskravet kan fravikes uten bruk av dispensasjon dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold etter kommunens vurdering 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 skyggevirkninger fra bebyggelse, manøvringsvansker 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.

Retningslinje:

Ved søknad om tillatelse til tiltak bør det redegjøres for hvordan hensynene er ivaretatt.

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.

Sentrum

Arealkrav:

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

- a) Minimum 30 % av BRA bolig.
- b) 1/3 av arealet i 1.6.5 a) skal opparbeides som lekeareal. I Sandefjord sentrum kan lekearealet i samråd med kommunen løses på offentlig arealer utenfor utbyggingsområdet.

Retningslinjer:

Hensikten med 1.6.5 b) er å legge til rette for lekearealer med god kvalitet, herunder gode solforhold samtidig som det legges til rette for fortetting i Sandefjord sentrum. Kommunen utarbeider en områdemodell for Sandefjord sentrum som skal være retningsgivende for opparbeiding av areal for lek på offentlig areal.

Ved en eventuell dispensasjon fra arealkravet bør det legges vekt på at de mest gunstig beliggende og mest solfylte arealene avsettes til leke- og uteoppholdsareal.

Kvalitetskrav:

- c) Leke- og uteoppholdsareal på egen eiendom skal løses på terreng/lokk. Inntil 6 kvm pr boenhet kan likevel løses som areal på balkong/veranda.
- d) Leke- og uteoppholdsareal skal, etter kommunens vurdering, ha gode solforhold.
- e) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - kjøre- og manøvreringsarealer
 - takterrasse
 - arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
- f) Felles leke- og uteoppholdsarealet på egen eiendom skal opparbeides til benyttelse for alle aldersgrupper.

Retningslinjer:

Felles leke- og uteoppholdsareal bør ha en bredde på minimum 6 meter.

Til d): Det bør kunne dokumenteres at minimum 50 % av leke- og uteoppholdsarealet vil være soleksponert ved vårjevndøgn kl. 15.00. Alternativt at arealet er soleksponert minimum 5 timer pr dag ved vårjevndøgn.

Til f): Hensikten er å skape gode møteplasser for alle aldersgrupper, med innhold som sikrer at alle kan og vil benytte seg av uteoppholdsarealet. Eksempler kan være lekeapparater for de minste barna, benker og bord for unge, voksne og eldre.

Boligområder innenfor fortettingssonen

Sonen fremgår som hensynssoner i kommuneplanens arealplankart for områder omkring Sandefjord og Andebu sentrum.

Arealkrav:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) for omtalte sone i arealdelen:

- g) Minimum 50 % av BRA bolig.
- h) For utbygging med over 6 boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 50 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal (g)).

Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Retningslinje:

I forbindelse med reguleringsplanarbeid kan kommunen vurdere å redusere kravet til leke- og uteoppholdsareal dersom det aktuelle arealet er av høy kvalitet.

Kvalitetskrav:

- i) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng. Inntil 10 kvm pr boenhet kan likevel løses som areal på balkong/veranda.
- j) Leke- og uteoppholdsarealet skal, etter kommunens vurdering, ha gode solforhold.
- k) Det skal etableres tydelig avgrensning mellom felles og privat leke- og uteoppholdsareal. Fortrinnsvis ved bruk av vegetasjon.
- l) Lekeplasser skal ha trafikksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei.
- m) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - areal smalere enn 6 meter.
 - kjøre- og manøvreringsarealer
 - takterrasse
 - arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
 - arealer brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold.

Retningslinjer til kvalitetskrav:

Til bokstav k): Det bør kunne dokumenteres at minimum 50 % av leke- og uteoppholdsarealet vil være soleksponert ved vårjevndøgn kl. 15.00. Alternativt at arealet er soleksponert minimum 5 timer per dag ved vårjevndøgn.

Til bokstav n): Kravet til bredde på 6 meter kan fravikes uten dispensasjon dersom uteoppholdsarealene, etter kommunens vurdering og basert på eiendommens beskaffenhet, i stor grad ivaretar intensjonene bak kvalitetskravene til leke- og uteoppholdsareal.

Lekeplasser bør være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal, og være skjermet for fremherskende vindretninger.

Felles leke- og uteoppholdsareal bør kunne gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter, og bør ha en avstand til

boliger på minst 5 meter.

Krav til opparbeidelse av fellesareal/lekeplass:

- n) Fellesarealer skal opparbeides til benyttelse for alle aldersgrupper.
- o) For utbygging med over 6 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass (se definisjon nedenfor).
- p) For utbygging med samlet krav til felles areal/lek på over 750 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass (se definisjon nedenfor).
- q) For utbygging med samlet krav til felle areal/lek på over 1500 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og områdelekeplass (se definisjon nedenfor).

Retningslinjer til opparbeidelse:

Til bokstav o): Hensikten er å skape gode møteplasser på tvers av aldersgrupper med innhold som sikrer at alle kan og vil benytte seg av uteoppholdsarealet. Eksempler kan være lekeapparater for de minste barna, benker og bord for unge, voksne og eldre.

Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) bør ikke legges nær eller inne på lekeplasser.

Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Det bør legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær.

Følgende beskrivelse er retningsgivende for utforming av lekeplasser:

	Retningslinjer for opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal
Ved krav til nærlekeplass	<ul style="list-style-type: none"> • Lekeklassen(e) opparbeides til lek for de minste barna (0-6 år). • Lekeklassene ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør • Lekeplasser har sikt fra boligene • Lekeplasser inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet) • Ha minst ett apparat som er funksjonsåpent. • Gode møteplasser med møblering
Ved krav til kvartalslekeplass	<ul style="list-style-type: none"> • Lekeklassen(e) opparbeides til lek for de mellomste barna (5-13 år). • Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig • Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek) • Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen • Gode møteplasser med sittegruppe, gressareal egnet for soling og opphold samt møblering for grilling.
Ved krav til områdelekeplass	<ul style="list-style-type: none"> • Lekeklassen(e) opparbeides til lek for barn fra 10 år og oppover. • Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig • 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. • Naturlekeområder til aking, klatring, lek i skog mm • Inneholde område for ballek. Fotballbane, basketballbane eller lignende • Områdelekeplasser bør vurderes å innløses til offentlige friområder/lekeplass.

Boligområder utenfor fortettingssonen:

Arealkrav:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging utenfor fortettingssonen (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse)

- r) Det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 80 % av BRA bolig. Kommunen kan likevel ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.

- s) For utbygging med over 6 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 35 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.
- t) For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Arealet skal være privat.
- u) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Retningslinje:

I forbindelse med reguleringsplanarbeid kan kommunen vurdere å redusere kravet til leke- og uteoppholdsareal dersom det aktuelle arealet, etter kommunens vurdering, er av særlig høy kvalitet.

Kvalitetskrav:

1.6.5 bokstav j) til n) med tilhørende retningslinjer gjelder også utenfor fortettingssonen.

Krav til opparbeidelse av fellesareal/lekeplass:

1.6.5 bokstav o) til r) med tilhørende retningslinjer gjelder også utenfor fortettingssonen.

1.6.6 Fasader, skilt og reklame

Det vises til Pbl § 30-3 som sier at skilt og reklameinnretninger ikke må virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

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.

Alle søknader om nybygg (med unntak av boligbebyggelse) må avklare hvordan skilting skal løses og integreres i fasaden.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som ikke er tillatt:

- a) Skilt og reklameinnretninger oppført på tak eller gesims.
- b) Reklame på støttemurer, gjerder, innhegninger eller stolper.
- c) Reklame på offentlige bygninger og i offentlige områder.
- d) Reklame på parkeringsplasser, ubebygde tomt og i parker.
- e) Skilt eller reklame som helt eller delvis dekker arkitektoniske særtrekk på bygninger.

Unntak fra pkt a)-e):

- Det kan gjøres unntak for historiske og bevaringsverdige installasjoner.
- Det kan gjøres unntak for kultur- og idrettsbegivenheter.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som er unntatt søknadsplikten:

- f) mindre informasjonsskilt som "varemottak", "reservert parkering" m.fl.
- g) Markiser med firmanavn for virksomheten.
- h) Ett byggeplassskilt. Skiltet må tas ned ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- i) Foliering på vinduer som dekker maks 1/3 av vindusflaten. Plakater og liknende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering på vinduer.
- j) Reklame som ikke er synlig for omgivelser innenfor idrettsarenaer.

- k) Løsfotreklame, beach-flagg og lignende reklameinstallasjoner 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.
- l) Skilt og informasjonstavler på friområder.

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

Midlertidig skilting:

- m) Midlertidig skilting, utformet etter Pbl § 30-3, kan godkjennes oppsatt 15 dager før begivenhetens start og 1 dag etter begivenhetens slutt.

Skilt og reklame i LNF og boligområder:

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

- n) 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 synligøring av turstier og turmuligheter.

Retningslinjer for skilting i sentrum

Sentrumsområdet er området definert til dette formålet i kommuneplanen.

Fasadeskilt skal fortrinnsvis plasseres mellom første og andre etasje.

Retningslinjer for skilting i industri- og næringsområder samt i områder for kombinert bebyggelse og anlegg:

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

Retningslinjer for hva søknad om skilt og reklame bør inneholde:

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

1.6.7 Parkering

Ved søknad om nybygg, tilbygg eller bruksendring gjelder krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel som vist i tabellen. Ved byggesøknad skal parkeringsplasser vises på situasjonsplan.

Parkeringsbestemmelser gjeldende for boliger i sentrum slik området er definert i kommunedelplanens arealdel:

Type virksomhet	Beregnings-grunnlag	Antall parkeringsplasser	
		Bil	Sykkel
Bolig i sentrum	Pr. boenhet	1,0 maks	1,0 min
Bruksendring til bolig i sentrum	Pr. boenhet	0	1,0 min

Parkeringsbestemmelser gjeldende for boliger utenfor sentrum:

Type virksomhet	Beregnings-grunnlag	Antall parkeringsplasser	
		Bil	Sykkel
Enebolig, rekkehus, bolig i kjede, to-firemannsbolig	Pr. boenhet	2,0 min	2,0 min
Sekundærleilighet inntil 50m ²	Pr. boenhet	1,0 min	1,0 min
Leilighetsbygg, blokk	Pr. boenhet	1,2 min 1,5 maks (inkl. gjesteparkering jf. bokstav h) nedenfor)	2,0 min

Parkeringsbestemmelser for andre formål:

Type virksomhet	Beregnings-grunnlag	Antall parkeringsplasser			
		I sentrum*		Utenfor sentrum*	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Lager/produksjon/verksted/kontor	Pr. 100 m ² BRA	1,0 maks	1,5 min	0,5 min	1,0 min
Kjøpesenter/handel/dagligvare	Pr. 100 m ² BRA	1,0 maks	1,5 min	1,0 min	1,0 min
		Bil		Sykkel	
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,1 min		0,1 min	

*Slik området er definert i kommunedelplanens arealdel:

Generelle parkeringsbestemmelser:

- a) For nybygg i sentrum skal eventuelt parkeringsbehov dekkes ved bygging av parkeringskjeller. Besøksparkering, HC-parkering og parkering for av- og pålessing kan vurderes etablert på bakkenivå.
- b) Nye større leilighetsbygg og bebyggelse til offentlig og privat tjenesteyting utenfor sentrum skal som hovedregel ha parkeringskjeller.
- c) Minst 5 % av opparbeidede parkeringsplasser og ikke mindre enn 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering.
- d) Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og skal som hovedregel legges nærmest byggets inngangsparti. I de tilfeller hvor det utløses krav om mer enn 10 sykkeloppstillingsplasser skal sykkelparkeringen være overbygget.
- e) Alle utendørs parkeringsanlegg skal gis en tiltalende utforming. Ved anleggelse av parkeringsanlegg på over 20 parkeringsplasser skal det utarbeides en utomhusplan som viser grøntareal, beplantning, typefast dekke og tilfredsstillende belysning. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.
- f) Der parkering etableres i parkeringskjeller skal parkeringsarealet ikke medregnes i BRA.
- g) Ved regulering, byggesøknad og fradelingssøknad for bolig skal det alltid vises plass for garasje.
- h) For leilighetsbygg, blokk og 4-mannsboliger utenfor sentrum skal minimum 0,2 parkeringsplasser per boenhet avsettes til gjesteparkering. Kravet til gjesteparkering kommer ikke i tillegg til det totale parkeringskravet.

Retningslinjer:

I utbyggingsprosjekt der det ikke er plass til nedkjøring til parkeringskjeller, bør parkering løses ved samarbeid med tilstøtende utbyggingsprosjekt.

Parkeringsanlegg bør tilrettelegges med gode lademuligheter for El-bil. Minst 25 % av p-plassene bør ha lademulighet.

Sykkelparkering bør ha låse- og lademulighet.

Størrelse på den enkelte biloppstillingsplass bør være i tråd med veileder for grad av utnyttning (H-2300).

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 særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, fremme gode gaterom og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. For estetiske krav i forbindelse med fortetting i boligområder vises det til punkt 2.2.3

- b) Takterrasse med tilhørende innstallasjoner skal trukkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate.

Retningslinje:

Utvendig trapp til takterrasse bør unngås.

- c) Ved søknad om tiltak skal eksisterende og nytt terreng illustreres. Gulvnivå, gesimshøyde og eventuell mønehøyde skal kotesettes.

Retningslinjer:

Fyllinger slakere enn 1:2 bør jordslås.

Bebyggelsen bør som hovedregel ikke bryte silhuetten, men ha bakgrunn i bakenforliggende heier/koller. Innad i byggeområdene bør naturen utnyttes og bevares for å skape særpreg. Bebyggelse og anlegg bør så langt det er mulig tilpasse seg bevaringsverdige fjell i dagen, koller, og verdifull vegetasjon, samt enkelttrær av stor verdi.

Utvendig lagring i næringsområder bør skjermes for omgivelsene.

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.

Retningslinjer:

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», bør bevares.

Store, enkeltstående varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, lønn og svartor bør bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.

Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning bør ikke forekomme.

1.7.4 Elektromagnetiske felt

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

1.7.5 Grønnstruktur

- a) Hensynet til eksisterende stier/turdrag, viktig friluftsområder, landskap og annen grønnstruktur skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Det vises til kommunens temakart for friluftsliv, natur og landskap. Det presiseres imidlertid at ikke alle eksisterende stier og lignende viktige turområder er kartlagt.
- b) I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur og/eller Inf tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til friluftsområdet, eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende friluftsområdet.
- c) 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

Overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3)

Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en VA-rammeplan som viser løsninger for vann, avløp og overvannshåndtering. Gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering (utarbeidet av Vestfold Fylkeskommune) skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteområdene.

Retningslinjer:

Overvann bør fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, d.v.s. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, bør det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Flomveier (pbl. § 11-8, bokstav a)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsengkninger og stormflo i Sandefjord kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Retningslinjer:

Bygninger og anlegg ved flomveier bør utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det bør avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier bør omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Lukkede bekker (pbl. § 11-8, bokstav a)

Retningslinjer:

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging.

Det tillates som hovedregel ikke å lukke bekker. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen bør også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

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 arealplaner" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)".
- c) For tiltak som medfører flytting av masser ut og/eller inn 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.

- d) I forbindelse med reguleringsplaner som legger til rette for fortetting i eksisterende boligområder og i områder avsatt til sentrumsformål, skal tiltakshaver i samråd med kommunen gjøre en konkret vurdering av utbyggingsområdets tåleevne i forhold til omkringliggende bebyggelse, landskapsforhold, grønnstruktur og omgivelsene forøvrig.

Retningslinje:

Som grunnlag for sine drøftinger med kommunen bør tiltakshaver som forberedelse til oppstartsmøte utarbeide og illustrere ulike løsninger for utnyttelse på eiendommen, herunder: Plassering av bebyggelse, bygningstyper, volumoppbygging, byggehøyder, løsning for leke- og uteoppholdsareal og parkering.

- e) I forbindelse med reguleringsplaner skal planforslagets bidrag til kriminalitetsforebygging beskrives. Det vises til pbl § 3-1 punkt f), samt «Trygge nærmiljøer» - en håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser utarbeidet av «Det kriminalitetsforebyggende råd» (KRÅD) 2012.

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

Retningslinjer for tilbakeføring av arealformål:

Kommunestyret vil, i forbindelse med rullering av arealdelen, vurdere å tilbakeføre byggeområder til tidligere arealformål dersom det ikke er igangsatt reguleringsplanarbeid på området innen åtte år fra dato byggeområdet ble lagt inn i kommuneplanens arealdel.

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.

GBNR	Navn	Areal	Boliger per daa	Antall boliger (estimert)
217/72	Vestre Andebuvei	13,0	3	39
206/2	Langbrekke	28,7	1,5	43
205/1	Nordre Holt	23,6	1,5	35
300/ og /3	Huken øst	138,3	1,5	207
307/3 og 308/1	Sagmyra/Sti	84,3	1,5	126
420/3	Sundland	130	2-4	450
429/1	Ekelund	10	2-4	25
470/1 og 458/59	Bredholt	90	2-4	270
538/8	Dyrsø	12	1-2	6
426/3 m.fl.	ASK/Lunden	110	2-4	260
405/8	Melsomvikveien	26	2-4	70
413/31, 422/147 og /156	Myrejordet nord (Arne Garborgsvei)	60	2-4	100
473/92	Sørby	6	2-4	18
420/60	Kjetilstuåsen	5	2-4	10
501/1	Midtre Gryte	80	1	75
117/1	Gokstad	50	4	80
49/1	Dverdalsåsen	50	2	100
108/125	Ormestad	11	3	35
114/3 mfl.	Anillaveien nord	16	0,75	12
47/9	Sandskjæråsen	15	2	30
112/17	Rødsåsen	30	2	60
Flere eiendommer	Store Bergan	80	2+	165
168/138 m. fl.	Peder Bogens gate			18
108/1	Hollenderåsen	12	2	25
80/63	Årøveien	5	3	15
128/26 m.fl.	Ranvik brygge	22	Høy tetthet, flere formål	100
41/16 m.fl.	Modalveien	Ca 4	6	25
47/103	Åliveien	5	1	5
83/227	Helgerødveien 109	10,5	4	40
112/529 m.fl.	Framnes	80	Høy tetthet, flere formål	200
273/2 og /44	Heimdalsåsen	38	1	35
Del av 43/13	Knatten	5	2	10
117/1	Hystad	4	2,5	10
23/9	Paradisskogen	4	2	8

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.

Bestemmelsene omfatter arealer avsatt til boligbebyggelse, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre formål.

2.2.1 Uregulerte boligområder på dyrka mark

Retningslinje:

Igangsetting av planlegging og/eller utbygging på uregulerte boligområder som ligger på dyrka mark bør i hovedsak unngås. Dette gjelder ikke for områder som ligger på dyrkbar mark. Det henvises samtidig til krav til driveplikt i jordlovas § 8.

I tilfeller hvor mindre arealer med dyrket mark som er lite drivverdige omfattes av en større boligregulering bør det foretas en skjønnsmessig vurdering.

2.2.2 Utnyttelsesgrad

Utenfor fortettingssone avsatt i kommuneplankartet gjelder følgende:

I uregulerte områder og innenfor reguleringsplaner listet opp i punkt 1.2.3, og for reguleringsplaner der utnyttelsesgrad ikke er angitt, skal grad av utnytting ikke overstige BYA= 35 %.

Innenfor fortettingssone avsatt i kommuneplankartet gjelder følgende:

Her settes det ikke lignende krav til øvre utnyttelsesgrad, det forutsettes høy utnyttelse. Dette vil være førende også for reguleringsplaner innenfor denne sonen listet opp i punkt 1.2.3.

2.2.3 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i eksisterende boligbebyggelse

Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og –utforming, landskap/terreng og grønnstruktur/grøntdrag. Det vises til Pbl § 29-2.

Retningslinjene nedenfor legges til grunn for kommunens vurderinger.

Retningslinjer:

Byggesøknader bør vise hvordan hensynet til eksisterende bebyggelse, visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming er ivarettatt (jf. SAK 10 - § 5.4 tredje ledd bokstav f).

Faktorer innenfor boligens nærområde (defineres i avsnitt nedenfor) som bør være førende ved plassering, gruppering og utforming av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendom fremgår av retningslinje a) til d) nedenfor:

a) Type bebyggelse

Ved fortetting i områder dominert av småhusbebyggelse (defineres i avsnitt nedenfor) bør nye tiltak ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet.

I områder dominert av frittliggende småhusbebyggelse (dvs enebolig og tomannsbolig) bør det fortrinnsvis fortettes med samme boligtype.

b) Tomte- og bebyggelsesstruktur

Der bebyggelsen har enhetlig avstand til vei bør denne avstanden opprettholdes.

Nye tiltak bør plasseres og orienteres slik at det oppstår gode uterom for både eksisterende og eventuelle nye boliger.

Ved nye tiltak innenfor nærområder med ensartet møneretning, bør eksisterende prinsipp for møneretning videreføres.

Minste tomtestørrelse for frittliggende enebolig: 500 kvm (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

Minste tomtestørrelse for tomannsbolig: 750 kvm (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

c) Bygningsvolum og utforming

Flere av følgende formingsfaktorer bør hentes fra eksisterende bebyggelse i nærområdet:

- Høyde,
- lengde/bredde,
- grunnflate,
- volumoppbygging,
- takform og
- material- og fargebruk.

Takform og/eller volumoppbygging bør være et av elementene som alltid hentes fra eksisterende bebyggelse.

I nærområder med ensartet bebyggelse (defineres senere) bør alle de ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

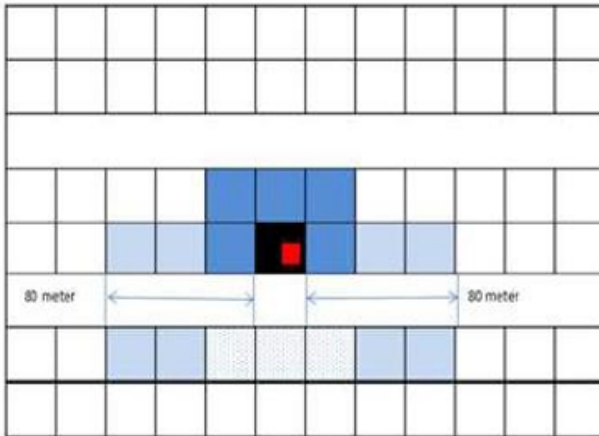
d) Naturgitte omgivelser

Eksisterende vegetasjon og spesielt store, enkeltstående trær bør tas vare på så langt det er mulig. Sammenhengende grøntdrag som strekker seg over flere eiendommer bør bevares.

Det bør vurderes en aktiv bruk av vegetasjon for å skape en myk overgang mellom ny bebyggelse og omgivelsene rundt. Terrengmessig overgang til naboeiendommer bør gis en naturlig utforming.

Definisjoner:

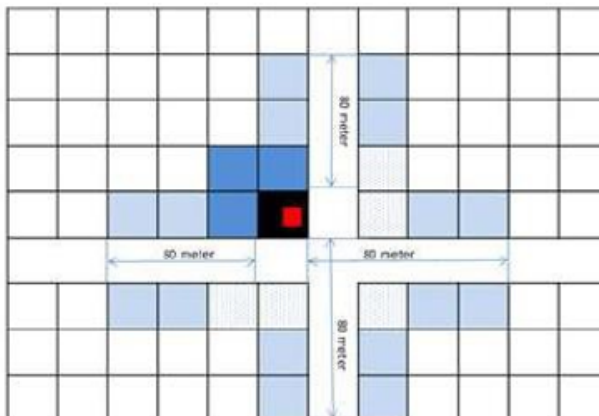
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C nedenfor. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område sees i sammenheng.



Figur A:

Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate.

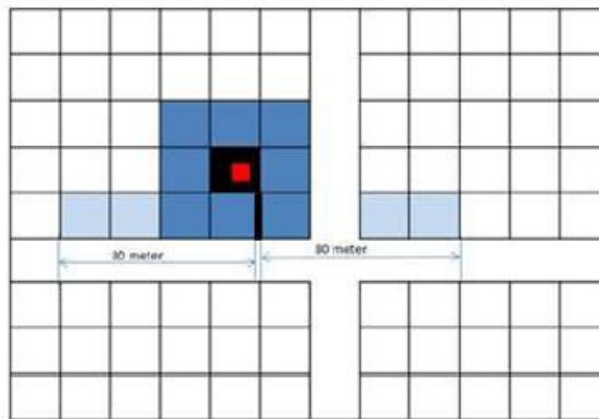
(pilene angir 80 meter langs vei)



Figur B:

Nærområde der tiltak ligger i vei/gatekryss.

(pilene angir 80 meter langs vei)



Figur C:

Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate.

Sort linje indikerer plassering av adkomst, som har betydning for definering av nærområde.

(pilene angir 80 meter langs vei)

Tegnforklaring:

	Eiendom med byggetiltak
	Eiendommer definert som naboer
	Eiendommer definert som gjenboere
	Eiendommer langs tilliggende gater innen 80 meter
	Eiendommer utenfor nærområdedefinisjonen

Frittliggende småhusbebyggelse defineres som et område der minimum ¼ av nærområdet (til tomten som skal bebygges) består av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsbolig. Det samme forholdet gjelder for vurderingen av om området er dominert av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, flermannsboliger) eller evt. blokkbebyggelse.

For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst ¼ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.

2.2.4 Bestemmelsesområder

Innenfor mindre bestemmelsesområdene nær Stokke og Sandefjord sentrum tillates ikke fortetting/oppdeling av eiendom.

For områdene Åsen og Hystad gjelder følgende i tillegg:

Hensynet til verneverdige bygninger og tomte- og bebyggelsesstruktur skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av det helhetlige kulturmiljøet, skal som hovedregel bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Eventuelle nye tiltak skal tilpasses det helhetlige kulturmiljøet når det gjelder faktorene; høyde, volum, volumoppbygging, takform og material- og fargebruk.

Retningslinjer:

Følgende beskrivelse underbygger hensynet som skal tas i Hystad og Åsen:

Hystad

Kulturmiljøet Hystadveien har vokst frem som resultat av en samlet planlegging, som har gitt en enhetlig struktur og utforming. Hystadveiens «Hvalfangerklassisme» vitner om den velstanden hvalfangsttida førte med seg for deler av befolkningen i Sandefjord. Kulturmiljøet, sett i sammenheng med den eldre trehusbebyggelsen i Bjerggata og Rukla og Nybyen, gir et godt innblikk i byens arkitektur- og sosialhistorie.

Området kjennetegnes av fasjonable trevillaer i 1–2 etasjer. De fleste bygningene er oppført med lyst malt tømmerpanel, og har detaljeringer i form av inndelte vinduer og sprosper i mønene. Samtlige bygninger har saltak med hel eller halv valm, og gjerne flere spisse arker. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet. Bolighusene omgis med store hager, noe som er med på å understreke områdets fasjonable karakter. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Åsen

Kulturmiljøet i Åsen har ikke vokst frem som et resultat av en samlet planlegging. Åsens arkitektur vitner om den velstanden hvalfangsttida førte med seg for deler av befolkningen i Sandefjord. For å forstå byens sosiale historie er det interessant å se dette området i sammenheng med Bjerggata, Hystadveien og Rukla og Nybyen.

På nedsiden av Nedre Åsenvei preges bebyggelsen av malte trehus i 2 etasjer med halvvalmet mansardtak. Opp mot og langs Øvre Åsenvei ligger storslåtte villaer i tre og mur med høyreiste sal eller helvalmet tak. Bolighusene omgis med store hager, noe som er med på å understreke områdets unike karakter. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

2.2.5 Tiltak i området 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).

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, leegger, oppmurte peiser og lignende mindre tiltak. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

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

Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.2.6 Tiltak i området mellom byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet og 100-metersgrensen Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.

Retningslinjer:

Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning eller, etter kommunens vurdering, medføre synlige terrenginngrep i særlig viktige svaberg, fjell- og landskapsformasjoner.

Ny bebyggelse bør søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger bør fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av vegger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett legges det 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 i området 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 i området 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.

Retningslinje:

Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning.

Tiltaket bør, etter kommunens vurdering, ikke medføre synlige terrenginngrep i særlig viktige svaberg, fjell- og landskapsformasjoner, eller innebære sprengning ut over ca. 100 m³ utsprengt masse.

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 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. 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. 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.

Retningslinje:

Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning.

Tiltaket bør, etter kommunens vurdering, ikke medføre synlige terrenginngrep i særlig viktige svaberg, fjell- og landskapsformasjoner, eller innebære sprengning ut over ca. 100 m³ utsprengt masse.

- 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

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.
- b) Det tillates ikke etablering av ny småhusbebyggelse i sentrumsformålet.
- c) I sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg. Ny bebyggelse skal tilpasses eventuelle historiske gateløp og kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal dimensjoneres etter byens/tettstedets målestokk og ta utgangspunkt i byens/

tettstedets identitet. Ny bebyggelse skal med arkitektonisk utforming og utforming av bygningsvolumer tilpasses nabobebyggelsen.

- d) Balkonger med større utkraging enn 0,6 -1,0 meter (blant annet avhengig av bygningstype, antikvarisk og arkitektonisk verdi) målt fra byggets fasadeliv tillates ikke. Utkragede balkonger tillates ikke etablert lavere enn 3 m målt fra tilstøtende fortaus nivå.

Retningslinje:

Utkragede/påhengte balkonger bør ikke utgjøre mer enn 40% av byggets fasadelengde mot den enkelte gate.

- e) S2 i Sandefjord sentrum:
Langs bygater som ikke er sentrale eller har viktig transportfunksjon kan det etableres boliger i 1. etasje, forutsatt at boligene får tilstrekkelig bokvalitet.
- f) 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.
- g) Kilen S3:
Reguleringsplan for Kilenområdet vedtatt av bystyret 28.06.2001 legges til grunn for videre detaljregulering av området.

Retningslinjer:

Byggehøyder i Sandefjord sentrum:

For utbygging i kvartaler i sentrum legges rapporten «Sandefjord sentrum – konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» til grunn med de presiseringer som følger av bystyrets vedtak sak 21/16.

Strategi for fortetting i Sandefjord sentrum og sentrumsnære områder er retningsgivende for Sandefjord sentrum.

Rapport om fortetting og sentrumsutvikling, Stokke tettsted er retningsgivende for Stokke sentrum.

«Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018 er retningsgivende for Sandefjord sentrum.

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.

Fremtidig Fokserød pukkverk kan i tillegg, uten endring i reguleringsplanen, benyttes til deponi for rene masser.

2.6 NÆRINGSVIRKSOMHET

- a) Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
- b) For produksjons/ håndverksbedrifter/engros kan det tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten på maks 100 m2 salgsflate.
- c) I områdene for næringsvirksomhet skal det legges til rette for høy arealutnyttelse.

- d) For del av gbnr 150/31 kan det etableres gårdsbutikk med slakteri og lager. Mot tilgrensende landbruksområder skal det etableres/ opprettholdes en ubebygd buffersone. Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 30 %.

Retningslinje:

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

2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.7.1 Følgende områder tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet og forretning for dagligvare og plasskrevende konsept og kontor (nummer bak områdenavnene refererer til områder i kommuneplankartet):

- Peder Bogensgate # 1
- Skiringssalveien # 2
- Gokstadveien # 3
- Hegna # 4
- Sundland # 5

2.7.2 Følgende områder tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet og forretning for dagligvare og plasskrevende konsept (nummer bak områdenavnene refererer til områder i kommuneplankartet):

- Pindsle # 6
- Hinderveien # 7
- Hasle # 8

På områdene nevnt i punkt 2.7.1 og 2.7.2 tillates ikke økning av handelsarealet frem mot 2031, med unntak av følgende områder:

Hegna # 4	5800 kvm BRA samlet økning av handelsareal.
Pindsle # 6	7500 kvm BRA samlet økning av handelsareal

Etablering av dagligvarehandel kan tillates uavhengig av ovenstående kvote.

2.7.3 Følgende områder tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet og kontor (nummer bak områdenavnene refererer til områder i kommuneplankartet):

- Fokserød/Kullerød. # 9
- Torp (2 områder) # 10 og 11
- Framnes # 25
- Stub # 13
- Ranvik brygge # 14 og # 24
- Jotun Gimle # 15
- Thorøya # 16
- Tassebekk # 22

2.7.4 Det tillates etablert virksomhet for trenings- og fritidsaktiviteter på alle områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg.

2.7.5 For følgende områdetillates det også boliger (nummer bak områdenavnene refererer til områder i kommuneplankartet):

- Heimdal # 21
- Peder Bogensgate # 1
- Ranvik brygge # 14
- deler av Pindsle # 17
- Del av Thorøya # 18
- Framnes # 12

2.7.6 Følgende område tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og flyplass (nummer bak områdenavnet refererer til område i kommuneplankartet):

- Torp Øst # 20

2.7.7 Følgende område tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet, offentlig/privat tjenesteyting (fengsel):

- Borgeskogen nordøst # 23

Det aktuelle området kan kun tillates med formålet lager, industri og håndverksvirksomhet dersom det ikke blir aktuelt med fengsel.

2.7.8 Følgende område tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet og idrett (motorsport)

- Håskan # 26

2.7.9 Følgende bestemmelser gjelder for alle områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg:

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

Retningslinjer:

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 områdene der dette tillates:

Med plasskrevende konsept menes både virksomheter som driver salg av plasskrevende varer (møbler/tepper, hvite- og brunevarer, trelast og byggevarer, biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner), og virksomheter som har et arealkrevende konsept som det etter kommunens vurdering ikke er hensiktsmessig å lokalisere i sentrum.

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

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

På Pindsle bør arealer langs Nygårdsveien og/eller nær eksisterende handelsvirksomhet prioriteres til etablering av nytt handelsareal.

Viktige forutsetninger for slik etablering bør være krav til parkering og trafikksystem samt at

virksomheten ikke vil være til vesentlig sjenanse for annen virksomhet i området.

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.

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.

Planer om å etablere tradisjonell dagligvarehandel på disse næringsområdene, bør som hovedregel behandles som reguleringsplan.

2.8 FORRETNINGER

Det tillates ikke økning av publikumsrettet handelsareal innenfor områder avsatt til forretning frem mot 2031, med unntak av følgende område:

Del av Fokserød # X 19: 2800 kvm BRA samlet økning av handelsareal kun til byggevare jf vedtak i HMP sak 109/18.

KAP. 3 - LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-11 JF § 11-7, NR 5)

3.1 LOKALISERING OG UTFORMING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 1 OG 4)

- a) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrka mark eller dyrkbar mark med mindre det kan dokumenteres at det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- b) Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven.
- c) Nødvendige driftsbygninger i landbruket kan tillates med mønehøyde inntil 10 meter. Byggegrense mot naboeiendommen må være minst halve byggets høyde, og ikke under 4 meter.
- d) 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.

Retningslinje:

Ny landbruksbebyggelse bør ikke tillates oppført innenfor 100- metersbeltet langs sjø der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

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)

Godkjent eksisterende helårsbebyggelse utenfor 100- metersbeltet er vist som ringer i kommuneplankartet. For disse, og for våningshus utenfor 100-metersbeltet 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, garasjer og lignende mindre tiltak 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:

Det bør ikke gis tillatelser til utvidelse av eksisterende helårsbebyggelse i LNF i 100-metersbeltet mot sjø som overstiger 120 kvm BYA og/eller 220 kvm BRA.

Dispensasjon til ny helårsbebyggelse og fradeling i LNF kan vurderes tillatt dersom vilkårene i plan- og

bygningsloven kapittel 19 er oppfylt. Dersom vilkårene for å gi dispensasjon foreligger, skal kommuneplanens utfyllende bestemmelser legges til grunn.

Før dispensasjon kan gis bør følgende kriterier være ivaretatt:

- Arealet skal være egnet til boligformål (herunder forhold som støy, leke- og uteoppholdsarealer, elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning, og trafikkikker skolevei).
- Bebyggelsen må etableres som en fortetting til eksisterende boligklynger bestående av minimum 3 hus.
- Fradelte tomter skal være romslige og med et areal som sikrer en åpen bebyggelsesstruktur, men avstanden mellom bolighusene bør maksimalt være 50 meter.
- Avstand til eksisterende gårdstun og frittstående driftsbygninger skal som hovedregel være minst 200 meter grunnet lukt/støy/støv.
- Byggegrense mot dyrka mark settes til minimum 10 meter.
- Oppretting av ny bebyggelse/tomt må ikke være i konflikt med landbruksinteresser, naturmangfold eller kulturminner. Bebyggelsen med tomt og adkomst skal ikke beslaglegge dyrka/dyrkbar mark.
- Eiendommen må ha trafikkikker og godkjent adkomst og avkjørsel.
- Tilknytning til vann og avløp. Tomten må knyttes til offentlig vann og avløp der det ligger til rette for dette, jf. bestemmelsene i pkt. 1.4.
- Vesentlige terrenginngrep skal unngås.
- Ved etablering av flere boliger/tomter bør dette skje gjennom regulering.
- Det bør det kunne vektlegges at fradeling kan være fordelaktig for å sikre overtakelse og videre drift av landbrukseiendommen.

3.3 FRITIDSBEBYGGELSE I LNF

Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan eksisterende fritidsbebyggelse i Inf-område mellom 100-metergrensen og sjø utvides til inntil 90 m² BYA, dersom det ikke er til hinder for hensynene landbruk, natur og friluftsliv. Bestemmelsene i punkt 2.3.2 vil være førende for slik utvidelse.

Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan eksisterende fritidsbebyggelse i LNF bak 100-metergrensen utvides til inntil 130 m² BYA, dersom det ikke er til hinder for hensynene landbruk, natur og friluftsliv. Bestemmelsene i punkt 2.3.3 vil være førende for slik utvidelse.

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 og 4)

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

Alle nye brygger skal være tilgjengelige for allmennheten. Kravet gjelder også ved endring av eksisterende brygger.

Båtheis eller tilsvarende installasjoner tillates ikke.

Retningslinjer:

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra punkt 4.1 og 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 FELLESBESTEMMELSE FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (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) Mudring kan tillates dersom det kan dokumenteres at det gjelder vedlikeholdsmudring eller at mudring skjer innenfor et område avsatt til havn eller småbåthavn. 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.

4.3 SMÅBÅTHAVN (PBL § 11-11, NR. 3 OG 4)

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

Før det gis tillatelse til etablering av nye småbåthavner, eller utvidelser av eksisterende anlegg (med unntak av Engø) skal det gjennomføres en småbåthavnutredning for hele kommunen som blant annet:

- Kartlegger nåværende kapasitet og fremtidig behov for båt plasser i kommunen
- Vurderer utvidelsesmulighetene ved det enkelte anlegg
- Vurderer parkeringssituasjonen ved det enkelte anlegg

Retningslinjer:

Endringer og mindre utvidelser av fellesbrygger innenfor områder med formål «småbåthavn» kan tillatelse.

4.4 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.

4.5 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (PBL § 11-11, NR 3)

Det tillates ikke tiltak som kan være til ulempe for områdets bruk til friluftsområde.

4.6 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.

4.7 HUSBÅT/LEKTER (PBL § 11-11, NR 3)

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.

4.8 ANLEGG FOR NAVIGASJON (PBL §11-11, NR 4)

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

4.9 FISKE

Det må ikke gjennomføres tiltak i områder avsatt til fiske, herunder låssettingsplasser, strandnotplasser og gytefelt for torsk.

4.10 FARLED

Farleden fremgår med stiplet linje i kommuneplankartet. Følgende bestemmelse gjelder for områder med tilknytning til farleden:

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

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 som hensynssoner i arealplankartet.

- 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.
- c) I områder markert som stille sone (friluftsområdene i Marum og Hjertås), skal støyende tiltak/aktiviteter unngås.

Retningslinjer:

Der støysoner fra ulike støykilder overlapper skal støykart fra 2018 (Brekke og strand) legges til grunn for den støyfaglige utredningen. Ved overlapp i støysoner kan kommunen vurdere å stille krav om inntil 3 dB strengere grenseverdier jf. (kap.3.2.3. i T-1442/2016).

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) Stormflo og bølgepåvirkning (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. Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging" (DSB 2011) og ved bruk av hensynssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning vist i kommunens temakart.

I spesielt eksponerte områder der flere eller begge forholdene kan inntreffe samtidig (stormflo og bølgepåvirkning), skal det vurderes å sette nedre kotehøyde høyere enn 2,5 m. Valg av kotehøyde skal begrunnes og dokumenteres av fagkyndig.

- 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.

For soner som angir områder med mulig fare for større kvikkleireskred (sonen viser kartlagte mulig utløsningsområder og ikke mulig utrasområder), tillates ikke tiltak som kan utløse slike skred. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

Tiltakshaver har kontinuerlig ansvar 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, og NVE sin veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Kvikkleire og fare for kvikkleireskred i marine avsetninger kan også forekomme utenfor den kartlagte hensynssonen. Her bør også ROS-analyse/fareutredning som ivaretar de til enhver tid gjeldende forskrifter utføres.

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.

For soner som angir områder med mulig steinsprangfare (sonen viser utløsnings- og rasområde), tillates ikke tiltak som kan utløse/rammes av steinsprang. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

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. Det vises til NVE sin veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng.

- c) Skytebane (H360)
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.
- d) Høyspent (H370):
For høyspenttrasseer vist i kommuneplankartet gjelder bestemmelsen punkt 1.7.4 Elektromagnetisk felt.
- e) Annen fare (H390) deponier i sjø
Sjøbunnen innenfor de markerte sonene har vært benyttet til deponi for forurensede masser. Det tillates ikke tiltak som kan forstyrre deponiet og dermed føre til forurensning.

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.

5.1.4 Infrastruktursone (§ 11-8b)
Sonen markerer konsesjonsområdet for fjernvarme. Det vises til bestemmelsenes punkt 1.4 bokstav a).

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)

Generelle retningslinjer for hensynssonene H570:

- 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, for det aktuelle kulturmiljø er tilstrekkelig vurdert.*
- b) *Ved oppføring av nye bygninger bør stedegen historisk byggeskiss og kvalitet i utforming vektlegges. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform,*

detaljering, farge- og materialbruk. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse.

- c) Bebyggelsesmønster og kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomteinndelinger er viktige deler av et områdets historie som bør bevares og videreføres.*
- d) Skogbryn, kantsoner, åkerholmer og andre restarealer mot innmark bør ikke fjernes. Det samme gjelder steingjerder. Gamle ferdselsveier bør opprettholdes og være tilgjengelig for allmennheten.*
- 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.*

Beskrivelse til de ulike hensynssonene er retningsgivende for de særlige hensynene som må tas i de ulike områdene:

Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad H570_1

Veisystemet, gårdsnavnene og de usedvanlig mange og rike kulturminnene forteller at dette jordbrukslandskapet er svært alderdommelig. Landskapet fra Lauve i sør til Istre, Stange og Brønnum i nord var bosatt av jordbrukere allerede flere hundre år før Kristi fødsel. Veiene slynger seg fra gård til gård og går helst oppe i det tørrlendte terrenget. I dette kulturmiljøet finner vi blant annet steinsettingen på Istrehågan og helleristningene på Haugen – to av de mest eiendommelige og betydningsfulle arkeologiske kulturminnene i Vestfold.

Sundåsen, Bogen og Langø H570_2

Kystfortet på Sundåsen representerer viktig norsk militærhistorie. Dette og Melsomvik havn var to av de ansjontligste stedene under unionsoppløsningen i 1905. I dette kulturmiljøet finnes også bygdeborgen Frøås, som trekker militærhistorien i området tilbake til jernalderen. Bogen og Sand var levende og antagelig til dels internasjonale strandsteder fra 1600-tallet av, med spritsmugling, skjenkesteder, båtrepasjoner og etter hvert landhandel. Kulturmiljøet viser viktige utviklingstrekk ved livet langs kysten i vår region.

Høyord H570_3

Høyjord stavkirke er en midtmastkirke fra andre halvdel av 1100-tallet. I landskapet rundt kirken ligger flere gravhauger. Kirken er altså bevisst bygd i eller rett ved gamle gravfelt. I tillegg er det funnet en rekke kokegroper nær kirken, langt eldre enn kirkebygget. Den nære forbindelsen mellom de hedenske gravhaugene og den kristne kirken, viser at landskapet her har vært under skiftende religiøse ordninger gjennom lang tid.

Gokstad H570_4

Gokstadfunnet er blant Norges viktigste bidrag til verdens historie. Gokstadhaugen har en monumental plassering i et kulturmiljø som rommer mytiske stedsnavn og flere tusen år gamle boplasser. Landskapet omkring Gokstadhaugen skjuler tallrike kjente og uoppdagede spor som kan kaste lys over Gokstadhøvdingens identitet og betydning. Handelsplassen på Heimdal er sentral, og viser et mektig internasjonalt nettverk.

Stokke prestegård og kirkested H570_5

Stokke kirke og prestegård ligger i et kultisk landskap. Der kirken ligger lå det en katolsk kirke i

middelalderen, og jernalderens gravhauger finnes og har funnets både sør og nord for prestegården. Det gamle veinettet knyttet til kirkestedet og prestegården utgjør uforandrete landskapselementer siden eldre jernalder.

Hella, Skjærnes og Melsom H570_6

Veier, gravminner, gamle gårder, ferjesteder, ladestedet Hella (Nøtterøy) og tettstedet Melsomvik dekker flere hundre år med sjøen som viktigste forbindelsen mellom Nøtterøy og fastlandet. Nederst på Hella ligger et stort gravfelt fra jernalderen i et lite gravsøkk. Gamle hulveier leder ned mot sjøen. Øst for Melsom og mellom gården og sjøen ligger det også gamle veier og gravfelt som tydelig viser at ferdselen gikk fra sjøen, om Melsom og videre vestover mot raet. Før fantes det gravhauger også på tunet på Melsom. Krysningpunktet over Vestfjorden var jernaldergårdenes viktigste kontaktpunkt med omverdenen.

Fevang H570_7

Fevanggårdene ligger på raet sammen med mange andre gamle gårder. Det er tette forbindelser mellom jernaldergårdene, gravfeltene og ferdselsveier. Gravfeltet på Fevang har i dag 21 bevarte gravmonumenter, opprinnelig må det ha vært flere hundre. Det er en av de siste, store restene av de mange store samlinger med graver som lå i dette kulturlandskapet. Terrenget omkring gårdene og gravfeltet er spekket med spor etter gammelt jordbruk. Her finnes rydningsrøyser, steingjerder og åkerstykker. Dette er restene av en jernaldergård.

Auve H570_8

Hovedbygningen på Auve representerer en bygningstype som var vanlig i kyststrøkene over store deler av Øst- og Sørlandet på 1700- og første del av 1800-tallet. Bygningstypen var vanlig for en samfunnsgruppe som hadde sitt utkomme fra sjøfart og jordbruk. Gårdens historie strekker seg tilbake til jernalder, og Auve må ha vært ryddet før Vesterøya ble landfast. 250 meter nordvest for tunet ligger en boplass fra yngre steinalder med uvanlig store mengder dyreben, deriblant fra hval, og keramikk bevart. Auveboplassen viser at det har vært hvalfangere i Sandefjord i 4000 år, og den har en viktig plass i forskning på yngre steinalder i Norge.

Sandar kirkested H570_9

Sandar kirkested har ubrutt tradisjon som religiøst senter tilbake til middelalderen. Senere har funksjoner knyttet til byens administrasjon og næringsliv kommet til. Gateløpene og bebyggelsen har både stor variasjon og tidsdybde. Området kjennetegnes, med unntak av kirken, av malte tre- eller murhus i 1–3 etasjer. Samtlige bygninger har saltak med hel eller halv valm. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Murbyen i Sandefjord sentrum H570_10

Murbyen i Sandefjord sentrum har fått sin form med utgangspunkt i en gjennomarbeidet og helhetlig regulering. Resultatet er en godt sammenhengende sentrumsbebyggelse som viser utviklingen i norsk byplanlegging og arkitektur i første halvdel av 1900-tallet. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Gateløpene og bebyggelsen preges av en enhetlig struktur og utforming. Området kjennetegnes av 3–4 etasjers byggårder i mur. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet og gir eksempler på de ulike stilretningene som dominerte arkitekturen i første halvdel av 1900-tallet (historisme, jugendstil, funksjonalisme). Gatenettet er i hovedsak i rutenettmønster, med rektangulære kvartaler. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager, parker og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Parken H570_11

Kulturmiljøet Parken har vokst frem over tid som resultat av en trinnvis planlegging. Parken representerer veksten og velstanden som fulgte med Sandefjord som badeby, og senere som hvalfangstby. Gateløpene, bebyggelsen og parken preges derfor av en godt samstemt struktur og utforming. Det er særlig Park hotell som har lagt premissene for utformingen av rådhuset og kulturhuset. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet, og gir eksempler på de ulike stilretningene som dominerte arkitekturen i siste halvdel av 1900-tallet. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager, parker og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Nybyen og Rukla H570_12

Kulturmiljøets to delområder viser samlet hvordan en typisk Vestfoldby utviklet seg med badebyen og seilskutetiden som bakteppe på 1800-tallet. Kulturmiljøet, sett i sammenheng med Hystadveien, Murbyen i Sandefjord sentrum og Åsen, gir et godt innblikk i byens arkitektur- og sosialhistorie.

Rukla har vokst frem over tid. I dag kjennetegnes bebyggelsen i området av malte trehus i 1–2 etasjer med tidstypisk arkitektur for tidsrommet 1800–1900. Gateløpene og bebyggelsen i området har derfor både stor variasjon og tidsdybde. Nybyen er resultat av en samlet planlegging, noe som har bidratt til å gi gateløpene og bebyggelsen et enhetlig og planlagt preg. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Bjerggata H570_13

Kulturmiljøet Bjerggata har vokst frem over tid. Bebyggelsen i Bjerggata består av godt bevarte arbeiderklasseboliger fra 1800-tallet, som dokumenterer Sandefjords trehusbebyggelse før brannen i 1900. Arbeiderboligene er en viktig del av Sandefjords sosialhistorie, og er interessante å se i sammenheng med den mer velstående bebyggelsen i delområdene Hystadveien, Parken og Åsen.

Gateløpet og bebyggelsen preges av stor variasjon og tidsdybde, med små, malte trehus i 1–2 etasjer. Det tette boligområdet har små hager og bakgårder som gir bydelen et grønt preg. I nyere tid er området fortettet ytterligere, deriblant med noen murbygninger i større skala. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

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) og andre lover (H740)

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) Område for massedeponi ved Borgeskogen
Før det gis igangsettingstillatelse til massedeponi må det foreligge en reguleringsplan for området. Planen skal blant annet belyse konsekvensene for miljø og samfunn herunder hensynet til naturtyper, vilttrekk i området, trafikksikkerhet, atkomstløsning og ulemper for boliger i nærheten.

b) Torp regionale næringsområde
Det kan ikke igangsettes tiltak uten at det foreligger en omfattende, overordnet plan for området. Planarbeidet må avvente avklaring av trase for ny dobbeltspor og stasjon for jernbanen.

Planen må blant annet ta stilling til mulige nye veiløsninger, herunder mulig ny riksvei fra Tassebekk og mulig ny fylkesvei til Sandefjord øst.

Det må i planarbeidet tas stilling til om utbyggingen på det regionale næringsområdet skal følges opp i anleggsfasen med et samlet miljøprogram/miljøovervåking for hele området.

Tiltak som, etter kommunes vurdering, åpenbart ikke vil vanskeliggjøre ovennevnte planlegging eller utvikling av det nye regionale næringsområdet kan tillates.

c) Båndlagte traseer for fremtidige veier:

Fv. 305 Fokserød - Kodal	vedtatt kommunedelplan
Fv. 560 Dalen – Arnadal (RV 308)	båndlagt trase 50 m til hver side
Fv. 609 Håskeneveien	båndlagt trase
Fv. 305 eksisterende Kodalveien	Enkelte traseer for gjennomføring av tiltak
Fremtidig boligvei til Sagmyra/Sti	Mulig atkomstvei

Det kan ikke gjennomføres tiltak som kan vanskeliggjøre eller fordyre planleggingen og utbygging av ny vei.

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

5.4.1 H810_1 (Høgenhall)

Før det gis tillatelse til tiltak som, etter kommunens vurdering, vanskeliggjør planlegging eller utviklingen av området innenfor områdene H810_1 (Høgenhall) skal det foreligge områderegulering.

5.4.2 H810_2 (Holt og Langbrekke)

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.

5.4.3 H810_3 (Fritidsbebyggelse ved Åsen):

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 Askjemvannet, 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.

5.4.4 H810_4 (Stokke Øst)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området skal det foreligge områderegulering. Rapporten «Prinsipper for fortetting Stokke» skal være retningsgivende for områdeplanen.

5.4.5 H810_5, 6 og 7 (Stokke)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området skal det foreligge helhetlige reguleringsplaner for hvert kvartal. Rapporten «Prinsipper for fortetting Stokke» skal være retningsgivende for disse reguleringsplanene.

5.4.6 H810_8 (Pindsle)

Det kan ikke gis tillatelse til økt handelsareal (gjelder også dagligvarehandel) innenfor området før det foreligger en helhetlig plan for gjennomføring av tiltak på offentlig infrastruktur.

5.4.7 H810_9 (Gåsøveien på Storevar)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene skal det foreligge felles plan.

5.4.8 H810_10 (Store Bergan)

Før det gis tillatelse til tiltak som, etter kommunens vurdering, vanskeliggjør planlegging eller utviklingen av området innenfor sonen skal det foreligge områderegulering.