LEVERANSE-BESKRIVELSE

01.01.2020 rev, 27.04.23

VI BYGGER SLIK DU ØNSKER












konsmo hus
Konsmo Fabrikker a.s

www.mesterbyggvestfold.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

		side
0	Generelt	3
1	Tak	3
2	Yttervegger i tre	3
3	Vinduer / ytterdører	3
4	Balkong / terrasse	3
5	Himling / skråtak	4
6	Gulv, bjelkelag og etasjeskiller	4
7	Innvendige vegger	4
8	Innvendige dører	4
9	Trapper	4
10	Listverk	5
11	Innredninger	5
12	Sikkerhet	5
13	Blikkenslagerarbeider	5
14	Rørleggerarbeider	5
15	Elektrikerarbeider	6
16	Ventilasjon	6
17	Ikke med i leveransen	6
18	Leverandører	6

Konsmo Fabrikker AS leverer boliger i elementbasert byggesystem. Produksjonen skjer innendørs ved hovedanlegget på Konsmo, og er underlagt strenge rutiner og kvalitetskontroll. Byggesystemet er typegodkjent av SINTEF, og underlagt årlig kontroll.

Bedriften har innført kildesortering i produksjonen, og produksjons-anlegget oppvarmes med gjenvinning av avfall.

Konsmo Fabrikker AS innehar sentral godkjenning og er medlem av Boligprodusentenes Forening.

0 - GENERELT

- Tegninger, byggeledelse og byggesøknad med ansvarsretter for de entrepriser som inngår i kontrakt.

- Mesterbygg Vestfold as forbeholder seg retten til å foreta endringer i valg av materialer, leverandør og konstruksjon, forutsatt at opprinnelig funksjon og kvalitet opprettholdes.

1 - TAK

- **Takstoler**

Prefabrikkerte takstoler eller sperrer, med tett underkledd gesims.

- **Taktekke**

Membrantekking.

- **Skråtak**

Takbjelke som del av takstol eller sperr isolert med 300 mm Glava Proff 35.

- **Hus med W-takstol.**

Himlingsløsning for tekniske installasjoner. Fuktsperre og 300 mm Glava Proff 34 mot kaldt loft.

2 - YTTERVEGGER I TRE

- **Materialer - vegg**

Ytterveggselementer 48x198 mm reisverk, 12 mm asfaltimpregnerte vindtett plater, utlekting og 19 mm liggende dobbelfals ny type. Grunning, mellomstrøk fra fabrikk og toppstrøk blir utført på byggeplass. Elementene innfores på byggeplass med 48x48 mm, isoleres med 200+50 mm Glava Proff 34, fuktsperre og 13 mm gipsplate. Overflatebehandling iht. romskjema.

- **Vannbrett**

Laminert, trykkimpregnert.

3 - VINDUER / YTTERDØRER

- **Vinduer**

Iht. romskjema

- **Hovedinngangsdør**

Iht. romskjema

- **Balkongdør**

Iht. romskjema

- **Bi-inngangsdør / boddører**

Iht. romskjema

- **Garasjeport**

Garasjeport slett med farge RAL 9005 leveres med elektrisk portåpner.

- **To sjikts tetting rundt vinduer og ytterdører**

Åpning mellom karm og stenderverk tettes utvendig med skumlist og fugemasse.

- **Innsetting av ytterdører på byggeplass**

Hoveddør, heve/skyvedør og garasjeport/dør monteres på byggeplass.

4 - BALKONG / TERRASSE

- **Balkong-/terrassegulv**

28x120 mm impregnerte terrassebord

- **Balkong-/terrasserekke**

Iht. tegning

5 - HIMLING / SKRÅTAK

- **Himling**

13 mm gipsplater. Overflater iht. romskjema.

- Grunnet fremføring ventilasjonsanlegg kan himlingshøyden i enkelte rom, eller deler av rom, avvike fra tegning.

6 - GULV, BJELKELAG OG ETASJESKILLER

- **Hus med betongplate på mark**

Under veggelementer monteres bunnsvill med tettelist mot betong.
Yttervegger forankres til ringmur.
Overflater iht. romskjema.

.

- **Etasjeskiller**

22 mm fuktbestandig gulvspon.
I-bjelkelag, 350 mm.
200 mm Glava Økonomi 38.
Overflater iht. romskjema.

7 - INNVENDIGE VEGGER

- **Skillevegger**

48x98 mm reisverk
13 mm gipsplate.
Overflater iht. romskjema.
100 mm isolasjon, Glava Økonomi 38.

- **Innvendig påforing mot mur**

Iht. gjeldene krav for valgte grunnmursystem.

- **Vegger i bad/ vaskerom**

OSB-finerstriper og 13 mm gipsplate for lokal våtromsbehandling.
Overflater se romskjema.

- **Vegger mot kald bod og garasje**

Utførelse som yttervegg, men gips erstatter utvendig kledning.

8 - INNVENDIGE DØRER

Swedoor Stable
Dørblad og karm malt hvit fargekode NCS S0500-N.

9 - TRAPPER

Iht. romskjema.

10 - LISTVERK/FORINGER

- **Taklist**

Iht. romskjema.

- **Karm og fotlist**

Iht. romskjema

- **Foringer**

Iht. romskjema

Lister og foringer hvitmalt NCS S0500-N.
Spikerhull og skjøter flikkes.

11 - INNREDNINGER

- **Kjøkkeninnredning**

Fra Strai Kjøkken AS inkl. frakt og montering. Kjøkkentype og innhold Iht. romskjema

- **Baderomsinnredning**

Fra Strai Kjøkken AS inkl. frakt og montering. Iht. romskjema

12 - SIKKERHET

Seriekoblede røykvarslere iht. forskrifter med batteri-backup. (Leveres og monteres av elektriker.)
1 stk. 6 kg ABE brannslokningsapparat pr. boenhet.
Komfyrvakt (leveres av elektriker).

13 - BLIKKENSLAGERARBEIDER

- **Takrenner**

Plastbelagt aluminium med med nedløpsrør til overkant ferdig oppfylt terreng. Farge sort

- **Beslag**

Nødvendige beslag under utvendige dører, samt spesialbeslag i forbindelse med elementer. Farge sort.

- **Pipebeslag**

Stålpipe med peisovn. Se romskjema.

14 - RØRLEGGERARBEIDER

TIL BADEROM, DUSJ OG WC LEVERES INNTEGNET UTSTYR ETTER FØLGENDE BESKRIVELSE:

- **Badekar**

Ikke i leveransen.

- **Sluker**

Sluker iht. forskrifter.

- **Servant**

Iht. romskjema.

- **Dusj**

Iht. romskjema.

- **Toalett**

Iht. romskjema.

- **Kjøkken**

Iht. romskjema.

- **Annet**

200 liter varmtvannsbereder pr. boenhet.
Kran og avløp for vaskemaskin.

1 stk. utvendig frostfri kran.
Toaletter og servanter i hvit farge.
Blandebatterier / kraner forkrommet.
Det leveres ikke skyllekar.

- **Generelt**

Ledningsnett med forgreninger og sluker i golv på grunn og trebjelkelag er inkl. Avløpsledninger legges skjult. Lufting avløp og radonbrønn føres over tak.

15 - ELEKTRIKERARBEIDER

DET LEVERES LYSPUNKTER, BRYTERE OG KONTAKTER ETTER FØLGENDE OPPSTILLING:

- **Stue/tv-stue**

Iht. romskjema.

- **Soverom**

Iht. romskjema.

- **Kjøkken**

Iht. romskjema.

- **Bad**

Iht. romskjema.

- **WC**

Iht. romskjema.

- **Entre/hall/gang/vindfang**

Iht. romskjema.

- **Vaskerom sammen med bad.**

Iht. romskjema.

- **Teknisk rom/garderobe/bod**

Iht. romskjema.

- Utvendig

Iht. romskjema.

- Kaldt loft, hvor det er loftstige

Iht. romskjema.

- Generelt

Jordelektrode og inntaksrør for stikkledninger er inkludert.
Inntaksrør avsluttes 1 m utenfor ringmur.
Utvendig inntaksskap iht. NEK399 er inkl. Sikringsskap med jordfeilautomater.
Det elektriske anlegget monteres fortrinnsvis skjult, med unntak av lydvegger/himling.

16 - VENTILASJON

Balansert ventilasjonsanlegg med EC-teknologi og høyeffektiv roterende varmeveksler. Leveres med trykkvakt mot kjøkkenventilator.

17 - IKKE MED I LEVERANSEN

Følgende leveranser inngår ikke i kontrakten, med mindre dette er særskilt avtalt og beskrevet:

- Dører, vegger og annet utstyr/innredning som er stiplet inn på tegning, ei hellerfremføring av vann/avløp til stiplet VVS-utstyr
- Garderobeskap / skyvedørsgarderober med innredning
- Oppvarmingssystemer iht. romskjema
- Sentralstøvsuger
- Møbler

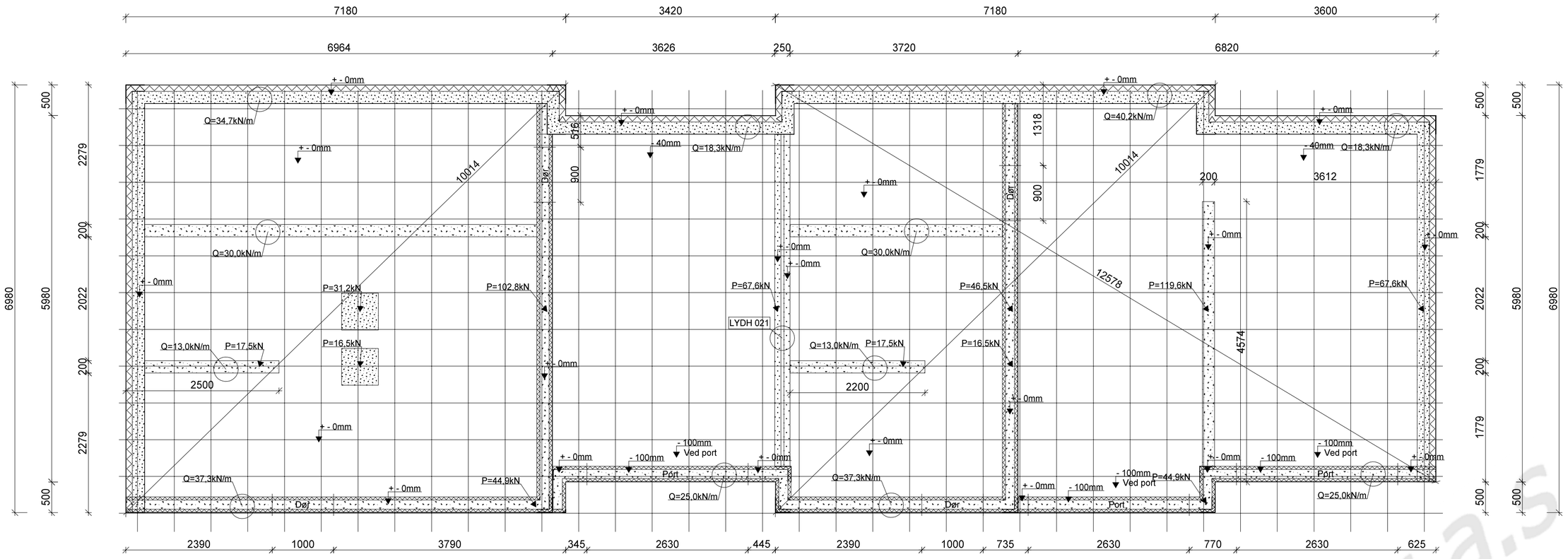
18 - Diverse

Illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, gulvflater og andre overflater, innredninger, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg i fasade, beplantning, etc.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på plantegningene. Endring av plassering av utstyr på bad kan også forekomme. Endelig utforming av tekniske sjakter vil kunne bli endret under detaljprosjekteringen.

Det tas forbehold om mindre arealavvik, og kjøper kan ikke kreve prisavslag for dette

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i beskrivelsen



Ringmursplan

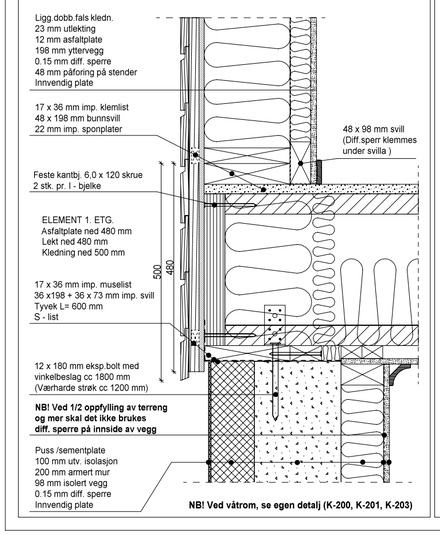
BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Bjelkelag på grunnmur. Langside

Bjelkelag med 350 mm I - bjelker
36 x 198 + 36 x 73 mm imp bunnsvill.

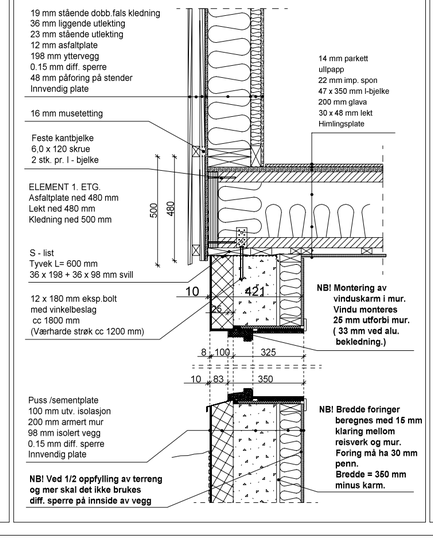
Artikkel: ETGH001 | Dato: 02.05.2017 TB | Rev: B | Målestokk: (ale mål i mm) 1: 5



Overgang 350 I - bjelkelag - grunnmur.

Detaljen viser krysslektet kledning.
Detaljen viser vindusplassering i mur.

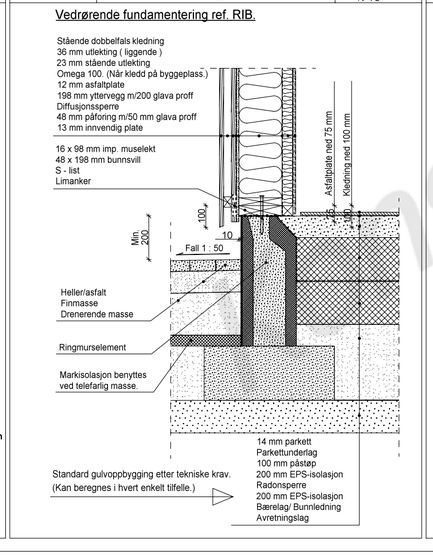
Artikkel: ETGH011 | Dato: 28.08.2018 TB | Rev: C | Målestokk: (ale mål i mm) 1: 10



Støpt plate på mark.

Stående dobbelfals kledning med krysslekting.
Detaljen viser standard ringmursystem.

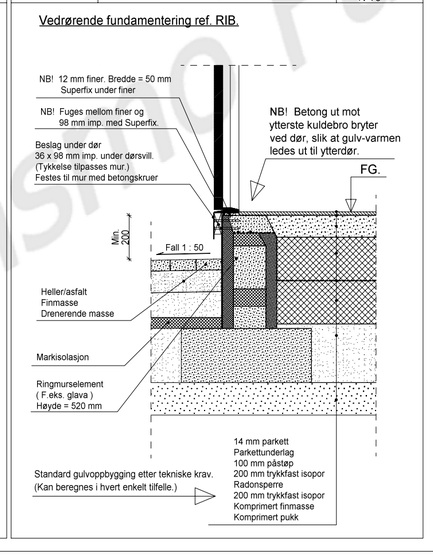
Artikkel: FUNH001 | Dato: 04.07.2018 TB | Rev: A | Målestokk: (ale mål i mm) 1: 10



Standard inngangsparti.

Detaljen viser snitt gjennom ytterdør.
Detaljen viser standard ringmursystem.

Artikkel: FUNH009 | Dato: 24.11.2017 TB | Rev: C | Målestokk: (ale mål i mm) 1: 10



LASTBEREGNINGER NED PÅ RINGMURSPLAN:
ALLE BEREGNINGER ER I BRUDDGRENSETILSTAND
JEVNT FORDELT LAST Q=kN/m
PUNKTLASTER ER P=kN
BEREGNINGER UTFØRT FOR KONSMO FABRIKKER AS
16.03.23 OSKAR HOMME MISUND

Tegning nr. 1 av 6

A 25.04.2023 MS Oppdatert kjøkken og terrasserekke

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord

Ringmursplan

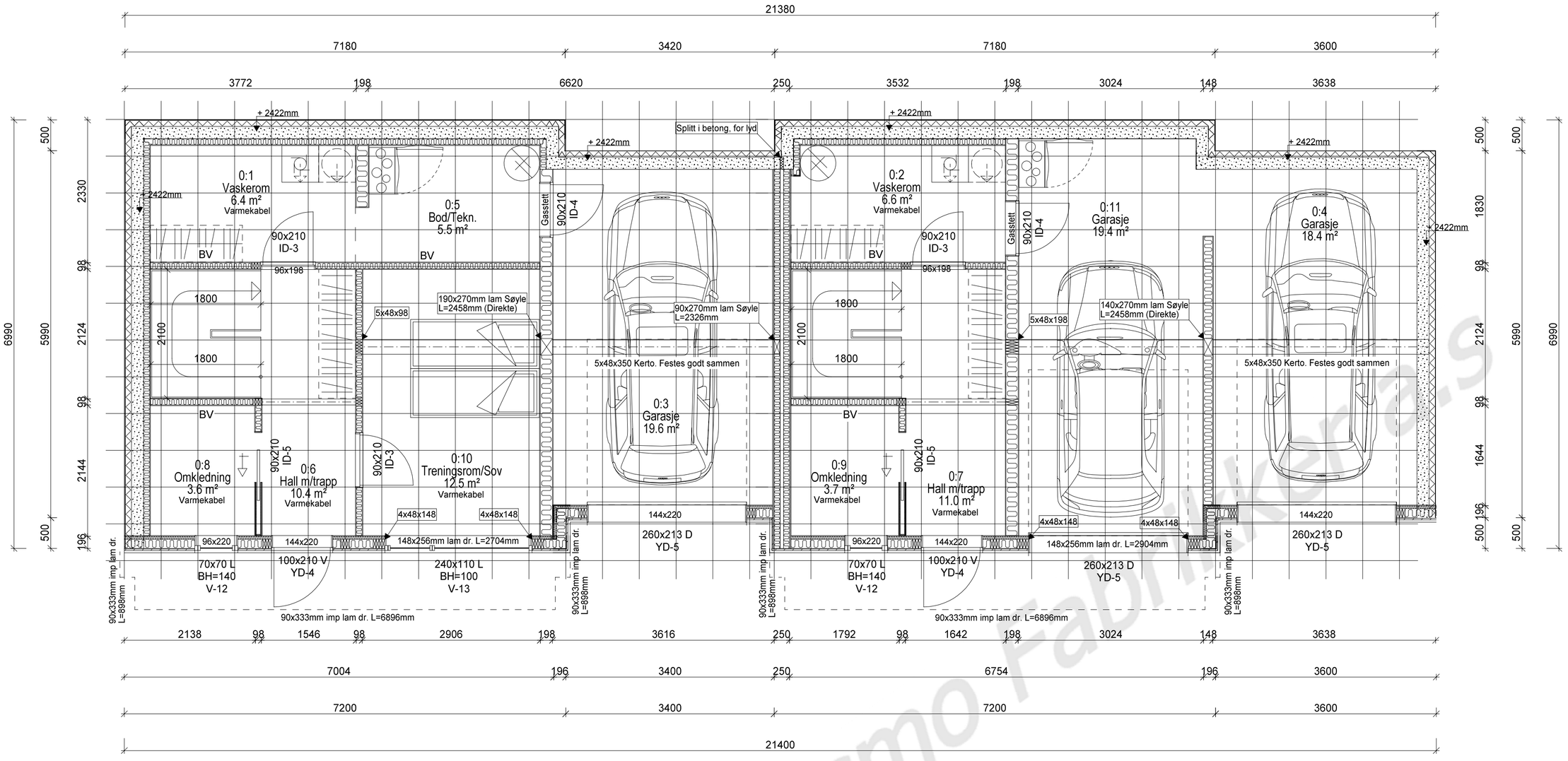
Mesterbygg Vestfold as

Dato:	21.03.2023	Arkiv: V2208	Sign: Tove
KONTROLL:			
Skisse:	Tove	Mål: 1:50	Tegn: 520
Arb:	Marius		
Tekn:	OHM 16.03.23		

Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Data Design System

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Underetasje:
Bra= 125.0m²

Konsmo Fabrikker a.s

Tegning nr. 2 av 6

A	25.04.2023	MS	Oppdatert kjøkken og terrasserekke

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord

Underetasje

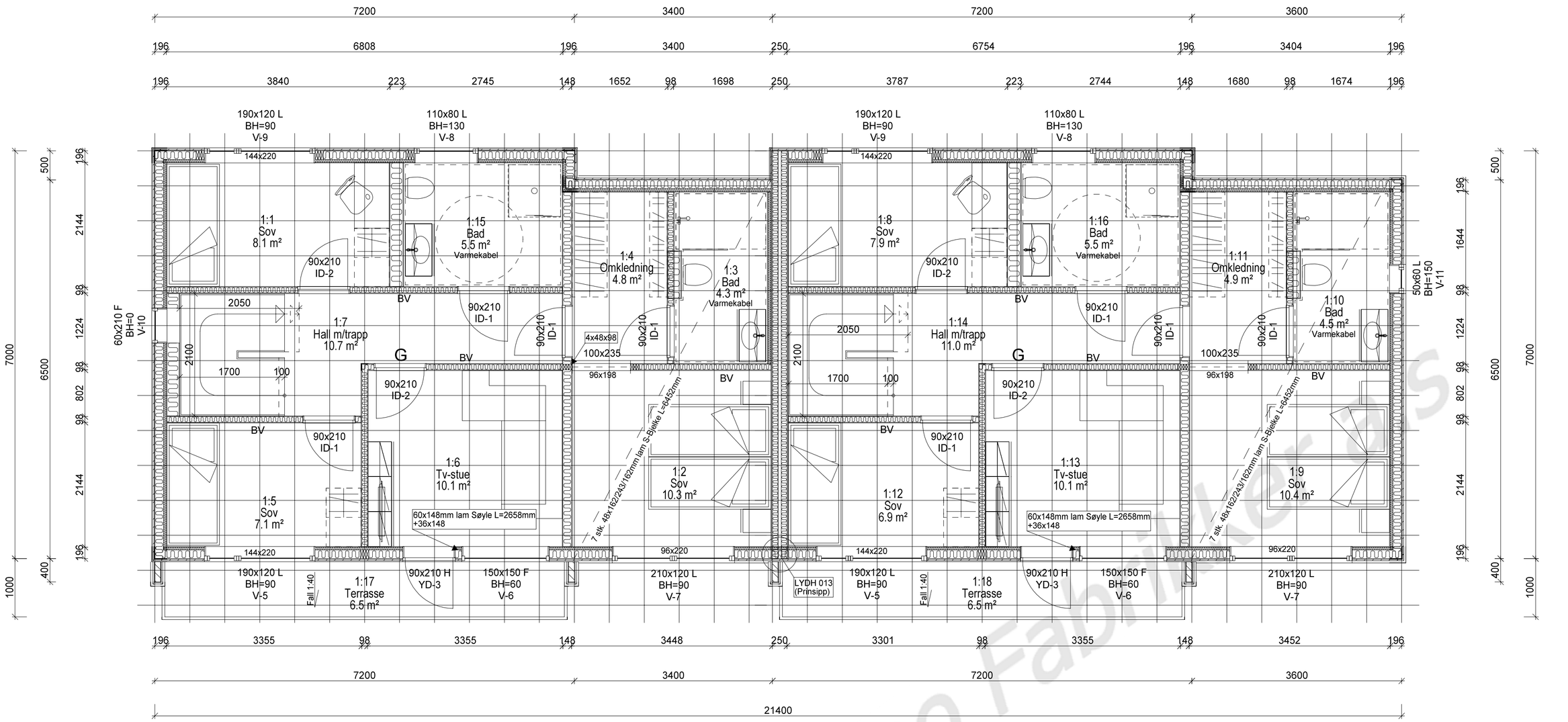
Dato: 21.03.2023
Arkiv: V2208
Sign: Tove
KONTROLL:
Skisse: Tove
Arb: Marius
Tekn: OHM 16.03.23
Mål: 1:50
Tegn: 521

Data Design System

Mesterbygg Vestfold as

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



1. ETASJE:

BYA bygning=149.7m²

Bolig A: Bra= 66.5m²

Bolig B: Bra= 66.1m²

Konsmo Fabrikker

Tegning nr. 3 av 6

A 25.04.2023 MS Oppdatert kjøkken og terrasserekke

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord
1. Etasje

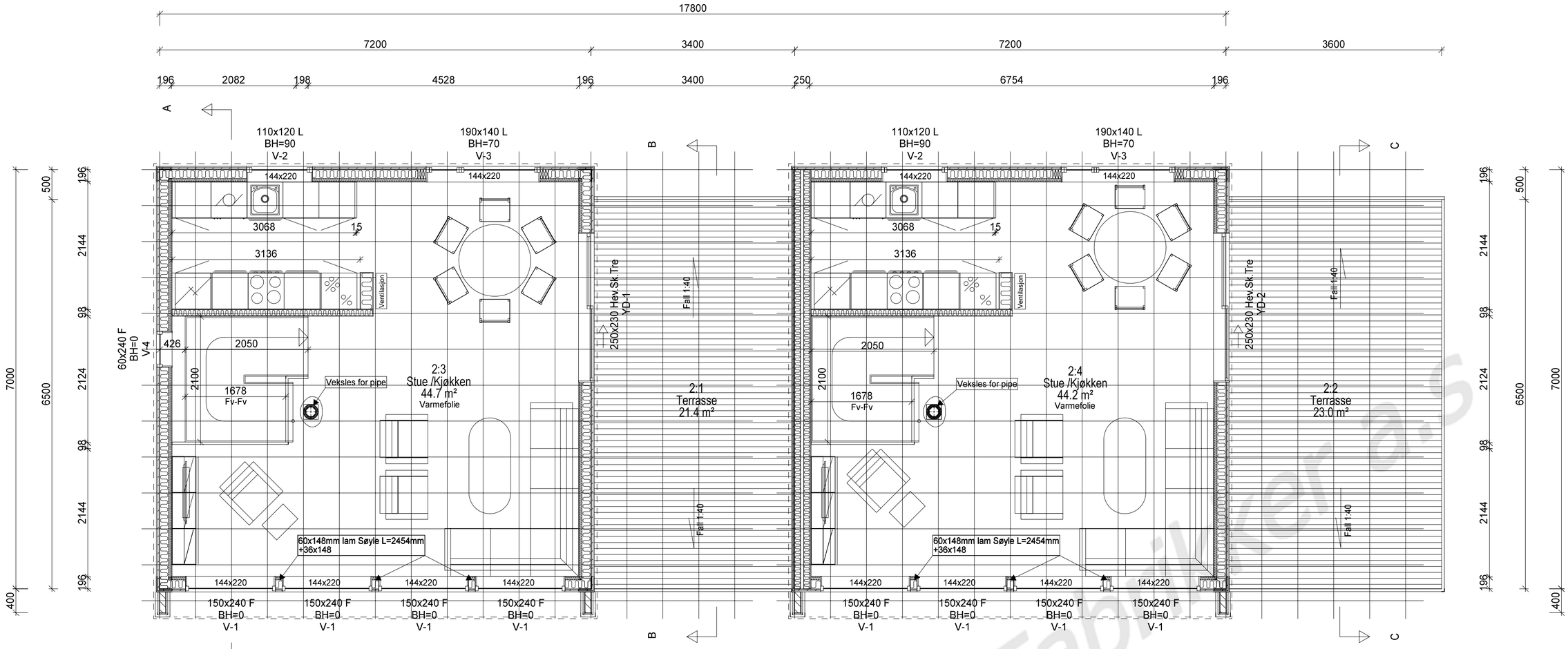
Data Design System

Mesterbygg Vestfold as

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Dato: 21.03.2023	Arkiv: V2208	Sign: Tove
KONTROLL:		
Skisse: Tove	Mål: 1:50	Tegn: 522
Arb: Marius		
Tekn: OHM 16.03.23		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Bolig A: Bra= 44.7m²

Bolig B: Bra= 44.2m²

196 1920 98 4790 196 3400 250 1716 98 4940 196

7200 3400 7200 3600

21400

2. ETASJE:

Konsmo Fabrikker AS

Tegning nr. 4 av 6

A 25.04.2023 MS Oppdatert kjøkken og terrasserekke

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord

DATA DESIGN SYSTEM

2. Etasje	Dato: 21.03.2023	Arkiv: V2208	Sign: Tove
	KONTROLL:		
	Skisse: Tove	Mål: 1:50	Tegn: 523
	Arb: Marius		
	Tekn: OHM 16.03.23		

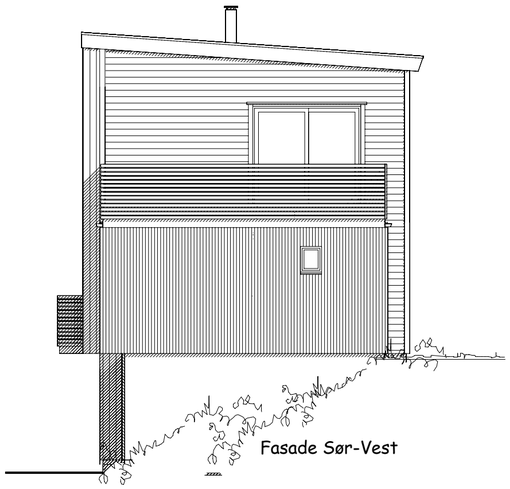
Mesterbygg Vestfold as

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

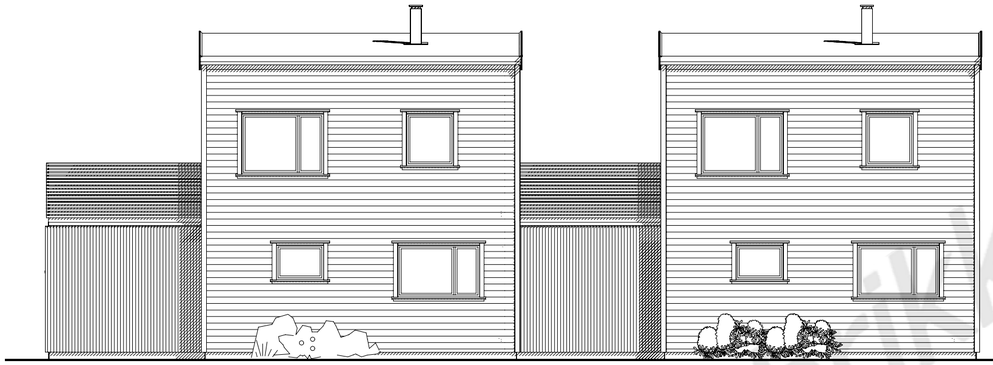
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



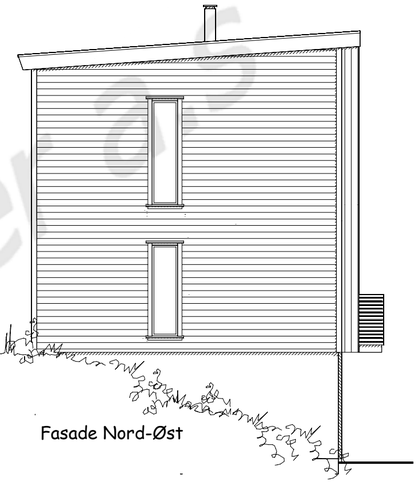
Fasade Nord-Vest



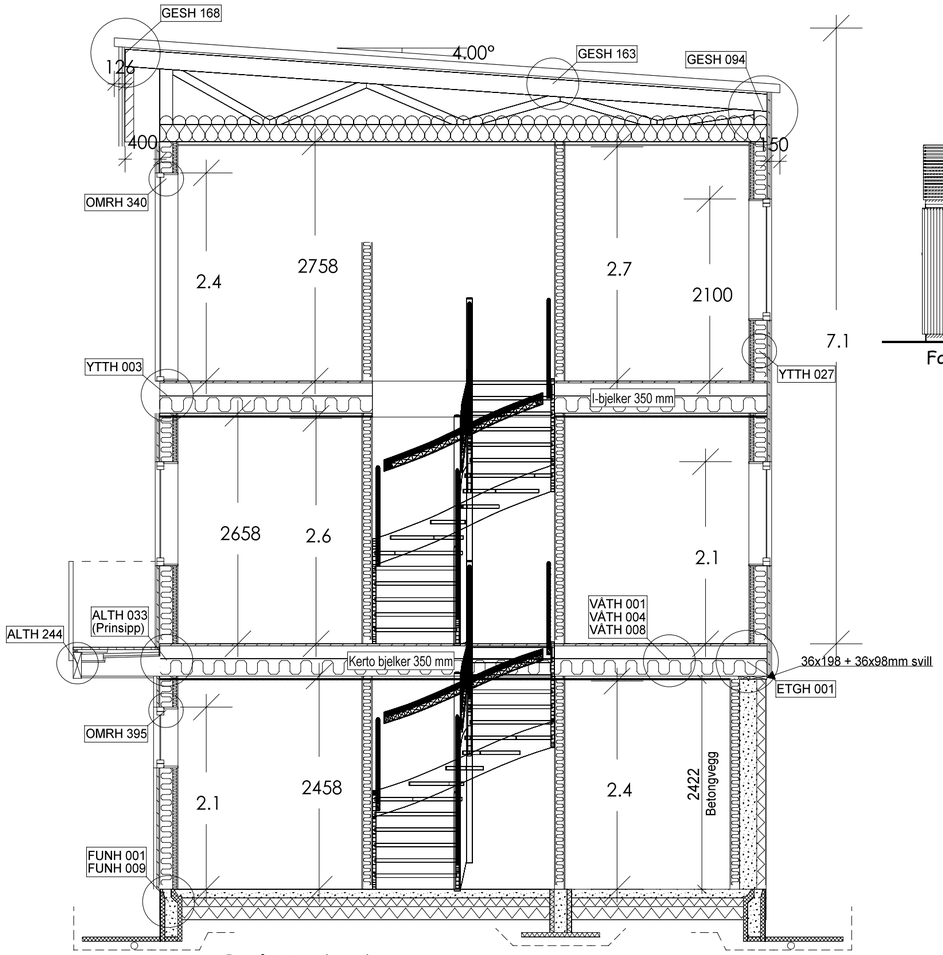
Fasade Sør-Vest



Fasade Sør-Øst



Fasade Nord-Øst



Snitt A-A

Konsmo Fabrikker AS

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Tegning nr. 5 av 6

A	25.04.2023	MS	Oppdatert kjøkken og terrasserekke

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord

Snitt A-A og fasader

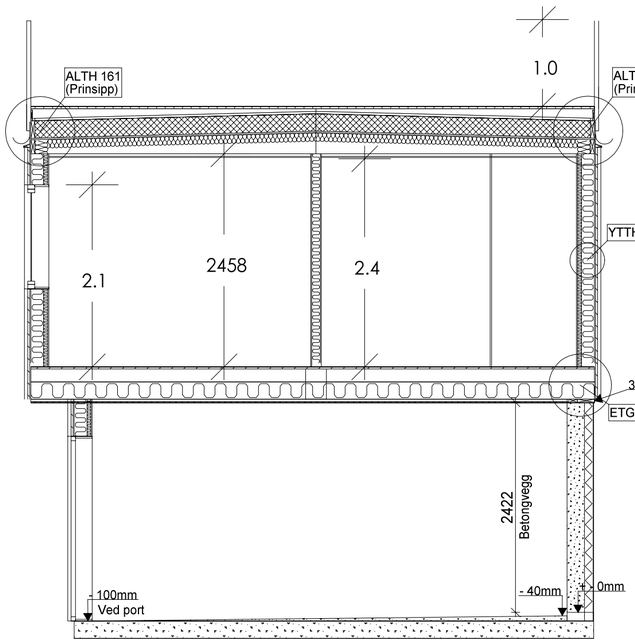
Dato: 21.03.2023
KONTROLL:
Skisse: Tove
Arb: Marius
Tekn: OHM 16.03.23

Arkiv: V2208
Sign: Tove
Mål: 1:50/100
Tegn: 524

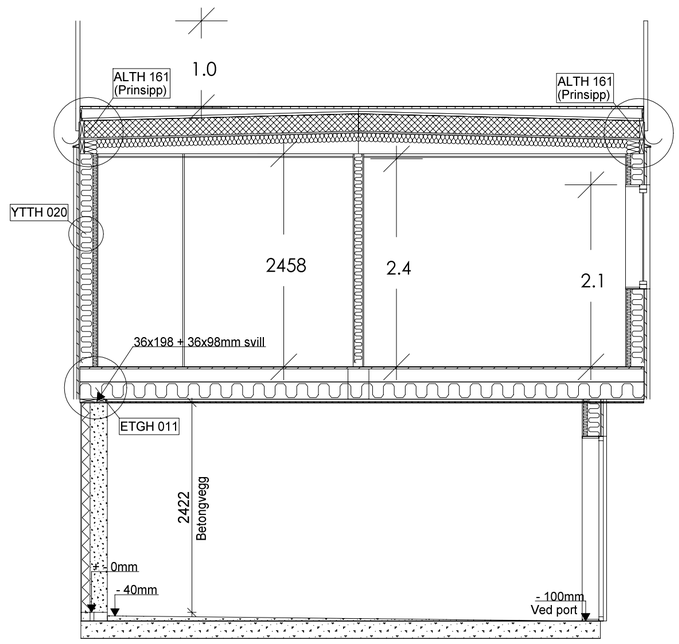
Mesterbygg Vestfold as

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Snitt B-B



Snitt C-C

Sammenstilling for bolig til Mesterbygg Vestfold as . **Dato: 13.02.2023**

Merknad:

Tak:	Produkt:	Merknad:
Undertak:	15 /18 mm OSB finér for membrantekking	Se tegning vedr. taklasning
Taktekke:	Derbi Colour membrantekking, Edel Sort, Snøfanger&Stigetrinn: Sort	
Gavlstein:	Leveres ikke (std. vindski og vannbord)	
Farge takrenner med tilbehør:	Stål, renner+krok, Sort nedløp	
	Sort tak/utluftslag	
Yttervegger:		
Dimensjon:	200 mm (48x148+48x48 mm)	
Utvendig kledning:	19x140 mm Dobbeltfals ny type 60°, liggende,	
Utvendig kledning:	19x148 dobbeltfals ny type med ekstra spor deler av fasade,	
Behandling kledning:	Grunnet og mellomstrøk	
Farge kledning:	Grå	
Farge omramming:	Som kledning	
Farge hjørnekasser:	Som kledning	
Farge vindskier:	Som kledning	
Farge vannvisklokkbord tak:	Som kledning	
Stoffskjå:		
Overgang otasjeskille:		Som tegning
Møneskyss:		
Vindusblendramming:	Nr. 2 Moderne malaluminiumvannbrett	
Aluminiumsvannbrett (farge):	Som vinduer ral 9005	
Bunnstokk:		
Knekkpop:		
Ytterdører:		
Hoveddør 1:	Nordan, Kvadraten 839G3 til . Hengsling:	
Farger:	Dørblad og karm: Ral 9005	
Dørvrider:	Stockholm Black	
Sidefelt:		
Hoveddør 2.		
Farger:		
Dørvrider:		
Sidefelt:		
Bodder:		
Kjellerdør:		
Balkong og HS-dører:		
Vinduer:		
Type åpningvindu:	Toppsving UT (standard). ferdigmalt ut/innvendig. Børstet vrider.	Sikkerhetsglass der hvor det kreves. Vinduer leveres som tegning. Vindusleverandør blir den som kan levere raskest
	Farger: Utvendig: Ral 9005. Innvendig: Ral 9005	
Velux takvinduer:		
Garasjer:		
Garasjeport:	Harmonie slett. Ral 9005.	Port og motor leveres lokalt
Garasjedør:		
Automatisk portåpner:	Ja	
Terrasse/balkong:		
Utførelse/type:	Tett m/membrantekking	Som tegning
Dekke:	28x120 mm , Trykkimpregnert (CU). Ubehandlet	
Rekker:	Nr. 1 Moderne, Som huset , Grå	
Sevler:		
Innvendige dører:		
Dørtype:	Swedoor STABLE MASSIV	
Overflate dørblad:	NCS S0500-N	
Overflate dørkarm:	NCS S0500-N	
Dempelist:	Leveres	
Dørvrider:	Hoppe 1140-42, aluminium (standard)	
Glassdører:	Mellom: Tv stue - hall. UTGÅR levers stable slett, glass utførelse: ,	
Badstudør:		Dør leveres hvit slett
Klinsdør:		
Lydder:		
Diverse luker:		
Inspeksjonsluker i knevegger:		
Inspeksjonsluker i himling:		
Takluke med nedfellbar stige:		
Foringer:		
Vinduvtterdørsforinger:	Gipsplate unntatt hoveddør leveres furu foring malt NCS S0500-N	Det leveres ikke gipshjørnar til vinduer da maler leverer dette lokalt
Dørforinger innerdører:	Furu hvitmalt Ncs S0500-N	
Listverk:		
Taklister:	Listfri løsning (forutsetter gips - OBS! mht sprekking!)	Listefritt tak unntatt baderom, vaskerom
Fotlister:	12x58 mm fotlist rund (slett), furu hvitmalt	
Karmlister:	12x58 mm karmlist rund (slett), furu hvitmalt	
Behandling:	NCS S0500-N	
Trapper:		
Trapp 1:		Leveres lokalt
Behandling:		
Trapp 2:		
Behandling:		
Kjøkkeninnredning:		
Hoveddelighet:		Leveres lokalt
Hybel/bi-lolighet:		
Hybel/bi-leilighet:		
Garderobeinnredning:		
Hoveddelighet:		
Hybel/bi-lolighet:		
Baderomsinnredning:		
		Leveres lokalt
Øvrige endringer:		

Konsmo Fabrikker AS versjon 1-15 Utskrift 22.02.2023 11:27

Konsmo Fab

Tegning nr. 6 av 6

A 25.04.2023 MS Oppdatert kjøkken og terrasserekke

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr: Byggekommune: Sandefjord

DATA DESIGN SYSTEM
A REMETSCHEK COMPANY

Snitt B-B, snitt C-C og sammenstilling

Dato: 21.03.2023 | Arkiv: V2208 | Sign: Tove

Mesterbygg Vestfold as

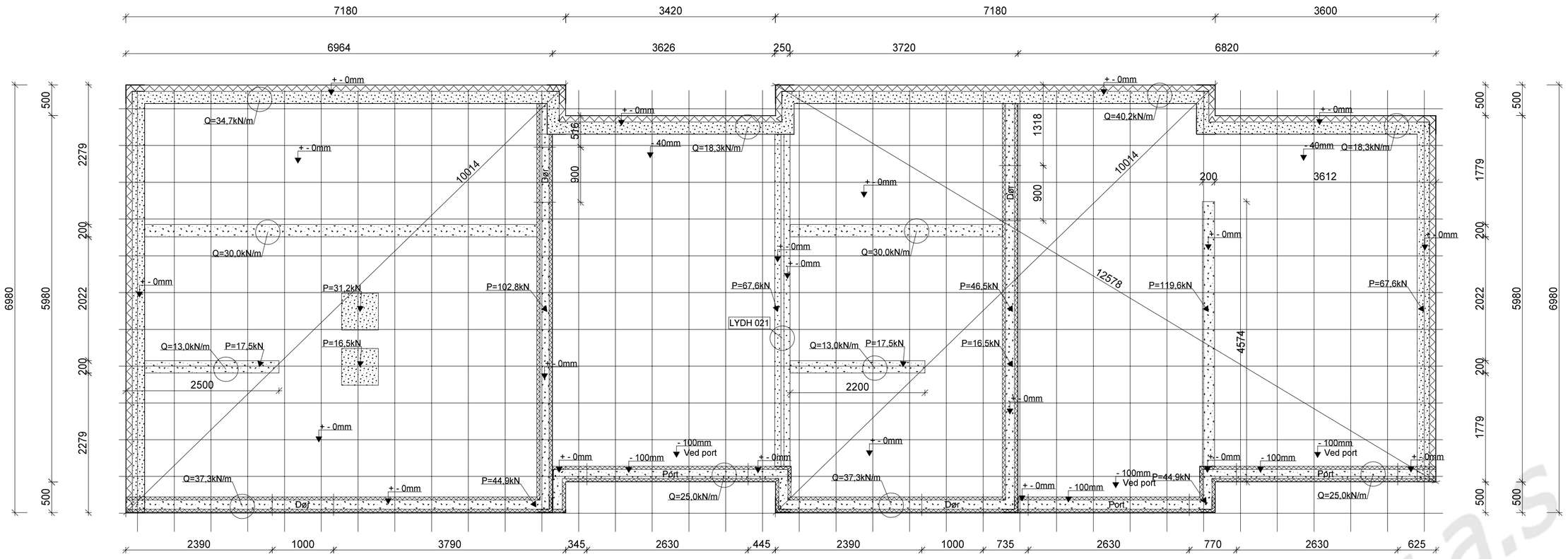
KONTROLL:

Skisse: Tove | Arb: Marius | Tekn: OHM 16.03.23

Mål: 1:50 | Tegn: 525

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Ringmursplan

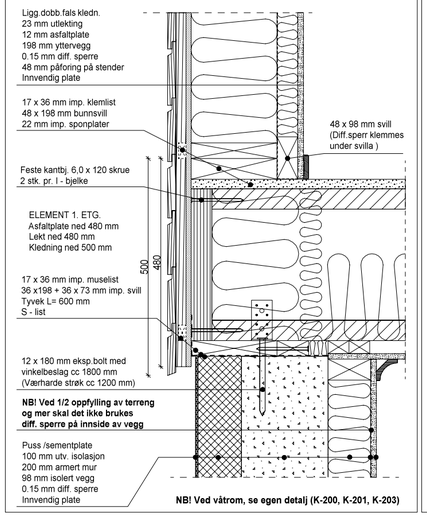
BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Bjelkelag på grunnmur. Langside

Bjelkelag med 350 mm I - bjelker
36 x 198 + 36 x 73 mm imp bunnsvill.

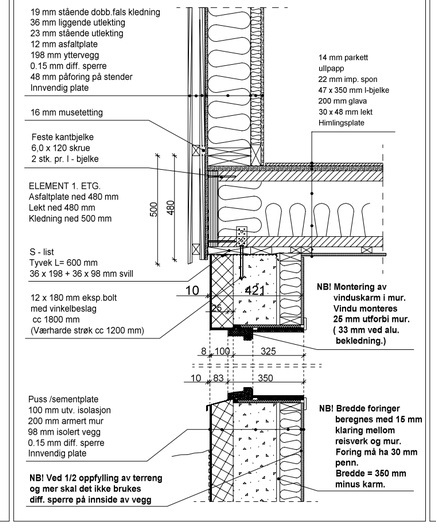
Artikkel: ETGH001 | Dato: 02.05.2017 TB | Rev: B | Målestokk: (ale mål i mm) | 1: 5



Overgang 350 I - bjelkelag - grunnmur.

Detaljen viser krysslektet kledning.
Detaljen viser vinduslassering i mur.

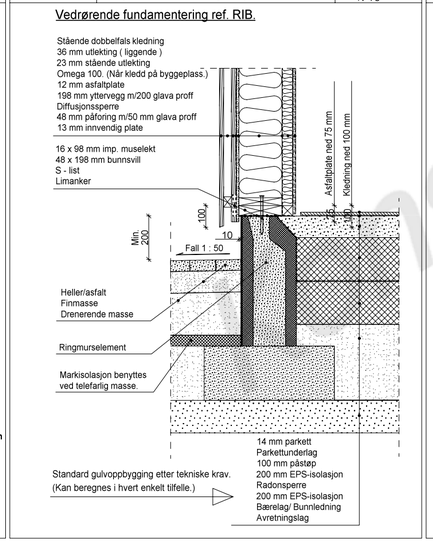
Artikkel: ETGH011 | Dato: 28.08.2018 TB | Rev: C | Målestokk: (ale mål i mm) | 1: 10



Støpt plate på mark.

Stående dobbelfals kledning med krysslekting.
Detaljen viser standard ringmursystem.

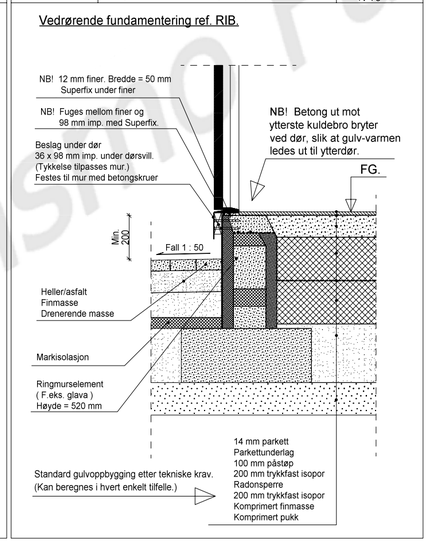
Artikkel: FUNH001 | Dato: 04.07.2018 TB | Rev: A | Målestokk: (ale mål i mm) | 1: 10



Standard inngangsparti.

Detaljen viser snitt gjennom ytterdør.
Detaljen viser standard ringmursystem.

Artikkel: FUNH009 | Dato: 24.11.2017 TB | Rev: C | Målestokk: (ale mål i mm) | 1: 10



LASTBEREGNINGER NED PÅ RINGMURSPLAN:
ALLE BEREGNINGER ER I BRUDDGRENSETILSTAND
JEVNT FORDELT LAST Q=kN/m
PUNKTLASTER ER P=kN
BEREGNINGER UTFØRT FOR KONSMO FABRIKKER AS
16.03.23 OSKAR HOMME MISUND

Tegning nr. 1 av 6

A 25.04.2023 MS Oppdatert kjøkken og terrasserekke

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord

Ringmursplan

Dato: 21.03.2023 | Arkiv: V2208 | Sign: Tove
KONTROLL:
Skisse: Tove | Mål: 1:50 | Tegn: 520
Arb: Marius
Tekn: OHM 16.03.23

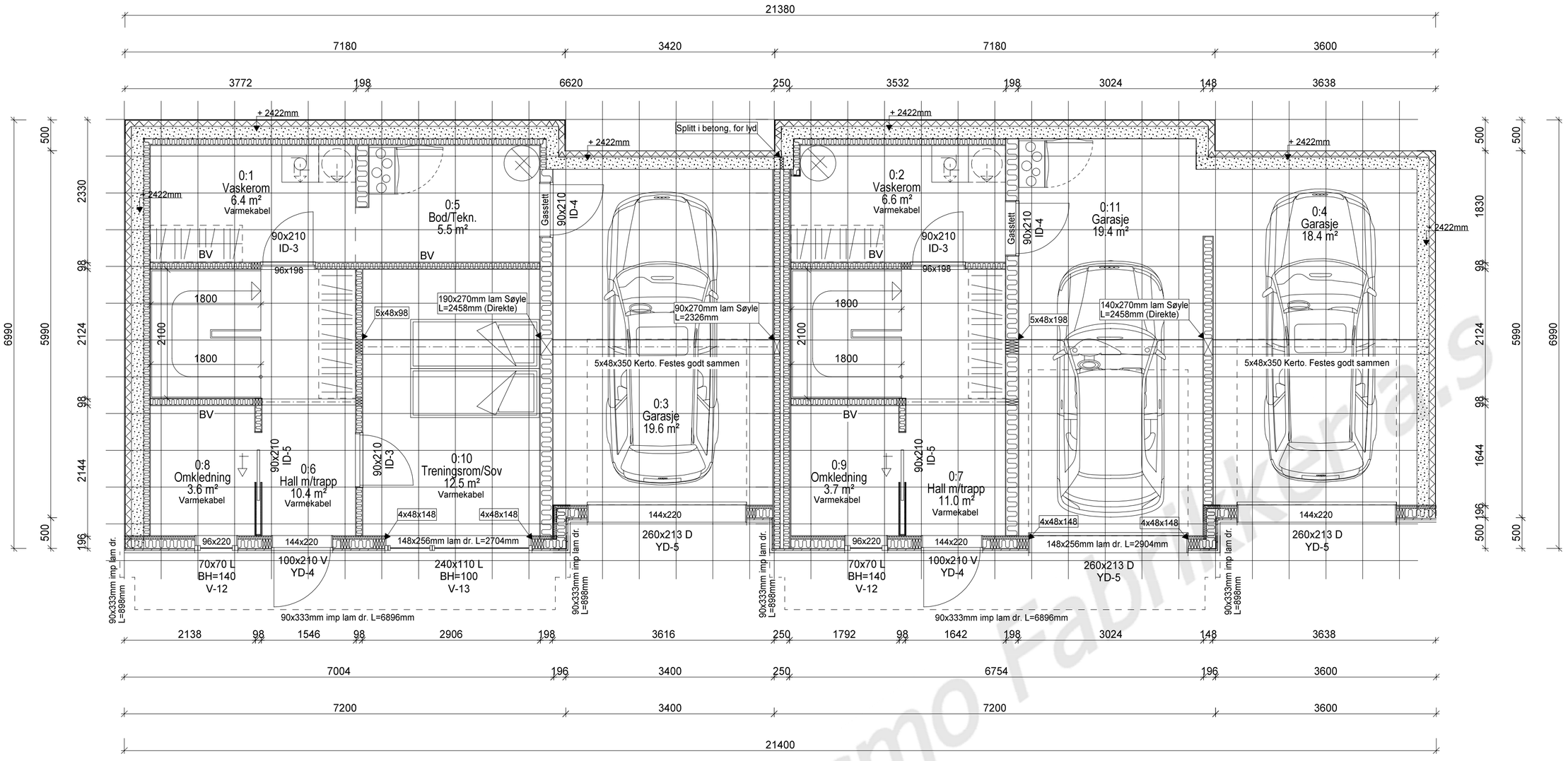
Mesterbygg Vestfold as

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

DATA DESIGN SYSTEM A HEMSTECHEK COMPANY

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

Konsmo Fabrikker a.s



Underetasje:
Bra= 125.0m²

Konsmo Fabrikker a.s

Tegning nr. 2 av 6

A	25.04.2023	MS	Oppdatert kjøkken og terrasserekke

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord

Underetasje

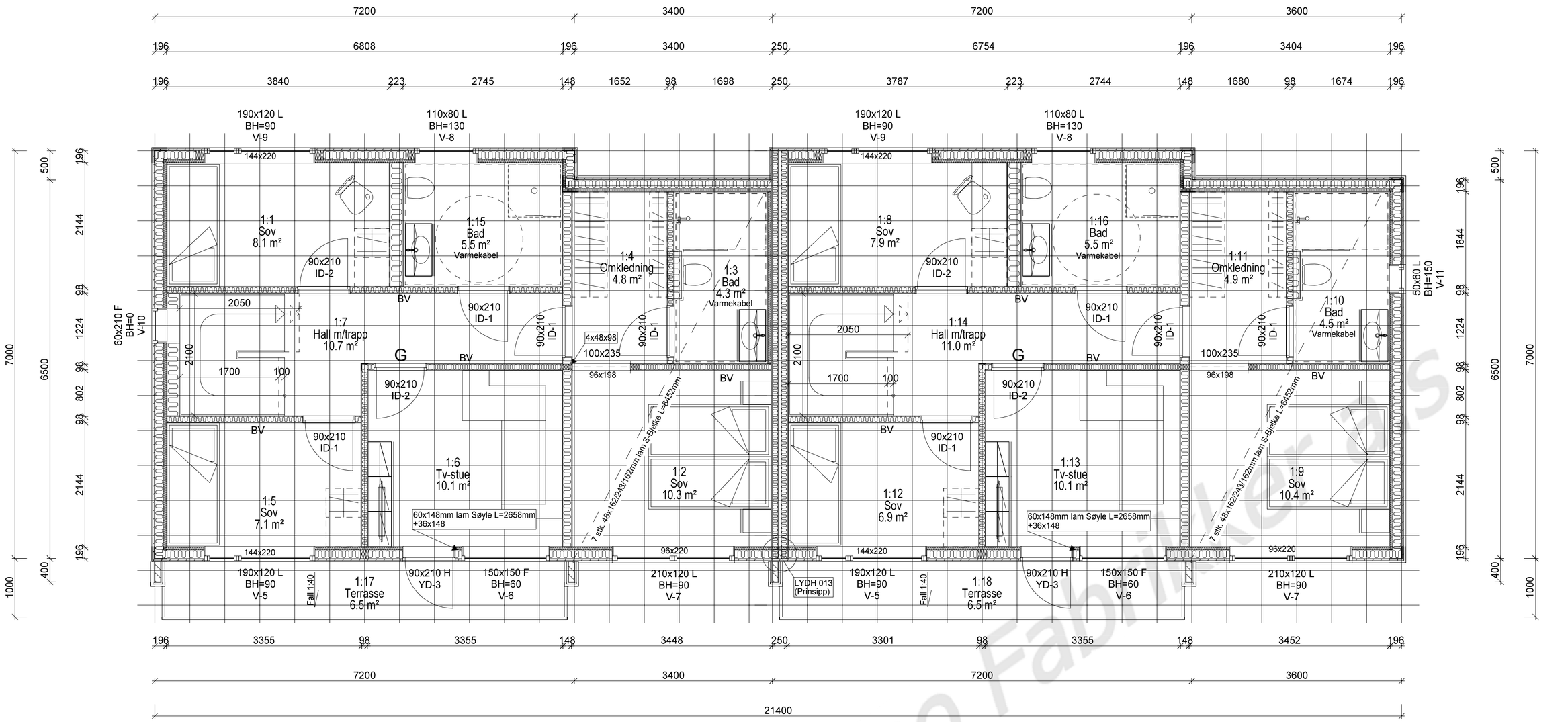
Dato: 21.03.2023
Arkiv: V2208
Sign: Tove
KONTROLL:
Skisse: Tove
Arb: Marius
Tekn: OHM 16.03.23
Mål: 1:50
Tegn: 521

Data Design System

Mesterbygg Vestfold as

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



1. ETASJE:
BYA bygning=149.7m²
Bolig A: Bra= 66.5m²
Bolig B: Bra= 66.1m²

Konsmo Fabrikker

Tegning nr. 3 av 6

A 25.04.2023 MS Oppdatert kjøkken og terrasserekke

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

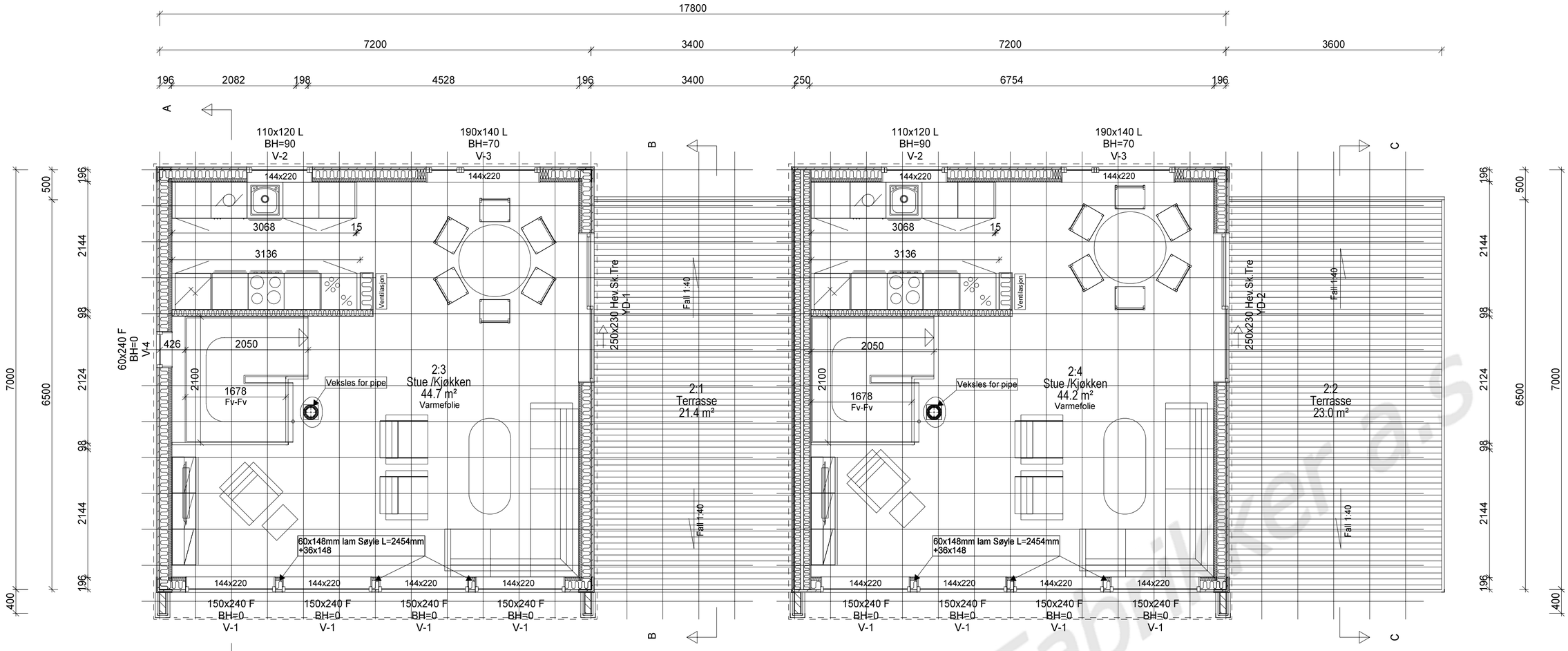
Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord
1. Etasje
Dato: 21.03.2023
Arkiv: V2208
Sign: Tove
KONTROLL:
Skisse: Tove
Arb: Marius
Tekn: OHM 16.03.23
Mål: 1:50
Tegn: 522

Data Design System

Mesterbygg Vestfold as

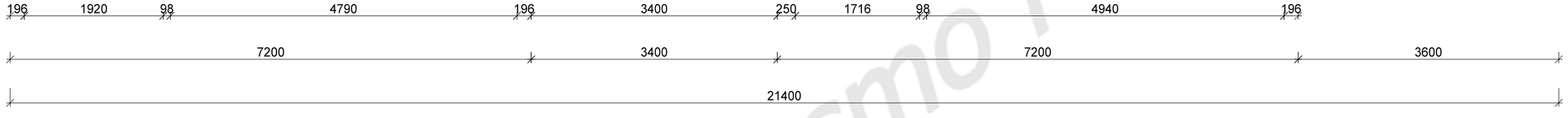
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Bolig A: Bra= 44.7m²

Bolig B: Bra= 44.2m²



2. ETASJE:

Konsmo Fabrikker AS

Tegning nr. 4 av 6

A 25.04.2023 MS Oppdatert kjøkken og terrasserekke

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord

2. Etasje

Dato: 21.03.2023
Arkiv: V2208
Sign: Tove
KONTROLL:
Skisse: Tove
Arb: Marius
Tekn: OHM 16.03.23
Mål: 1:50
Tegn: 523

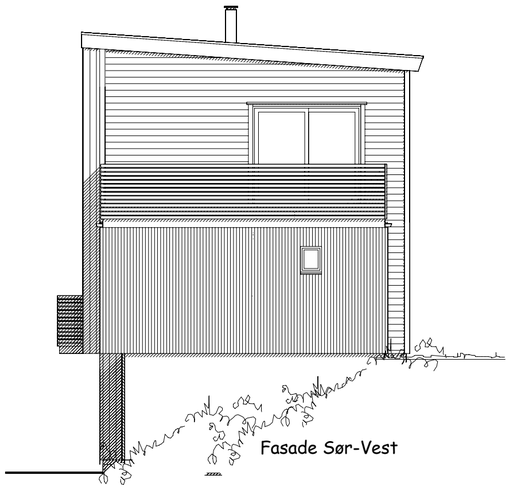
Mesterbygg Vestfold as

Konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

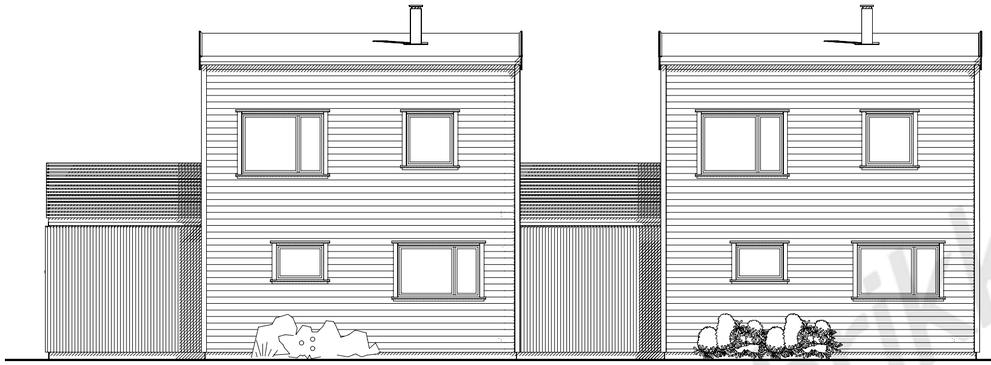
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



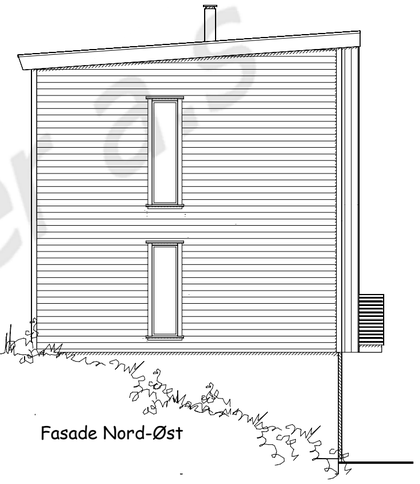
Fasade Nord-Vest



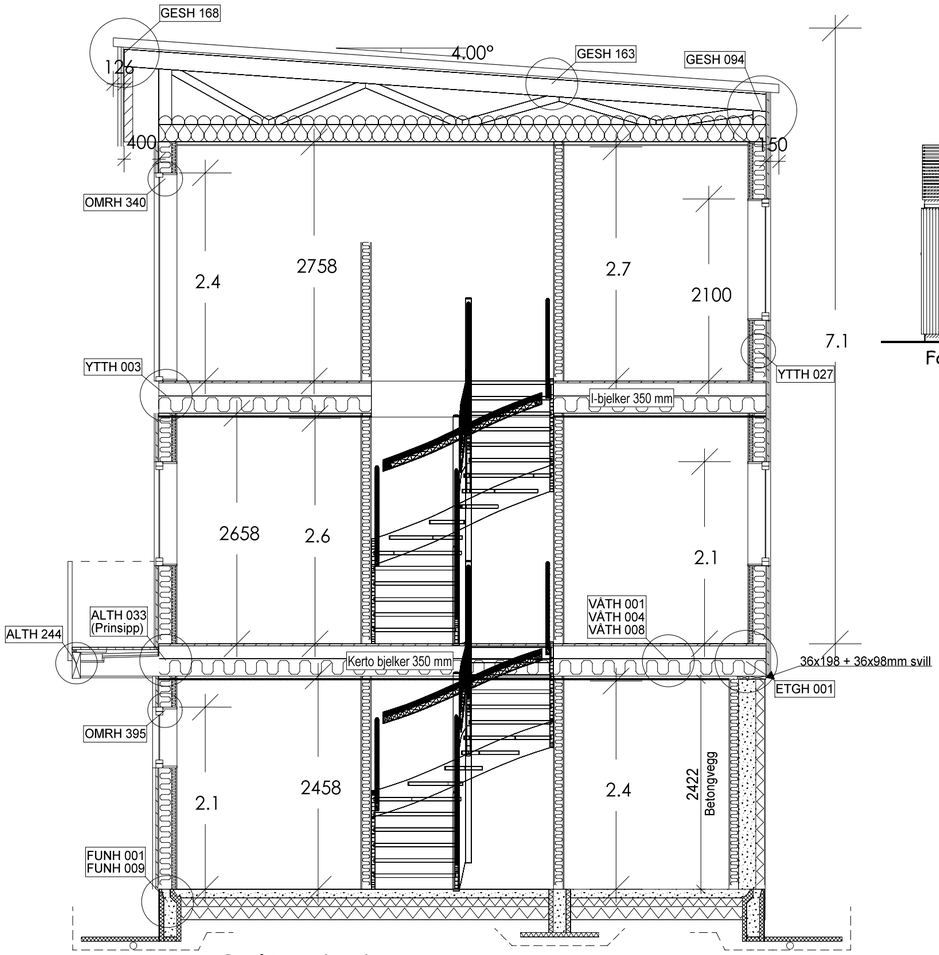
Fasade Sør-Vest



Fasade Sør-Øst



Fasade Nord-Øst



Snitt A-A

Konsmo Fabrikker AS

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Tegning nr. 5 av 6

A	25.04.2023	MS	Oppdatert kjøkken og terrasserekke

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord

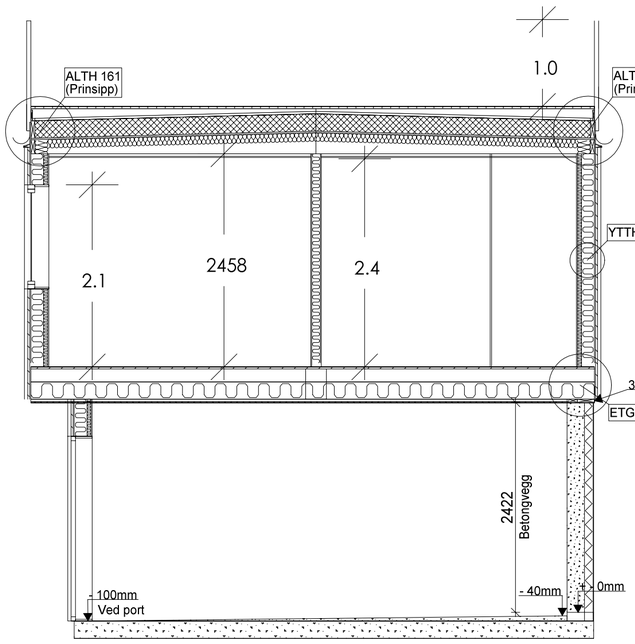
Snitt A-A og fasader

Dato: 21.03.2023
Arkiv: V2208
Sign: Tove
KONTROLL:
Skisse: Tove
Arb: Marius
Tekn: OHM 16.03.23
Mål: 1:50/100
Tegn: 524

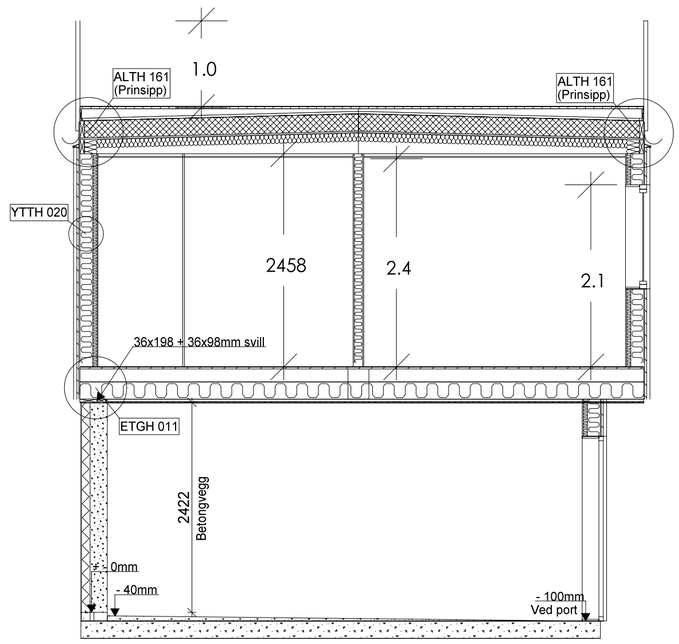
Mesterbygg Vestfold as

Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Snitt B-B



Snitt C-C

Sammenstilling for bolig til Mesterbygg Vestfold as . **Dato: 13.02.2023**

Merknad:

Tak:	Produkt:	Merknad:
Undertak:	15 /18 mm OSB finér for membrantekking	Se tegning vedr. taklasning
Taktekke:	Derbi Colour membrantekking, Edel Sort, Snøfanger&Stigetrinn: Sort	
Gavlstein:	Leveres ikke (std. vindski og vannbord)	
Farge takrenner med tilbehør:	Stål, renner+krok, Sort nedløp	
	Sort tak/utluftslag	
Yttervegger:		
Dimensjon:	200 mm (48x148+48x48 mm)	
Utvendig kledning:	19x140 mm Dobbeltfals ny type 60°, liggende,	
Utvendig kledning:	19x148 dobbeltfals ny type med ekstra spor deler av fasade,	
Behandling kledning:	Grunnet og mellomstrøk	
Farge kledning:	Grå	
Farge omramming:	Som kledning	
Farge hjørnekasser:	Som kledning	
Farge vindskier:	Som kledning	
Farge vannvisbord tak:	Som kledning	
Stoffasje:		
Overgang otasjeskille:		Som tegning
Møneskyss:		
Vindusblendramming:	Nr. 2 Moderne malaluminiumvannbrett	
Aluminiumsvannbrett (farge):	Som vinduer ral 9005	
Bunnstokk:		
Knekkpop:		
Ytterdører:		
Hoveddør 1:	Nordan, Kvadraten 839G3 til . Hengsling:	
Farger:	Dørblad og karm: Ral 9005	
Dørvrider:	Stockholm Black	
Sidefelt:		
Hoveddør 2.		
Farger:		
Dørvrider:		
Sidefelt:		
Bodder:		
Kjellerdør:		
Balkong og HS-dører:		
Vinduer:		
Type åpningvindu:	Toppsving UT (standard). ferdigmalt ut/innvendig. Børstet vrider.	Sikkerhetsglass der hvor det kreves. Vinduer leveres som tegning. Vindusleverandør blir den som kan levere raskest
	Farger: Utvendig: Ral 9005. Innvendig: Ral 9005	
Velux takvinduer:		
Garasjer:		
Garasjeport:	Harmonie slett. Ral 9005.	Port og motor leveres lokalt
Garasjedør:		
Automatisk portåpner:	Ja	
Terrasse/balkong:		
Utførelse/type:	Tett m/membrantekking	Som tegning
Dekke:	28x120 mm , Trykkimpregnert (CU). Ubehandlet	
Rekker:	Nr. 1 Moderne, Som huset , Grå	
Sevler:		
Innvendige dører:		
Dørtype:	Swedoor STABLE MASSIV	
Overflate dørblad:	NCS S0500-N	
Overflate dørkarm:	NCS S0500-N	
Dempelist:	Leveres	
Dørvrider:	Hoppe 1140-42, aluminium (standard)	
Glassdører:	Mellom: Tv stue - hall. UTGÅR levers stable slett, glass utførelse: ,	
Badstudør:		Dør leveres hvit slett
Klinsdør:		
Lydder:		
Diverse luker:		
Inspeksjonsluker i knevegger:		
Inspeksjonsluker i himling:		
Takluke med nedfellbar stige:		
Foringer:		
Vinduvtterdørsforinger:	Gipsplate unntatt hoveddør leveres furu foring malt NCS S0500-N	Det leveres ikke gipshjørnar til vinduer da maler leverer dette lokalt
Dørforinger innerdører:	Furu hvitmalt Ncs S0500-N	
Listverk:		
Taklister:	Listfri løsning (forutsetter gips - OBS! mht sprekking!)	Listefritt tak unntatt baderom, vaskerom
Fotlister:	12x58 mm fotlist rund (slett), furu hvitmalt	
Karmlister:	12x58 mm karmlist rund (slett), furu hvitmalt	
Behandling:	NCS S0500-N	
Trapper:		
Trapp 1:		Leveres lokalt
Behandling:		
Trapp 2:		
Behandling:		
Kjøkkeninnredning:		
Hovedleilighet:		Leveres lokalt
Hybel/bi-leilighet:		
Hybel/bi-leilighet:		
Garderobeinnredning:		
Hovedleilighet:		
Hybel/bi-leilighet:		
Baderomsinnredning:		
		Leveres lokalt
Øvrige endringer:		

Konsmo Fabrikker AS versjon 1-15 Utskrift 22.02.2023 11:27

Konsmo Fab

Tegning nr. 6 av 6

A 25.04.2023 MS Oppdatert kjøkken og terrasserekke

BYGGE TEGNING

15 M.o.h

Tiltakshaver: 2210111
2-manns bolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr: Byggekommune: Sandefjord

DATA DESIGN SYSTEM
A BIEMETSCHEK COMPANY

Snitt B-B, snitt C-C og sammenstilling

Dato: 21.03.2023 | Arkiv: V2208 | Sign: Tove

Mesterbygg Vestfold as

KONTROLL:

Skisse: Tove | Arb: Marius | Tekn: OHM 16.03.23

Mål: 1:50 | Tegn: 525

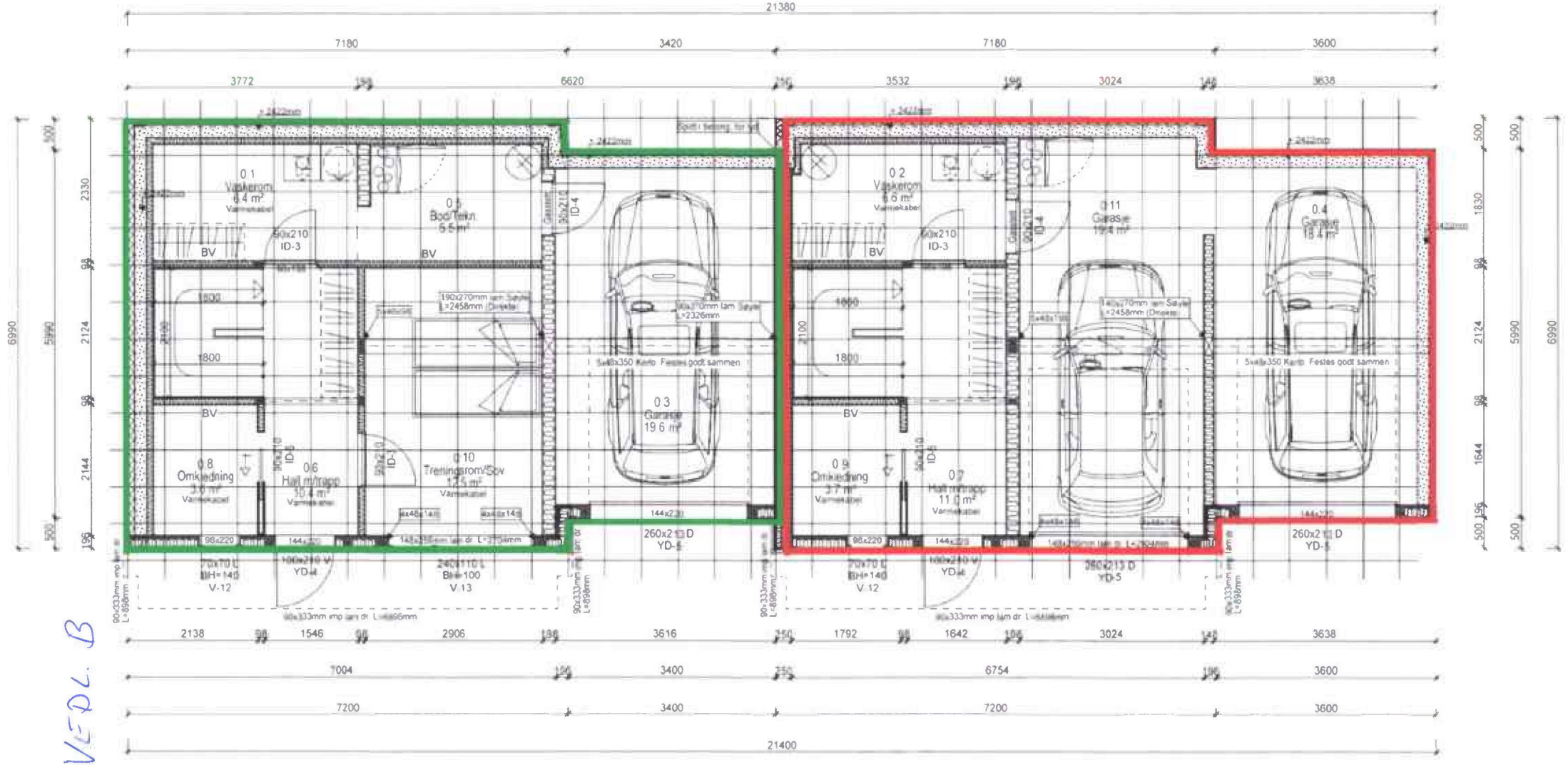
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

Seksjon 02
Vestadåsen 19

Underetasje:
Bra= 125.0m²

Seksjon 01
Vestadåsen 17

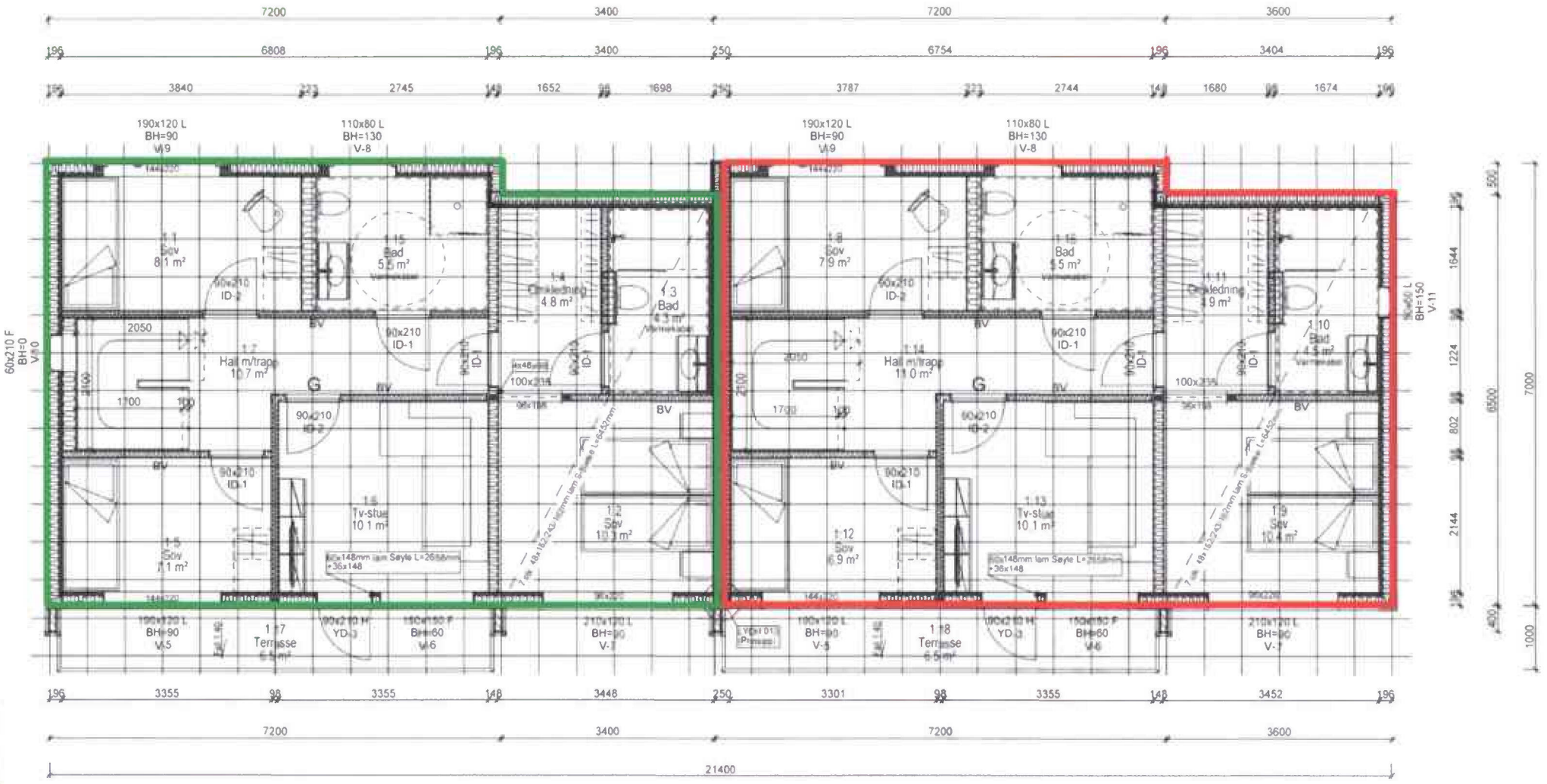


VEDL. B

Seksjon 02
Vestadåsen 19

1. ETASJE:
BYA bygning=149.7m²
Bolig A: Bra= 66.5m²
Bolig B: Bra= 66.1m²

Seksjon 01
Vestadåsen 17

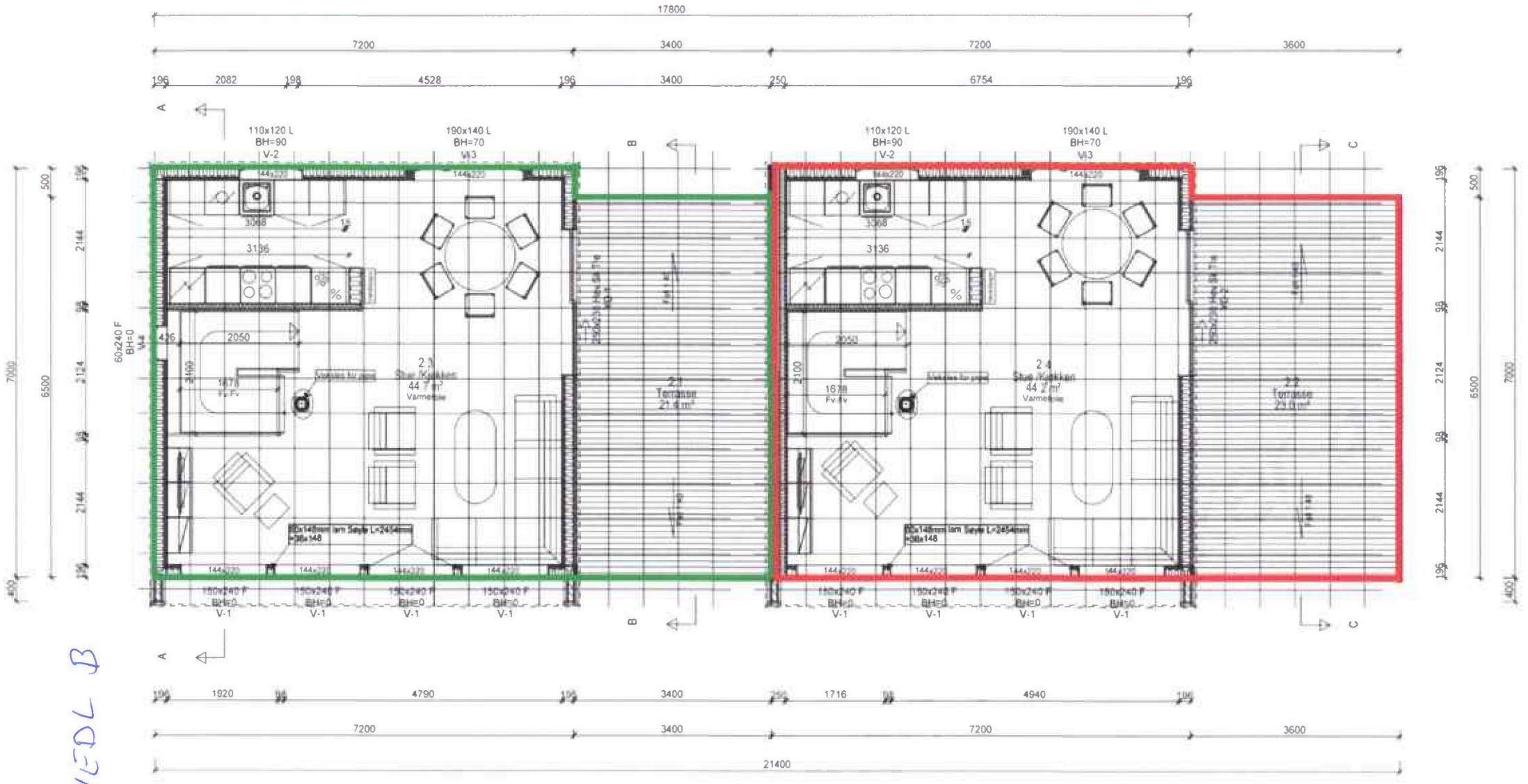


VEDL B

Seksjon 02
Vestadåsen 19

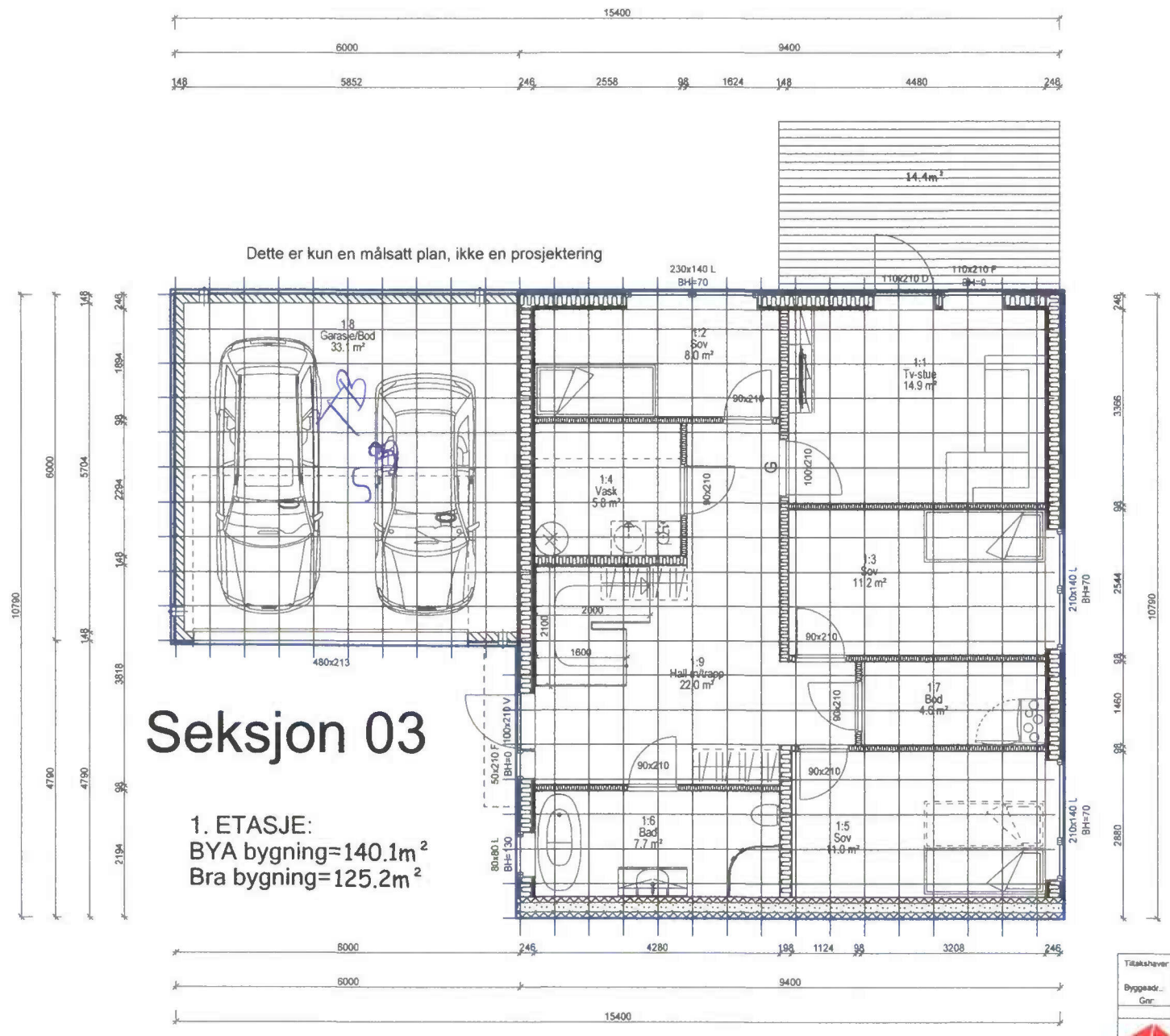
2. ETASJE:
Bolig A: Bra= 44.7m²
Bolig B: Bra= 44.2m²

Seksjon 01
Vestadåsen 17



VEDL B

Dette er kun en målsatt plan, ikke en prosjektering



Seksjon 03

1. ETASJE:
BYA bygning=140.1m²
Bra bygning=125.2m²

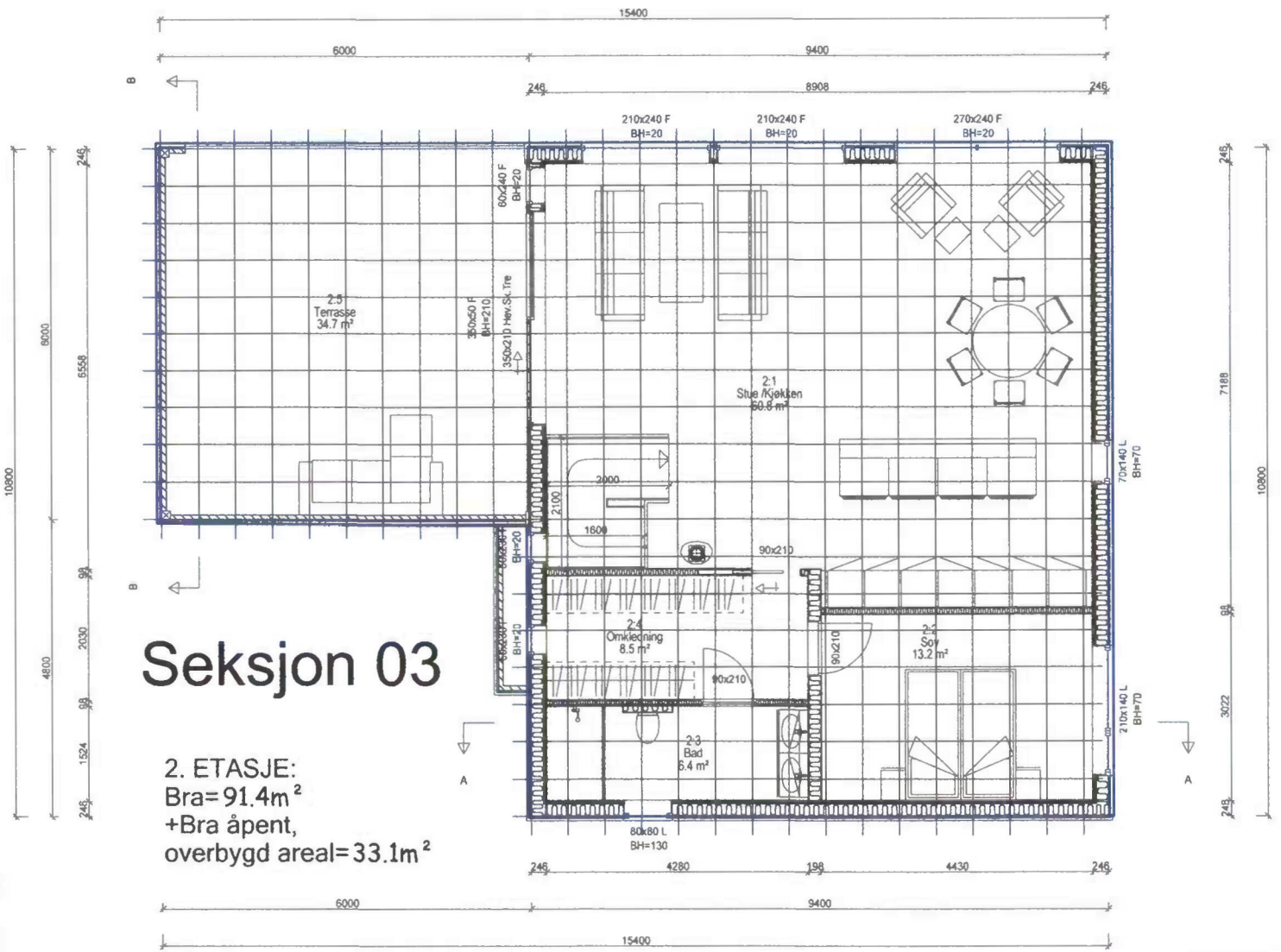
VEDL B

Tegning nr. 2 av 5

Tiltakshaver	Vestadåsen 17 Enebolig			
Byggeadr.	Vestadåsen 17			
Gnr	Bnr	Byggekommune	Sandefjord	
1. Etasje		Dato 28.11.2023	Arkiv	Sign
		KONTROLL	V2210	Tove
		Skisse Tove	Mål	Tegn.
		Arb.	1:50	521
		Tekn		

konsmo hus Konsmo Fabrikker A.S

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ... ved uberettiget bruk forbeholder seg Konsmo Fabrikker AS sine rettigheter i.



Seksjon 03

2. ETASJE:
Bra= 91.4m²
+Bra åpent,
overbygd areal= 33.1m²

VEDL B

Dette er kun en målsatt plan, ikke en prosjektering

Tegning nr. 3 av 5

Tiltakshaver: Vestadåsen 17 Enebolig			
Byggeadr.: Vestadåsen 17			
Gnr: Bnr:	Byggekommune: Sandefjord		
2. Etasje	Dato: 28.11.2023	Arkiv: V2210	Sign.: Tove
	KONTROLL.		
	Skisse: Tove	Mål: 1:50	Tegn: 522
	Arb:		
	Tekn:		

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s

DAGBOKFØRT
28.NOV80 08904
BYFOGDEN I SANDEFJORD

Naboerklæring

Undertegnede eier av eiendommen NORHEIM

gårdsnr. 84 bruksnr. 9 i Sandefjord,

som er naboeiendom til eiendommen

gårdsnr. 87/84 bruksnr. 146 garasje i Sandefjord,

hvor der er anmeldt oppført

samtykker herved i at bygget oppføres 1 meter

fra min nabogrense.

Denne erklæring kan tinglyses.

Sandefjord, den 27. november 1980

L. Unneberg

navn

8.6.1917

født

Herved attesteres at Leif Unneberg egenhendig

i vårt nærvær har underskrevet erklæringen og at underskriveren er over 20 år.

S. Andersen
c/o Sandar Sparebank
f. 26.5.55

T. Amundsen
c/o Sandar Sparebank
11.7.56

Rett kopi bekreftes
Britt Horvei Hamborg

STATENS KARTVERK

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 18/3-2024 Sign:			Målestokk 1:500



VEDL. A

Prosjekt: Vestadåsen 17		Fase: Søknad
Gnr./Bnr./Festenr.: 848/9	Prosjektnr.: 150	Tegningsnr.: A20-5
Mesterbygg Vestfold as	Type tegning: Layout	Målestokk 1:100, 1:500 / Dato 4/02/2024

Riktig GJENPART bekreftes Sandefjord kommune SPHolden

Doknr 6473 Tinglyst 30.10.1991 Emb 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE
30. OKT. 1991
DAGBOKNR. 6473

OVERENSKOMST

mellom

SANDEFJORD KOMMUNE

og

URSULA MARIA UNNEBERG

Undertegnede grunneier av eiendommen, gnr. 84, bnr. 09 i Sandefjord, gir herved Sandefjord kommune rett til å legge offentlig ledning over vår eiendom etter den av kommunen oppstukne og på kart, datert 28.08.1991, inntegnede trase.

1. Sandefjord kommune legger Ø160 mm vannledning, Ø160 mm spillvannsledning og Ø200 mm overvannsledning over eiendommen i en lengde av ca. 40 m. Ledningene legges i samsvar med tegninger utarbeidet av Siv.Ing. Tom R. Hansen, datert 28.08.1991.

   Ledningene ligger med minimum dybde på 1.5 m.

   Ledningene blir kommunens eiendom, og kommunen skal til enhver tid, dersom hensynet til ledningens drift og/eller vedlikehold krever det, ha adkomst over undertegnede grunneiers eiendom, og adgang til å foreta nødvendige kontroller og reparasjoner av ledningen(e). Grunneieren skal i alle tilfeller varsles dersom det benyttes maskiner på eiendommen, hvis ikke problemet/skaden er akutt og må ordnes uten at slikt varsel med rimelighet kan kreves avgitt. Ved kontroll og reparasjon skal bruk av maskiner begrenses til et minimum.

2. Før anleggsarbeidene igangsettes skal kommunen og grunneier være enige om kjøretrase for anleggsmaskiner og eventuelle riggplasser for materiell og brakker.

3. Under gravearbeidene skilles matjorden fra så godt dette lar seg gjøre. Etter at grøften er fylt igjen med gravemasse, legges matjorden tilbake på plass.

   Opparbeidet hagegrunn, veier o.l. settes tilbake til samme stand som før anleggsarbeidene startet. Arbeidene bekostes og utføres av Sandefjord kommune.

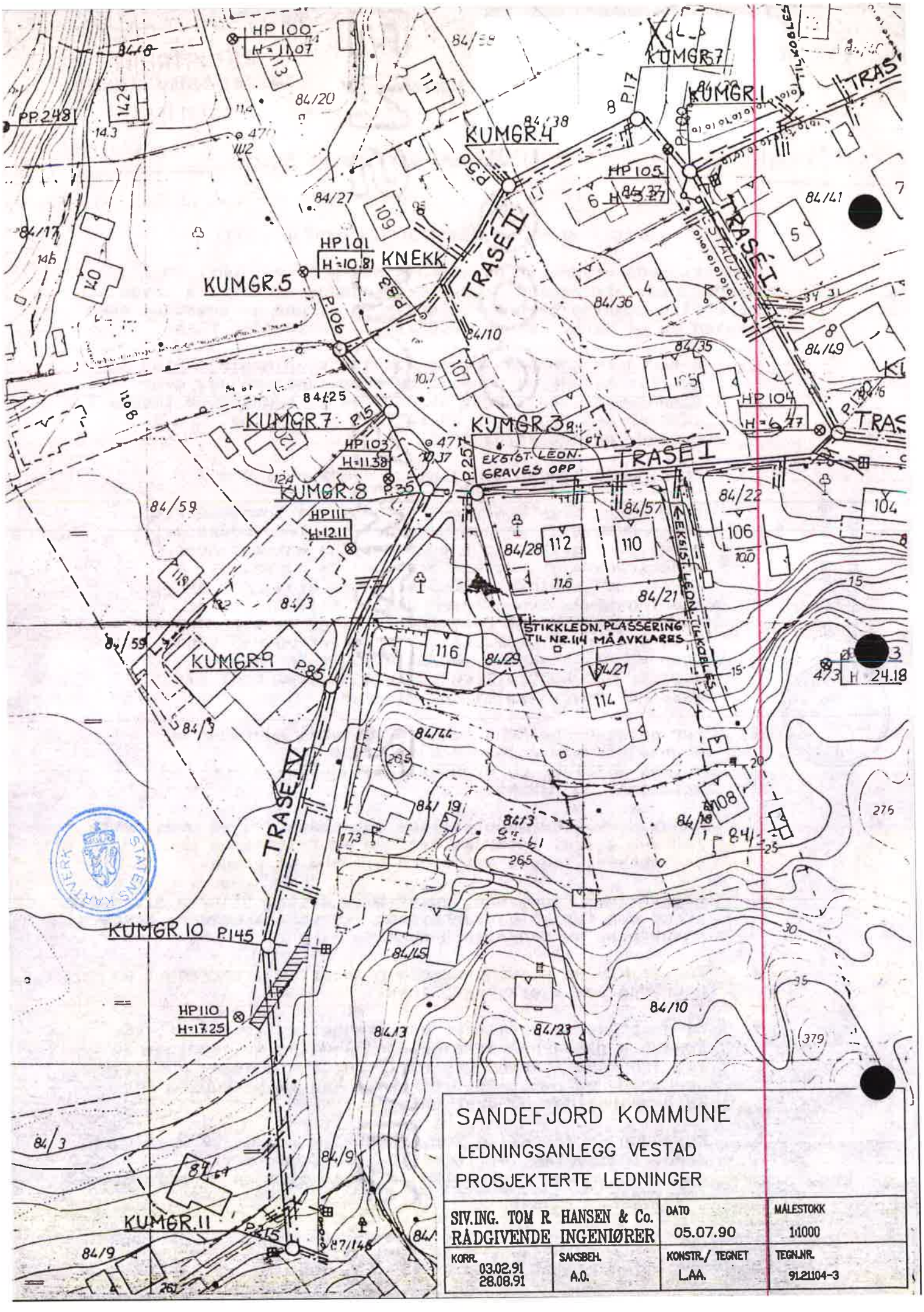
4. Kummer gis en hensiktsmessig plassering i terrenget og utstyres med kjøresterke lokk.

5. Så snart denne avtale er undertegnet av grunneier, får kommunen påbegynne arbeidet med legging av ledningen(e). Før arbeidet igangsettes registreres eiendommens tilstand, drenering og evt. andre ting som kan få betydning for anleggsarbeidet og erstatningen.

6. Kommunen er ansvarlig for eventuelle skader på bygninger, dreneringssystem, avlinger, beplantinger m.v. i forbindelse med nedlegging og reparasjon av de offentlige ledninger.

Rett kopi bekreftes
Britt Horvei Hamborg

STATENS KARTVERK


HP100
H=11.07
KUMGR.7
KUMGR.1
KUMGR.4
HP105
H=5.27
TRASÉ II
TRASÉ I
HP101
H=10.81
KNEKK
KUMGR.5
HP104
H=6.77
KUMGR.7
KUMGR.3
HP103
H=11.38
EKSIST. LEDN.
GRAVES OPP
KUMGR.8
HP111
H=12.11
STIKKLEDN. PLASSERING
TIL NR. 114 MÅ AVKLARES
EKSIST. LEDN. TIL KOBLES
KUMGR.9
TRASÉ IV
KUMGR.10 P145
HP110
H=17.25
KUMGR.11 P215
SANDEFJORD KOMMUNE
LEDNINGSANLEGG VESTAD
PROSJEKTERTE LEDNINGER
SIV.ING. TOM R. HANSEN & Co.
RÅDGIVENDE INGENIØRER
DATO
05.07.90
MÅLESTOKK
1:1000
KORR.
03.02.91
28.08.91
SAKSBEH.
A.O.
KONSTR./ TEGNET
L.AA.
TEGN.NR.
91.21104-3

6. forts.
Erstatningsbeløpet fastsettes enten etter overenskomst, eller etter voldgift. Kommunen og grunneieren oppnevner hver sin representant til voldgiftsnemda, som sammen oppnevner tredjemann. Ved uenighet oppnevnes tredjemann av Sorenskriveren i Sandefjord. Kommunen dekker omkostningene i forbindelse voldgiftsaken. Reglene i tvistemålslovens kap. 32 får anvendelse med mindre annet avtales.

7. Uten spesiell tillatelse må det ikke oppføres hus eller byggverk nærmere ledningen(e) enn 4.0 m. Grunnen kan derimot dyrkes og brukes på vanlig måte.
Oppfylling eller utgraving over ledningstraseen kan ikke gjøres uten kommunens samtykke.

8. Ledningene skal innmåles og tegnes inn på kommunens ajourførte kart. Når arbeidene er avsluttet får grunneieren et eksemplar av kartet.

9. Arbeider som blir utført på eiendommen og som grunneier bør forstå kan komme i konflikt med ledningen(e), skal varsles kommunen i god tid. Når kommunen har godkjent arbeidene, er grunneieren ansvarsfri for skade som påføres ledningene under aktsom og forsiktig utførelse av arbeidet. Kommunens godkjenning skal foretas uten unødig opphold.

10. Særlige vilkår:

I. Som full og endelig erstatning for opparbeidelse av ny plen, utbetales Ursula Unneberg kr. 4500,-.

Erstatningen er beregnet slik:

Opparbeidelse av ny plen: 150 m2 a kr. 30,- = kr. 4500,-
Arealet grovplaneres med matjord som topplag.
Erstatningen innbefatter også eventuelle ulemper med setninger i grøftetraseen over plenarealet.

II. Erstatningen under pkt. I utbetales etter at avtalen er godkjent av begge parter og før arbeidene påbegynnes. Dersom arbeidene på eiendommen blir oppstartet før utbetalingen, gis et tillegg på 12% p.a. regnet fra den dato arbeidet blir påbegynt og inntil utbetaling skjer.

Sandefjord kommune får etter disse retningslinjer, bortsett fra de økomomiske forhold som er nevnt ovenfor, rett til fri fremføring av ledningene.

Kommunen besørger denne overenskomst tinglyst som hefte på eiendommen gnr. 84 bnr. 09 i Sandefjord.

Sandefjord den 13-9-.....1991.

Per Foshaug
Ordfører

Ursula M. Unneberg
Grunneier

Sandefjord kommune

Ledningskart

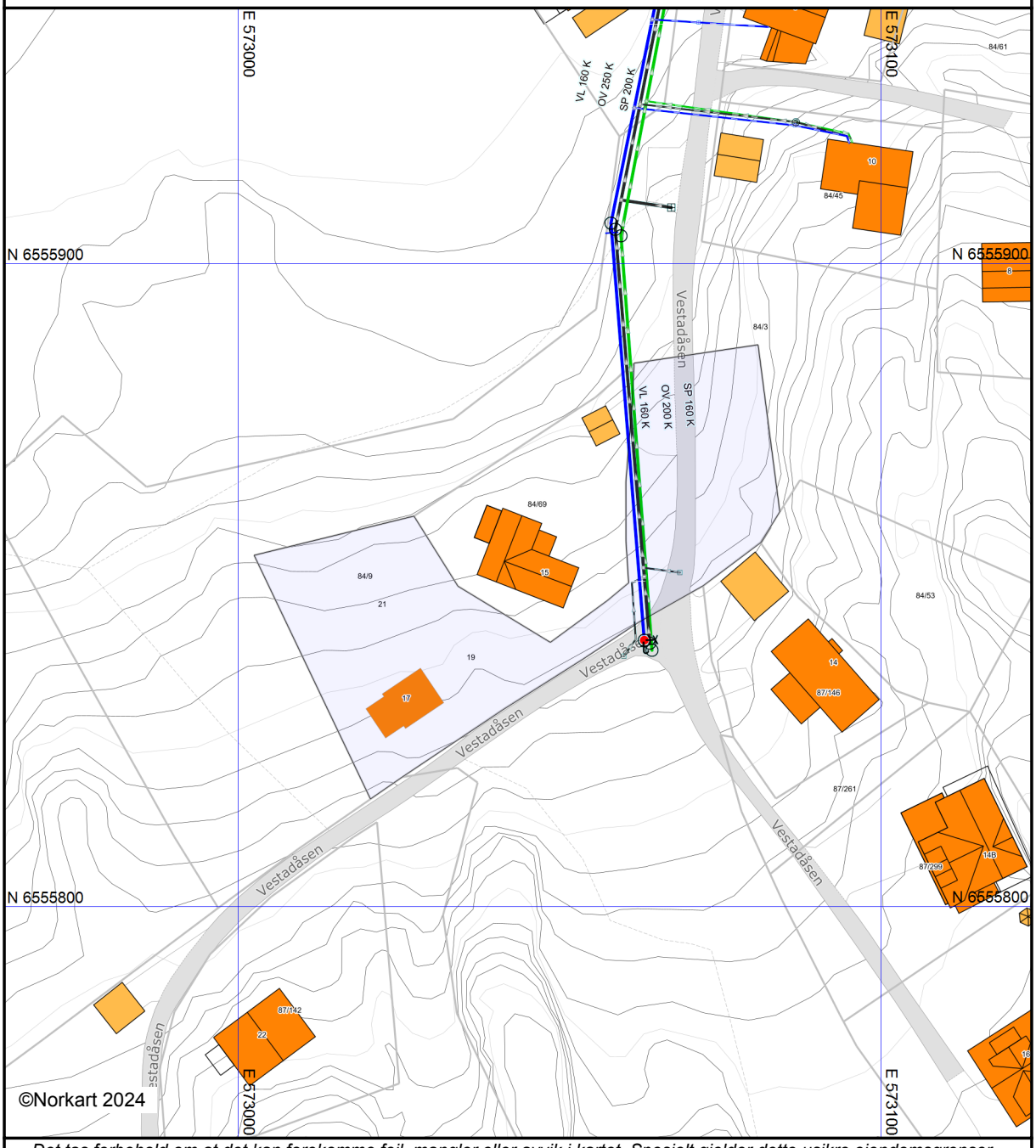
Eiendom: 84/9/0/2
Adresse: Vestadåsen 19
Dato: 06.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.01.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vestadåsen 19, 3218 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 362,34 kr
Vann	5 212,80 kr
Sum	**11 575,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	292,86 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr	447,74 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	337,34 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr	570,40 kr
					Sum	**9 890,00 kr**	**1 648,34 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

SANDEFJORD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 23/95- 25
JpID: 24/121951

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Mesterbygg Vestfold As Postboks 55 Hasle 3240 SANDEFJORD	Sandefjord Bygg & Eiendom As Industriveien 83 3219 SANDEFJORD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Vestadåsen 19	84	9		

Tiltakets/byggets art:
Del av enebolig i kjede

Vedtaksdato	**DS-nr**
05.08.2024	1244/24

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	01.08.2024

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	Vestadåsen 19

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Utomhusarbeider, asfalt, støttemurer Vestadåsen 21 (enebolig)	01.08.2025

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI		

Merknader:

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sandefjord	05.08.2024	Tonje Ormestad *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Kopi:
Ansvarlig søker:
Mesterbygg Vestfold As
Postboks 55 Hasle
3240 SANDEFJORD

Sandefjord kommune

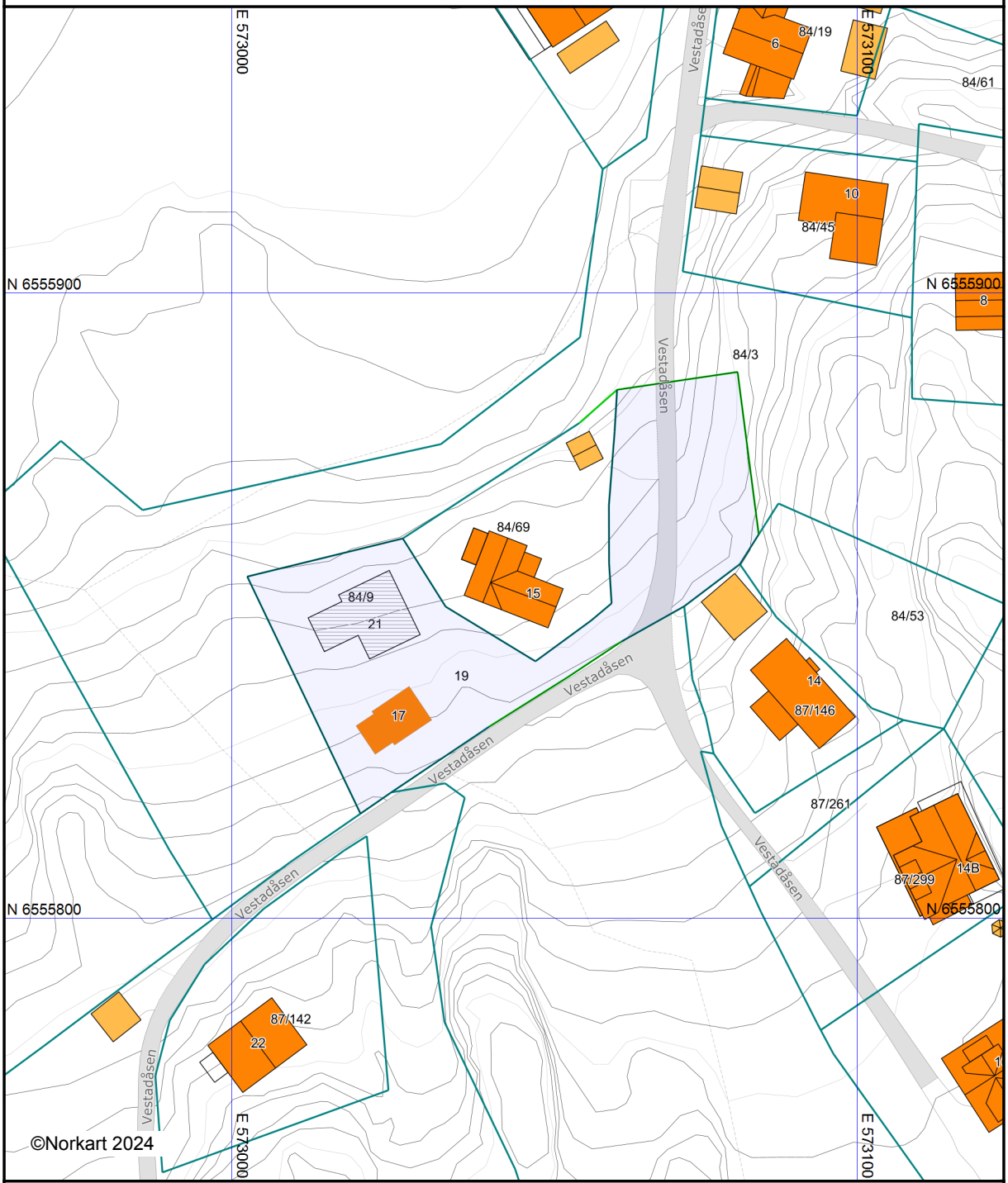
Grunnkart

Eiendom: 84/9/0/2
Adresse: Vestadåsen 19
Utskriftsdato: 06.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

SANDEFJORD KOMMUNE



KOMMUNEPLAN 2023–2035

Bestemmelser og retningslinjer

Sist revidert: 05.10.2023. Rettet i tråd med vedtak i kommunestyret 21.09.2023

INNHOLDSFORTEGNELSE

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9) 4

1.1 GENERELT PLANKRAV (§ 11-9 NR. 1) 4

1.2 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 11-8 BOKSTAV F) 7

1.3 FORUTSETNINGSVEDTAK (PBL § 11-9 NR. 2) 8

1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (PBL § 11-9 NR. 3) 9

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

1.6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5) 10

1.7 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5) 13

1.8 KRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL (PBL § 11-9 NR. 5) 13

1.9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5) 19

1.10 PARKERING 20

1.11 MILJØKVALITETER, ESTETIKK, NATUR, GRØNNSTRUKTUR OG LANDSKAP (PBL§ 11-9 NR. 6) 22

1.12 BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9 NR. 7 OG PBL § 11-8 BOKSTAV C 25

1.13 SONE MED SÆRLIG HENSYN BEVARING AV KULTURMILJØ (H570) 26

1.14 UTREDNINGSKRAV (PBL § 11-9 NR. 8) 27

KAPITTEL 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10, JF. § 11-7 NR. 1) 29

2.1 TETTHET I BOLIGOMRÅDER 29

2.2 BOLIGBEBYGGELSE 30

2.3 FRITIDSBEBYGGELSE 35

2.4 SENTRUMSFORMÅL 36

2.5 RÅSTOFFUTVINNING 37

2.6 NÆRINGSVIRKSOMHET 38

2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG 38

2.8 OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING 40

2.9 IDRETTSANLEGG 41

KAPITTEL 3 – LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11- 11, JF. § 11-7 NR. 5) 42

3.1 LNF – GENERELT 42

3.2 SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF (PBL § 11-11, NR. 2) 43

3.3 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE I LNF INNENFOR 100-METERSBELTET LANGS SJØ (PBL § 11-11, NR. 2, JF. PBL § 1.8) 43

3.4 FRITIDSBEBYGGELSE I LNF 44

KAPITTEL 4 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11, JF. § 11-7 NR. 6) 45

4.1 BRYGGER INKLUDERT TILHØRENDE INSTALLASJONER PÅ LAND (PBL § 11- 11 NR. 3 OG 4) 45

4.2 FELLES BESTEMMELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 45

4.3 SMÅBÅTHAVN (PBL § 11-11 NR. 3 OG NR. 4) 46

4.4 FRILUFTSOMRÅDE/IDRETTSANLEGG I SJØ (PBL § 11-11 NR. 3) 46

4.5 HUSBÅT/LEKTER (PBL § 11-11 NR. 3) 46

4.6 HAVN (PBL § 11-11 NR. 4) 47

4.7 ANLEGG FOR NAVIGASJON (PBL § 11-11 NR. 3 og NR. 4) 47

4.8 FISKE 47

4.9 FARLED 47

KAPITTEL 5 – HENSYNSSONER (PBL § 11-8) 48

5.1 SIKRING, STØY OG FARESONER (PBL § 11-1 BOKSTAV A) 48

5.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 BOKSTAV C) 50

5.3 BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL § 11-8 BOKSTAV D) 50

5.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER (H810) (PBL § 11-8 E) 51

VEDLEGG 1 - KULTURMILJØER I SANDEFJORD 54

FØLGENDE BESKRIVELSE UNDERBYGGER HENSYNET SOM SKAL TAS I HYSTAD SB#5 OG ÅSEN SB#6: 56

VEDLEGG 2 - DEFINISJONER OG BEGREPER SOM BENYTTES I KOMMUNEPLANEN 58

VEDLEGG 3 – FORUTSETNINGSVEDTAK 61

I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 17-2 ER FØLGENDE FORUTSETNINGSVEDTAK FATTET: 61

GUL OVERSTRYKNING = INNSIGELSE. BESTEMMELSE ER IKKE GJELDENDE, OG SKAL ENDELIG AVGJØRES AV KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENTET. INNTIL AVGJØRELSE FORELIGGER, GJELDER TILSVARENDE BESTEMMELSE VEDTATT 24.09.2019.

KAPITTEL 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), 2 (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur), og 3 (grønnstruktur), i pbl § 11-7.

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.

b) etter kommunens vurdering ikke er i strid med intensjonen bak kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om leke- og uteoppholdsareal.

c) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting, parkering, og byggegrense mot sjø- og vassdrag.

d) har tilgang på nødvendig og tilfredsstillende teknisk og sosial infrastruktur.

e) ikke vanskeliggjør annen fremtidig arealbruk.

f) ikke berører fredede kulturminner.

g) ikke berører viktige naturverdier, og/eller viktig grønnstruktur inkludert underformål som naturområder, park, friområder og turdrag.

h) ikke berører arealer som benyttes av barn og unge, og/eller ikke berører barn og unges interesser.

Innenfor eksisterende områder for boligbebyggelse

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

~~i) Ikke medfører mer enn seks (6) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter).~~ Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:

i) Ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter).

Innenfor eksisterende områder for fritidsbebyggelse

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

j) innebærer mindre tiltak som tilbygg/påbygg, anneks, boder o.l., fradeling, samt riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny.

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 tilfredsstiller punkt a-h under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

l) ikke overstiger BRA på 1500 m^2 eller

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

Innenfor bestemmelsesområde fortetting for leilighetsbygg #F1 til #F5:

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i de angitte områdene, så fremt tiltaket tilfredsstiller 1.1.1. punkt a-h, samt at tiltaket:

~~n) ikke medfører mer enn seks (6) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter).~~ Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:

n) Ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter).

For alle områdene gjelder:

n1) Ved etablering av nye boliger forutsettes høy utnyttelsesgrad. Det tillates ikke nye eneboliger. Riving og gjenoppføring av eksisterende enebolig tillates.

n2) Overgangen mellom privat og offentlig areal skal være tydelig. For eksempel ved bruk av ulike materialer på dekke, beplantning o.l.

n3) Parkering bør legges under terreng. Gjesteparkering kan tillates på terreng.

n4) Byggene skal ha inngang fra gate. Inngang skal ligge på nivå med gate.

n5) Forstøtningsmurer, skjæringer og lignende skal dekkes til ved hjelp av vegetasjon, naturstein eller andre forskjønnende materialer.

n6) Balkonger skal ikke krage ut over fortau eller offentlig areal.

n7) Byggegrense mot fylkesvei skal følge byggegrenser i denne planen. Byggegrenser kan avvike fra denne planen, uten behov for dispensasjon, dersom det er gitt aksept fra

fylkeskommunen.

n8) Det skal etableres felles renovasjonsløsninger. Løsningen skal være nedgravd eller integrert i bygget.

n9) Overvann skal tas hånd om lokalt og på egen eiendom. Fortrinnsvis som blågrønne løsninger.

n10) Tilgjengelighet til etablerte turstier skal opprettholdes.

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 og renovasjonsforskriften.

Til pkt. g): Med viktige naturverdier menes; forskriftseiker, naturtypelokaliteter i naturbase, truede naturtyper og truede arter.

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 leke- og uteoppholdsarealer, 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 tilliggende 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. n):
- *Arealer utomhus bør ha permeable flater framfor harde flater som asfalt og betong.*
- *Nedkjøring til parkeringskjeller bør plasseres i mellomrom mellom bygg, ikke foran bygg eller parallelt med gateløp.*
- *Store og/eller eldre trær bør bevares.*
- *Fasadeutforming bør gis særskilt høy kvalitet.*

1.2 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 11-8 BOKSTAV 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/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

For spesielle regler om motstrid i områder for næringsvirksomhet, se bestemmelse 2.6 bokstav c).

1.2.3 Planer som delvis skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid

Ved motstrid skal kommuneplanens bestemmelser om 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. Bestemmelsene gjelder imidlertid ikke i de opplistede planene nedenfor der det angis maksimal størrelse for uthus/garasjer – her er utnyttelsesgraden 35 % BYA.

19800001	Skaustua
19820012	Stokke sentrum
19860010	Stokke sentrum
19860014	Storevahr
19920007	Stokke sentrum nord
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. Disse planene er også vist som hensynssoner i kommuneplanens arealdel jf. pbl. § 11-8 bokstav f.

19760009	Varden del 1-2-3-4
19840003	Adventistsamfunnet
19860003	Gokstadskogen
19920001	Prommestad gnr. 105 bnr. 250
19950001	"Åbolsaga" gnr. 38 bnr. 17 mfl.
19960004	Krokenskogen, endring Felt B 14 149/8
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
20020021	Fjellvik
20030012	Mo Nordre, Sandefjord blomster og hagesenter,
20030007	Skiringssalsveien 9 og 9A
20060004	Skytebane ved Fokserød
20070010	Hystadveien 11 og 13
20080003	Danebuåsen - IKEA
20080009	Hystadveien 189
20100003	Moveien 111 og 113
20150001	Fokserødskogen pukkverk
20200006	Borgeskogen nordøst

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	Bjerggata, 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 FORUTSETNINGSVEDTAK (PBL § 11-9 NR. 2)

Se vedlegg 3 for videre informasjon om forutsetningsvedtak.

1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER FOR NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (PBL § 11-9 NR. 3)

a) Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (H410_1) skal nybygg med bruksareal (BRA) større enn 500 m^2 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 1500 m^2, skal det foreligge en energiutredning for området basert på mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området.

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.

e) Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Vesar område.

Retningslinje:

Til pkt. c): Det bør gjøres tekniske og økonomiske vurderinger rundt potensialet for bruk av solenergi, bioenergi, geoenergi eller energi fra sjøvarme og hva som skal til for å utnytte potensialet. Hensikten med bestemmelsen er å øke fokuset på bruken av fornybare energikilder. Konklusjonen fra slik utredning bør være førende for det endelige valget av energiløsning.

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-, slokkevann, avløps- og overvannsanlegg).
- Areal til leke- og uteoppholdsarealer.
- Elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning.
- Trafikksikkerhet (herunder sikker skolevei og anlegg for gående og syklende). Det vises til kommunens og fylkeskommunens til enhver tid gjeldende veinormal og trafikksikkerhetsplan.
- Skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.
- Skred-, ras- 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.

1.6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)

1.6.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

a) Byggegrense langs sjø og vassdrag er angitt i kommuneplanens arealdel, og skal gjelde foran pbl § 1-8.

b) I byggeområder, grønnstrukturområder og småbåthavner der byggegrense langs sjø og vassdrag ikke er angitt konkret i arealdelen, går byggegrensen i formålsgrensen.

c) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en naturlig vegetasjonssone på 15 meter. Ved tiltak i områder nær vassdrag skal det etableres ny vegetasjonssone, dersom den eksisterende er smalere enn 15 meter.

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

Retningslinjer:
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.

Til pkt. c): Dersom det vurderes å opparbeide tiltak for friluftsliv nærmere vassdrag enn 15 meter, skal løsninger med erosjonsdempende effekt vurderes og velges dersom de vurderes effektive.

Til pkt. d): 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 skal ikke påvirke vassdragets kapasitet – verken økning eller reduksjon. 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 jernbane

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 m^2, samlet bruksareal mindre enn 50 m^2, 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.

Arealbruk som inngår i reguleringsplanens arealregnskap til parkering, MUA, lek, permanente veier eller lagring kan ikke legges innenfor byggeforbudssonen.

b) Fylkesveier
Byggegrenser for fylkesvei utenfor områder som omfattes av reguleringsplan.

Byggegrenser for følgende fylkesveier og strekninger er 15 meter fra senterlinje vei. Unntatt er kryssområder med offentlige veier, der fastsettes 20 meter byggegrense fra senterlinje vei i avstand 20 meter fra kryssende veis senterlinje:

Fylkesvei	**Strekning**
Fv 303	Landstads gate – Storgata – Gokstadveien på strekningen frem til Nedre Gokstadvei
Fv 303	Hystadveien på strekningen Leif Weldingsvei - Lofterødveien
Fv 3054	Krokemoveien på strekningen Stadionveien- Raveien
Fv 3030	Skiringssalveien på strekningen Bugårdsbakken – Sandefjord jernbanestasjon
Fv 3030	Peter Castbergs gate – Jernbanealleen
Fv 3060	Strandpromenaden - Brygga - Kilgata
Fv 3058	Framnesveien - Veløyveien
Fv 3062	Østerøyveien på strekningen Hegnaveien - Buskveien
Fv 3064	Råstadveien på strekningen Haslebakken- Unnebergveien
Fv 3068	Dølebakken- Lingelemveien på strekningen frem til fv 3070 Bottenveien
Fv 256	Raveien – Stokke Ravei
Fv 3028	Høsts gate – Pukkestadveien – Kjellbergveien - Haneholmveien
Fv 307	Andebuveien på strekningen Furuveien – Skjeggerødveien
Fv 305	Kodalveien på strekningen Møylandveien - Andebuveien
Fv 3160	Fredrik Stangs gate på strekningen Bokelundveien – Melsomvikveien
Fv 303	Kirkeveien – Melsomvikveien på strekningene Ole Stavnums vei – Johannes Sandviks vei og Lågerødveien – Vadumveien øst.
Fv 3154	Storevarveien
Fv 3156	Solnesveien

Byggegrenser for følgende fylkesveier og strekninger er 30 meter fra senterlinje vei:

Fylkesvei	**Strekning**
Fv 303	Hystadveien på strekningen Lofterødveien - Larvik grense
Fv 303	Gokstadveien – Helgerødveien på strekningene nedre Gokstadvei – Ole Stavnumsvei, Johannes Sandviks vei – Lågerødveien og Vadumveien øst- Tønsberg grense
Fv 305	Kodalveien på strekningen E-18 – Møylandveien

På øvrige fylkesveier gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesvei vedtatt av Vestfold Fylkeskommune.

Arealbruk som inngår i reguleringsplanens arealregnskap til parkering, MUA, lek, permanente veier eller lagring kan ikke legges innenfor byggeforbudssonen.

c) <u>E18</u>
Byggegrense mot E18 settes til 50 meter målt fra senter av nærmeste kjørebane (kjøreretningen). Unntatt er områder der det gjennom tilpasninger i reguleringsplanen for

E18 er satt en smalere byggegrense enn 50 meter.

d) Bane
Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjoner innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

e) I frisiktsonene mot offentlig vei skal det være fri sikt iht. kommunens veinormal, vegetasjon o.l. I frisiktsonen skal det ikke være tiltak eller naturlig vegetasjon med høyde på mer enn 0,5 meter over terreng.

Retningslinjer:
Til pkt. a): Søknad om avkjørsel til kommunal vei behandles etter vegloven. Kommunen er myndighet.

Til pkt. b): Søknad om avkjørsel til fylkesvei behandles etter vegloven. Vestfold og Telemark fylkeskommune er myndighet.

1.6.3 Byggegrense for bolig mot dyrka mark

Byggegrense for bolig mot dyrka mark er minst 10 meter. I etablerte boligområder kan mindre tiltak (jf. pbl. § 29-4 tredje ledd) likevel tillates dersom slik bebyggelse fungerer som skjerming/buffertiltak mot boligbebyggelsen. 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 tillates fraviket dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

Hensikten med bestemmelsen er å redusere konfliktnivået mellom bebyggelse og landbruksdrift. En byggegrense/buffersone skal hindre ulemper som støy, lukt og støv for boligbebyggelse, og samtidig hindre ulemper for landbruksdriften som skyggevirkninger fra bebyggelse, manøvreringsvansker for landbruksmaskiner og privatisering av dyrka mark. Skjerming/buffertiltak mot boligbebyggelse kan for eksempel være hensiktsmessig konfliktdempende beplantning og/eller voll.

1.6.4 Byggegrense mot grønnstruktur

Byggegrense mot arealer avsatt til grønnstruktur skal følge avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd.

Bygningsmyndigheten kan tillate plassering av mindre tiltak, jf. pbl 29-4 tredje ledd, inntil to meter fra arealer avsatt til grønnstruktur.

1.6.5 Byggegrense mot hovedvannledning

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra

ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling.

I en klausulert sone nærmere enn 10 (15) meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser gitt av Vestfold Vann IKS. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

1.7 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5)

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.

1.8 KRAV TIL LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL (PBL § 11-9 NR. 5)

1.8.1 Sentrum

Med sentrum menes områder som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Arealkrav

Sentrumsområder innenfor virkeområdene for byromsstrategi (3 bestemmelsesområder):
Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) for sentrumsformål i arealdelen:

a) Minimum 20 % av BRA bolig.

b) 1/3 av arealet i 1.8.1 a) skal opparbeides som lekeareal.

I Sandefjord sentrum kan krav til leke areal løses ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige byrom i henhold til «Strategi for kvalitet og gjennomføring av byrom», datert 01.06.2022, der handlingsdelen er retningsgivende.

Sentrumsområder utenfor virkeområdene for byromsstrategi (resterende sentrumsformål):

c) Minimum 20 % av BRA bolig.

d) Minimum 35 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper.

Retningslinjer til arealkrav:
BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike

typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

Til pkt. a: 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.

Til pkt. b: Hensikten med bestemmelsen er å legge til rette for lekearealer med god kvalitet, herunder gode solforhold samtidig som det legges til rette for fortetting i Sandefjord sentrum.

Kvalitetskrav (gjelder for alle områder avsatt til sentrumsformål)

e) Leke- og uteoppholdsareal på egen eiendom skal løses på terreng/lokk. Inntil 6 m^2 pr boenhet kan likevel løses som areal på balkong/veranda.

f) Leke- og uteoppholdsareal skal ha gode solforhold.

g) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
- kjøre- og manøvreringsarealer
- arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)

h) Felles leke- og uteoppholdsarealet på egen eiendom skal opparbeides til benyttelse for alle aldersgrupper.

Retningslinjer til kvalitetskrav:
Felles leke- og uteoppholdsareal bør ha en bredde på minimum 6 meter.

Til pkt. f): 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 pkt. h): 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.

1.8.2 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:

a) Minimum 35 % av BRA bolig.

~~b) For utbygging med over seks (6) boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 40 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal (g)).~~ Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:

b) For utbygging med over fem (5) boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 50

% av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal (g)).

c) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Retningslinjer til arealkrav:
BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

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

Kvalitetskrav

d) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng. Inntil 10 m^2 pr boenhet kan likevel løses som areal på balkong/veranda.

e) Leke- og uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold.

f) Det skal etableres tydelig avgrensing mellom felles og privat leke- og uteoppholdsareal. Fortrinnsvis ved bruk av vegetasjon.

g) Lekeplasser skal ha trafikksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei.

h) 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 pkt. e): 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.

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

i) Fellesarealer skal opparbeides til benyttelse for alle aldersgrupper.

~~j) For utbygging med over 6 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass (se definisjon i tabell "Retningslinjer for opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal" nedenfor).~~ Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:

j) For utbygging med over 5 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass (se definisjonen nedenfor)

k) For utbygging med samlet krav til felles areal/lek på over 750 m^2 skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass (se definisjon i tabell "Retningslinjer for opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal" nedenfor).

l) For utbygging med samlet krav til felle areal/lek på over 1500 m^2 skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og områdelekeplass (se definisjon i tabell «Retningslinjer for opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal» nedenfor).

Retningslinjer til opparbeidelse:

Til bokstav i): 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	• *Lekeplassen(e) opparbeides til lek for de minste barna (0-6 år)* • *Lekeplassene 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	• *Lekeplassen(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 egent for soling og opphold samt møblering for grilling.*
Ved krav til områdelekeplass	• *Lekeplassen(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 ball-lek. Fotballbane, basketballbane eller lignende* • *Områdelekeplasser bør vurderes å innløses til offentlige friområder/lekeplass.*

Boligområder innenfor virkeområdene for byromsstrategi (3 bestemmelsesområder)

I forbindelse med reguleringsplaner for boligutbygging innenfor disse områdene kan kommunen vurdere å åpne for at kravet til leke- og uteoppholdsareal kan løses på samme måte som bestemmelsenes punkt 1.8.1 a) og b).

1.8.3 Boligområder utenfor fortettingssonen

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

a) Det avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Kommunen kan likevel ikke kreve mer enn 100 m^2 uteoppholdsareal per boenhet.

~~b) For utbygging med over 6 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 30 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.~~ Følgende bestemmelse fra kommuneplanen vedtatt 24.09.2019 gjelder inntil videre:

b) For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 35 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.

c) For sekundærleilighet på eneboligeiendom skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 40 % av BRA bolig. Arealet skal være privat.

d) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Retningslinje:
BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

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

e) 1.8.2 bokstav e) til med h) med tilhørende retningslinjer gjelder også utenfor fortettingssonen.

Krav til opparbeidelse av fellesareal/lekeplass

f) 1.8.2 bokstav i) til med l) med tilhørende retningslinjer gjelder også utenfor fortettingssonen.

1.9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5)

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.

a) Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser.

b) Foliering skal ikke dekke mer enn 1/2 av den enkelte vindusflate/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.

c) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.

d) Lysstyrke på belyste reklameskilt skal hensynta og tilpasses omkringliggende bebyggelse.

e) I næringsområdene utenfor sentrumsområder skal lys i reklameskilt slås av mellom kl 23.00 og 06.00. I sentrumsområder kan lys i reklameskilt være påsatt kontinuerlig dersom det ikke er til vesentlig sjenanse for boliger i området.

f) På kjøpesenter og næringsbygg med flere/mange virksomheter må skilting samordnes i en helhetlig skiltplan.

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

h) Skilt, reklameinnretninger og liknende som ikke er tillatt:
- Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
- Reklame på parkeringsplasser, ubebygd tomt og i parker
- Skilt eller reklame som helt eller delvis dekker arkitektoniske særtrekk på bygninger
- Reklame på støttemurer, gjerder, innhegninger eller stolper.
- Reklame på offentlige bygninger og i offentlige områder.

i) Unntak fra pkt h):
- Det kan gjøres unntak for historiske og bevaringsverdige installasjoner.
- Det kan gjøres unntak for kultur- og idrettsbegivenheter og større arrangement hvor allmennheten har tilgang.

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

k) Skilt og reklame i LNF, grønnstruktur og boligområder:
LNF (Landbruks-, Natur- og Friluftsområder), grønnstruktur- og boligområder er områder

definert til disse formålene enten gjennom reguleringsplan eller i kommuneplanen.

Det tillates ikke skilt og reklameinnretninger i LNF, grønnstruktur- og boligområder utover det som følger av denne bestemmelsen:

Stedbundne virksomheter samt virksomheter med godkjente bygninger for næring i LNF, behandles etter regler for næringsområder. Det tillates ikke skilt og reklameinnretninger som er skjemmende for øvrig bruk av LNF-området.

Det tillates skilting og synliggjøring av turstier, turmuligheter og kulturminner.

Retningslinjer:
Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt. Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.

Sentrumsområdet er området definert til dette formålet i kommuneplanen.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som er unntatt søknadsplikten:

- *Mindre informasjonsskilt som" varemottak"," reservert parkering" m.fl.*
- *Markiser med firmanavn for virksomheten.*
- *Ett byggeplasskilt. Skiltet må tas ned ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest*
- *Foliering på vinduer som dekker maks 1/3 av den enkelte vindusflaten. Plakater og liknende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering på vinduer.*
- *Reklame som ikke er synlig for omgivelser innenfor idrettsarenaer.*
- *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.*
- *Skilt og informasjonstavler på grønnstrukturområder med underformål.*
- *Skilt og reklameinnretninger som er unntatt søknadsplikten kan oppsettes i alle områder.*

1.10 PARKERING

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

Parkeringsbestemmelser gjeldende for boliger i sentrum slik området er definert i kommuneplanens 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 50 m^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	0.5 min	2,5 maks	0,5 min
Kombinerte næringsformål	Pr. 100 m^2 BRA	1,0 maks	0,5 min	2,5 maks	0,5 min
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	1,0 maks	1,0 min	2,5 maks	1,0 min
Kjøpesenter/handel/ dagligvare	Pr. 100 m^2 BRA	1,0 maks	1,0 min	2,5 maks	1,0 min
Offentlig/privat tjenesteyting	Pr. 100 m^2 BRA	1,0maks	1,0 min	2,5 maks	1,0 min
		Bil		Sykkel	
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,1 min		0,1 min	

*Slik området er definert i kommuneplanens 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 bør 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.

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 for boliger 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 utnytting (H-2300).

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

1.11.1 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 på øverste tak med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 80 % av takets totale overflate.

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.

Til pkt. b: Utvendig trapp til takterrasse bør unngås.

1.11.2 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og/eller flyttbare konstruksjoner, herunder husbåter, campingvogner eller andre transportable innretninger tillates ikke lagret/plassert i utmark, eller i områder der slik bruk ikke er tillatt igjennom søknad, kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

1.11.3 Naturmangfold

Eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm, skal bevares.

Retningslinjer:
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.

Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3m) over bakken. Synlig hule eiketrær defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog.

1.11.4 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.

1.11.5 Grønnstruktur med underformål

Grønnstruktur med stier/turdrag, viktige friområder, parker og naturområder skal ivaretas.

Grønnstruktur skal holdes åpen for allmenn, ikke-motorisert ferdsel.

Tilrettelegging for allmennheten er tillatt. Følgende tiltak anses som tilrettelegging:

- Merking, grusing, grøfting, etablering av klopper og gangbroer
- Belysning
- Servicefunksjoner som toalettbygg og vannkraner

- Oppholdsplasser som bålplasser, sittegrupper med tak, og lignende tiltak.

For områder med underformål naturområder, skal naturens egenverdi og eventuelle verneformål ivaretas, slik at naturverdier ikke blir skadelidende.

Retningslinje:
Ved ivaretakelse av grønnstruktur skal det særlig ivaretas karakteristiske elementer som særpreger området som store trær og bekkedrag.

Ved alle tiltak/inngrep i grønnstruktur skal det gjøres en konkret avveining mellom allmennhetens behov for tilrettelegging og tiltakets/inngrepets innvirkning på området. Eventuell belysning skal gjøres på mest mulig skånsom måte for naturverdier.

1.11.6 Vann og overvann

a) Overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3)
Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en VA-rammeplan som viser løsninger for vann, avløp og overvannshåndtering. VA-rammeplanen skal ta hensyn til eksisterende blågrønne verdier (store trær, vannveier, osv.) og prioritere bruken av naturbaserte løsninger for overvannshåndteringen. Det skal dokumenteres at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av tiltaket.

Gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering 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.

b) Flomveier (pbl. § 11-8, bokstav a)
Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Sandefjord kommunes kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

c) Bekkelukking (pbl. § 11-8, bokstav a)
Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Ved tiltak som påvirker allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag kan det kreves gjenåpning eller restaurering av vassdraget. Gjenåpning eller restaurering skal kreves dersom:

- det er nødvendig for at vedtatte miljømål i regional vannforvaltningsplan kan nås, eller
- det er et nødvendig for å sikre flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektoratets (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 erosjonsdempende kantvegetasjonssone og gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

d) Miljømål for vassdrag og kystvann (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det dokumenteres at planlagt arealbruk ikke er i strid med oppnåelsen av miljømålene for vannforekomstene, fastsatt i gjeldende regional vannforvaltningsplan.

Ved regulering eller tiltak som berører en vannforekomst som ikke oppfyller fastsatt miljømål, skal det vurderes å stille rekkefølgekrav som bidrar til bedringen av miljøtilstanden og oppnåelsen av miljømålet.

Retningslinjer:
Til pkt. a: Overvann bør fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. 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.

Til pkt. b: 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.

Til pkt. c: Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging.

1.12 BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9 NR. 7 OG PBL § 11-8 BOKSTAV C

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. Riving av bygninger med antikvarisk verdi skal unngås. I tilfeller hvor riving likevel tillates, skal bygningens eksteriør og interiør 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:
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.

1.13 SONE MED SÆRLIG HENSYN BEVARING AV KULTURMILJØ (H570)

Følgende områder er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø:

H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7, H570_8, H570_9, H570_11, H570_12 og H570_13.

Beskrivelse til de ulike hensynssonene er retningsgivende for de særlige hensynene som må tas i de ulike områdene. Se vedlegg 1

Retningslinjer:

- *Ved behandling av byggesøknader skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det. I vurderingen skal det vektlegges de enkelte områdenes kulturhistorie og særegenheter som fremgår av kommuneplanens vedlegg 1: Kulturmiljøer i Sandefjord.*

- *Ved oppføring av nye bygninger bør stedegen historisk byggeskikk 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.*

- *Bebyggelsesmønster og kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomteinndelinger er viktige deler av et områdes historie som bør bevares og videreføres.*

- *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.*

- *Skogbryn, kantsoner, åkerholmer og andre restarealer mot innmark bør ikke fjernes. Det samme gjelder steingjerder. Gamle ferdselsveier bør opprettholdes og være tilgjengelig for allmennheten.*

- *Det åpne landskapet med dyrket mark, beiter og hamnehager bør søkes opprettholdt. Det stimuleres til økt innmarksbeiting.*

- *Gjenværende åpne grøfter, bekker og tjern bør ikke lukkes.*

- *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.

1.14 UTREDNINGSKRAV (PBL § 11-9 NR. 8)

a) Konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen skal legges til grunn, og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging.

b) I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Slik ROS-analyse skal foreligge før første gangs behandling av planen. For områder som potensielt er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr. 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)".

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.

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 for øvrig.

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.

f) Ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og beskrivelse av renovasjonsløsningen. Ved planer som omfatter ny bebyggelse skal renovasjonsløsningen fastsettes i plandokumentene.

g) Følgende forhold skal avklares/belyses i videre reguleringsplanarbeid for de enkelte områdene:

GBNR	**Navn**	
217/72	Vestre Andebuvei	Ny adkomstvei til fv. 307 i tråd med kravene i vegnormal N-100. Løsninger for myke trafikanter
216/92	Andebu bo- og behandlingssenter	Naturtypekartlegging etter ny NIN-metodikk for hele utbyggingsområdet. Eventuelle funn av nasjonale og viktige regionale naturinteresser innarbeides og hensyntas i planen.

488/ og 477/4	Ramsum serviceanlegg	Etablering av en jordvoll nordvest for serviceanlegget med tilstrekkelig høyde slik at vilttrekket skjermes for støy og billys fra veiserviceanlegget
507/1 og 4	Borgeskogen (N11)	Naturtypekartlegging etter ny NIN-metodikk for hele utbyggingsområdet. Eventuelle funn av nasjonale og viktige regionale naturinteresser innarbeides og hensyntas i planen.
77/38 (sjøareal)	Engø Båthavn	Behov for oppgradering på Engeveien og krysset Engeveien/Årøveien
111/242	Roabukta – utvidelse av småbåthavn	Konsekvenser for gyteområder for torsk Konsekvenser for hummer
91/3 og 8 teig 1	Sundeskogen	Behov for tiltak i krysset Strandskogen/Østerøyveien
91/2	Hagaløkka	Behov for tiltak i krysset Hagaløkka/Østerøyveien.
128/29 m fl	Ranvik brygge – kombinert bebyggelse og anlegg	Allmennhetens tilgjengelighet til og langs sjøfronten (universell utforming). Områdestabilitet – det er kartlagt kvikkleire nær området. Faren for skipsstøt i fjorden, og sikring mot dette.
112/529 m fl	Framnes - kombinert bebyggelse og anlegg	Allmennhetens tilgjengelighet til og langs sjøfronten (universell utforming).
23/9	Paradisskogen	Endelig avgrensning mellom boligområde Paradisskogen og LNF-området med automatisk fredete kulturminner i nord.
89/29 og 89/27	Høgenhall	Behov for arealer til bruk for fremtidig skole og nødvendige infrastrukturtiltak som alternativ til boligutvikling
32/13 og 32/4	Kullerød syd (Komplett)	Hvordan eksisterende sti (Geirastadirløypa) skal ivaretas i forbindelse med utbygging.
306/9	Rismyrveien	Videreføring av eksisterende stiforbindelse som en «natursti» over eiendommen må sikres ved regulering
300/2 m.fl	Huken øst/Gallisåsen	Ny adkomstvei nordover mot Fv. 305 Behov for gang- og sykkelvei langs Fv. 305 fra ny adkomst og sydover frem til eksisterende tilbud. Hvordan kulturminner innenfor planområdet kan benyttes som positive elementer i det fremtidige boligområdet.

<u>Retningslinjer:</u>

Til pkt. d: 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, ferdselsmuligheter for gående og parkering.

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

I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur og/eller Inf tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstruktur med underformål, eller som vesentlig reduserer verdien av disse.

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.

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)**
206/2, 205/1	Langbrekke/Nordre Holt	52,3	0,5	25
307/3 og 308/1	Sti/Plassen	84,3	1	70
470/1 og 458/59	Bredholt	90	2-4	160
473/92	Sørby (Stokke)	6	2-4	18
420/60	Kjetilstuåsen	5	2-4	10
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
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
128/299	Hystad	4	2,5	10
23/9	Paradisskogen	Ca 3,5	2	8
307/2 m.fl.	Rismyr syd	Ca. 190	1	200
215/46	Hoksrødveien syd	1,4	2	3
132/116	Storøyaveien	2	1,5	3
458/402 m.fl.	Østre Holtet	10,5	2	20
150/56	Krokemoveien 126	6	5	30
41/56	Moveien	6	3,3	20
422/3,93	Myre (Stokke)	25	2	50
46/312	Sandkollen (Hasle)	21,8	2	45

25/33	Fevangstien	2,2	2	4
25/14	Vestre Thuve	1,4	2	3
300/ og /3	Huken øst/Gallisåsen	138,3	1,5	207
306/9	Rismyrveien	23	2	46

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, leke- og uteoppholdsarealer, 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 og dyrkbar mark bør i hovedsak unngås. Det henvises samtidig til krav til driveplikt i jordlovas § 8.

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

2.2.2 Utnyttelsesgrad

a) 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 %.

b) Innenfor fortettingssone avsatt i kommuneplankartet gjelder følgende:
Innenfor angitte fortettingssoner i kommuneplanens arealdel skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 35 %. Dette vil være førende også for reguleringsplaner innenfor denne sonen listet opp i punkt 1.2.3.

c) Innenfor bestemmelsesområder for fortetting (se pkt. 1.1.1 #F1 til #F5) settes det ingen liknende øvre utnyttelsesgrad da det forutsettes høy utnyttelse.

Retningslinje:
For nye boligfelt bør det vurderes høyere utnyttelsesgrad enn den generelle utnyttelsesgraden angitt i pkt 2.2.2.a) og b) gjennom helhetlig reguleringsplan som ivaretar tilpasning til området, og god ivaretakelse av interne funksjoner i planområdet.

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 og grøntdrag.

Retningslinjer:
Byggesøknader bør vise hvordan hensynet til eksisterende bebyggelse, visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming er ivaretatt (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 m^2 (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

Minste tomtestørrelse for tomannsbolig: 750 m^2 (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*
- *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.

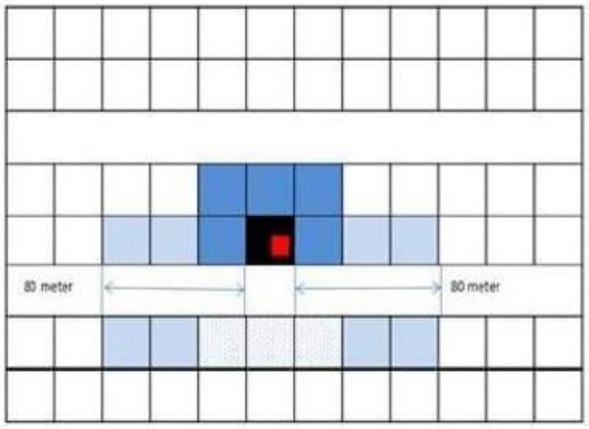
d) *Naturgitte omgivelser*
Eksisterende vegetasjon og spesielt store, enkeltstående trær bør tas vare på så langt det er mulig. Sammenhengende grøntdrag som strekker seg over flere eiendommer bør bevares.

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.

Frittliggende småhusbebyggelse defineres som et område der minimum ¾ 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.

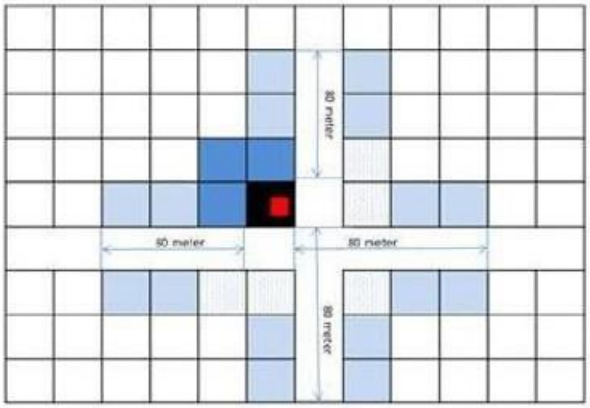
For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst ¾ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.



Figur A:

Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate.

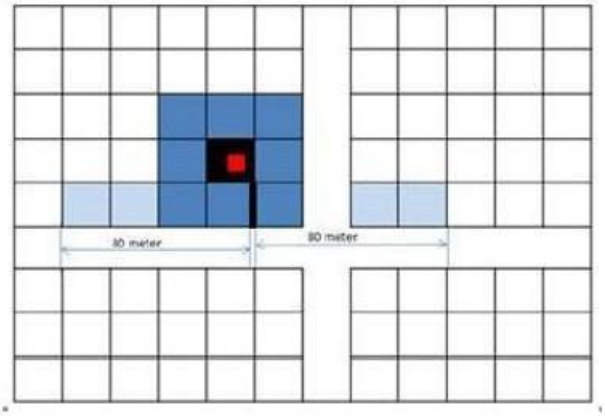
(pilene angir 80 meter langs vei)



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

2.2.4 Bestemmelsesområder

Områder for strøksbevaring (SB#1-10)
I bestemmelsesområdene SB#1 til SB#10 skal det ikke tillates fortetting/oppdeling av eiendom eller oppdeling av bruksenhet som medfører flere enn to bruksenheter på eiendommen.

Ved utvikling av eksisterende eiendommer skal alle endringer eller nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Kommuneplanens punkt 2.2.3: "Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i eksisterende boligbebyggelse" skal tillegges særlig vekt. Det vil si at nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder faktorene; høyde, volum, volumoppbygging, takform og material- og fargebruk.

For områdene Åsen SB#6 og Hystad SB#5 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 bevares og ikke rives eller endres slik at bevaringsverdien forringes.

Se vedlegg 1 for beskrivelse som underbygger hensyn som skal tas i Hystad SB#5 og Åsen SB#6.

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 mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.. 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 veier, 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

Fritidsbebyggelse omfatter arealer avsatt til formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Retningslinje:
Ved søknader om fradeling bør både ny og gjenværende tomt ikke være mindre enn 600 m2. Fradelingen må ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til sjø eller turområder.

Ved regulering kan det aksepteres en høyere arealutnyttelse dersom det tilrettelegges for gode fellesområder for hytteområdet.

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

Tiltak etter 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.

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 m^2 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 veier, 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 fradeling og 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 m^2 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 boder/uthus/annekser og liknende mindre bygg kan ikke overstige 15 m^2 BYA/BRA, og kan ikke ha større avstand til hovedbygningen enn 5 meter. Uthus/bod/anneks skal underordne seg fritidsboligen når det gjelder byggehøyde.

g) Oppføring av gjerde på eiendommen tillates ikke.

Retningslinje:
Til pkt. a: 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 m^3 utsprengt masse.

2.3.3 Tiltak utenfor 100-metersbeltet mot sjø

a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.

b) Dersom vilkårene i punkt 2.3.3 a) oppfylles kan en eventuell utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse ikke overstige følgende størrelser; samlet bebygd areal (BYA) på 130 m^2 på eiendommen. Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA. Terrasse som etter byggteknisk forskrift regnes med i BYA skal inngå i arealberegningen av BYA.

c) Frittstående terrasser, plattinger eller frittstående svømmebasseng tillates ikke. Terrasse/platting på inntil 30 m^2 tilknyttet fritidsboligen kan tillates. Maksimal størrelse på terrasse gjelder uavhengig av om terrassen skal inngå i arealberegningen av BYA.

Retningslinjer:
Bebyggelsens gesims- og mønehøyde bør ikke overstige henholdsvis 3,5 og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Nye boder/uthus/annekser og liknende mindre bygg bør ikke overstige 15 m^2 og bør ikke ha større avstand til hovedbygning enn 5 m. Uthus/bod/anneks bør underordne seg fritidsboligen når det gjelder byggehøyde.

Til pkt. a: Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning. Tiltaket bør ikke medføre synlige terrenginngrep i særlig viktige svaberg, fjell- og landskapsformasjoner, eller innebære sprengning ut over ca. 100 m3 utsprengt masse.

2.4 SENTRUMSFORMÅL

2.4.1 Generelle bestemmelser

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.

d) Bygg skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Fortrinnsvis forretning eller offentlig/privat tjenesteyting, alternativt annen næring. Hjørnebygg skal henvende seg til

begge gater og ha avkuttet hjørne.

e) Balkonger med større utkraging enn 0,6 meter mot gate målt fra byggets fasadeliv, tillates ikke. Utkragede balkonger tillates ikke etablert lavere enn 3,5 meter målt fra underliggende fortau/gate.

Retningslinjer:
Balkonger/verandaer bør ikke utgjøre mer enn 40% av byggets fasadelengde mot den enkelte gate.

Bygg i sentrum bør følge en kvartalsstruktur hvor bebyggelsen legges i byggelinje/byggegrense tett opp mot fortau.

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, samtidig må det tas hensyn til de bygde omgivelser.

«Strategi for fortetting i Sandefjord sentrum og sentrumsnære områder» (24.09.2019) og «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018, er retningsgivende for Sandefjord sentrum.

«Rapport, fortetting og sentrumsutvikling, Stokke tettsted», datert 21.09.2018 er retningsgivende for Stokke sentrum.

2.4.2 Bestemmelsesområder

Murbyen
Eksisterende bebyggelse oppført før 1940 tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand. Ved utfordringer knyttet til materialvalg så kan søknad om alternativer tillates.

Historisk/opprinnelig gate- og eiendomsstruktur skal være bestemmende for alle nye bygg. Ny bebyggelse mot gateløp skal komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass. Høyde på nye bygg skal harmonisere med byggehøydene i det aktuelle kvartalet. Hjørnebygg skal henvende seg til to sider. Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve delområdets særpreg, ved at følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse i kvartalet: Høyde, volumoppbygning, takform og material- og fargebruk.

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

Råstoffutvinning er tillatt innenfor områdene avsatt til dette formålet.

Fokserødskogen 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 150 m^2 salgsflate.

c) I områdene for næringsvirksomhet skal ikke BYA% overstige 90 %. Parkeringsareal, eksklusiv internveier, inngår i beregningen av utnyttelsesgrad. Denne bestemmelsen overstyrer eventuelle bestemmelser i eksisterende reguleringsplaner dersom reguleringsplanen ikke gir anledning til høyere utnyttelse.

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 opptil 2 ganger i året begrenset til et tidsrom på 14 dager av gangen. Den samlede virkningen av slike tillatelser bør ikke medføre negative konsekvenser for handelen i sentrum.

Retningslinje til pkt. c:
Der eldre reguleringsplaner har forutsett eller avsatt areal til buffersoner/skjermvoll/vegetasjon mot annen bebyggelse, skal dette arealet ikke medregnes i tomtestørrelse ved beregning av BYA%.

2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.7.1 Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Hegna # 4

Det tillates etablert maks 5190 m2 BRA nytt handelsareal i løpet av planperioden. Etablering av dagligvare kan tillates uavhengig av ovenstående begrensning i handelsarealet.

Plasskrevende konsept er:
I tillegg til varegrupper for plasskrevende varer (se definisjon under) omfattes virksomheter som har et arealkrevende konsept som ikke anses som hensiktsmessig å lokalisere i sentrum.

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

- Peder Bogensgate # 1
- Skiringssalveien # 2
- Gokstadveien # 3
- Sundland # 5
- Pindsle # 6
- Hinderveien # 7

- Hasle # 8
- Heimdal vest # 23

Det tillates ikke økning av handelsareal på følgende områder i løpet av planperioden:
Peder Bogens gate # 1, Skiringssalveien # 2, Gokstadveien # 3, og Hinderveien # 7.

Det er ingen øvre begrensning i handelsareal til plasskrevende varer i følgende områder:
Hegna # 4, Sundland # 5, Pindsle # 6, Hasle # 8, og Heimdal vest # 23.

Plasskrevende varer er:
Bil-/MC-/tilhenger-/camping-forretninger med støttevirksomheter som verksted, dekklager og lignende, båtforretninger, hvitevarer, byggevarehus med minst 90 % av gulvarealet til byggevarer, utsalgssteder for landbruks- og anleggsmaskiner samt hagesenter.

c) Følgende områder tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet og kontor (nummer bak områdenavnene refererer til områder i kommuneplankartet):
   - Fokserød/Kullerød. # 9
   - Torp vest # 10 og # 11
   - Stub # 13
   - Ranvik brygge # 14 og # 24
   - Jotun Gimle # 15
   - Thorøya # 16
   - Heimdal # 21
   - Tassebekk # 22
   - Framnes # 25

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

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

   - Peder Bogensgate # 1
   - Gokstadveien # 3
   - Framnes # 12
   - Ranvik brygge # 14
   - Deler av Pindsle # 17
   - Del av Thorøya # 18
   - Heimdal # 21

f) 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

   Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for området, jf. pkt 5.3.3.a) kan det åpnes for kontorvirksomhet og offentlig/privat tjenesteyting innenfor området markert med # 20 dersom det etableres god kollektivløsning med direkte tilknytning til ny jernbanestasjon på vestsiden av flyplassen. Dyrket mark langs flyplassen videreføres og reguleres til landbruksformål.

g) Følgende område tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet og idrett (motorsport)
- Håsken # 26

h) Følgende område tillates med formålene: undervisning, kurs, konferanse, bevertning, overnatting
i) og kulturformål
- Midtås # 19

Retningslinjer som bør ligge til grunn for etablering av ny handel innenfor områdene der dette tillates:
For etablering av ny handel på Hegna bør nedre grense for bruksareal pr. virksomhet være 1200 m^2 BRA.

For etablering av ny handel på Pindsle bør nedre grense for bruksareal pr. virksomhet være 1500 m^2 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 m^2. 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 m^2 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.

2.7.2 Salg av produkter i områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg

Følgende bestemmelser gjelder for alle områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg: For produksjons/ håndverksbedrifter/engros kan det (etter søknad) tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten på maks 100 m^2 salgsflate.

Retningslinje:
Lagersalg av produkter tilknyttet virksomheten kan (etter søknad) tillates opptil 2 ganger i året begrenset til et tidsrom på 14 dager av gangen. Den samlede virkningen av slike tillatelser bør ikke medføre negative konsekvenser for handelen i sentrum.

2.8 OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING

For området definert av reguleringsplanen for Fossnes senter og Pikåsen med planID 20020023, gjelder følgende:

Innenfor eksisterende kunstnerlandsby tillates det innslag av bolig, forretning og kontor i tråd med reguleringsplanen for området.

2.9 IDRETTSANLEGG

Det tillates tiltak i tråd med formålet.

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

3.1 LNF – GENERELT

a) I LNF-områdene er det bare tillatt med nødvendige tiltak i samsvar med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv, jf. § 11-11 nr. 1.

b) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke med mindre de er i samsvar med arealformålet LNF, jf § 11-9 første ledd nr.6.

c) Det tillates ikke oppføring av eller bruksendring til nye boenheter, eller oppretting av ny grunneiendom til bruk for boligformål

d) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrka eller dyrkbar mark med mindre det kan dokumenteres at det ikke finnes alternativ egnet lokalisering på eiendommen.

e) Plassering skal tilpasses kulturlandskapet.

f) Nødvendige driftsbygninger i landbruket kan tillates med mønehøyde inntil 10 meter. Byggegrense mot naboeiendommen må være minst byggets halve høyde, og ikke under 4 meter.

g) 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 og fangst, med mindre det finnes alternativ plassering på eiendommen, jf. pbl. § 11-11 første ledd nr. 4. Det generelle forbudet mot tiltak i pbl. § 1-8 gjelder heller ikke for mindre, nødvendige navigasjonsinnretninger for å sikre ferdsel på sjø.

h) Våningshus kan utvikles i tråd med bestemmelsene for spredt boligbebyggelse i LNF jf. pkt. 3.2.

Retningslinje:

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

Eventuelle søknader om dispensasjon for fradeling til boligformål eller oppføring av nye bruksenheter skal behandles etter bestemmelsene for dispensasjoner i plan- og bygningslovens kap. 19. Ved etablering av flere boliger/tomter bør dette skje gjennom regulering. Ved eventuelle dispensasjonsvurderinger skal følgende forhold vektlegges:

- *Arealet er egnet til boligformål (herunder forhold som støy, leke- og uteoppholdsarealer, elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning, og trafikksikker skolevei).*
- *Bebyggelsen etableres som en fortetting til eksisterende boligklynger bestående av minimum 3 hus.*

- *Fradelte tomter er romslige og med et areal som sikrer en åpen bebyggelsesstruktur, men avstanden mellom bolighusene er maksimalt 50 meter.*
- *Byggegrense mot dyrket mark er minimum 10 meter.*
- *Oppretting av ny bebyggelse/tomt er ikke i konflikt med landbruksinteresser, naturmangfold eller kulturminner.*
- *Bebyggelsen med tomt og adkomst benytter ikke dyrka/dyrkbar mark.*
- *Eiendommen har trafikksikker og godkjent adkomst og avkjørsel.*
- *Økt bruk av usikrede planoverganger over jernbane unngås.*
- *Tomten kan knyttes til offentlig vann og avløp der det ligger til rette for dette.*
- *Vesentlige terrenginngrep som endrer landskap unngås.*
- *Fradeling bidrar til å sikre overtakelse og videre drift av landbrukseiendommen gjennom hensiktsmessig eiendomsstruktur.*

3.2 SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF (PBL § 11-11, NR. 2)

a) I tilknytning til eksisterende godkjent spredt boligbebyggelse tillates tiltak som er å anse som en del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder fasadeendring, tilbygg /påbygg, samt tilliggende frittliggende anneks, boder, garasjer og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.

b) Det tillates ikke oppføring av eller bruksendring til nye boenheter, eller oppretting av ny grunneiendom.

c) Det tillates ikke oppføring av bygninger, konstruksjoner eller anlegg på arealer som er registrert som dyrka eller dyrkbar mark.

d) I område for spredt boligbebyggelse i LNF skal grad av utnytting ikke overstige 25 %BYA eller BYA 400 m^2.

e) Tiltakene skal ikke være i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn, og skal ta hensyn til viktige kulturminner.

f) Utbyggingen må videre være løst på en 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.

g) Nye bygg må oppføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

<u>Retningslinje:</u>
Retningslinjer for 3.1, 2. avsnitt gjelder også for 3.2.

3.3 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE I LNF INNENFOR 100-METERSBELTET LANGS SJØ (PBL § 11-11, NR. 2, JF. PBL § 1.8)

Eksisterende og godkjente helårsboliger i LNF har følgende begrensninger for den delen av eiendommen som ligger mindre enn 100 meter fra sjø:

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke.

Retningslinje:
Ved eventuelle dispensasjoner som oppfyller vilkårene i pbl kap. 19 bør det ikke gis tillatelser til utvidelse av eksisterende helårsbolig i LNF i 100-metersbeltet mot sjø som overstiger 150 kvm BYA og/eller 250 kvm BRA.

3.4 FRITIDSBEBYGGELSE I LNF

Retningslinjer:
Dersom vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt kan eksisterende fritidsbebyggelse i lnf- 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.

Kommunen legger til grunn at byggeforbudet skal håndheves strengt. Vårt utgangspunkt er at man kan bygge opp igjen det samme arealet (både BYA, BRA og ikke-målbart areal) og volumet som man river. Bygningsmassen må i utgangspunktet ikke trekkes nærmere sjøen, ikke øke i høyde og ikke få lengre fasade mot sjø.

I dispensasjonsvurderingen skal følgende vektlegges:

- *Sanering av bygninger vil i de fleste tilfeller føre til en frigjøring av verdifullt strandareal og begrense den private sfæren rundt hytta. Dersom rivning av et uthus/anneks el. vil gi klare og konkrete fordeler for allmenne interesser, kan det i noen tilfeller aksepteres en begrenset utvidelse av totalt areal på eiendommen, forutsatt at det nye arealet legges bort fra sjøen eller blir mindre eksponert.*

- *Tilknytning til godkjent vann- og avløpsordning anses som fordelaktig for miljøet. Miljøavdelingen har praksis for å akseptere at fritidsboligen får utvide med 6–8 m2 BYA for å bygge et bad. Vi forventer imidlertid at fritidseiendommer som har et samlet areal på 100 m2 BYA eller mer kan finne løsninger for et nytt bad innenfor eksisterende areal.*

- *Der eksisterende hytte skal rives og erstattes av en ny, kan det oppnås fordeler for både landskap, ferdsel og miljø ved at hytta får en bedre tilpasning til topografien, at hytta plasseres lengre vekk fra sjø, lengre vekk fra kyststi eller annen sti i utmark, eller der det på annen måte åpnes eller tilrettelegges for allmenheten. Slike fordeler vil kunne forsvare en begrenset utvidelse av totalt areal.*

KAPITTEL 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)

a) Nye brygger, utvidelser eller vesentlig endring av eksisterende brygger/fellesbrygger, tillates ikke med mindre dette er hjemlet i kommuneplan eller reguleringsplan.

b) Båtheis eller tilsvarende installasjoner tillates ikke.

Retningslinjer:
Utskifting av mer enn 50 prosent av bærekonstruksjoner faller ikke inn under vedlikehold, og må omsøkes og godkjennes. Vedlikehold av eksisterende brygger vil si utskiftning av slitedeler som toppdekke og utsatte deler av bærekonstruksjonene.

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.

Ved innvilgelse av dispensasjon kan kommunen sette vilkår for dispensasjonen etter reglene i pbl. § 19-2, for å sikre og ivareta allmenhetens ferdsel/tilgang.

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.

Nye brygger i utmark bør være tilgjengelige for allmennheten. Kravet gjelder også ved endring av eksisterende brygger i utmark. Tilgjengeligheten bør omfatte retten til ferdsel og opphold, men ikke rett til å fortøye båt. Tilrettelegging kan omfatte krav om f.eks badetrapp. Tilgjengelighet bør skiltes.

4.2 FELLES BESTEMMELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11- 11 NR. 3 og NR 4)

a) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke er gitt.

b) Tiltak i sjø er ikke tillatt. Unntak kan følge av kommuneplanens bestemmelser.

c) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring og mudring innenfor et område avsatt til havn eller småbåthavn kan tillates.

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.

Retningslinje til pkt. b):
Tiltak kan vurderes tillatt dersom tiltaket ikke er til hinder for allmennhetens rett til ferdsel eller berører utvalgte naturtyper, jf. pkt. 5.2.2. Som tiltak regnes også bøyer med tilhørende moringer.

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

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

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

Ved oppføring av nye fellesanlegg bør det tilrettelegges for tilkobling til el-nett med tilstrekkelig kapasitet for å etablere ladepunkter for el-båt.

4.4 FRILUFTSOMRÅDE/IDRETTSANLEGG I SJØ (PBL § 11-11 NR. 3)

a) I området avsatt til friluftsområde/idrettsanlegg i sjø (robane) kan det settes ut bøyer/markeringer i forbindelse med arrangementer. Området er markert med #1 i kommuneplankartet.

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

4.5 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.

Båt som benyttes som bolig er tillatt om følgende forhold er ivaretatt:

- Fortøyning i godkjent havneanlegg eller tillatelse fra private anlegg
- Fartøyet har godkjent utslippstillatelse, eller er tilkoblet et anlegg/ordning for håndtering av gråvann/avløpsvann/båtseptik som har slik godkjenning. Alternativt kan kommunen godkjenne annen løsning som vurderes som tilfredsstillende.
- Tilgang til godkjent avfallsordning eller kan benytte annen ordning som kommunen godkjenner.

Retningslinje:
Hensikten med denne bestemmelsen er å hindre at husbåter/lektere ankrer opp/fortøyer på en slik måte at det kan være til hinder for allmennhetens bruk av området, eller at det medfører skade på eller ulempe for natur og miljø.

Kommunen kan legge til rette for områder for mer permanent opphold i husbåt/lekter i reguleringsplan.

Midlertidig fortøyning av husbåt/lekter, kan innvilges for opptil ett år av gangen dersom følgende vilkår er oppfylt:

- *Fortøyning i godkjent havneanlegg*
- *Fartøyet er tilkoblet et anlegg/ordning for håndtering av gråvann/avløpsvann/båtseptik eller kan benytte annen ordning som kommunen kan godkjenne som tilfredsstillende.*
- *Tilgang til godkjent avfallsordning*

Fornyelse av tillatelse kan ikke innvilges utover to år samlet varighet for samme båt/person(er) og må henvises til områder for permanent opphold i husbåt/lekter.

4.6 HAVN (PBL § 11-11 NR. 4)

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

a) Mindre endringer kan tillates innenfor byggegrense vist i kommuneplanens arealdel.

b) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens naturlige ferdsel i havneområdet (gjelder gående og syklende).

4.7 ANLEGG FOR NAVIGASJON (PBL § 11-11 NR. 3 og NR. 4)

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

4.8 FISKE

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

4.9 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.

KAPITTEL 5 – HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

5.1 SIKRING, STØY OG FARESONER (PBL § 11-1 BOKSTAV A)

5.1.1 Støy (H210 og H220)

Gule og røde støysoner iht. T- 1442 for flyplass, vei, jernbane og skytebaner er vist som hensynssoner i arealplankartet.

a) I de røde sonene (H210) kan etablering av ny støyfølsom bebyggelse kun vurderes i sentrumsnære områder og andre fortettingsområder langs kollektivtrase. Grunnskoler og barnehager tillates ikke etablert i rød sone. I de gule sonene (H220) 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 støysone, 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.5.3.4. i T-1442/2021).

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.

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) Marin grense og kvikkleire (H310)
For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen H310 må det

dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

c) Flom (H320)
Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen H320 må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf krav i TEK 17 § 7-2 med veiledning.

d) Steinsprang (H390)
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.

e) Skredfare i bratt terreng (H390)
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.

f) 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 akseptabelt og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

g) Høyspent (H370)
For høyspenttrasseer vist i kommuneplankartet gjelder bestemmelsenes punkt 1.11.4 Elektromagnetisk felt.

h) 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

a) For grunnvannsuttak (H110) Håsken – 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 tillatelses 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 (H410_1) (§ 11-8 bokstav b)

Sonen markerer konsesjonsområdet for fjernvarme. Det vises til bestemmelsenes punkt 1.4 bokstav a).

5.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 BOKSTAV 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 bør hensynet til områdets verdi for naturmangfold tillegges særlig stor vekt og konsekvenser for biologisk mangfold være tilstrekkelig vurdert, ved lokalisering og utforming av tiltak

5.2.3 Sone med særlig hensyn til landskap (H550)

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

5.2.4 Sone med særlig hensyn bevaring kulturmiljø (H570)

Retningslinjer er lagt i punkt 1.13 og vedlegg 1

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

5.3.1 Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

Områder båndlagt etter lov om kulturminner er vist i kommuneplankartet. Det henvises for øvrig til oppdatert kartlag for kulturminner på kommunens kartsider.

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) Torp regionale næringsområde
Det kan ikke igangsettes tiltak uten at det foreligger en helhetlig plan for området. Planarbeidet må avvente avklaring av trase for nytt dobbeltspor og stasjon for jernbanen. Planen må blant annet ta stilling til mulige nye veiløsninger, herunder dagens Torpvei fra Fokserød, 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. Det vises for øvrig til punkt 2.7.1 bokstav f).

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

b) Båndlagte traseer for fremtidige veier:

Fv. 305 eksisterende Kodal	Enkelte traseer for gjennomføring av tiltak
Ny riksvei Tassebekk - Torp	Hele strekningen
Ny vei Kilen – Tempokrysset gjennom Preståsen	Hele strekningen

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

c) Båndlagt trase for fremtidig jernbane
Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 skal forelegges jernbanemyndigheten, med unntak av mindre tiltak etter §§ 20-4 pkt. a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner, samt vesentlige terrenginngrep, tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra jernbanemyndigheten.

d) Enga renseanlegg
Før det gis tillatelse til tiltak som vanskeliggjør planlegging eller utvikling av området til renseanlegg, skal det foreligge helhetlig reguleringsplan for området.

Tiltak som åpenbart ikke vil vanskeliggjøre ovennevnte planlegging eller utvikling av renseanlegget kan tillates.

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

5.4.1 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, vei, vann- og avløpsordninger og ivaretakelse 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 unntas fra krav om felles plan:

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

5.4.2 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 unntas fra krav om felles plan:

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

5.4.3 H810_4 (Stokke Øst)

Før det gis tillatelse til tiltak som vanskeliggjør planlegging eller utviklingen av området, skal det foreligge områderegulering. Rapporten
«Prinsipper for fortetting Stokke» skal være retningsgivende for områdeplanen.

5.4.4 H810_5, 6, 7 og 8 (Stokke)

Før det gis tillatelse til tiltak som vanskeliggjør planlegging eller utviklingen av området, skal det foreligge helhetlige reguleringsplaner for hvert kvartal.
Rapporten *«Prinsipper for fortetting Stokke»* skal være retningsgivende for disse reguleringsplanene.

5.4.5 H810_11 (Håsken)

Før det kan gis tillatelse til utvidelse av eksisterende virksomheter utover dagens bruk, eller tillatelse til ny støyende og/eller forurensende virksomhet innenfor området, skal det foreligge en helhetlig plan. Planen skal blant annet belyse støyskjermingstiltak, samordning av driftstider, grunnforurensning/avrenning, traseer for turløyper/skiløyper med mer.

Nye tiltak som åpenbart er i tråd med eksisterende formål vil kunne tillates dersom dette ikke medfører økt støy eller forurensning/avrenning.

5.4.6 H810_ 1 (T1-Nybyen)

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger en vedtatt reguleringsplan for området. Regulering kan ikke igangsettes før det er gjennomført en mulighetsstudie for hele området T1, slik det er angitt i rapport om fortetting med leilighetsbygg og transformasjon rundt Sandefjord by.

Arealene innenfor gjennomføringssonen skal utvikles bymessig, med høy arealutnyttelse, variert bebyggelse, og blandet formål - med hovedvekt på nye arbeidsplasser. Området skal bygges ut på en måte som tilfører den nye bydelen kvaliteter i form av møteplasser, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

Mindre tiltak som ikke vil vanskeliggjøre helhetlig utvikling, kan tillates.

VEDLEGG 1 - KULTURMILJØER I SANDEFJORD

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 nasjonalt viktigste stedene under unionsoppløsningen i 1905. I dette kulturmiljøet finnes også bygdeborgen Frøsås, 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, båtreparasjoner og etter hvert landhandel. Kulturmiljøet viser viktige utviklingstrekk ved livet langs kysten i vår region.

Høyjord 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, Skjærsnes 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. Krysningspunktet 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 temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Parken H570_10
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 temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Nybyen og Rukla H570_11
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 temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Bjerggata H570_12
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 temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

FØLGENDE BESKRIVELSE UNDERBYGGER HENSYNET SOM SKAL TAS I HYSTAD SB#5 OG ÅSEN SB#6:

Hystad
Kulturmiljøet Hystadveien har vokst frem som resultat av en samlet planlegging, som har gitt en enhetlig struktur og utforming. Hystadveiens «Hvalfangerklassisisme» 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 sprosser 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.

VEDLEGG 2 - DEFINISJONER OG BEGREPER SOM BENYTTES I KOMMUNEPLANEN

Anneks:
Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet. Det vil si at det kan ikke inneholde både kjøkken og bad.

Arealformål:
Arealformål angir bruk av et område i henhold til formål definert i plan- og bygningsloven og kartforskriften.

Balkong:
Oppholdsplass som er utkraget fra vegg (ikke understøttet).

Bebygd areal:
I henhold til kommunal og moderniseringsdepartementet veileder for grad av utnytting.

Bruksareal:
I henhold til kommunal og moderniseringsdepartementet veileder for grad av utnytting.

Eldre reguleringsplaner:
Reguleringsplaner vedtatt før vedtak av gjeldende kommuneplan.

Eplehagefortetting:
Utfyllende småhusbebyggelse i eksisterende småhusområder.

Fortettingssone:
Område definert i kommuneplanens arealdel hvor det tilrettelegges for fortetting med en høyere utnyttelse enn områder utenfor sonen.

Forretning for dagligvare:
Forretning som har hovedformål å selge matvarer.

Frittliggende enebolig:
Enkeltstående bygning for en husstand. Enebolig kan inneholde sekundærleilighet inntil 50 m² bruksareal.

Gesims- og mønehøyde:
I henhold til kommunal og moderniseringsdepartementet veileder for grad av utnytting.

Hensynssoner:
Sone som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal, hjemlet i kommuneplan, områdeplan eller reguleringsplan.

Konsekvensutredning:
Utredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

Marin grense:
Angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Innenfor slike områder er det større sannsynlighet for kvikkleire.

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg:
Tiltaket som skal stå på stedet eller i området i inntil to år.

Mudring:
Enhver forsettlig forflytning av masser fra bunnen, herunder slamsuging, forskyving eller fjerning av bunnsedimenter. Mudring omfatter ikke oppvirvling som følge av normale aktiviteter i sjø eller vassdrag, herunder normal skipstrafikk.

Plankrav:
Et krav om det foreligger en vedtatt plan før utbygging av et område kan finne sted.

Plasskrevende konsept:
I tillegg til varegrupper for plasskrevende varer omfattes også virksomheter som driver salg av møbler/tepper, hvite- og brunevarer, og virksomheter som har et arealkrevende konsept som det etter kommunens vurdering ikke er hensiktsmessig å lokalisere i sentrum.

Plasskrevende varer:
Bil-/MC/tilhenger/camping- forretninger med støttevirksomheter som verksted, dekklager og lignende, båtforretninger, byggevarehus med minst 90% av gulvareal til byggevarer, utsalgssteder for landbruks- og anleggsmaskiner, hagesenter.

Platting:
Opparbeidet del av utearealer som ligger direkte på bakken.

Reguleringsplan:
Med reguleringsplan menes plan i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-2 og 12-3.

Rekkefølgekrav:
Tiltak angitt i kommuneplan eller reguleringsplan som må utføres før igangsetting av tiltak eller i noen tilfeller før det kan søkes brukstillatelse/ferdigattest.

ROS- analyse:
Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sekundærleilighet:
En selvstendig boenhet med alle hovedfunksjoner, uten innvendig adgang til hovedbolig.

Sentrumsområder:
Arealer avsatt med sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Skånsom fortetting:
Fortetting med vekt på hensyntakelse til eksisterende bebygde og naturgitte omgivelser. Innebærer at bl.a. eksisterende bebyggelsesstruktur, infrastruktur og landskap vil legge premissene for videre fortetting. De fleste av formingsfaktorene gitt i gjeldende kommuneplan bør ivaretas.

Spredt boligbebyggelse:
Boligeiendom i et LNF området, vist i kommuneplankartet med eget formål.

Størrelse parkering:
Parkering anbefales utformet i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. For sykkel vises det til vegvesenets Rapport 408.

Støyfølsom bebyggelse:
Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole), iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

Terrasse:
I plan med terreng eller jordforhøyet uteplass med høyde inntil 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Tomannsbolig:
Frittliggende bygg for to husstander, der arealene er tilsvarende like store og likeverdige.

Transformasjon:
Mer sammenhengende og styrt utvikling enn mindre fortettingsprosjekter. Transformasjon handler gjerne om større endringer, for eksempel fra industri til bolig. I transformasjonsområder kan det skilles mellom fire prinsipielt forskjellige situasjoner (hentet fra Kommunedelplan for Larvik by 2015 - 2027, Vedlegg 5: Fortetting med kvalitet, s. 10):

- Nye prosjekter som river eksisterende bebyggelse for å gjøre plass til ny typologi/tetthet.
- Prosjekter som tar utgangspunkt i store ubrukte arealer.
- Prosjekter som tar vare på eksisterende bebyggelse, men forandrer eller tilfører elementer for å tilpasse bruk eller øke tettheten.
- Tilpasse eksisterende bebyggelse til ny bruk.

Veranda:
Åpen eller overbygd oppholdsplass som er understøttet med søyler e.l, med høyde mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

VEDLEGG 3 – FORUTSETNINGSVEDTAK

I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 17-2 ER FØLGENDE FORUTSETNINGSVEDTAK FATTET:

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.

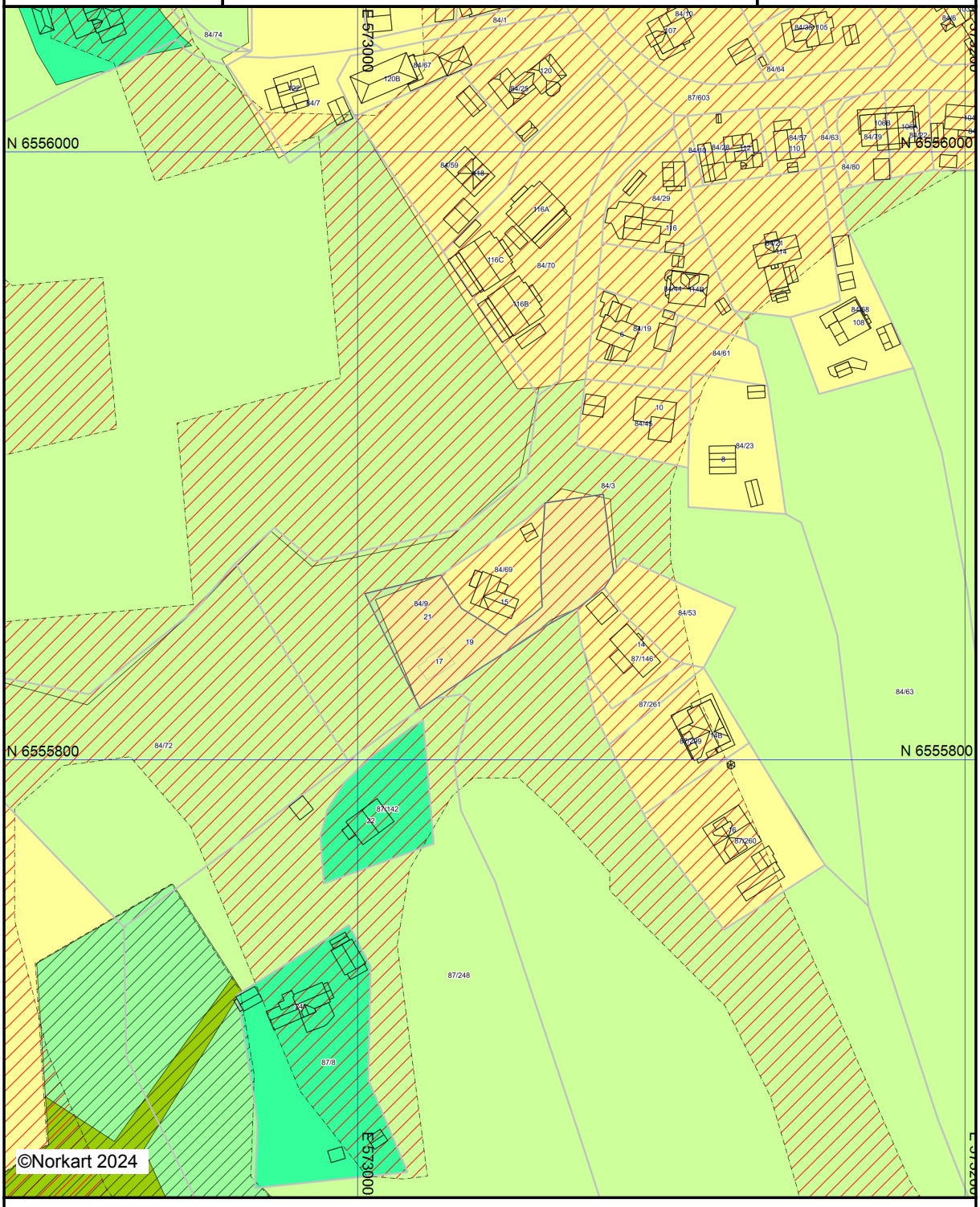
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/9/0/2
Adresse: Vestadåsen 19
Utskriftsdato: 06.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.04.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	13.04.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	173/563		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	08.04.2024 08.04.2024	23/41179-7	Tinglyst 13.04.2024	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDEFJORD BYGG & EIENDOM AS S996742180	Hjemmelshaver (H) 1/1	Industriveien 83 3219 3219 SANDEFJORD	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestadåsen 19	H0102	84/9/0/2	111	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vestadåsen 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3218 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	1007 Høgenhall	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	5 Vesterøy, Østerøy og Helgerød		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301193585		Kjede/atriumhus (133)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	05.08.2024

1: Bygning 301193585: Kjede/atriumhus (133), Midlertidig brukstillatelse 05.08.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	111
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	111
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	111
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	111
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	75
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.02.2023	24.04.2023
Endre bygningsdata	08.04.2024	08.04.2024
Midlertidig brukstillatelse	05.08.2024	05.08.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestadåsen 19	H0102	84/9/0/2	111	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	45	0	45
H01	1	66	0	66	66	0	66

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 84/9

Bruksnavn	NORHEIM	Beregnet areal	1959.8
Etablert dato	07.10.1904	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	13.04.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555870.09	573070.4		Ja	1959.8	

SANDEFJORD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 23/95- 25
JpID: 24/121951

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Mesterbygg Vestfold As Postboks 55 Hasle 3240 SANDEFJORD	Sandefjord Bygg & Eiendom As Industriveien 83 3219 SANDEFJORD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Vestadåsen 19	84	9		

Tiltakets/byggets art:
Del av enebolig i kjede

Vedtaksdato	**DS-nr**
05.08.2024	1244/24

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	01.08.2024

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	Vestadåsen 19

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Utomhusarbeider, asfalt, støttemurer Vestadåsen 21 (enebolig)	01.08.2025

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI		

Merknader:

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sandefjord	05.08.2024	Tonje Ormestad *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Kopi:
Ansvarlig søker:
Mesterbygg Vestfold As
Postboks 55 Hasle
3240 SANDEFJORD

SANDEFJORD
KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGER

ORDFORKLARING

Dokumentet «**Planopplysninger**» er automatisk generert av Norkart fra kommunens kartportal.

I lista under finner du en oversikt over alle betegnelsene som kan dukke opp under temaet «Kommuneplaner» i dokumentet, en forklaring av hva det betyr og hvor du kan se etter mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens bestemmelser finner du her.

Lista er ikke komplett. Ta kontakt med enhet for geodata og oppmåling på e-post robert.bergan@sandefjord.kommune.no ved spørsmål.

Planopplysninger for delarealer:				Forklaring:	Mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser:
KPHensynsonenavn	H110			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsuttak.	Kapittel 5.1.3
KPHensynsonenavn	H120			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsforsyning.	
KPHensynsonenavn	H190			Arealet ligger innenfor sikringssone for mineralforekomst.	Kapittel 5.1.3 b)
KPHensynsonenavn	H210	**KPStøy**	Rød sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H220	**KPStøy**	Gul sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H230			Arealet ligger innenfor grønn støysone (stille sone). Støyende tiltak/aktivitet skal unngås innenfor området.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H310	**KPFare**	Ras- og skredfare	Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.	Kapittel 5.1.2 b)
KPHensynsonenavn	H320	**KPFare**	Flomfare	Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom.	Kapittel 5.1.2 a) og c)
	H360			Arealet ligger innenfor fareområde for skytebane.	Kapittel 5.1.2 f)
KPHensynsonenavn	H370	**KPFare**	Høyspennings anlegg (inkl	Arealet ligger innenfor fareområde for høyspenningsanlegg.	Kapittel 5.1.2 g)

			høyspentkabler)		
KPHensynsonenavn	H390	**KPFare**	Annen fare	Arealet ligger innenfor fareområde for steinsprang, skredfare i bratt terreng eller forurenset grunn i sjø.	Kapittel 5.1.2 d), e) og h)
KPHensynsonenavn	H410	**KPInfrastruktur**	Krav vedrørende infrastruktur	Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.	Kapittel 1.4 a) og 5.1.4
KPHensynsonenavn	H530	**KPAngittHensyn**	Hensyn friluftsliv	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.	Kapittel 5.2.1
KPHensynsonenavn	H540			Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til grønnstruktur.	
KPHensynsonenavn	H550			Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til landskap.	Kapittel 5.2.3
KPHensynsonenavn	H560	**KPAngittHensyn**	Bevaring naturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til naturmiljø.	Kapittel 5.2.2
KPHensynsonenavn	H570	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_1	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_2	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sundåsen, Bogen og Langø	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_3	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Høyjord	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_4	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Gokstad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_5	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Stokke prestegård og kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_6	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Hella, Skjærsnes og Melsom	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_7	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Fevang	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1

KPHensynsonenavn	H570_8	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Auve	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_9	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sandar kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_10	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Parken	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_11	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Nybyen og Rukla	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_12	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_13	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H710	**KPBåndlegging**	Båndlegging for regulering etter pbl.	Arealet ligger innenfor båndleggingssone for regulering.	Kapittel 5.3.3
KPHensynsonenavn	H720			Området er fredet etter naturmangfoldloven.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H730			Området er båndlagt etter kulturminneloven.	Kapittel 5.3.1
KPHensynsonenavn	H740			Området er båndlagt etter andre lover.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H810			Det er krav om felles planlegging for flere eiendommer.	Kapittel 5.4
KPHensynsonenavn	H910	**KPDetaljering**	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ved motstrid skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.	Kapittel 1.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#F1	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F1. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	#F2	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F2. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2

BestemmelseOmrådenavn	#F3	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F3. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	#F4	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F4. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	#F5	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F5. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	#SB1	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB1. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB2	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB2. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB3	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB3. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB4	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB4. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB5	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB5. Setningen "forhold som skal	Kapittel 2.2.4

				avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	
BestemmelseOmrådenavn	#SB6	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB6. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB7	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB7. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB8	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB8. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB9	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB9. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB10	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB10. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	Byromsstrategi 1	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 1. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmrådenavn	Byromsstrategi 2	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 2. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2

BestemmelseOmrådenavn	Byromsstrategi 3	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 3. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmrådenavn	Fortettingssone	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor fortettingssonen i Sandefjord. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	Fortetting Andebu	**KPBestemmelseHjemmel**	forhold som skal avklares og belyses	Arealet ligger innenfor en av fortettingssonene i Andebu. Setningen "forhold som skal avklares og belyses" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	Murbyen	**KPBestemmelseHjemmel**	krav om reguleringsplan	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for murbyen. Her er det begrensninger og konkrete føringer for tiltak eller utvikling av eiendommen. Setningen "krav om reguleringsplan" kommer av en teknisk feil og kan sees bort fra.	Kapittel 2.4.2

Sandefjord kommune
Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 06.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vestadåsen 19, 3218 SANDEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.09.2023	
Delarealer	**Delareal**	95 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LL
	Delareal	1 960 m^2
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	1 865 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

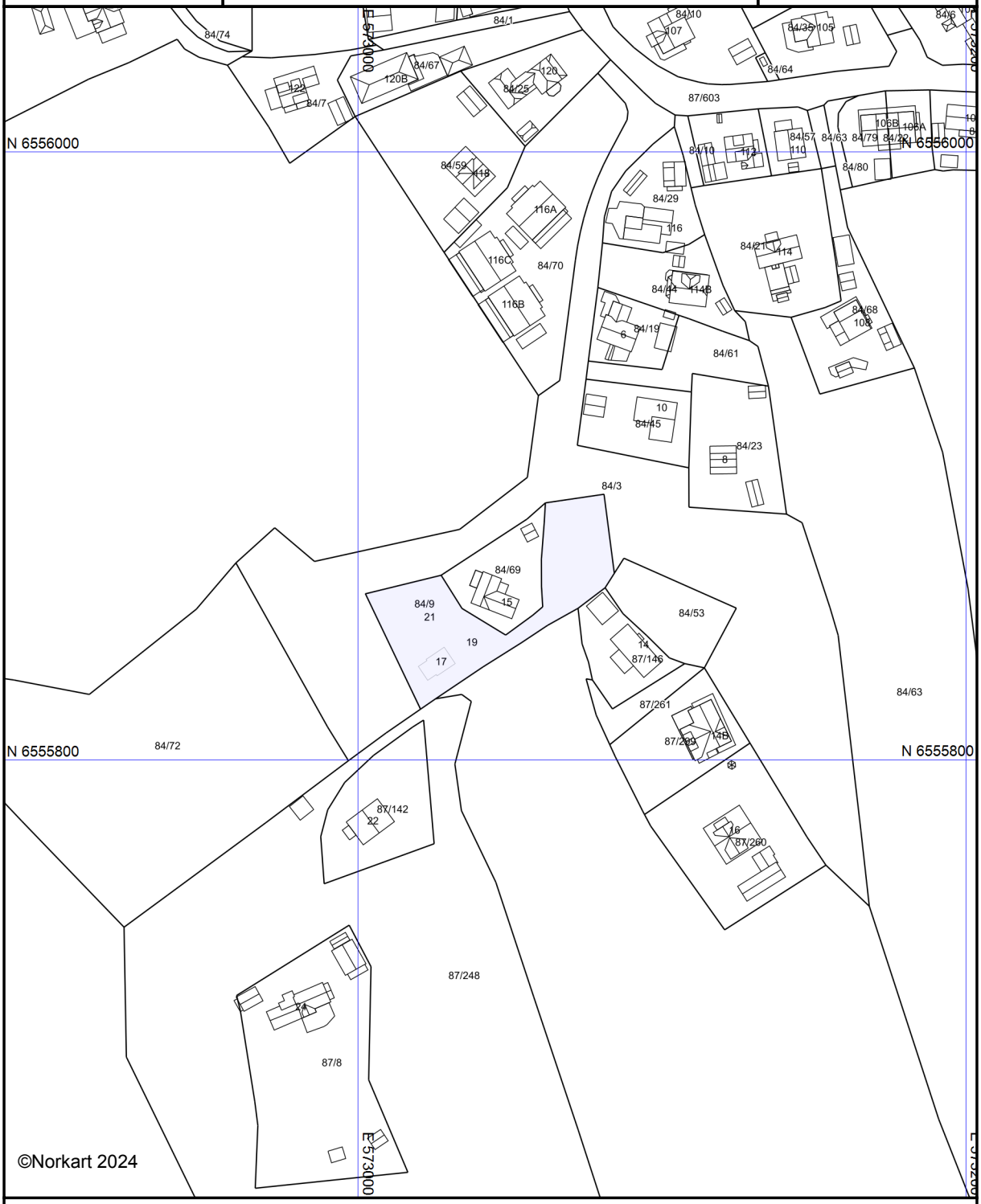
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 84/9/0/2
Adresse: Vestadåsen 19
Utskriftsdato: 06.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

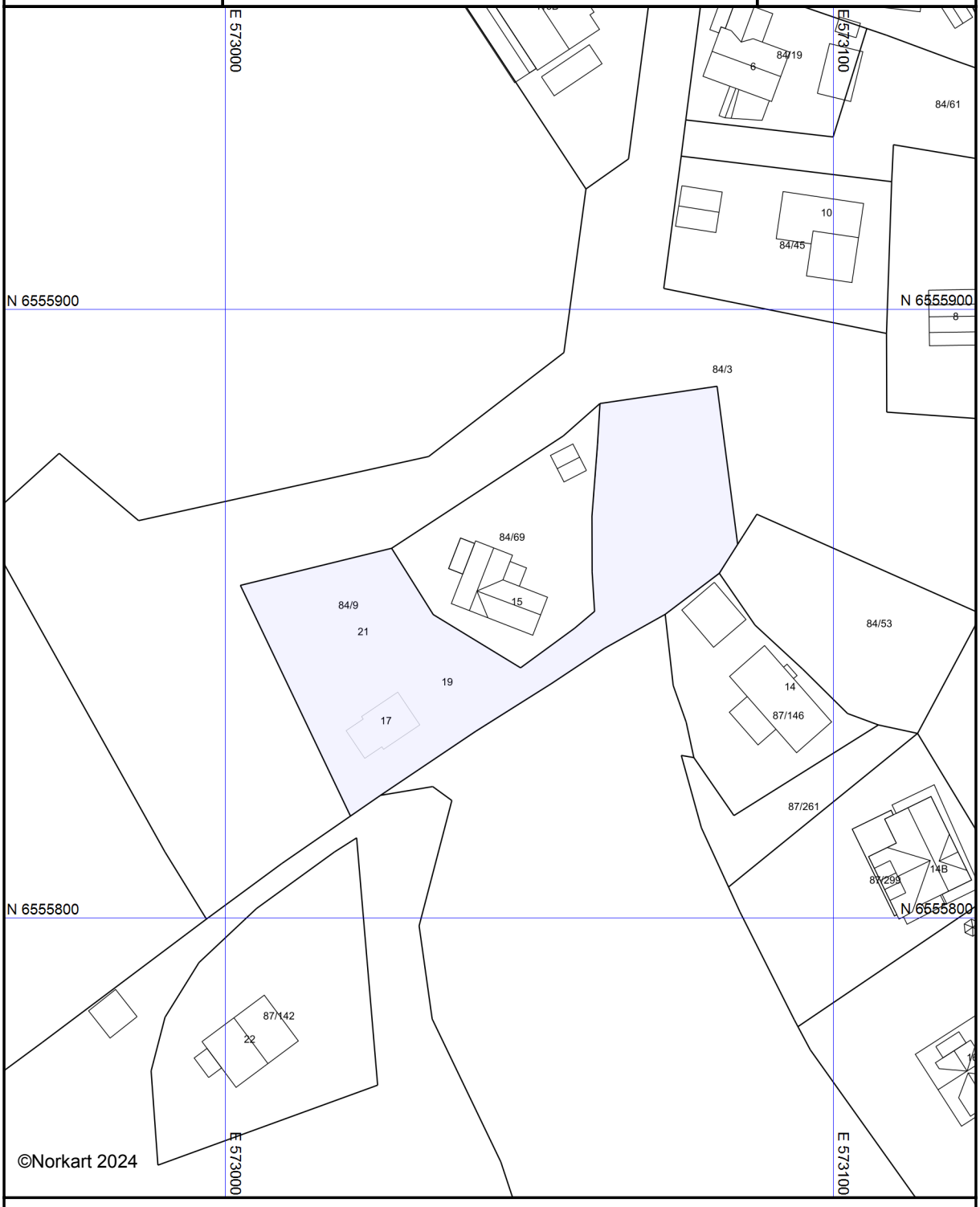
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 84/9/0/2
Adresse: Vestadåsen 19
Utskriftsdato: 06.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

ROMSKJEMA for Vestadåsen 19 enebolig i rekke venstre side datert 30.10.24

Underetg.	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR - INNREDNING - DIVERSE
0:6 - 10,4kvm HALL m/TRAPP	Grespor Minosh Volcanic 30x60 flis 12x58 mm Fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt 12x58 mm Gerikt og foringer rundt utgangsdør	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	3 stk. spotter Varmekabler m/termostat Utelampe ved inngangsdør	Stryntrappa Fauna, sorte vanger, trinn i ask værbitt grå
0:8- 3,6kvm OMKLEDNING	Pergo Visby 1-stavs 12x58 mm fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt vindu	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	Takpunkt m/ bryter 1stk. Ledlampe Varmekabler m/termostat Aggregat for balasert ventilasjon	
0:1 - 6,4kvm VASKEROM	Glade Branco 30x 30 flis m/oppkant	13mm gipsplater sparklet og malt	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	Takpunkt m/ bryter 1stk. Ledlampe Varmekabler m/termostat	Opplegg vaskemaskin, Sluk og vannskap
0:5 - 5,5 kvm Bod	Glade Branco 30x 30 flis m/oppkant	13mm gipsplater sparklet og malt	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	Takpunkt m/ bryter 1stk. Ledlampe Sikringskap	Varmtvannstank 200liter
0:10- 12,5kvm SOVEROM	Pergo Visby 1-stavs 12x58 mm fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt vindu	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	6 stk. spotter Varmekabler m/termost.	
0:3 - 19,6kvm GARASJE	Støpt plate/betong ingen overflatebehandling	13mm gipsplater, ubehandlet	13mm gipsplater, ubehandlet	Takpunkt m/ bryter 1stk. Ledlamper 2 stk dobbel-stikk på vegg	Garasjeport slett, 260x213, farge RAL 9005 utvendig, med portåpner
1. etg.					
1:7 - 10,7kvm HALL m/TRAPP	Pergo Visby 1-stavs 12x58 mm fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt 12x58 mm Gerikt	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	3 stk. spotter	
1:5 - 7,1kvm SOVEROM	Pergo Visby 1-stavs 12x58 mm fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt vindu	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	Takpunkt m/ bryter 1stk. Ledlampe	
1:1 - 8,1kvm SOVEROM	Pergo Visby 1-stavs 12x58 mm fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt vindu	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	Takpunkt m/ bryter 1stk. Ledlampe	
1:6 - 10,1kvm TV-stue	Pergo Visby 1-stavs 12x58 mm fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt vindu/terrassedør	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	4 stk. spotter	
1:15 - 5,5kvm BAD	Glade Branco 60x60 flis Glade Branco 5x5 flis i dusjsone	Glade Branco 60x60 flis 12x58 mm Gerikt og foringer rundt vindu	13mm gipsplater sparklet og malt 21x45 mm glattkant list	4 stk. spotter Varmekabler m/termostat	Strai badeinnredning ihht. tegning, servant 120cm m/skuffer Speil med lys over innredning Villeroy & Boch O.novo vegghengt toalett Dusjvegger 90x90, Oras Oramix dusjbatteri og Oras Apollo hånddusj Oras Optima 2700F servant batteri
1:2 - 10,3kvm SOVEROM	Pergo Visby 1-stavs 12x58 mm fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt vindu	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	Takpunkt m/ bryter 1stk. Ledlampe og 2 stk. spotter	
1:4 - 4,8kvm OMKLEDNING	Pergo Visby 1-stavs 12x58 mm fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	Takpunkt m/ bryter 1stk. Ledlampe	
1:3 - 4,3kvm BAD	Glade Branco 60x60 flis Glade Branco 5x5 flis i dusjsone	Glade Branco 60x60 flis 12x58 mm Gerikt	13mm gipsplater sparklet og malt 21x45 mm glattkant list	2 stk. spotter Varmekabler m/termostat	Strai badeinnredning ihht. tegning, servant 120cm m/skuffer Speil med lys over innredning Villeroy & Boch O.novo vegghengt toalett Dusjvegg, Oras Oramix dusjbatteri og Oras Apollo hånddusj Oras Optima 2700F servant batteri
1:17- 6,5kvm TERRASSE	Trykkimpregnerte terrassebord 28x120 mm			Utelampe ved terrassedør	Spilerekkverk iht.tegning
2. etg.					
2:3 - 44,7kvm STUE/KJØKKEN	Pergo Visby 1-stavs 12x58 mm fotlist	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt vindu	13mm gipsplater sparklet og malt Listefritt tak	TV/DATA, takpunkt m/bryter 9 stk. spotter, komfyrvakt Takpunkt over trapp med bryter	Strai kjøkkeninnredning ihht. tegning, hvitevarer ihht liste Blandebatteri type, Oras Safira 1035F, opplegg til oppvaskmaskin Pipe og peisovn type VisionLine BLK 100
2:1 - 21,4kvm TERRASSE	Trykkimpregnerte terrassebord 28x120 mm			Utelampe ved terrassedør	Spilerekkverk iht.tegning
DIVERSE	Fotlister i farge NCS S0500-N	Gerikt, foringer og innerdører i farge NCS S0500-N	Glattkant i farge NCS S0500-N	Leveranse iht. NEK 400 Se egen tegning for plassering stikk Leveranse iht. NEK 399 for utv. skap	1 stkUtevannn på fasadevegg Seriekoblet røykvarslere iht. forskrift 1 stk. 6 kg ABE brannslukningsapparat

Innerdører:	Swedoor Stable slett. Farge NCS S0500-N	Estetisk utførselse maling innvendig angis ihht NS 3420-T	
Boddør/vindu:	farge RAL 9005	Stue/kjøkken/soverom/hall/entre/omkledning/bad:	K3 vegg/K2 himling

Terrassedører: farge RAL 9005	Boder/tekn./vaskerom: K2 vegg/K2 himling
Utgangsdør: Nordan Kvadraten 839G3, farge RAL 9005	Vi tar forbehold om skrivefeil, og retten til å endre til tilsvarende eller bedre valg dersom tilgang på varer skulle endre seg.

Utskriftsdato: 27.01.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vestadåsen 19, 3218 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 362,34 kr
Vann	5 212,80 kr
Sum	**11 575,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	292,86 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr	447,74 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	337,34 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr	570,40 kr
					Sum	**9 890,00 kr**	**1 648,34 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sandefjord kommune
Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00
E-post: faktura@sandefjord.kommune.no

Dato: 07.08.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**84**	Bnr:	**9**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Vestadåsen 19, 3218 SANDEFJORD**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**
Vestadåsen 19 er nylig seksjonert opp, og vil først bli fakturert for kom. avg fra 01.08.

Restanse	
Alt ajour pr.	
Neste forfall	

Vi tar forbehold om eventuelle endringer/etterfaktureringer.
Faktura sendes i 12 terminer.

Sandefjord kommune
Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00
E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no

Dato: 09.08.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**84**	Bnr:	**9**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Vestadåsen 19, 3218 SANDEFJORD**						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☒	Nei ☐
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Skogsbilveg gatenavn..
- RpOmråde
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Turveg
- Friluftsområde
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Frisikt
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Landbruksformål
- Veg
- Havflate
- Annen bygning
- Bygning
- PblTiltak
- Målt grenselinje
- Usikker grenselinje
- Høydekurve 5 m
- Eldre reguleringsplaner mosaikk
- Kommune

SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

- Boligbebyggelse, nåv.
- Fritidsbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Forretninger, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Råstoffutvinning, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Andre typer beb., anl., nåv.
- Uteoppholdsareal, nåv.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Boligbebyggelse, framt.
- Fritidsbebyggelse, framt.
- Forretninger, framt.
- Tjenesteyting, framt.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Andre typer beb., anl., framt.
- Komb. beb. og anl. form., framt.
- Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

- Skipsled N
- Bane N
- Sykkelveg N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Adkomstveg F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Fjernveg F

Hensynssoner

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

- Lufthavn, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Parkeringsplasser, nåv.
- Trase for tekn. infrastr., nåv.
- Kollektivknutepunkt, nåv.
- Tekn. infr. og samf. anl., nåv.
- Hovednett for sykkel, nåv.
- Havn, nåv.

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Midtlinje vassdrag
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- KpBestemmelseGrense
- Overføringsanl., energi N
- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

- Park, nåv.
- Blågrønnstruktur, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, framt.
- Blågrønnstruktur, framt.
- Naturområde, framt.
- Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., naturomr., nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
- Sjø og vassdr., fiske, framt.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Sandefjord Bygg & Eiendom AS	996 742 180	steffen@mesterbyggvestfold.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Industriveien 83	3219	Sandefjord	99733000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3907	Sandefjord kommune	84	9	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
996 742 180	Sandefjord Bygg & Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	173		13				25				37				49			
2	B	173		14				26				38				50			
3	B	217		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		563						Nevner =		563									

Dato	Innsenderens underskrift
18.03.2024	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
18.03.2024	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandefjord, 18.03.2024		Steffen Kortner
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
18.03.2024	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:							Nevner =												

Dato	Innsenderens underskrift
18.3.24	

SITUASJONSKART

SANDEFJORD KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse:			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 18/3-2024 Sign:				

N

Målestokk 1:500

VEDL A



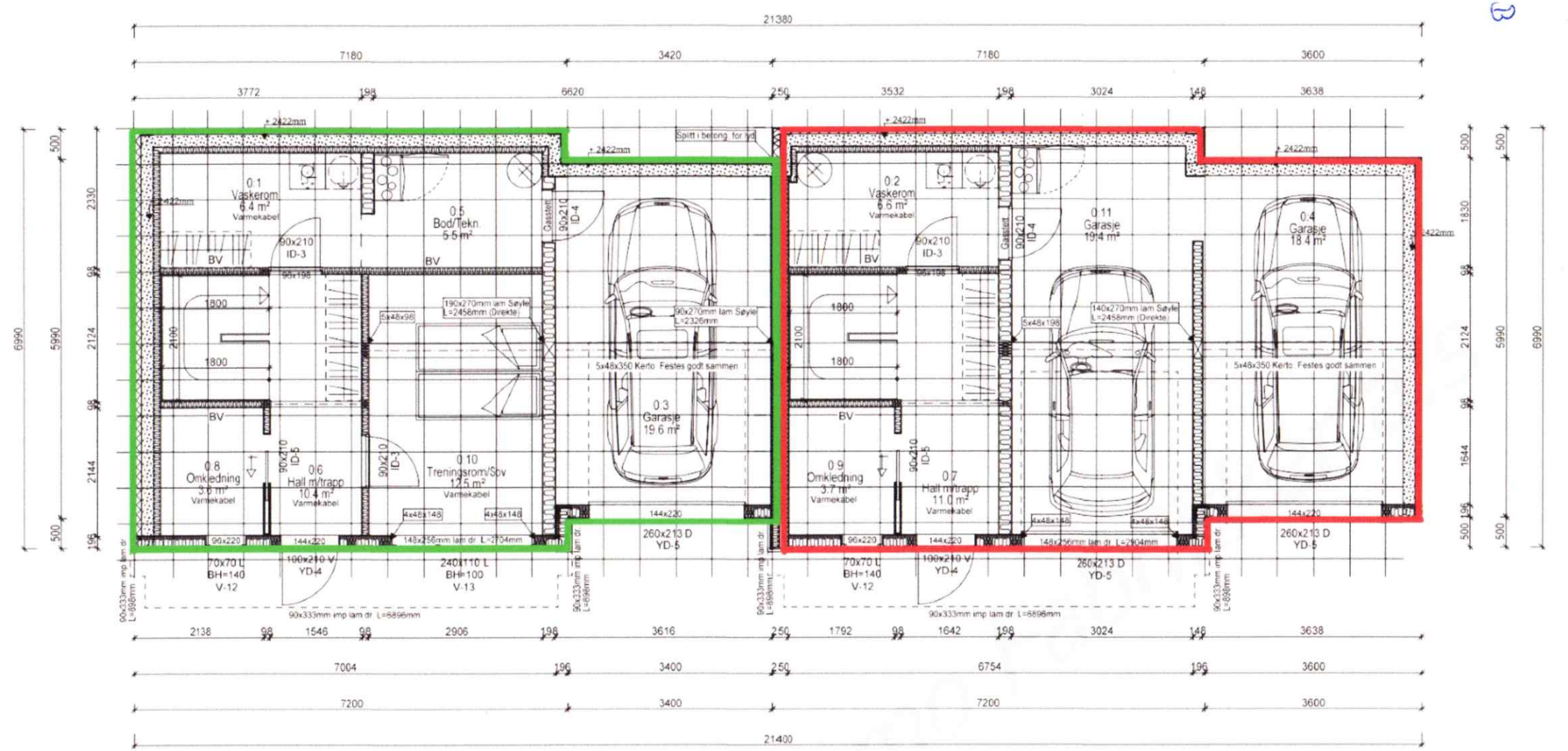
Prosjekt: Vestadåsen 17			Fase: Søknad
Gnr./Bnr./Festenr.: 848/9	Prosjektnr.: 150	Tegningsnr.: A20-5	Sign. / Tegn.Av. E.A Målestokk 1:100, 1:500 / Dato 14/02/2024
Mesterbygg Vestfold as	Types tegning: Layout		Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

Seksjon 02
Vestadåsen 19

Underetasje:
Bra= 125.0m²

Seksjon 01
Vestadåsen 17

VEDL B

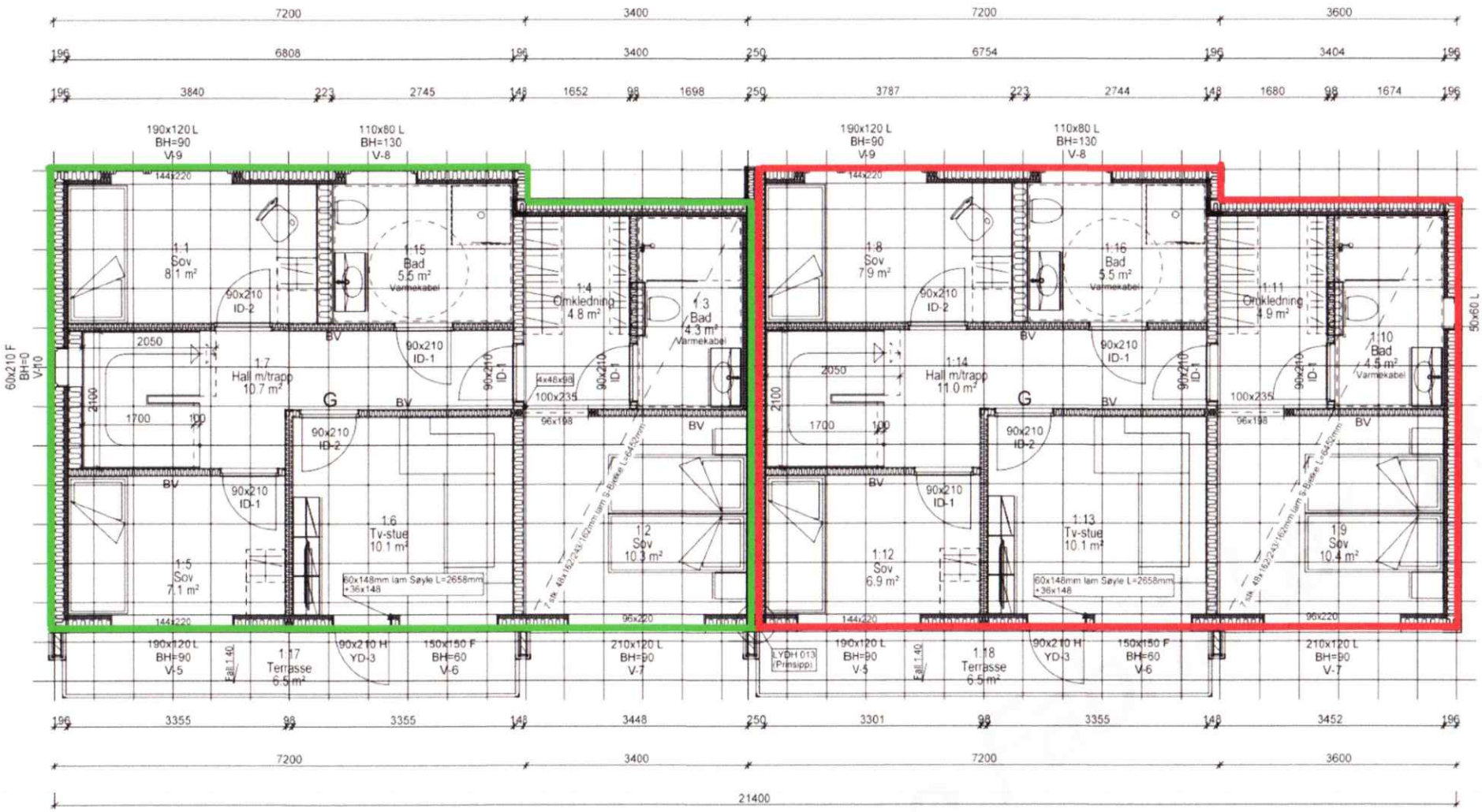


V=01 B

Seksjon 02
Vestadåsen 19

1. ETASJE:
BYA bygning=149.7m²
Bolig A: Bra= 66.5m²
Bolig B: Bra= 66.1m²

Seksjon 01
Vestadåsen 17

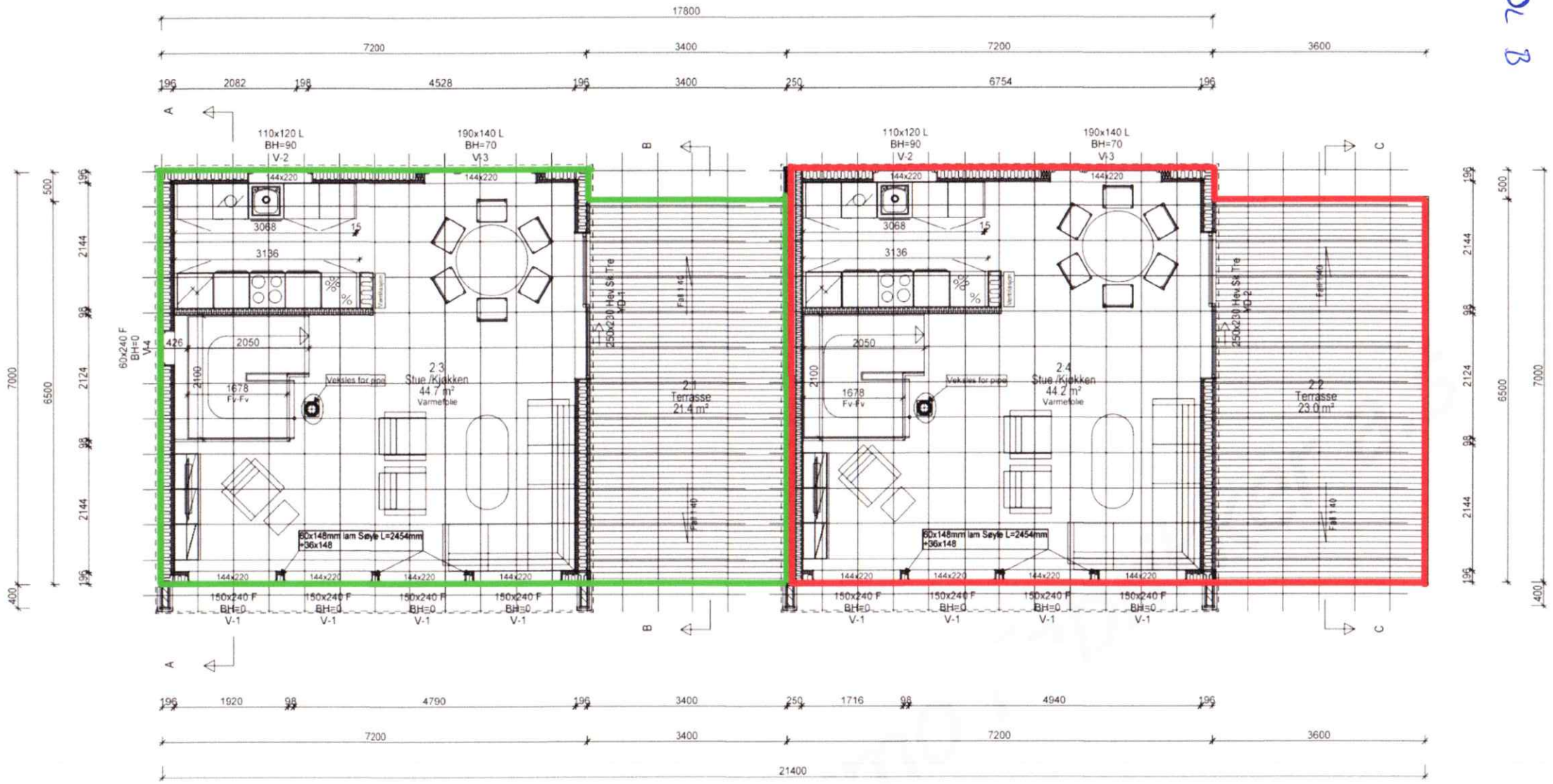


Seksjon 02
Vestadåsen 19

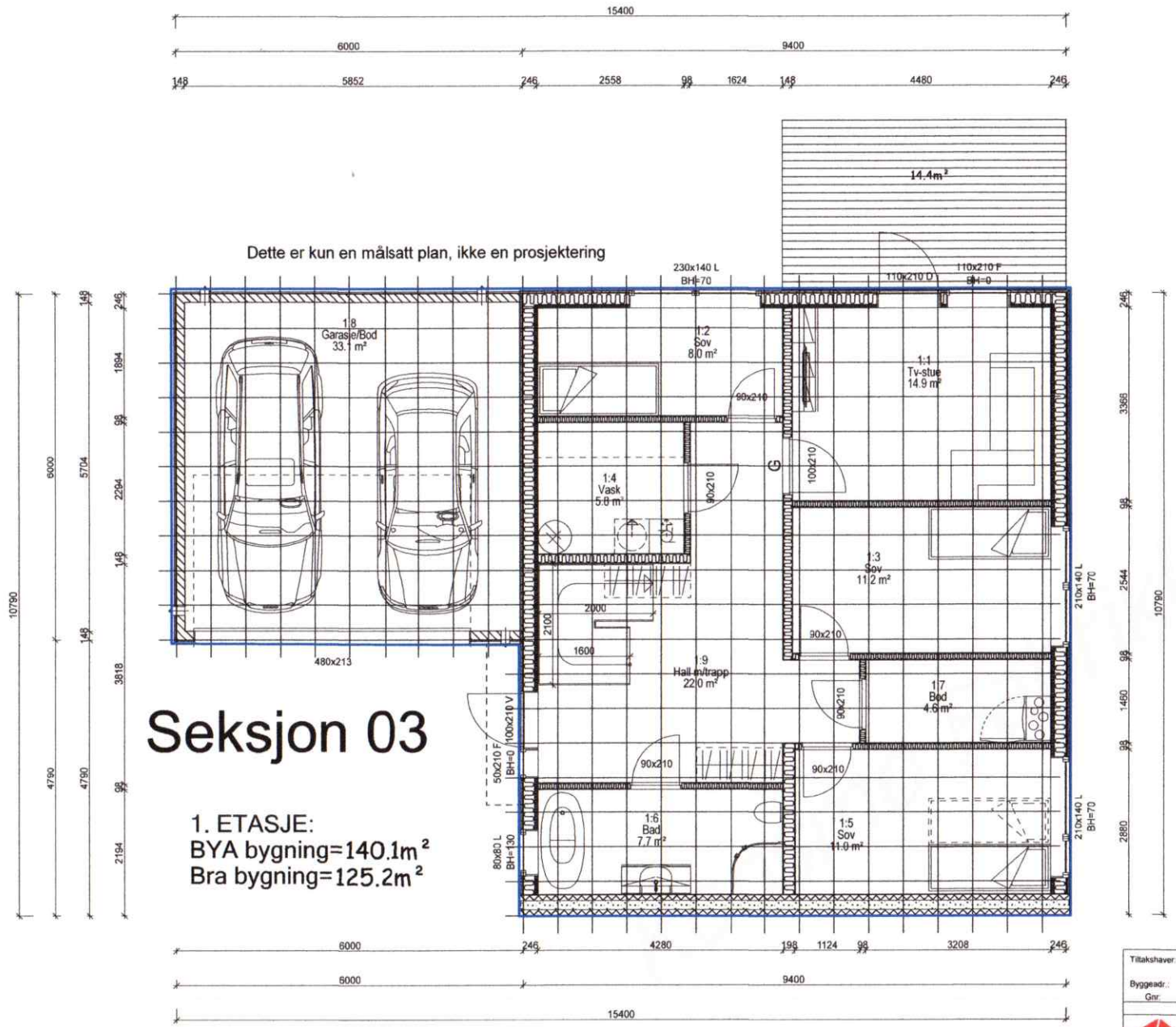
2. ETASJE:
Bolig A: Bra= 44.7m²
Bolig B: Bra= 44.2m²

Seksjon 01
Vestadåsen 17

V=DL B



VEDL B



Seksjon 03

1. ETASJE:
BYA bygning=140.1m²
Bra bygning=125.2m²

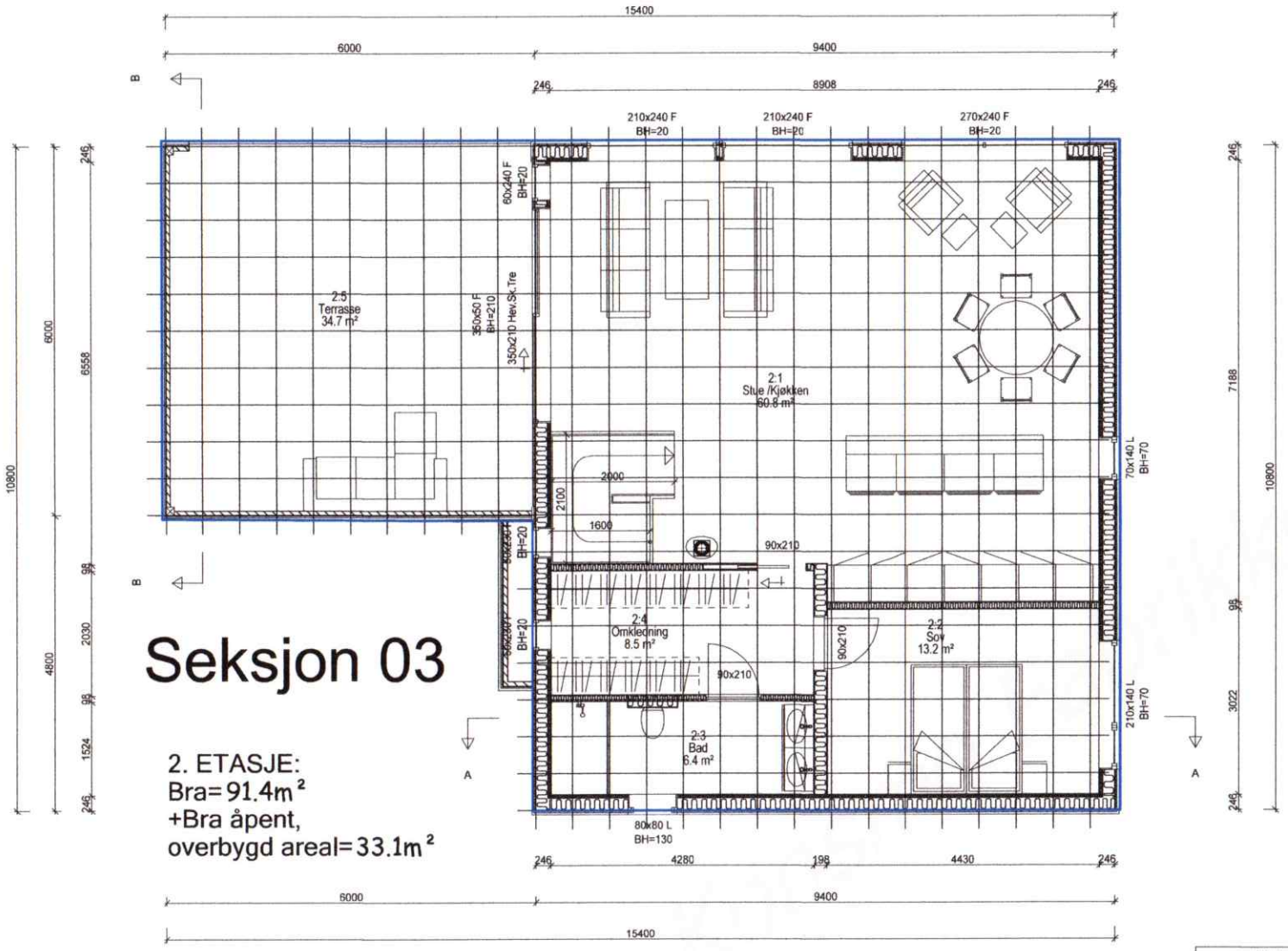
Tegning nr. 2 av 5

Tiltakshaver: Vestadåsen 17
Enebolig
Byggeadr.: Vestadåsen 17
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Sandefjord
1. Etasje
Dato: 28.11.2023
Arkiv: VZ210
Sign: Tove
KONTROLL:
Skisse: Tove
Arb:
Tekn:
Mål: 1:50
Tegn: 521

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 33 28 13 00
4525 Konsmo

SLIK DU

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Seksjon 03

2. ETASJE:
Bra= 91.4m²
+Bra åpent,
overbygd areal= 33.1m²

Dette er kun en målsatt plan, ikke en prosjektering

Tegning nr. 3 av 5

Tiltakshaver: Vestadåsen 17 Enebolig			
Byggeadr.: Vestadåsen 17			
Gnr: Bnr:	Byggekommune: Sandefjord		
2. Etasje	Dato: 28.11.2023	Ark/v: V2210	Sign: Tove
	KONTROLL:		
	Skisse: Tove	Mål: 1:50	Tegn: 522
	Arb:		
	Tekn:		

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

V2210 B

VEDL C

Vedtekter for eierseksjonssameiet «Vestadåsen 17-19»

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Vestadåsen 17-19. Sameiet består av 2 boligseksjoner. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål. Brøken for sameiet er:

Seksjonsnr.	Formål	Brøk
01 – nr 17	Bolig	173/346
02 – nr 19	Bolig	173/346

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 84 bnr. 9 i Sandefjord kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den seksjon som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt den naturlige tilhørende del av utenomhusarealer.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonene skal ha et felles driftsbudsjett med fordeling i henhold til sameiebrøk. Styret fastsetter på grunnlag av budsjett et à konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av de enkelte boligsameier. Ved fastsettelsen av à konto beløpene skal det tas hensyn til at det må bygges opp rimelige reserver til å møte fremtidige utgifter til vedlikehold og påkostninger. Med mindre noe annet følger av vedtektene, legges sameiebrøken til grunn for den innbyrdes fordeling av kostnadene

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen
fastsatt etter seksjonenes areal.

VEDL C

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

For øvrig se eierseksjonslovens §§ 32 og 33.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Seksjonene er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold og påkostninger av områder som naturlig tilhører seksjonene:

- tak med tilhørende loft over egen seksjon
- oppgang til boligenes inngangsparti
- andel fasade tilhørende boligseksjonene
- tekniske installasjoner med rør og elektrisk anlegg som betjener boligseksjonene
- egne boder
- annet som naturlig hører til boligseksjonene

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av boligseksjon må godkjennes av styret, men kan ikke nekte uten saklig grunn. Hver seksjonseier plikter å sørge for at kjøper/leietager erklærer seg innforstått med Sameiets vedtekter, husordensregler og avtaler i Sameiet som angår seksjonseierne samt festeavtalen for tomten.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og et til fire andre medlemmer, hvorav et av de skal være fra boligseksjonene. Det kan også velges inntil fem varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 58, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Hver seksjonseier er ansvarlig for forsikring av eget innbo.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder sammen med et styremedlem.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

VEDL C

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse sakene
behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene Hvis tiltak her fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for
- enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, se eierseksjonslovens § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, se eierseksjonslovens § 51..

VEDL C

§ 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

VEDL C

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21 ANSVAR UTAD

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

****

Sandefjord, 13. november 2023

Signaturer :

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

VEDL E

SANDEFJORD KOMMUNE

Sandefjord Bygg & Eiendom As
Industriveien 83
3219 SANDEFJORD

17.02.2023

Seksjon/avd	Deres ref.	Vår ref	Saksbehandler
Enhet byggesak		23/95- 11	Tonje Ormestad 33 41 63 92, tonje.ormestad@sandefjord.kommune.no

Gbnr 84/9 - Vestadåsen 17 - Dispensasjon fra krav om felles plan - Riving av enebolig og oppføring av tre enheter - 1. gangsvedtak

Hovedutvalg for miljø- og plansaker, sak 021/23, har i møte 15.02.2023 fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse (pkt 5.4.1) om krav om felles plan for Høgenhall, for riving av enebolig og oppføring av to eneboliger i kjede og en enebolig jf. pbl §11-6, (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel).

Begrunnelsen fremgår av saksfremlegget.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, gis ett- trinns tillatelse til riving av enebolig og oppføring av to eneboliger i kjede og en enebolig, i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag.

Med hjemmel i veglovens § 40, gis avkjøringstillatelse for to nye boenheter ut på kommunal vei (Lahelleveien).

Erklæring om ansvarsrett er mottatt.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under.

Betingelser for vedtak:
Søknaden med den fremlagte dokumentasjonen godkjennes under forutsetning av at den ikke er i strid med pbl. med tilhørende forskrifter.

- Håndtering av overvann skal skje etter kommunens anvisning.
- Alle nye bygg hvor det legges inn vann, skal etter 01.01.2018 klargjøres for installasjon av vannmåler.
- For boliger og frittliggende bygg med krav om ansvarlig foretak forutsettes det at stikningsplan, SOSI-fil, er innsendt av profesjonelt målefirma før arbeidene på byggeplass fysisk igangsettes. Stikningsplanen skal sendes til postmottak@sandefjord.kommune.no. Det tas forbehold om at høyder kan kreves påvist i terrenget.

VEDLE

- Gravemelding må være innsendt og godkjent før arbeidene igangsettes. Skifte av tiltakshaver/ansvarlige foretak under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen.

Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Bygningen/ tiltaket, må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Uteoppholdsarealer må være opparbeidet og beplantet i henhold til godkjent situasjonsplan.

Ansvar og kontroll
Det er mottatt erklæringer om ansvarsrett fra involverte foretak. Etter bygningsmyndighetens vurdering dekker mottatt gjennomføringsplan, datert 02.01.2023 alle fagområder som er nødvendig for godkjenning av innsendte søknad.

Foretakene må gjennomføre egenkontroll i henhold til sitt internkontrollsystem, slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.

Uavhengig kontroll
På bakgrunn av tiltakets plassering i tiltaksklasse 1, og med hjemmel i SAK 10 § 14-2, 1. ledd kreves det uavhengig kontroll for:
1. Våtrom
2. Lufttetthet

****

I henhold til 1. gangs vedtak fattet av hovedutvalg for miljø- og plansaker 15.02.2023, kan vedtaket påklages. Frist for å klage er tre uker etter at underretning om vedtak er kommet fram til vedkommende part, jf. Fvl. § 29.

Se også vedlagte melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

Saksframlegg påført vedtak, med vedlegg i saken, kan leses på:

https://innsyn.sandefjord.kommune.no/wfinnsyn.ashx?response=moteplan&

Med hilsen

Tonje Ormestad
rådgiver

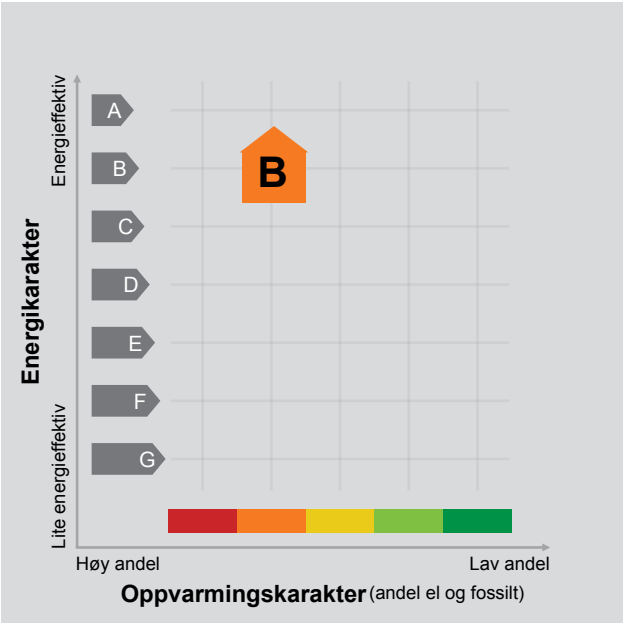
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Mesterbygg Vestfold As	Postboks 55 Hasle	3240	SANDEFJORD
Mona Belle Riise	Vestadåsen 15	3218	SANDEFJORD
Nicholas Robert Henriksen	Vestadåsen 15	3218	SANDEFJORD

ENERGIATTEST

Adresse	Vestadåsen 19
Postnummer	3218
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301193585
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-45023
Dato	30.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Vestadåsen 12

Nabolaget Lahelle/Høgenhall - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Freberg Linje 138, 163	9 min 0.8 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	4 min 2.2 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	5 min 3.5 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	7 min 3.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	6 min 3.9 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	9 min 4.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	11 min 5.5 km

«Nærhet til sjøen og godt naboskap.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

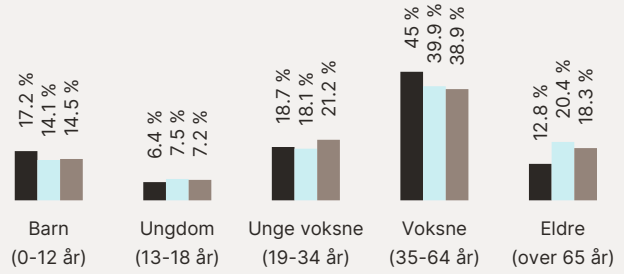
Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lahelle/Høgenhall	623	253
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.6 km
Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 2 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	4 min 2 km

Dagligvare

Joker Gjekstad Søndagsåpent	20 min 1.8 km
Coop Extra Haslebakken Post i butikk	4 min 2.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

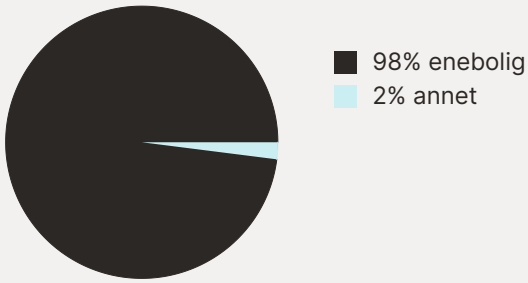
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Østerøya idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	8 min 0.5 km
Helgerød skole Ballspill	4 min 2.2 km
EVO Sandefjord Øst	6 min
Fresh Fitness Sandefjord	7 min

Boligmasse



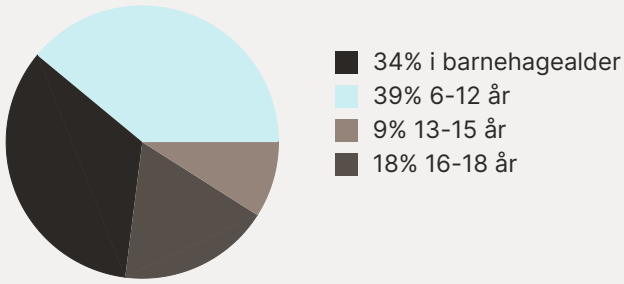
«Rolig, landlig, sentrumsnært, god kollektivtrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

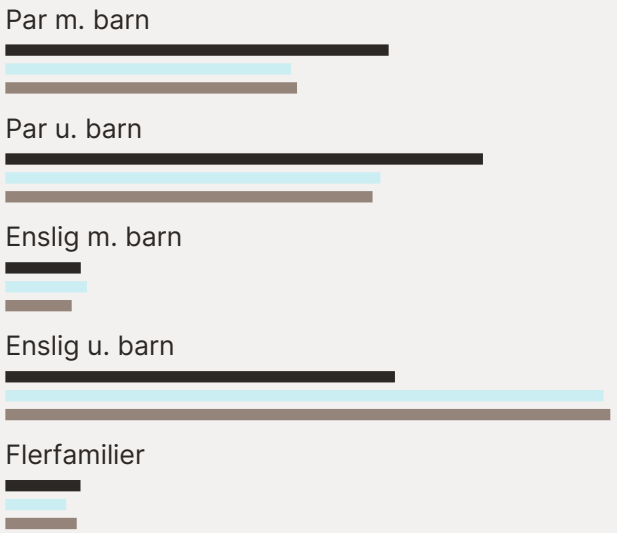
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	7 min
Vitusapotek Sandefjord	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

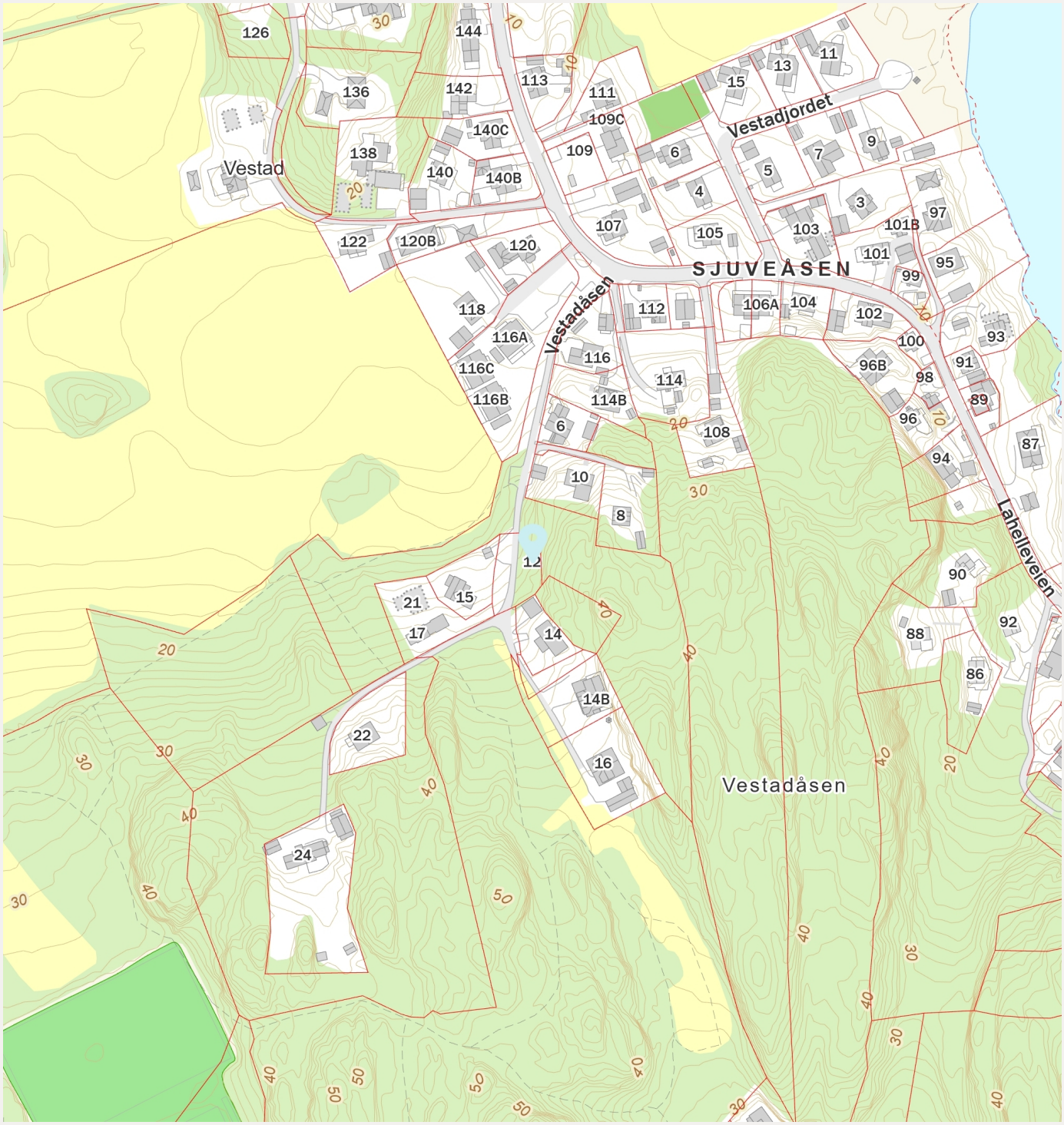


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vestadåsen 12

Nabolaget Lahelle/Høgenhall - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Freberg Linje 138, 163	9 min 0.8 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	4 min 2.2 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	5 min 3.5 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	7 min 3.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	6 min 3.9 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	9 min 4.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	11 min 5.5 km

«Nærhet til sjøen og godt naboskap.»

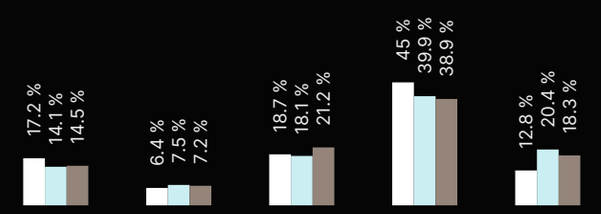
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lahelle/Høgenhall	623	253
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.6 km
Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 2 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	4 min 2 km

Dagligvare

Joker Gjekstad Søndagsåpent	20 min 1.8 km
Coop Extra Haslebakken Post i butikk	4 min 2.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026