



SANDEFJORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR
SVERDSTADVEIEN 17, GBNR: 44/175**

Dato: 22.09.07

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 22.01.08

Bystyrets vedtak: 03.04.2008

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 22.09.07, rev 23.10.07 og 22.01.08

Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER:

Boliger med tilhørende anlegg; lavblokk, felt F.

Boliger med tilhørende anlegg; eksisterende våningshus, felt G

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

Kjørevei

Gang-/sykkelvei

FELLES OMRÅDER:

Fellesområde for lek og opphold i det fri, felt FL 1

Felles avkjørsel, felt FA 1

SPESIALOMRÅDER

Bevaring av bygninger

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger med tilhørende anlegg; lavblokk – felt F

1.1.1 Tillatt bruksareal er $BRA = 1.550 \text{ m}^2$. Bruksarealet regnes ikke for parkeringskjeller, eller plan som har himling mindre enn 0,5 m over terrengnivået på mer enn halvparten av omsluttende vegg, dvs. parkeringskjeller, boder og tekniske rom.

1.1.2 Det tillates ikke bygget mer enn 14 leiligheter i felt F selv om ikke tillatt bruksareal er nyttet fullt ut.

1.1.3 Deler av parkeringskjeller kan tillates utenfor byggegrensene.

- 1.1.4 Maksimal tillatt gjennomsnittlig mønehøyde, 11 m.. Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde, 9 m.
- 1.1.5 Til hver bolig skal det vises plass til minst 1,75 parkeringsplasser. Parkeringsbehovet kan løses ved felles underjordisk parkeringsanlegg delvis under felt FL 1 og felt F.
- 1.1.6 Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse m.h.t. form og materialbruk. Bebyggelsen skal ha en tiltalende utforming og ikke virke dominerende i forhold til Orelund kapell og gravlunden (også den framtidige).
- 1.1.7 Gangatkomst til boligene skal skje fra nord via felles atkomstvei
- 1.1.8 Private utearealer skal skjermes fra felles leke- og oppholdsareal. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot landbruksarealer/framtidig gravlund i øst.

1.2 Boliger med tilhørende anlegg; eksisterende våningshus, felt G

- 1.2.1 Felt G kan ha inntil 5 boenheter.
- 1.2.2 Til hver bolig skal det vises plass til minst 1,75 garasjeplass i parkeringskjeller.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Kjørevei

- 2.1.1 Veien skal ha reguleringsbredde 7 m- forbi parkeringsplassen til gravlunden/kapellet.
- 2.1.2 Parkeringskjeller for felt F og G skal knyttes til eksisterende vei i syd ved gravlunden. Veien skal oppfylle kommunens krav til frisikt ut mot Sverstadveien.
- 2.1.3 Veien skal være opparbeidet til kommunal standard før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen.

2.2 Gang- og sykkelvei

- 2.2.1 Veien skal ha en reguleringsbredde på 6 m.
- 2.2.2 Det kan settes opp en fysisk sperre som hindrer kjøretrafikk på gang- og sykkelveien

3. FELLESOMRÅDER

3.1 Felles leke- og oppholdsareal FL 1.

- 3.1.1 Fellesområdet FL 1 skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i hele området, dvs. felt A-44/176, felt B-44/1809, felt C-44/181, felt D-44/177, felt E-44/191 og felt G og F.– 44/175.

- 3.1.2 Det forutsettes parkeringskjeller under det meste av fellesområdet. Området skal opparbeides i henhold til planer godkjent av kommunen.
- 3.1.3 Området skal opparbeides i henhold til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Det skal tas hensyn til ulike brukergruppers funksjonsevne. Ved søknad om tillatelse til tiltak for boligene innenfor planområdet skal utforming og adkomst fra alle sider, spesielt fra syd, til fellesområdet vises. Området skal være opparbeidet til fullverdig standard før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelse
- 3.1.4. Før iverksettelse av tiltak i henhold til reguleringsplanen skal det foretas en arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminnene (kokegropfelt/bosettingsspor) ID 110600 som er i konflikt med utbyggingen. ID 110600 er avmerket på plankartet. Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres slik at tidspunktet for den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.
- 3.1.5 Det skal være 5 m fra grensen mot veien til garasjeport. Porten skal ha en estetisk utforming og i størst mulig grad skjermes i forhold til atkomst til kapell/gravlund.
- 3.1.6 Det skal opparbeides gangareal over FL 1 for å dekke tilgjengeligheten til fellesarealet for alle boligfeltene i området.

3.2 Felles avkjørsel

- 3.2.1 Felles avkjørsel skal være for gnr. 44/181 og 44/175. Den skal primært brukes som gang- og sykkelatkomst for nye boliger i 44/175, men kan nyttes til nyttetransport, varelevering og renovasjon.

4 SPESIALOMRÅDE

4.1. Bevaring av bygninger

- 4.1.1 Bygningen som skal bevares innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
- 4.1.2 Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygning settes i stand under forutsetning av at proporsjoner, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningenes egenart slik at de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene ikke blir redusert.
- 4.1.3 Utskifting av gamle bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid utover vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten etter samråd med kommunens bygningsmyndighet. Dersom enkelte bygningselementer ved vedlikehold må skiftes ut på grunn av råte, andre skader o.l., skal det benyttes kopier av de eksisterende bygningselementene.

- 4.1.4 Unntatt fra punkt 3.1.3 og 3.1.4 er tilbakeføring der det er foretatt endringer i nyere tid. Slike tilbakeføringer kan gjennomføres dersom det kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag.
- 4.1.5 Ved søknader om tilbygg og/eller påbygg vil det legges vekt på at et nytt element underordner seg i volum og harmonerer i utforming.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Plankrav m.v.

- 4.1.1 Før det tillates noen form for bygge- eller anleggsarbeider skal det foreligge en godkjent detaljplan som viser opparbeidelsen innefor området. Planen skal blant annet vise:
- nåværende og framtidige koter
 - oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende
 - snitt/oppriss som viser forhold til terreng
 - kjøreareal
 - parkering- og garasjeplassering, inkl. sykkelparkering
 - areal for opphold/lek/fellesarealer
 - nåværende og framtidig vegetasjon
 - løsninger for renovasjon
 - eventuell transformasjonskiosker og andre bygg for tekniske anlegg
 - sikringstiltak i forhold til skrenter og skjæringer
 - tilgjengelighet, jfr. Rundskriv fra MD T5/99B
- 4.1.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer, jfr. Sak paragraf 18-19. Lokal overvannsdisponering vurderes i samarbeid med kommunen. Før det blir gitt igangsettingstillatelse, skal de tekniske planene være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for gjennomføring av anleggene
- 4.2 Dersom det under arbeider i marken påtreffes automatisk fredet kulturminner må arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på fem meter, og fylkeskommunens kulturseksjon må varsles, jfr. Lov om kulturminner paragraf 3, 4, 6 og 9.
- 4.3 Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.

Bjørn Ole Gleditsch
ordfører

Margrethe Løgavlen