



KONTRAKTSBILAG

Gjelder ved kjøp av bolig i prosjektet Møllers Gate

Kjøper har fått fremlagt, og gjort seg godt kjent med innholdet i følgende kontraktsbilag:

- Prislister
- Salgsoppgave i prospekt
- Romskjema i prospekt
- Plantegning i prospekt
- Etasjeplan i prospekt
- Fasade- og snitt-tegninger
- Utomhusplan i prospekt
- Utkast vedtekter for borettslaget
- Utkast budsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter for kombinasjonssameiet
- Øvrig salgsprospekt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Matrikelbrev
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

FORELØPIGE VEDTEKTER

(per 29.08.2024)

for Møllers gate borettslag org. nr.

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret på generalforsamling den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Møllers gate borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget vil være del av Sameiet Møllers gate. For nærmere beskrivelse vises det til sameiets vedtekter.

Næringsseksjonene i Sameiet Møllers gate skal ha tilgang til sykkelparkering og søppelrom via borettslagets eiendom. Tilkomst lommegalleri vil være via borettslagets eiendom.

Det henvises til (fremtidig tinglyst erklæring) at Jernbanealleen 32 gis rett til rømningsvei via sameiets fellesareal (borettslagets uteområde i 2. etg.).

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, plattning, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende etasje, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende etasje, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende etasje. Foretar en andelseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslaget sin bruk av felles uteareal. Borettslaget er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

4-3 Enerett til fellesarealer

Eiere av andel nr. 1, 8 og 9 (H0201, H0208 og H0209) har enerett til markterrasse beliggende på borettslagets fellesareal. Eneretten følger av avtale inngått ved 1. gangs kjøp av andelen.

4-4 Parkering

(1) I borettslaget er det totalt 22 parkeringsplasser.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser. Parkeringsplassene kan kun omsettes og leies ut til andelseiere/leietakere i borettslaget.

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(5) Krav om ladepunkt etter (4) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 60 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 40 prosent av felleskostnadene fordeles likt, så fremt ikke annen fordeling følger av disse vedtektene eller fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

Følgende kostnader skal likevel fordeles etter forbruk: oppvarming og varmtvann etter forbruk.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger eventuelt nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemte for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Budsjettforslag

Møllers Gate Borettslag

10.09.2024

		Budsjett
INNTEKT		
3600	Driftskostnad	1 409 085
3609	Vedlikehold parkering	52 800
3620	TV / Bredbånd	43 200
3650	Renter	5 159 580
Sum inntekt		6 664 665
KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-54 000
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-7 700
6200	Strøm- og energikostnader	-70 000
6310	Vaktmester	-62 000
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-110 565
6329	Vann og avløp årsgebyr	-348 228
6341	Brannalarm	-25 000
6361	Fast renhold	-88 000
6364	Matteleie	-8 000
6390	Andre driftskostnader	-5 000
6391	Snømåking, strøing, feiing	-30 000
6420	Bevar HMS	-6 300
6500	Verktøy og redskaper	-2 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 000
6601	Vedlikehold	-100 000
6611	Heis	-25 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-36 000
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-86 400
6663	Ventilasjon	-36 000
6699	Garasjekostnad	-52 800
6700	Revisjonshonorar	-6 000
6710	Forretningsførerhonorar	-95 000
6714	Andre tjenester	-18 025
6951	TV/Bredbånd	-43 200
7450	Usbl kontingent	-10 800
7500	Forsikringer	-108 000
7520	Sikring av felleskostnader	-69 067
7770	Betalingskostnader	-1 000
Sum kostnad		-1 505 085
Driftsresultat		5 159 580
FINANSPOSTER		
8151	Renter lån	-5 159 580
Netto finansposter		-5 159 580
Årsresultat		0
8970	Overført til annen egenkapital	0
Sum overføringer		0
DISPONIBLE MIDLER		
Årsresultat		0
1561	Varme, kostnad til avregning	-277 728
2966	Akonto varme	277 728
Endring disponible midler		0

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Midlertidige
VEDTEKTER
(per 29.08.2024)
for

Sameiet Møllers gate
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Møllers gate. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 samleseksjon bolig og 3 næringsseksjoner (2 kontorer og 1 lommegalleri) på eiendommen gnr. 172, bnr. 120 i Sandefjord kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Boder
- sykkelparkering
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Det henvises til (fremtidig tinglyst erklæring) at Jernbanealleen 32 gis rett til rømningsvei via sameiets fellesareal (uteområde i 2. etg.).

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å

skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende etasje, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende etasje, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende etasje. Foretar en seksjonseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser. Jfr. Møllers gate borettslag.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Fellesutgifter knyttet til de arealer som i hovedsak alene kommer enten boligseksjonen eller næringsseksjonene til gode, dekkes av de seksjonene som omfattes i henhold til den forholdsmessige sameiebrøk disse seksjonene imellom. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealene.

(4) Følgende kostnader skal dekkes av næringsseksjonene, jfr. avsnitt (3) over:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonene.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder næringsseksjonene.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene.
- Snøbrøyting, strøing, renhold av fortau og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene.
- Kommunale avgifter
- Løfteplattform.

(5) Følgende kostnader skal dekkes av boligseksjonen, jfr. avsnitt (3) over:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene

- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene og parkeringsplassene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene
- TV/bredbånd.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av takterrasse, samt sluk, rør og membran knyttet til dette.
- Kommunale avgifter

(6) Følgende kostnader skal fordeles mellom alle seksjonene, jfr. avsnitt (1) over:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av tak, samt sluk, rør og membran knyttet til dette.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 3 medlemmer og 1 varamedlem. Et av styrets medlemmer bør være representert fra næringsseksjonene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

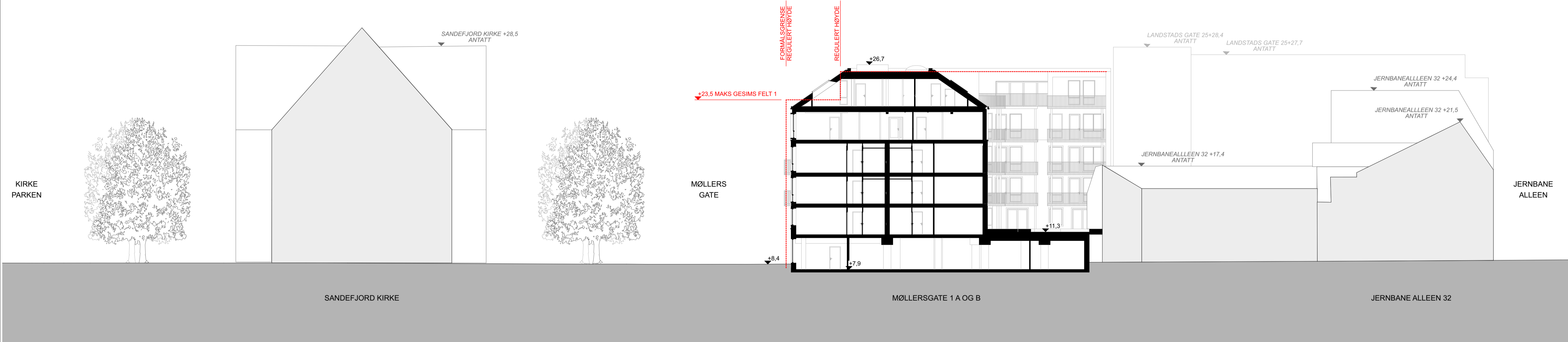
Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

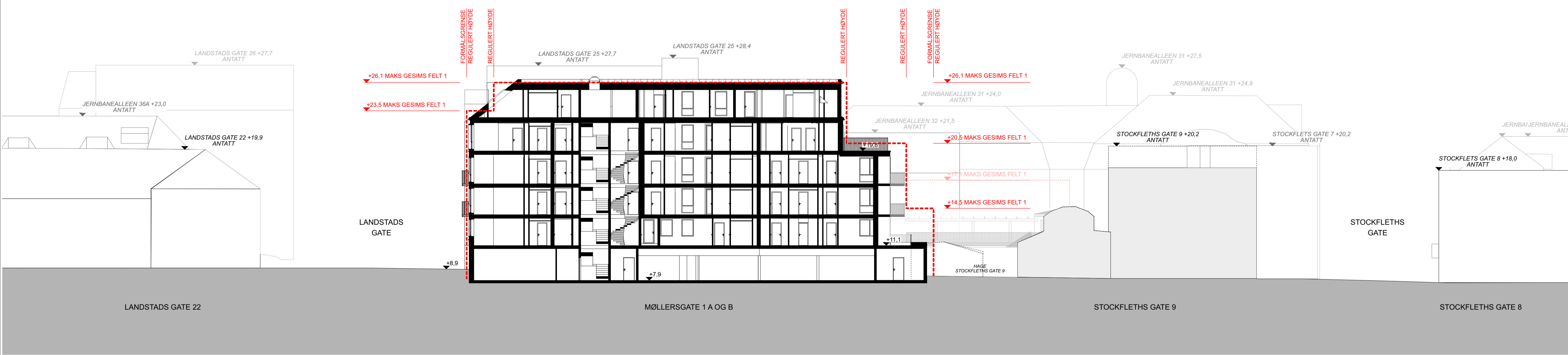
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



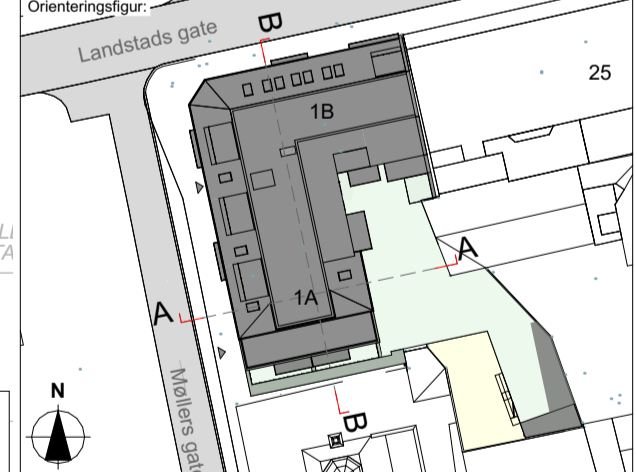
SNITT A-A MED TILSTØTENDE KVARTALER



SNITT B-B MED TILSTØTENDE KVARTALER

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll
B	08.05.24	Serket gulv i 1. etg. endret næringslokale og besede 1 etg.	RAJ	MH
A	11.12.23	Justerer kjøler 0.6 m inn fra byggegrense i gar	MH	RAJ

Orienteringsplan



- Prosjektgruppene:
- ARK: Spir Arkitekter AS
 - RB: Will Arentz AS
 - LARK: Tegn Landskap
 - PIVA: Ingeniørservice AS
- Tilbudsgate 22
3211 Tvedestrand
TF: 333 81 850
prosjekt@spir.no
- Schweidegate 11
3015 Drammen
TF: 32264455
mar@arentz.no
- Revisjonsgate 10
3174 Rindal
TF: 30 98 18 62
mar@tegnlandskap.no
- Broen 5d
3170 Sande
TF: 33 37 81 50
e@ingeniør.no

Fase
FORPROSJEKT
Type
RAMMESØKNAD



Prosjekt
22560
Møllers gate 1A og 1B
3210 Sandefjord
G/Bnr.: 172/120.205

Tilakshever
Usbl Utbygging AS
Rådhusgata 24, 3211 Sandefjord




Sign. **MH** Kontroll **RAJ**
Fånamn: **22560_MOLLERS GATE**
Dato: **02.11.23**
Målestokk: **1:200 i A1**



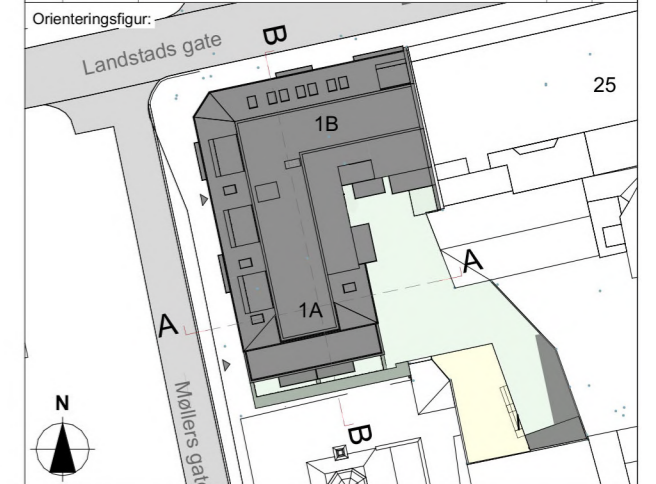
FASADE NORDVEST



FASADE SØRVEST

Tegningsnr. A-025	Revisjon nr. C
Type tegning FASADE NORDVEST OG SØRVEST	
<p> Puss: Grønn</p> <p> Beslag og båndtekking: Grå</p> <p> Flis: Mørk grønn</p>	

Tegningsnr. A-025	Revisjon nr. C																				
Type tegning FASADE NORDVEST OG SØRVEST																					
<table border="1"> <tr> <th>Rev</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> <th>Sign.</th> <th>Kontr.</th> </tr> <tr> <td>C</td> <td>08.05.24</td> <td>Senket gulv i 1. etg, endret næringslokale og fasade 1.etg.</td> <td>RAJ</td> <td>MH</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>11.12.23</td> <td>Justerte kjeller 0,6 m inn fra grense i sør og mindre port</td> <td>MH</td> <td>RAJ</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>27.11.23</td> <td>Justerte vinduer over port på fasade nordvest</td> <td>MH</td> <td>RAJ</td> </tr> </table>		Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.	C	08.05.24	Senket gulv i 1. etg, endret næringslokale og fasade 1.etg.	RAJ	MH	B	11.12.23	Justerte kjeller 0,6 m inn fra grense i sør og mindre port	MH	RAJ	A	27.11.23	Justerte vinduer over port på fasade nordvest	MH	RAJ
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.																	
C	08.05.24	Senket gulv i 1. etg, endret næringslokale og fasade 1.etg.	RAJ	MH																	
B	11.12.23	Justerte kjeller 0,6 m inn fra grense i sør og mindre port	MH	RAJ																	
A	27.11.23	Justerte vinduer over port på fasade nordvest	MH	RAJ																	



Prosjekteringsgruppen:	
<input checked="" type="radio"/> ARK: Spir Arkitekter AS	Tollbodgaten 22 3111 Tønsberg Tlf: 333 81 580 post@spir.no
<input type="radio"/> RIB: Will Arentz AS	Schwenskegata 11 3015 Drammen Tlf: 32254480 will@arentz.no
<input type="radio"/> LARK: Tegn Landskap	Revetalsgata 10 3174 Revetal Tlf: 90 66 06 62 merete@tegnlandskap.no
<input type="radio"/> RIVA: Ingeniørservice AS	Brodden 5d 3173 Sem Tlf: 33 37 81 50 el@ingserv.no

Fase FORPROSJEKT	SPIR
Type RAMMESØKNAD	
Prosjekt 22560	
Møllers gate 1A og 1B	

Tiltakshaver Usbl Utbygging AS Rådhusgata 24, 3211 Sandefjord	Sign. MH	Kontroll RAJ
	Filnavn: 22560_MØLLERS GATE	Dato: 02.11.23
		Målestokk: 1:200 i A2
Tegningsnr.: A-025	Revisjonsnr.: C	
Type tegning: FASADE NORDVEST OG SØRVEST		



Tegningsnr. A-026 Revisjon nr. C

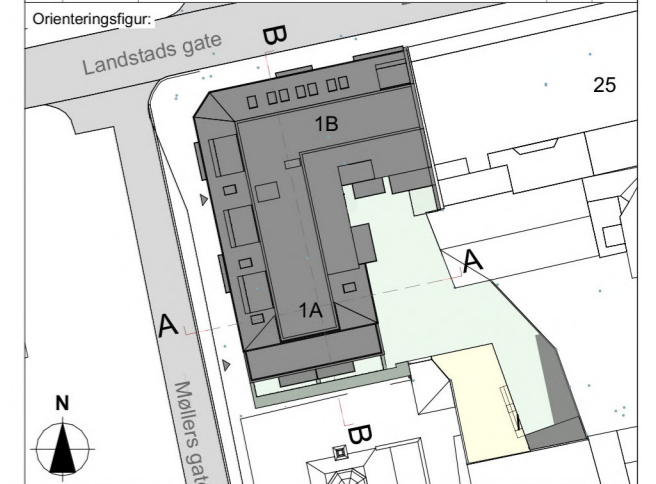
Type tegning
FASADE SØRØST OG NORDØST

- Puss: Grønn
- Beslag og båndtekking: Grå
- Flis: Mørk grønn

Tegningsnr. A-026 Revisjon nr. C

Type tegning
FASADE SØRØST OG NORDØST

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
C	08.05.24	Senket gulv i 1. etg, endret næringslokale og fasade 1.etg.	RAJ	MH
B	11.12.23	Justerte kjeller 0,6 m inn fra byggegrense i sør	MH	RAJ
A	27.11.23	Justerte plassering vinduer på fasade nordøst	MH	RAJ



- Prosjekteringsgruppen:
- ARK: Spir Arkitekter AS
Tollbodgaten 22
3111 Tønsberg
Tlf: 333 81 580
post@spir.no
 - RIB: Will Arentz AS
Schwenckegata 11
3015 Drammen
Tlf: 32254450
will@arentz.no
 - LARK: Tegn Landskap
Revetalsgata 10
3174 Revetal
Tlf: 90 66 06 62
merete@tegnlandskap.no
 - RIVA: Ingeniørservice AS
Brodden 5d
3170 Sem
Tlf: 33 37 81 50
el@ingserv.no

Fase
FORPROSJEKT

Type
RAMMESØKNAD



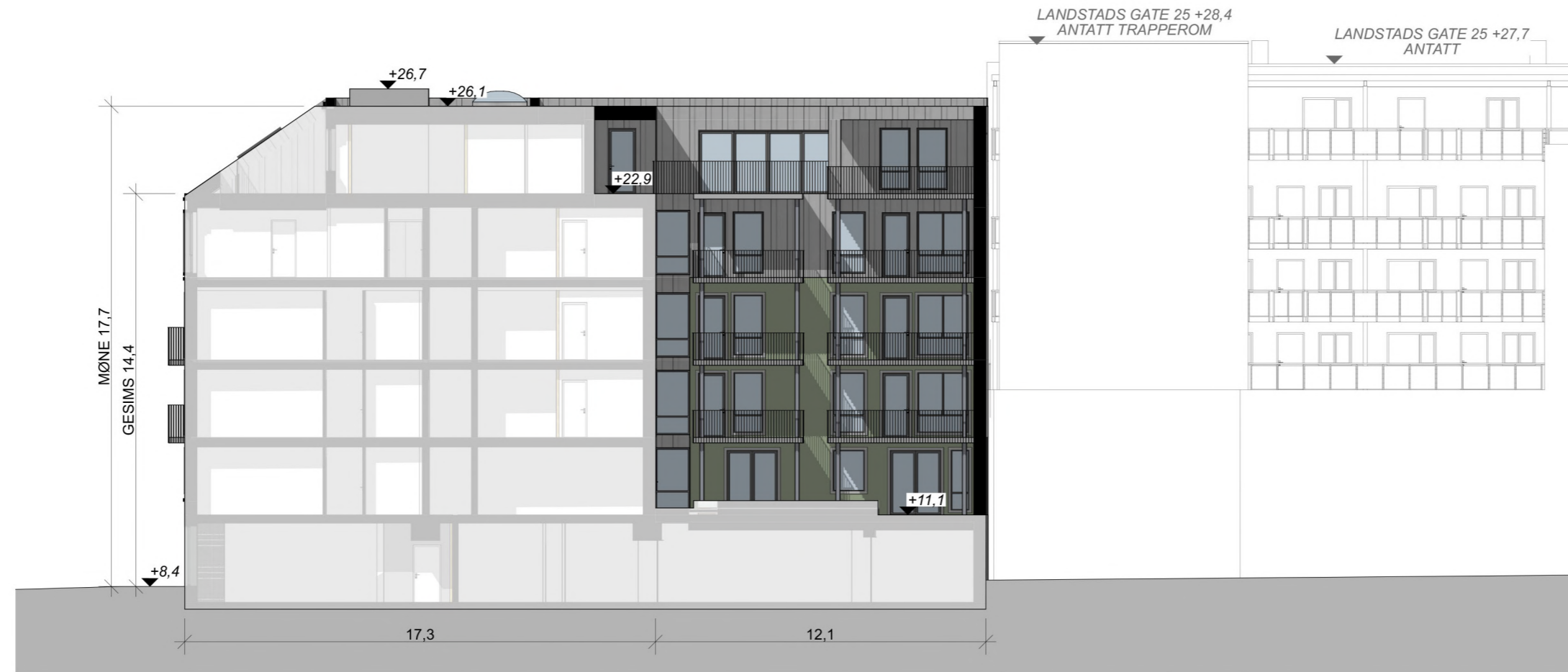
Prosjekt
22560
Møllers gate 1A og 1B

Tiltakshaver
Usbl Utbygging AS
Rådhusgata 24, 3211 Sandefjord

Sign. MH	Kontr. RAJ
Filnavn: 22560_MØLLERS GATE	
Dato: 02.11.23	
Målestokk: 1:200 i A2	

Tegningsnr.: A-026 Revisjonsnr.: C

Type tegning:
FASADE SØRØST OG NORDØST



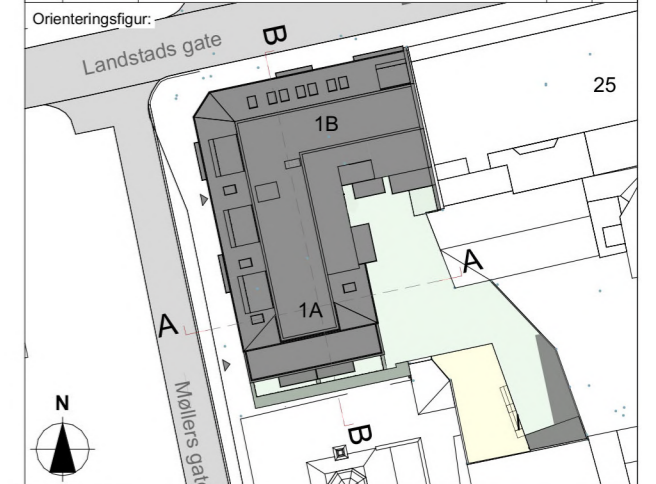
FASADE SØRØST GÅRDSROM



FASADE NORDØST GÅRDSROM

Tegningsnr. A-027	Revisjon nr. C
Type tegning FASADE NORDØST OG NORDØST GÅRDSROM	
<ul style="list-style-type: none"> Puss: Grønn Beslag og båndtekking: Grå Flis: Mørk grønn 	

Tegningsnr. A-027	Revisjon nr. C																				
Type tegning FASADE NORDØST OG NORDØST GÅRDSROM																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> <th>Sign.</th> <th>Kontr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C</td> <td>08.05.24</td> <td>Senket gulv i 1. etg, endret næringslokale og fasade 1.etg.</td> <td>RAJ</td> <td>MH</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>11.12.23</td> <td>Justerte kjeller 0,6 m inn fra byggegrense i sør</td> <td>MH</td> <td>RAJ</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>27.11.23</td> <td>Justerte plassering vinduer på fasade nordøst</td> <td>MH</td> <td>RAJ</td> </tr> </tbody> </table>		Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.	C	08.05.24	Senket gulv i 1. etg, endret næringslokale og fasade 1.etg.	RAJ	MH	B	11.12.23	Justerte kjeller 0,6 m inn fra byggegrense i sør	MH	RAJ	A	27.11.23	Justerte plassering vinduer på fasade nordøst	MH	RAJ
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.																	
C	08.05.24	Senket gulv i 1. etg, endret næringslokale og fasade 1.etg.	RAJ	MH																	
B	11.12.23	Justerte kjeller 0,6 m inn fra byggegrense i sør	MH	RAJ																	
A	27.11.23	Justerte plassering vinduer på fasade nordøst	MH	RAJ																	



- Prosjekteringsgruppen:
- ARK: Spir Arkitekter AS
Tollbodgaten 22
3111 Tønsberg
Tlf: 333 81 580
post@spir.no
 - RIB: Will Arentz AS
Schwenckegata 11
3015 Drammen
Tlf: 32254450
will@arentz.no
 - LARK: Tegn Landskap
Revetalsgata 10
3174 Revetal
Tlf: 90 66 06 62
merete@tegnlandskap.no
 - RIVA: Ingeniørservice AS
Brodden 5d
3173 Sem
Tlf: 33 37 81 50
el@ingserv.no

Fase FORPROSJEKT	SPIR
Type RAMMESØKNAD	
Prosjekt 22560	
Møllers gate 1A og 1B	

Tiltakshaver Usbl Utbygging AS Rådhusgata 24, 3211 Sandefjord	Sign. MH	Kontroll RAJ
	Filnavn: 22560_MØLLERS GATE	
	Dato: 02.11.23	
	Målestokk: 1:200 i A2	
Tegningsnr.: A-027	Revisjonsnr.: C	
Type tegning: FASADE NORDØST OG NORDØST GÅRDSROM		

Pukk: Grønn
 Beslag og håndtak: Grå
 Flis: Mørk grønn

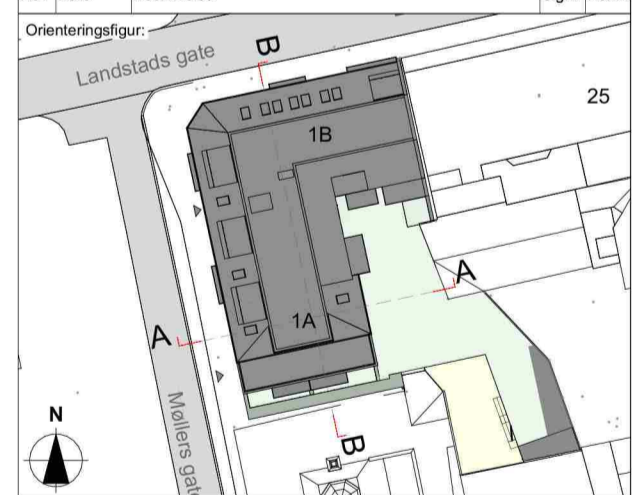


FASADE NORDVEST MED TILSTØTENDE KVARTALER



FASADE SØRVEST MED TILSTØTENDE KVARTALER

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll
C	08.05.24	Serket gulv i 1. etg. endret næringskate og fasade 1 og	RAJ	MH
B	11.12.23	Justerte kjøler 0.6 m inn fra grense i sør og mindre port	MH	RAJ
A	27.11.23	Justerte vinduer over port på fasade nordvest	MH	RAJ



- Prosjektgruppene:
- ARK: Spir Arkitekter AS
 - RIB: Will Arentz AS
 - LARK: Tegn Landskap
 - RIVA: Ingeniørservice AS

Spir Arkitekter AS
 Tølløvgaten 22
 3211 Tvedestrand
 Tlf: 333 81 850
 info@spir.no

Spir
 FORPROSJEKT
 Type: RAMMESØKNAD
 Prosjekt: 22560
Møllers gate 1A og 1B
 3210 Sandefjord
 G/Bnr.: 172/120.205

Tilakshaver	Sign.	Kontroll
Usbl Utbygging AS	MH	RAJ
Rådhusgata 24, 3211 Sandefjord		
Dato: 02.11.23		
Målestokk: 1:200 i A1		
Tegningsnr.: A-028		Revisjon nr.: C
Type tegning: FASADEOPPRISS MED TILSTØTENDE KVARTALER		

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	LANDSTADS GT 25	Beregnet areal	1611.2
Etablert dato	31.03.1916	Historisk oppgitt areal	1016
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert 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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	172/120
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.03.2022 25.03.2022	22/3899 Jnr.2022.039		172/109, 172/110, 172/111, 172/116, 172/117, 172/120, 172/205, 172/600, 620/6
Sammenslåing Sammenslåing	11.02.2022 09.02.2022	22/3875	Tinglyst 11.02.2022	3804-172/113 (-105), 3804-172/114 (-15,4), 3804-172/119 (-385,4), 3804-172/121 (-60,8), 172/120 (566,6)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	172/120
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			172/120
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.02.1962			3804-172/119 (387), 172/120 (-387)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.12.1957			0706-172/118 (10), 172/120 (-10)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	31.03.1916			172/120 (1016)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	655530.3	569961.79	0	Ja	1611.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
USBL UTBYGGING AS S982713978	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO	

Adresser

Vegadresse: Møllers gate 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3210 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	107 Prestejordet	Tettsted	2531 Sandefjord

Valgkrets	1 Sandefjord sentrum		
-----------	----------------------	--	--

Vegadresse: Møllers gate 1 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3210 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	107 Prestejordet	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	1 Sandefjord sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162491245		Annen industribygning (219)	Tatt i bruk (TB)	
2	162491261		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 162491245: Annen industribygning (219), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Møllers gate 1A	H0201	172/120	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 162491261: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Møllers gate 1B	-	172/120	-	-	-	-	-



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 29.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	172	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Møllers gate 1A, 3210 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

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

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 2 285 m ² KPHensynsonenavn H310 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 315 m ² BestemmelseOmrådenavn Murbyen KPBestemmelseHjemmel krav om reguleringsplan
	Delareal 136 m ² KPHensynsonenavn H210 KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal	609 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	1 611 m ²
KPHensynsonenavn	H410_1
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
Delareal	1 611 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Byromstrategi 1
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses
Delareal	1 574 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende
Områdenavn	BS
Delareal	37 m ²
Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende
Områdenavn	BOP
Delareal	352 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_10

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008						
Navn	Kvartalet Møllers gate - Landstads gate - Jernbanealleen og Stockfeldts gate						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	20.10.2011						
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokSandefjord/bestemmelser/20090008_best.pdf						
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H570_2</td> </tr> <tr> <td>Sone med angitte særlige hensyn</td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> </table>	Delareal	5 m ²	RPHensynsonenavn	H570_2	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
Delareal	5 m ²						
RPHensynsonenavn	H570_2						
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>74 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Veg</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>V</td> </tr> </table>	Delareal	74 m ²	Formål	Veg	Felt navn	V
Delareal	74 m ²						
Formål	Veg						
Felt navn	V						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>14 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Felt 2</td> </tr> </table>	Delareal	14 m ²	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Felt navn	Felt 2
Delareal	14 m ²						
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål						
Felt navn	Felt 2						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>16 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Felt 3</td> </tr> </table>	Delareal	16 m ²	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Felt navn	Felt 3
Delareal	16 m ²						
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål						
Felt navn	Felt 3						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>4 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Felt 4</td> </tr> </table>	Delareal	4 m ²	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Felt navn	Felt 4
Delareal	4 m ²						
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål						
Felt navn	Felt 4						
	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Bolig/kontor</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Felt 5</td> </tr> </table>	Delareal	5 m ²	Formål	Bolig/kontor	Felt navn	Felt 5
Delareal	5 m ²						
Formål	Bolig/kontor						
Felt navn	Felt 5						

Delareal 1 498 m²
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn Felt 1



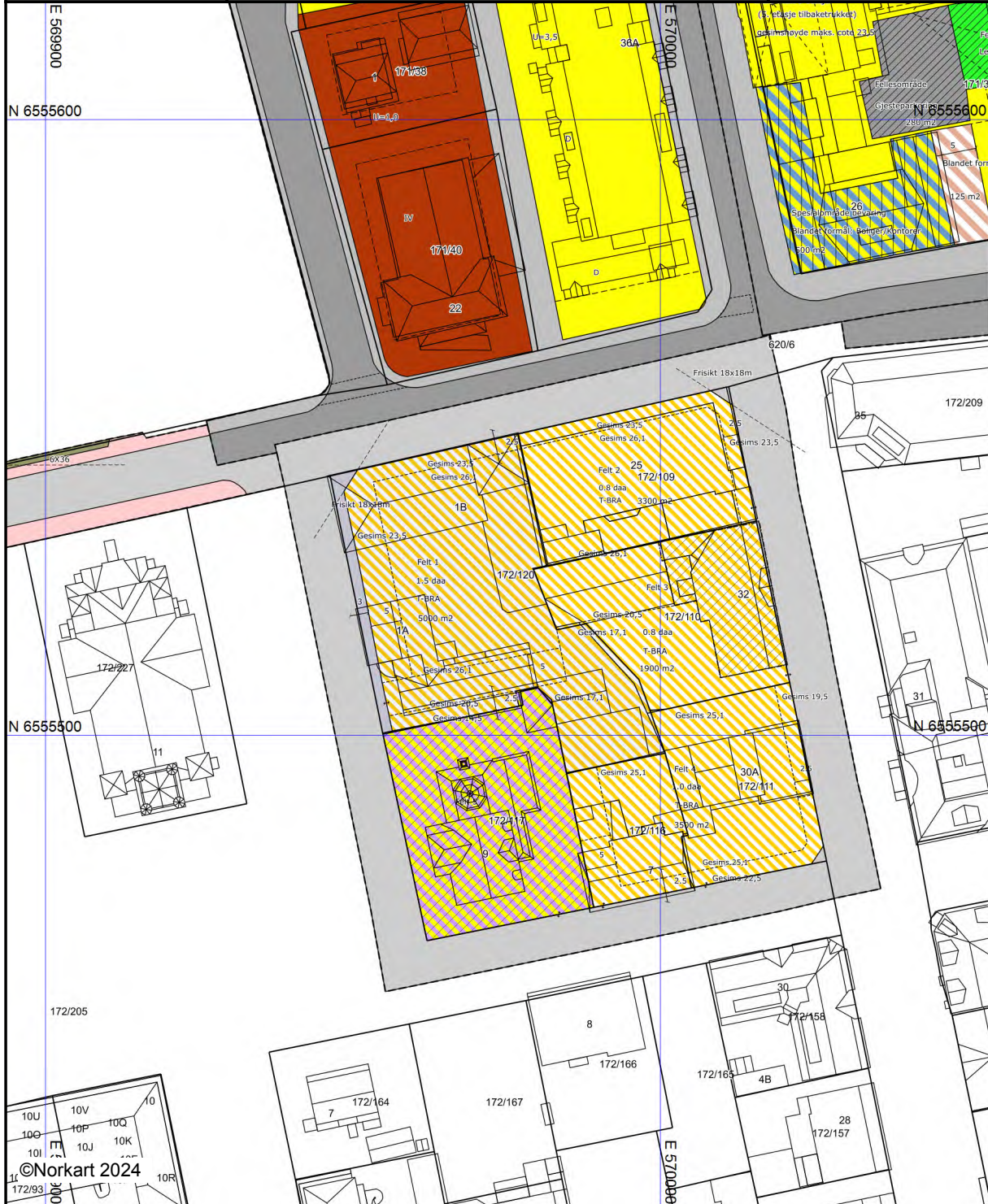
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 172/120
Adresse: Møllers gate 1A
Utskriftsdato: 29.04.2024
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 172/120
Adresse: Møllers gate 1A
Utskriftsdato: 29.04.2024
Målestokk: 1:2000



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.

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



20090008

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET MØLLERS GATE, LANDSTADS GATE, JERNBANEALLEEN OG STOCKFLETHS GATE, GNR. 172/109 M.FL. -

Dato: 17.11.2010

Dato for siste revisjon: 05.09.2011

Bystyrets vedtak: 20.10.2011

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 17.11.2010 siste revidert 05.09.2011.

Planens formål er å legge til rette for fornyelse og fortetting av kvartalet. Bestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset på plankartet.

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Byggeområde for sentrumsbebyggelse blandet formål.

Felt 1, 2, 3,4 Byggeområde for blandet formål; forretning, kontor, allmennyttig formål, servering og bolig.

Felt 5 Byggeområde for blandet formål; bolig, kontor.

HENSYNSSONER

Hensynssone C

Bevaringssone bygningskultur

H1 Bevaring av bygning med tilhørende anlegg.

H2 Bevaring av bygning.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg med fortau

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fellesbestemmelser

1.1.1 Planområdet kan bygges ut trinnvis

1.1.2 Plankrav

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning som viser opparbeidelsen av de ubebygde eller åpne arealer innenfor området.

Utomhusplanen/situasjonsplanen med tilhørende beskrivelse skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet.
- Tomteinnndeling og eksisterende eiendomsgrenser.
- Areal for parkering (inkludert HC parkering), garasjeplassering, sykkelparkering, kjøreareal og varelevering.
- Utforming og plassering av benker, belysning, og planter
- Utforming og plassering av lekeområder med lekeapparat og uteoppholdsarealer.
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, transformatorioskke og andre bygg for tekniske anlegg.
- Ledelinjer, stigningsforhold og terrengplanering samt forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.

1.1.3 Parkering, adkomst og varelevering.

Ny bebyggelse skal ha parkering i kjeller. Varelevering skal skje på egen grunn.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en godkjent detaljplan for parkering inkludert sykkelparkering som viser hvordan parkeringsbehovet, adkomst til parkeringsanlegg, varelevering og evt. sammenkoblingsmuligheter til andre eiendommer i kvartalet skal løses.

Det skal vises hvordan avkjørslar tar hensyn til *sikt* og trafiksikkerhet for gående og kjørende på offentlig trafikkområde.

1.1.4 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig eller innvendig støybelastning, dvs. innendørs støynivå skal ikke overskride 32 dB og lydnivå på utendørs lekeareal skal ikke overskride 55 dBA, er ivarettatt.

For uteoppholdsarealer gjelder at halvparten av arealene skal tilfredsstillende kravet.

I tillegg til støy fra gate og jernbane, skal utredes tiltak i forhold til eksisterende og evt. nye serveringssteder og innkjøring til parkeringsanlegg og varelevering.

1.1.5 Automatisk fredede kulturminner.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

1.1.6 Utnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse er angitt i T-BRA på reguleringskartet. Parkeringsarealer under eksisterende terreng skal ikke regnes med i bruksarealet.

1.1.7 Eksteriør

Kvaliteter i eksisterende bymiljø skal videreføres i dimensjoner og struktur ved sammenhengende fasadeliv mot gateløp. Ny bebyggelse skal gjenspeile eiendomsforhold ved at fasadene planlegges med variasjon i uttrykket.

Utkragede balkonger tillates i max 40% av fasadelengde mot den enkelte gate.

Utkragede balkonger skal ha transparent rekkverk. Hjørner mot omkringliggende gater skal være knekt. I søknad om rammetillatelse skal det medfølge fasadeoppriss av eksisterende nabobygninger. Snitt og fasader skal i tillegg vise bebyggelsen i tilstøtende kvartaler.

1.1.8 Skilt og reklame

Det skal redegjøres for plassering og utforming av skilt samtidig med søknad om byggetillatelse. Skilt, reklame og lignende skal være i h.h.t. de til enhver tid gjeldende retningslinjer og vedtekter i Sandefjord kommune og innpasses i forhold til fasader og omgivelser på en tiltalende måte.

1.1.9 Riving

Eksisterende bygningsmasse tillates kun revet når det er nødvendig for å etablere ny bebyggelse i området.

1.1.10 Saksbehandling

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.

1.1.11 El

I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides en felles energiplan for området. Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.1.12 Energi

Nye bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming basert på energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensel som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke.

1.1.13 Risikoforebyggende tiltak i anleggsperioden.

Utbygger skal sørge for gjøre risikoforebyggende tiltak med hensyn til støy og trafiksikkerhet i anleggsperioden ihht. ROS analyse datert 18.09.2010

1.2 Felt 1, Felt 2 ,Felt 3 og Felt 4, Blandet formål

1.2.1 Områdene omfatter eksisterende og ny bebyggelse som inngår i planområdet.

Bebyggelsen kan benyttes til bolig, forretninger, kontor og bevertning og tjenesteyting. I områdene med blandet formål, hvor boliger er en del, skal hensynet til disse tillegges stor vekt. Gjennom utforming og organisering av bebyggelsen skal det søkes å minimalisere mulige konflikter mellom beboere og øvrige sentrumsfunksjoner.

1.2.2 Maksimalt tillatte byggehøyder og grenser for disse er angitt på reguleringskartet.

Høyeste gesimshøyde er lik maksimal tillatt byggehøyde. På begrensede deler av bygningsmassen kan høydeangivelse fravikes for nødvendige oppbygg for trapperom og heissjakter.

1.2.3 Byggegrense mot Landstads gate og Jernbanealleen legges i eiendomsgrense.

Byggegrense mot Møllers gate legges 3 meter fra eksisterende fortauskant

1.2.4 Deler av balkonger kan tillates kraget ut inntil 0,6 meter fra fasadeliv og formålsgrense mot gateløp fra og med 2. til 4. etasje.

1.2.5 For Felt 1 og Felt 4 tillates vinduer og balkonger henvendt mot område Felt 3 og Felt 5 fra og med 2. etasje. Balkonger tillates ikke utkraget utover eiendomsgrensen mot område Felt 5.

- 1.2.6 1.etasje i bygningene skal benyttes til publikumsrettede virksomheter med tilhørende kontorer. Fasader i 1.etasje skal gjenspeile den utadrettede virksomheten ved bruk av glass i stor utstrekning.
- 1.2.7 På felt 3 skal eksisterende gårdsroms utstrekning beholdes over 1.etasje. Byggegrensen mot gårdsrommet er angitt på reguleringskartet.
- 1.2.8 Ny bebyggelse kan plasseres i eiendomsgrense når hensyn til naboer, eksisterende bebyggelse og brannkrav for øvrig etter kommunes vurdering er ivaretatt.
- 1.2.9 Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse, ref Atlantic, harmonere i stil og form med den bevaringsverdige bebyggelsen innen planområdet. Veggene mot Stockfleths gate 9 skal ikke framstå som kontraster, men tilpasses den verneverdige arkitekturen slik at opplevelsen av de antikvarisk verdifulle bygningene ikke får redusert verdi. Veggene skal ha en utforming med materialvalg som ivaretar dette hensynet.
- 1.2.10 I felt 1, felt 2 og felt 4 kan øverste gesims/maksimal tillatt byggehøyde fravikes for å tillate en 6. etasje dersom vilkårene i pkt. 1.4.1 (krav til uteoppholdsareal og åpent areal) og pkt. 1.5.1 (krav til parkering) og pkt 1.2.9 (tilpassing) etter kommunens vurdering er ivaretatt.

1.3 Felt 5, Blandet formål.

- 1.3.1 Området omfatter eksisterende bygg med uteanlegg på gbnr. 172/117. Området kan benyttes til bolig og kontor.
- 1.3.2 I tillegg til eksisterende bygningsmasse tillates tilbygg på maks 100m² BRA for å kunne etablere heis etc. for å gi tilgjengelighet i bygningen.

1.4 Fellesområder

- 1.4.1 På områder med blandet formål, hvor det etableres boliger, skal det avsettes uteoppholdsarealer på minst 25 m² pr. bolig. Inntil 10m² av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer på bakkeplan eller dekker over 1. til 4. etasje. Balkonger og terrasser skal utformes slik at de ikke privatiserer eller reduserer bruken av fellesarealene. Minimum 20 % av hver eiendom skal over 2. etasje avsettes til åpent areal. Arealkravet for en eiendom kan fravikes dersom det gjennom avtaler grunneierne imellom avsettes tilsvarende areal for to eller flere eiendommer.
- 1.4.2 Felles uteoppholdsarealer skal være tilgjengelige og være parkmessig opparbeidet og lagt til rette for lek og opphold for alle aldersgrupper. Felles uteoppholdsarealer bør ha gode lys og solforhold.
- 1.4.3 Fellesarealer som sykkelparkering, avfallsstativer, varelevering mm. skal legges til arealer på 1.etasje plan eller i kjeller.
- 1.4.4 Bygninger, uteområder og andre anlegg skal utformes på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

1.5 Parkering/ adkomst

1.5.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Sandefjord kommune. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest utstedes. Det må avsettes minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser til HC-Parkeringsplasser.

1.5.2 Adkomst for den enkelte eiendom er markert på plankartet.

1.5.3 Ved felles utbygging over flere eiendommer, skal det legges til rette for felles adkomst og parkeringsløsninger for eiendommene. I slike tilfeller skal utkjøring mot Jernbanealleen unngås.

2. HENSYNSSONER

2.1 Hensynssone C 1, Bevaring av bygning med tilhørende hage

2.1.1 Eiendommen skal bevares med volumoppbygging, detaljering og overflate. Evt. nye tilbygg kan ha et moderne formspråk, men må underordne seg eksisterende bygning.

2.1.2 Ved tiltak på eiendommen skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndigheten.

2.2 Hensynssone C 2, bevaring bygning med blandet formål forretning, kontor og bolig.

2.2.1 Eiendommen skal bevares med volumoppbygging og detaljering. Ved ombygginger skal bygningens eksteriør tilbakeføres til opprinnelig utseende og overflater.

2.2.2 Ved tiltak på eiendommen skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndigheten.

3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Gater med fortau

3.1.1 Ved nybygg skal offentlige trafikkområder opparbeides etter kommunens retningslinjer i hele eiendommens lengde mot gate.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Skole

Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.

4.2 Offentlig trafikkområde

4.2.1 Ved utbygging av enkelteiendommer skal offentlige trafikkområder langs eiendommen opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt ved igangsettingssøknad eller stilles garanti for slik ferdigstillelse.

- 4.2.2. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i felt 1 eller felt 2 skal eksisterende avkjørsel til Landstads gate stenges.
- 4.2.3 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt 1 skal fortauet i Møllers gate forbi Stockfleths gate 9 utvides til minimum 3 m og opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen.
- 4.3 Lek og opphold
Oppholdsarealet skal være opparbeidet til fullverdig standard før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen.
- 4.4 Tekniske planer
Før det blir gitt igangsettingstillatelse, skal de tekniske planene være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

Sandefjord, den 20.10.2011

Bjørn Ole Gleditsch
ordfører

Sindre Væren Rørby
plan- og bygnings sjef

I gjeldende kommuneplan er det vist hensynssone «ras og skredfare, kvikkleire» over eiendommen. Det må påregnes krav om geotekniske undersøkelser før iverksetting av byggetiltak i disse områdene, jf. kommuneplanbestemmelse 5.1.2.

Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. til Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442). Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, deriblant bolig. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av bygninger med støyfølsomme bruksformål, deriblant boliger.



Sandefjord
kommune

Kommuneplan

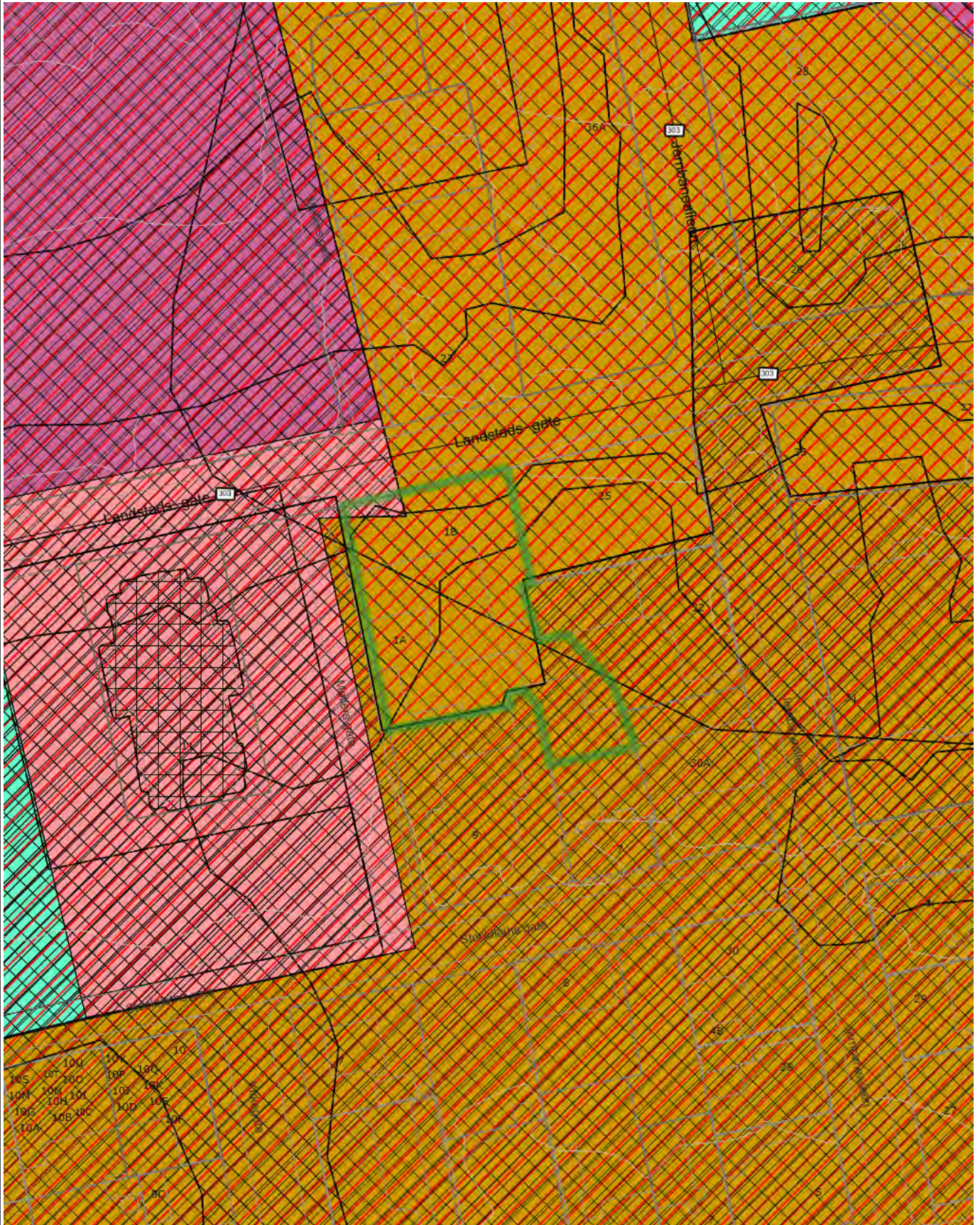
Eiendom: Gnr: 172 Bnr: 120 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Møllers gate 1A
3210 SANDEFJORD, m.fl.






















Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	KpBestemmelseOmråde		BåndleggingSone		FareSone
	GjennomføringSone		InfrastrukturSone		StøySone
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Annen bygning
	BygningTiltak		Bygning		Veg
	KpOmråde		Kommuneplan planområde		Målt grenselinje
	Usikker grenselinje		FKB Høydekurve		KpAngittHensynSone
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for båndleggingssoner
	Grense for faresoner		Grense for gjennomføringssoner		Grense for støysoner
	Hensyn friluftsliv		Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Ras- og skredfare		Krav om felles planlegging
	Krav vedrørende infrastruktur		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Kommune		



KOMMUNEPLAN 2023–2035

Bestemmelser og retningslinjer

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

INNHALDSFORTEGNELSE

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 SENTRUMSFØRMÅL	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 utnyttning, parkering, og byggegrense mot sjø- og vassdrag.
- d) har tilgang på nødvendig og tilfredsstillende teknisk og sosial infrastruktur.
- e) ikke vanskeliggjør annen framtidig 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 tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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 tilfredsstillende punkt a-h under pkt. 1.1.1, samt at tiltaket:

- l) ikke overstiger BRA på 1500 m² 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 tilfredsstillende 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 tiliggende områder vektlegges. Dersom tiltaket innebærer en utbygging i et område med et større utbyggingspotensiale, bør det ikke gis unntak fra plankravet selv om tiltaket ikke innebærer mer enn fire boenheter.

Til pkt. 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	Fokserøds kogen 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 m² kunne kobles til fjernvarmenettet, dersom det ikke finnes andre, mer miljøvennlige alternativer.
- b) Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven. Fossilt brennstoff kan ikke tillates som energikilde til oppvarming av nye bygninger.
- c) Ved utbygging av større byggeområder, som boligområder med mer enn 10 boenheter, ved kvartalsutbygging i sentrum og ved bygging av næringsbygg over 1500 m², 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-, slukkevann, 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, grønnstrukturuområder 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 m², samlet bruksareal mindre enn 50 m², byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert i en avstand av minst 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

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- Linglemveien 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) E18

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 skyggevirksomheter 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 lekeareal 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 m² 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 m² 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 trafiksikker 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 m² 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 m² 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

<p>Ved krav til kvartalslekeplass</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lekeplassen(e) opparbeides til lek for de mellomste barna (5-13 år)</i> • <i>Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig</i> • <i>Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek)</i> • <i>Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen</i> • <i>Gode møteplasser med sittegruppe, gressareal egnet for soling og opphold samt møblering for grilling.</i>
<p>Ved krav til områdelekeplass</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lekeplassen(e) opparbeides til lek for barn fra 10 år og oppover.</i> • <i>Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig</i> • <i>Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på</i>

	<p><i>f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Naturlekeområder til aking, klatring, lek i skog mm</i> • <i>Inneholde område for ball-lek. Fotballbane, basketballbane eller lignende</i> • <i>Områdelekeplasser bør vurderes å innløses til offentlige friområder/lekeplass.</i>
--	---

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 bestemmelsen 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 m² 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, ubebygde 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, transparente 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 byggeplassskilt. 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.*
- *Løsfoteklame, 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 forretningsens 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	Beregningsgrunnlag	Antall parkeringsplasser	
		Bil	Sykel
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	Beregningsgrunnlag	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	Beregningsgrunnlag	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	1,0 maks	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

- 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.
- Nye større leilighetsbygg og bebyggelse til offentlig og privat tjenesteyting utenfor sentrum bør ha parkeringskjeller.
- Minst 5 % av opparbeidede parkeringsplasser og ikke mindre enn 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering.
- 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 enkeltrær 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 ivaretagelse 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 etterstrebnes.

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 ferdsselsveier 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 villtrekket 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.

Retningslinjer:

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, ferdelsmuligheter 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 terrengetilpasningen 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 ivaretagelse 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 prinsipper for møneretning videreføres.

Minste tomtestørrelse for frittliggende enebolig: 500 m² (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

Minste tomtestørrelse for tomannsbolig: 750 m² (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.

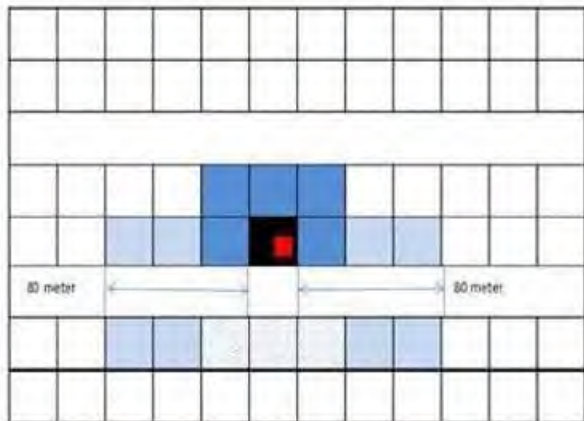
Det bør vurderes en aktiv bruk av vegetasjon for å skape en myk overgang mellom ny bebyggelse og omgivelsene rundt. Terrengmessig overgang til naboeiendommer bør gis en naturlig utforming.

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 $\frac{3}{4}$ 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.

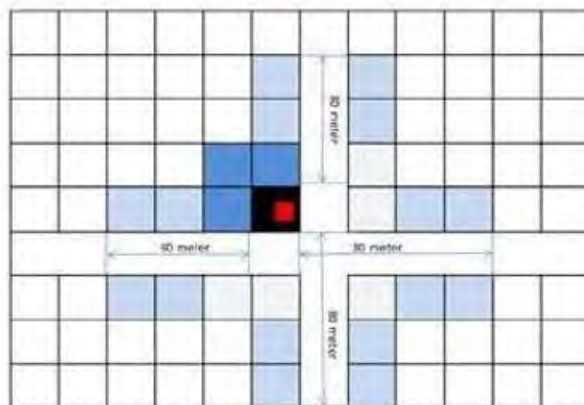
For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.



Figur A:

Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate.

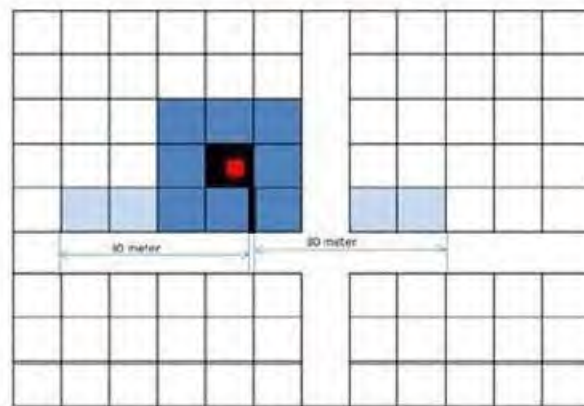
(pilene angir 80 meter langs vei)



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 foretting/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 m² 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 m² 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 m² 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 m³ 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 m² på eiendommen. Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA. Terrasse som etter byggeteknisk 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 m² 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 m² 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 delområdetets 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 m² 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 ubebygget buffersone. Grad av utnyttning 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 m² BRA.

For etablering av ny handel på Pindsle bør nedre grense for bruksareal pr. virksomhet være 1500 m² 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 m². 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 m² 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 m² 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 FRILUFTSMÅL (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 trafikkikker 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 trafiksikker 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 m².
- e) Tiltakene skal ikke være i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn, 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.

Retningslinje:

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 Inf- område mellom 100-metergrensen og sjø utvides til inntil 90 m2 BYA, dersom det ikke er til hinder for hensynene landbruk, natur og friluftsliv. Bestemmelsene i punkt 2.3.2 vil være førende for slik utvidelse.

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

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 slidedeler 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 gytedefelt 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 løsnings- 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) Håskén – Andebu vannverk og Høyjord vannverk gjelder følgende bestemmelser:
- Innenfor området er det forbud mot etablering av bedrifter/anlegg som kan forurense jord og grunnvann i forbindelse med søl og lekkasjer (uhell).
 - Det tillates ikke etablering av avfallsdeponier for slam, husholdningsavfall, kloakkslag, silo og annet organisk avfall.
 - Det tillates ikke å lagre større kvanta kjemikaler.
 - All lagring av drivstoff/ oljeprodukter er forbudt.
 - Det tillates ikke infiltrasjon i grunnen av avløpsvann og andre hygienisk betenkelige stoffer med lang nedbrytningstid eller som ikke nedbrytes (oljeholdig spill- arbeid og tiltak som nevnt i plan- og vann, rester av plantevernmidler etc.).
 - Ved nydyrking skal plan for bortledning av drenevann/ 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 grønstruktur 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 ivaretagelse av vernehensyn. Hensynet til barn og unge må utredes i forbindelse med reguleringsplanen. Eventuelt areal som i dag benyttes av barn og unge må erstattes eller ivaretas i forbindelse med boligutbygging av området.

Følgende tiltak 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 sammenføring 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 utnyttning 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 (Håskén)

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 helleristingene 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, båtrepasjoner 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. Handelplassen på Heimdal er sentral, og viser et mektig internasjonalt nettverk.

Stokke prestegård og kirkested H570_5

Stokke kirke og prestegård ligger i et kultisk landskap. Der kirken ligger lå det en katolsk kirke i middelalderen, og jernalderens gravhauger finnes og har funnets både sør og nord for prestegården. Det gamle veinettet knyttet til kirkestedet og prestegården utgjør uforandrete landskapselementer siden eldre jernalder.

Hella, Skjærnes og Melsom H570_6

Veier, gravminner, gamle gårder, ferjesteder, ladestedet Hella (Nøtterøy) og tettstedet Melsomvik dekker flere hundre år med sjøen som viktigste forbindelsen mellom Nøtterøy og fastlandet. Nederst på Hella ligger et stort gravfelt fra jernalderen i et lite gravsøkk. Gamle hulveier leder ned mot sjøen. Øst for Melsom og mellom gården og sjøen ligger det også gamle veier og gravfelt som tydelig viser at ferdsele 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 ferdseisveier. 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 dyrebene, 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 «Hvalfangerklassisme» vitner om den velstanden hvalfangsttida førte med seg for deler av befolkningen i Sandefjord. Kulturmiljøet, sett i sammenheng med den eldre trehusbebyggelsen i Bjerggata og Rukla og Nybyen, gir et godt innblikk i byens arkitektur- og sosialhistorie.

Området kjennetegnes av fasjonable trevillaer i 1–2 etasjer. De fleste bygningene er oppført med lyst malt tømmerpanel, og har detaljeringer i form av inndelte vinduer og 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 halvvalmet 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 utnyttning.

Bruksareal:

I henhold til kommunal og moderniseringsdepartementet veileder for grad av utnyttning.

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 utnyttning.

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:

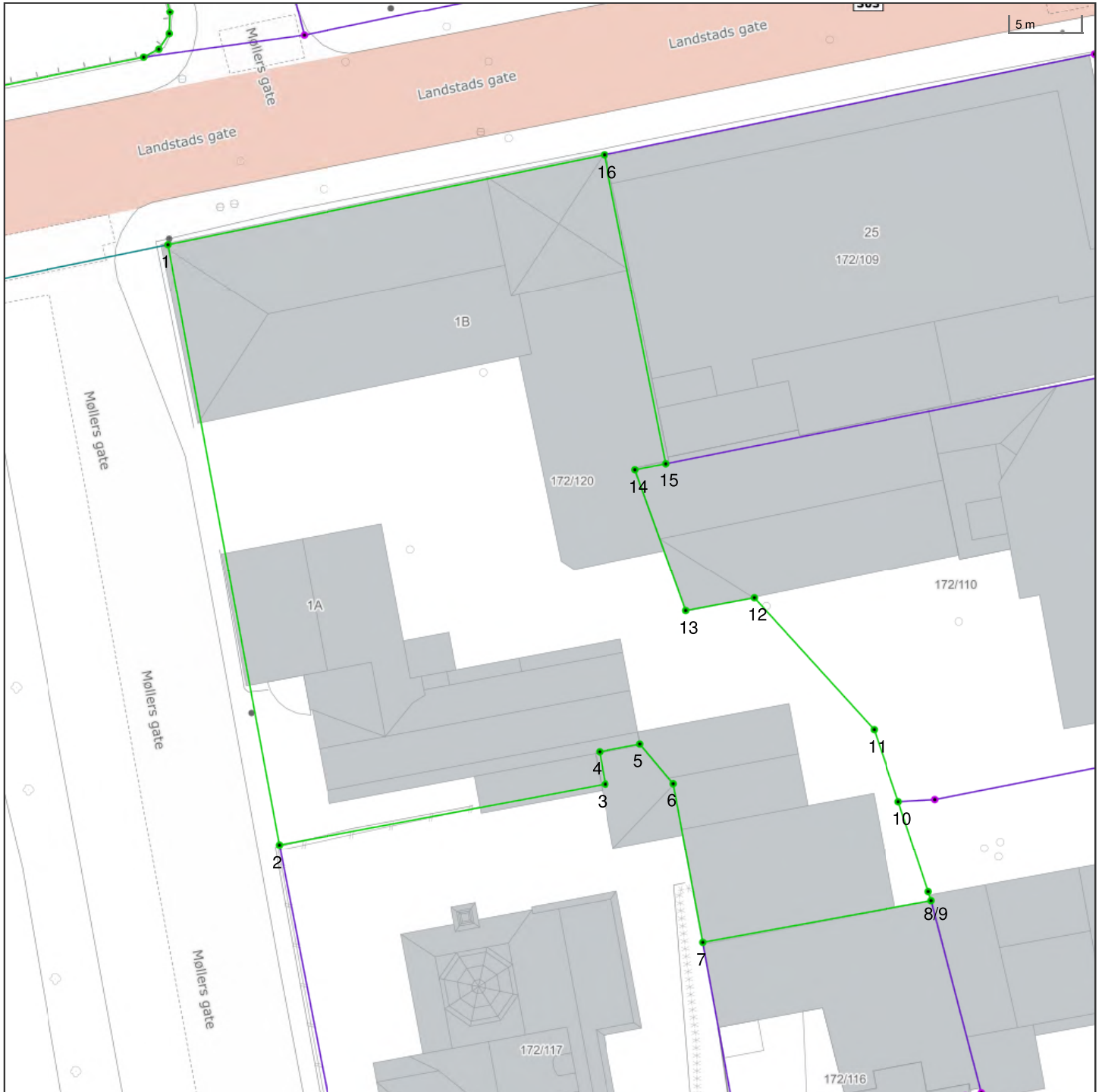
Åpen eller overbygd oppholdsplass som er understøttet med søyler e.l, med høyde mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

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.

Eiendomskart for eiendom 3907 - 172/120//



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.

	Eiendomsgrense - omtvistet		Eiendomsgrense - lite nøyaktig		Grensepunkt - lite nøyaktig		Grensepunkt - offentlig godkjent
	Hjelpelinje vegkant		Eiendomsgrense - mindre nøyaktig		Grensepunkt - mindre nøyaktig		Grensepunkt - bolt
	Hjelpelinje flottv		Eiendomsgrense - middels nøyaktig		Grensepunkt - middels nøyaktig		Grensepunkt - kors
	Hjelpelinje punktfaste		Eiendomsgrense - nøyaktig		Grensepunkt - nøyaktig		Grensepunkt - rør
	Hjelpelinje vartkant		Eiendomsgrense - svært nøyaktig		Grensepunkt - svært nøyaktig		Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
			Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet				Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 611,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6555530,3	Øst	569961,79	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6555542,111	569946,262	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,27		
2	6555500,127	569954,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,85		
3	6555504,824	569977,639	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,28		
4	6555507,085	569977,203	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30		
5	6555507,682	569980,048	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91		
6	6555504,941	569982,443	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,64		
7	6555493,83	569984,726	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,34		
8	6555497,036	570000,741	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,33		
9	6555497,669	570000,526	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67		
10	6555503,971	569998,307	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,68		
11	6555508,993	569996,495	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,34		
12	6555518,085	569987,906	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,51		
13	6555517,1	569983,098	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,91		
14	6555526,933	569979,351	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,52		
15	6555527,387	569981,508	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20		
16	6555548,957	569976,771	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,08		

DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR
V/MARTIN NØRGAARD
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO



Deres referanse: 941225009
Nettbestilling / ordrenr 3464480

Dato
29.04.2024

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
3907	172	120		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommune: 3907 SANDEFJORD

Gnr: 172 Bnr: 120

2020/66437-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0710 GNR:172 BNR:120

2022/166909-1/200

11.02.2022 21.00

SAMMENSLÅINGDENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3804 GNR:172
BNR:113DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3804 GNR:172
BNR:114DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3804 GNR:172
BNR:119DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3804 GNR:172
BNR:121**2024/439488-1/200**

01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:3804 GNR:172 BNR:120

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Sandefjord (3804), Gnr 172 /
Bnr 120: Landstads gate 25
Landstads gate 25

Innholdsliste

Vestfold og Telemark fylke, Sandefjord, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Vestfold og Telemark fylke, Sandefjord, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Vestfold og Telemark fylke, Sandefjord, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Vestfold og Telemark fylke, Sandefjord, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

Gnr. 172, bnr. 120

Nr. 25

029.0706.0082990

Overført fra realreg.II fol.117

Navn: Landstadsgate i Sandefjord

Ommatrikulert 01.04.1984

Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by- Skyld.	Anmerkninger
		Areal utgjør 1413,40 m ² ifl.målebrev,dbf.16/10-36, no.1469	A.2-	1413,40 m ²	10,3 m ²
1467	16/12 1936	Skjøte fra [redacted] og [redacted] til Sandefjord Bil- central A/S på d.e. for kr.22.500.-,dat.1/8,tgl.22/8-30	28- 172	1015,8 m ²	
		Skjøte fra Sandefjord kommune til Sandefjord Bilcentral A/S på 39,82 m ² tillagt d.e.(overdekket bekkegrunn), verdsatt til kr.250.-, gbf.17/12-36.	A.2- 12		
		Skjøte fra Sandefjord kommune til Sandefjord Bilcentral A/S på 67,58 m ² ,fraskilt Jernbanealleen 16 og tillagt d.e., for kr.250.-,dat.26/10,tgl.22/11-35.	30- 532		
1470	16/12 1936	Skjøte fra Sandefjord kommune til Sandefjord Bilcentral A/S på 44,08 m ² fraskilt Jernbanealleen 16 og tillagt d.a. for kr.881,60,dat.14/11, gbf.17/12-36.	A.2- 15		
704	5/8 70	Skjøte, dat. 1/8, gbf. 8/8 70, fra Sandefjord Bil- central, på [redacted] til direktør Johan Nork, f. 1/9 34, på d.e. for kr. 73.000.	67- 65		
626	3/3-62	Skjøte dat.1/3, gbf.9/3-62 fra [redacted] til [redacted] [redacted] på d.e.m.fl.for kr.102.500.-	A.50- 66		*)NA:Møllersgate AS (Se div.korrespondanse i ringperm i tgl.avd.) Apm. 10.10.1989: [redacted]
		Hefitelser		Forandringer, utslettelser og ann.	
		Overført fra reg.III fol.114 vedk.kommunens eiendom i Stockflethsgate (Præstefordet) hvorfra d.e. er utgått:			
		Målebrev over en parsell av d.e.,stor 1298,32 m ² , der er gitt betegnelsen Landstadsgt.25,dat.31/3,tgl.9/8-16.	16- 277		
		Erklæring,dat.28/11,tgl.7/12-28, fra [redacted] som eier av d.e. og fra [redacted] som eier av Jernbanealleen 12 i anledning av at [redacted] på sistnevnte eiendom ak- ter å opføre en verkstedbygning,som for endel kommer til å bli opført på endel av d.e.,hvorefter eieren av d.e. intet har imot at der i den nye bygnings vestre gavl blir innsatt vinduer inn til gjenv.del av d.e., på betingelse av at vindusrammene ikke skal kunne åp- nes og at vinduene får ugjennemsiktig isglass og at vinduene uttas og åpningene gjenmures på 14 dages var- sel når bygningskommisjonen eller eieren av d.e. så forlanger.	26- 334		
		Servitus ifl. skjøte dat.1/8,tgl.22/8-30 fra [redacted] [redacted] og [redacted] til Sandefjord Bilcentral A/S på d. e.: Bruksrett for selgeren og senere eiere av Stock- flethsgt.9 til endel av eiendommen,likesom kjøperen plikter opførelse av 1 mur og kun tillates å benytte ugjennemsiktig (matt) glass i vinduer mot Stockfleth- gt.9.	28- 172.		
		Obligasjon fra Sandefjord Bilcentral A/S til Sandefjord Sparebank for kr.20.000.- m.l.pr.p.i d.e.,dat.29/9,			chlydt 24/11 71 nr. 2007. (P.2-785)

Gnr. 172, bnr. 120

Nr. 25

Navn: Landstads gate i Sandefjord

Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Heftelser	Pante- bok	Forandringer, utslettelse og ann.
		tgl.4/10-32.	29- 142.	
		Obligasjon fra Sandefjord Bilcentral A/S til mask. [redacted] for kr.10.000.- m.2.pr.p.i d.e., dat. 21/11, tgl.28/11-33, påtegnet selvskyldnerkausjon av [redacted] med samtykke av [redacted]	29- 404.	Kopiert som nr. 995, ddf. 12/7 57. (B.2-27)
		Målebrev over d.e., hvorefter den nu er stor 1369.32 m ² , idet dens tidligere areal 1301.74 m ² er tillagt 69.59 m ² , som fraskilles Jernbanealleen 16 og er fra- skilt 2.01 m ² , der tillegges Jernbanealleen 16, tgl. 22/11-35. Opmålt 27/9-35.	30- 531	2,01 m ² overført til Jernbanealleen 16 (reg.I fol.297)
		Overført fra realreg.I fol.297 vedk.Jernbanealleen 16, hvorfra to parseller er tillagt d.e.:		
		Erklæring fra Sandefjords avholdsforenings styre om ikke yderligere at bebygge tomten så lenge der på sam- me er trebebyggelse, dat.6., tgl.7/7-09.	12- 238	
		Erklæring dat.28/11, tgl.7/12-28, fra Sandefjord kommu- ne om at et 2,5 m bredt tomtestykke langs den opfren- des verkstedbygning på Jernbanealleen 12 inntil videre forblir ubebygget og ubelastet, m.v.	16- 336	
		Målebrev over Landstadsgt.25, hvorved fraskilles Jern- banealleen 16 69.69 m ² , som tillegges Landstadsgt.25, tgl.22/11-35. Opmålt 27/9-35 (se ovenfor)		
		Service iflg.målebrevet: Ingeniørvesenet må ha uhind- ret adgang til event. utbedringsarbeider av en overdek- ket bekk herover, der ikke må bebygges.	30- 531	
914	30/9 1936	Erklæring fra Sandefjord Bilcentral A/S om at vånings- hus på tomten i nord og vest skal utbygges innen 5/12 1941 overensst. med innsendt grunnriss og byggeann. Erklæringen gitt overfor Sandefjord bygningsråd og formannskap som heftelse på d.e., dat.28/4, gbf.17/10-36	B.1- 155	
1152	31/10 1936	Erklæring fra Sandefjord Bilcentral A/S om at trådglass- vinduene i verkstedbygningen skal bli fjernet og åp- ningene gjennumret samt takfallet sløftet ut mot Jern- banealleen 16 når kommunen eller mulige senere eiere måtte anse det nødvendig eller ønskelig, dat.16/10, gbf.13/11-36.	B.1- 201.	
1466	16/12 1936	Målebrev over tillegg til d.e., stort 39.82 m ² , frem- kommet ved at en langs d.e. gående bekk er blitt over- dekket. D.e.blir derved stor 1338.14 m ² . Opmålt 14/3- 22. Gbf. 17/12-36.	A.2- 11.	
1468	"	Målebrev over en parsell av d.e., stor 36.40 m ² , der fraskilles d.e. og tillegges Jernbanealleen 12. Land- stadsgt.25 blir derved stor tilrest 1301.74 m ² . Opmålt 18/10-28, gbf. 17/12-36. Overført fra realreg.I fol.297 vedk.Jernbanealleen 16 i anledning av at en parsell er tillagt d.e.:	A.2- 13	36.40 m ² overført til Jernbanealleen 12 (reg.I fol.293)
1469	"	Målebrev over en parsell av Jernbanealleen 16, stor 44.08 m ² , der tillegges Landstadsgt.25, som derved blir stor 1413.40 m ² . Opmålt 17/10, gbf.17/12-36 Heftelser de samme som anført ovenfor vedk. Jernbanealleen 16	A.2- 14	Heftelser de samme som anført ovenfor vedk. Jernbanealleen 16. Fortsetter neste bl.

Gnr. 172, bnr. 120		(Forts.heftelser)		Fortsettelse	
Nr. 25		Navn: Landstadsgate i Sandefjord		2	
Dagbok nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og ann.	
1486	17/12 1936	Obligasjon, dat. 21/11-36, fra Sandefjord Bilcentral A/S til bankchef [redacted] for kr. 15.000.- m.p.i d.e.			
119	26/1 37	med løse maskiner m.v. i h.t. lov 8/6-95 § 2 gbf. 18/12 36	B-48		Avlyst 4/2-58 nr. 2348. (B.2-17E)
		Erklæring, dat. 23/11 36, fra eieren av ferubasealleen 12, med undertegnet av Sandefjord Bilcentral 1/2 som eier av d.e. hvorved d.e. får benytte den felle brannveg og at de åpning mellom bygningene, mot at eieren av d.e. overtar vidikehold og betaler mulig skade som følge av sammenbyggingen og forplikter sig til på forlangende å gjeninnføre åpningene, gbf. 24/1 37			
766	10/6 37	Obligasjon, dat. 9/6 gbf. 1/6 37, fra Sandefjord Bilcentral 1/2 til [redacted]	B-1		Avlyst 29/11 41 nr. 2027 (B.2-512)
1992	25/11 41	Erklæring, dat. 24/11 gbf. 27/11 41, fra [redacted] f. 1/9 34, med bankforretning av [redacted] for [redacted] m.p.i d.e. for ca. 15.000.-	B-8		Avlyst 27/2 45 nr. 217 (B.8-75)
2018	28/11 41	Obligasjon, dat. 28/11 gbf. 1/12 41, fra [redacted] f. 1/9 34, med bankforretning av [redacted] for [redacted] m.p.i d.e. for ca. 20.000.-	B-8		Avlyst 26/1 50 nr. 251 (B.8-50)
68	10/1 1965	Obligasjon, dat. 8/1 gbf. 24/1-55 for [redacted] med samvirkende [redacted] til [redacted] m.p.i d.e. for ca. 60.000.-	B-33		Kr. 10.000.- avlyst 4/2-59 nr. 297 (rest 50.000.-) (B.36-372) Avlyst 19/11-71 nr. 5848 (B.70-387)
1234	2/6-55	Obligasjon, dat. 27/5, gbf. 13/6-55, fra [redacted] med samt. av [redacted] til banksjef [redacted] m.p. i d.e. for kr. 25.000.-	B-34 179		Kr. 5.000.- avlyst 3/12-55 nr. 3059 (rest 20.000.-) (B.37-17) Avlyst 4/2-59 nr. 298 (B.36-372)
		+ og løse maskiner, innretninger, redskaper, inventar og transportmidler.			
6	3/1-58	Målebrev av 7/12-57, gbf. 6/1-58, hvorved fraskilles en parsell, stor 10,3 m2, som er gitt betegnelsen Stockfleths gate nr. 9 a.	A.39		Stockfleths gate nr. 9 a (170/118)
3075	24/11 1958	Erklæring, dat. 21/11, gbf. 2/12-58, fra [redacted] som eier av d.e. og Sandefjord Sanitetsforening og Sandar Sanitetsforening som eier av Stockflethsgt. 9, som har felles brannvegg mellom sine eiendommer og hvori treffes avtale om hvorledes skal forholdes med nevnte brannvegg i tilfelle bygninger blir revet, brannskadet, event. gjenopført, m.v. Erklæringen kan ikke avlyses uten Sandefjord bygningråds samtykke.	A.40-377		
538	23/2 1962	Målebrev av 13/2, gbf. 28/2-62, hvorved fraskilles en parsell, stor 387,3 m2, som er gitt betegnelsen Møllersgate nr. 1 a. D.e. blir derved stor tilrest 1015,8 m2.	A.50-41		Møllersgate nr. 1 a (170/119)
626	3/3-62	Retten for Møllers gate 1 A til å benytte gårdsplassen på d.e.m.fl. og rett til å benytte utkørsel til Møllers gate ifl. skjøte.	A.50-65		
3133	27/5-82	Obligasjon til Den norske Creditbank i d.e. og Møllersgate 1 a for kr. 250.000.-	B147		Avlyst 15.01.87 nr. 244. (B-222) 18.08.86 nr. 6353: transport til CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE (B213)

Nr.		Gnr. 172, bnr. 120		Navn: Landstadsgate 25	
Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Heftelser		Pante- bok	Forandringer, utslettelse og ann.
315	11.01.	Obligasjon til Den norske Creditbank i d.e. og bnr.119			Avlyst 15.01.87 nr.245. (B-222)
	1985	for	kr. 500.000,-	B181	
		18.08.86 nr.6352: transport	til CHRISTIANIA BANK OG		
		KREDITKASSE.		B213	
4694	18.06.	Obligasjon til Christiania Bank og Kreditkasse			Avlyst 15.01.87 nr.246. (B-222)
	1986	i d.e. m.fl. for	kr.1.500.000,-	B209	
5310	17.07.	Leiekontrakt, dat.28.10.86 til Bilcentralen A/S			
	1987	på d.e. m.fl. til næringsvirksomhet og omfatter			
		utearealer, bebyggelse og bygningsmessig fast			
		montert inventar og utstyr.			
		Leieforholdet er inngått for en fast periode av			
		10 år fra 01.05.86, leieren har førsterett til			
		event. ytterligere forlengelse av leieforholdet			
		til den pris som kan oppnås på markedet.			
		Arlie leie kr.450.000,-. Leietakeren kan når som			
		helst i leieperioden ved oppsigelse med 6 mndrs.			
		varsel bringe leieforholdet til opphør.			
		Ved forlengelse av leieforholdet skal leien			
		reguleres, første gang med virkning fra 01.05.87.			
		Rett til fremleie, helt eller delvis, med eierens			
		samtykke, samtykke kan ikke nektes uten saklig			
		grunn. Leietakeren skal ha rett til å pantsette			
		leiekontrakten bl.a. i sammenheng med pantsettelse			
		av sitt driftstilbehør, m.fl.bestemmelser.		A156	
5311	17.07.	Obligasjon fra Bilcentralen A/S til Christiania			Vedk. leierett
	1987	Bank og Kreditkasse i h.h.t. leiekontrakt			Avlyst 23.03.90 nr.2116.
		tgl. 17.07.87 i d.e. m.fl. samt i driftstilbehør			
		for	kr.1.000.000,-	B231	
5571	02.08.	Utpanting for forhåndsskatt 1989, Sandefjord kommune,			
	1990	i d.e. m.fl. for	kr. 28.500,-		



Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR
V/MARTIN NØRGAARD
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 941225009
Vår referanse: 3464740/23871425
Bestilling: C3 2024-04-30 (2) 78

Dato
30.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 626	Embete: 29	Registrert: 3.3.1962	Rettsstiftelse: BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
------------------------	----------------------	--------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	172	120	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kopier -65-

St. merker kr. 1060,-.

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 626 1962.
Sandar sorenskriverembete

S k j ø t e .

Undertegnede [redacted] har av min eiendom Landstadsgate 25 utskilt privatboligen som eget matrikelnummer, nemlig Møllersgt. 1 A i Sandefjord.

Jeg overdrar herved den resterende del av eiendommen Landstadsgate 25 samt parsellene Landstadsgate 25 A, Stockflethsgate 5 B og Stockflethsgate 5 C, alle i Sandefjord, til Sandefjord Bilcentral A/S. Den avtalte kjøpesum, kr. 102.500,- kronerettthundreogtusenfemhundre - er avgjort på omforenet måte.

Det bemerkes at min gjenværende eiendom Møllersgt. 1 A i Sandefjord skal ha uhindret rett til å benytte gårds-plassen på de overdratte eiendommer, og uhindret rett til å benytte eiendommenes utkjørsel til Møllersgate.

Sandefjord, den 1. mars 1962.

[redacted]

Det bekreftes at [redacted], som er over 21 år, i vårt nærvær har undertegnet ovenstående skjøte.

[redacted]

Sandefjord d.u.s.
[redacted]





Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. NYBYGG KOMPETANSE & OPPGJØR
V/MARTIN NØRGAARD
POSTBOKS 1600 SENTRUM M2S
0021 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 941225009
Vår referanse: 3464694/23871188
Bestilling: C3 2024-04-30 (2) 77

Dato
30.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3075	29	24.11.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	172	117	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

- 377 -

Avskrift av dagbok nr. 3075 1958.
Vedlegg til
Sænder sorenskriverembede

Erklæring

vedkommende felles brannvegg mellom eiendommene:
matr. nr. 25 til Landstads gate og
matr. nr. 9 til Stockfleths gate.

Undertegnede eiere av ovennevnte matr. nr., som har felles brannvegg, erklærer herved for seg og senere eiere å vedta følgende som blir å tinglyse på nevnte eiendommer og som ikke kan avleses uten Sandefjord bygningsråds samtykke:

1. Hvis en av bygningene blir nedrevet, skal den felles brannvegg uten vederlag bli stående som helt tilhørende den annen bygning; når den nedrevne bygning atter oppføres til den opprinnelige høyde skal eieren, såfremt tillatelse dertil erverves i henhold til § 7, være berettiget til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles brannvegg, når derved ingen utgift påføres naboen.
2. Må en av bygningene på grunn av brannskade helt eller delvis nedrives for atter å oppføres, har vedkommende eier rett til uten vederlag til naboen atter å benytte den felles brannvegg.
3. Er brannveggen ved ildebrann blitt beskadiget, blir den å utbedre eller oppføres på nytt alene på bekostning av den, hvis bygning er brent.
4. Ved skade på veggen, forvoldt ved brann i begge bygninger, deles utgiftene etter skjønn, selv om brannen er oppstått i den ene bygning og derfra har forplantet seg til den annen.
5. Nødvendige utgifter til alminnelig vedlikehold av den felles brannvegg bæres av hver eiendom med en halvdel.

Sandefjord, den 21/11 1958.

Eier av matr. nr. 25 til Lands

[Redacted name]

Eier av matr. nr. 9 til Stockfleths gate

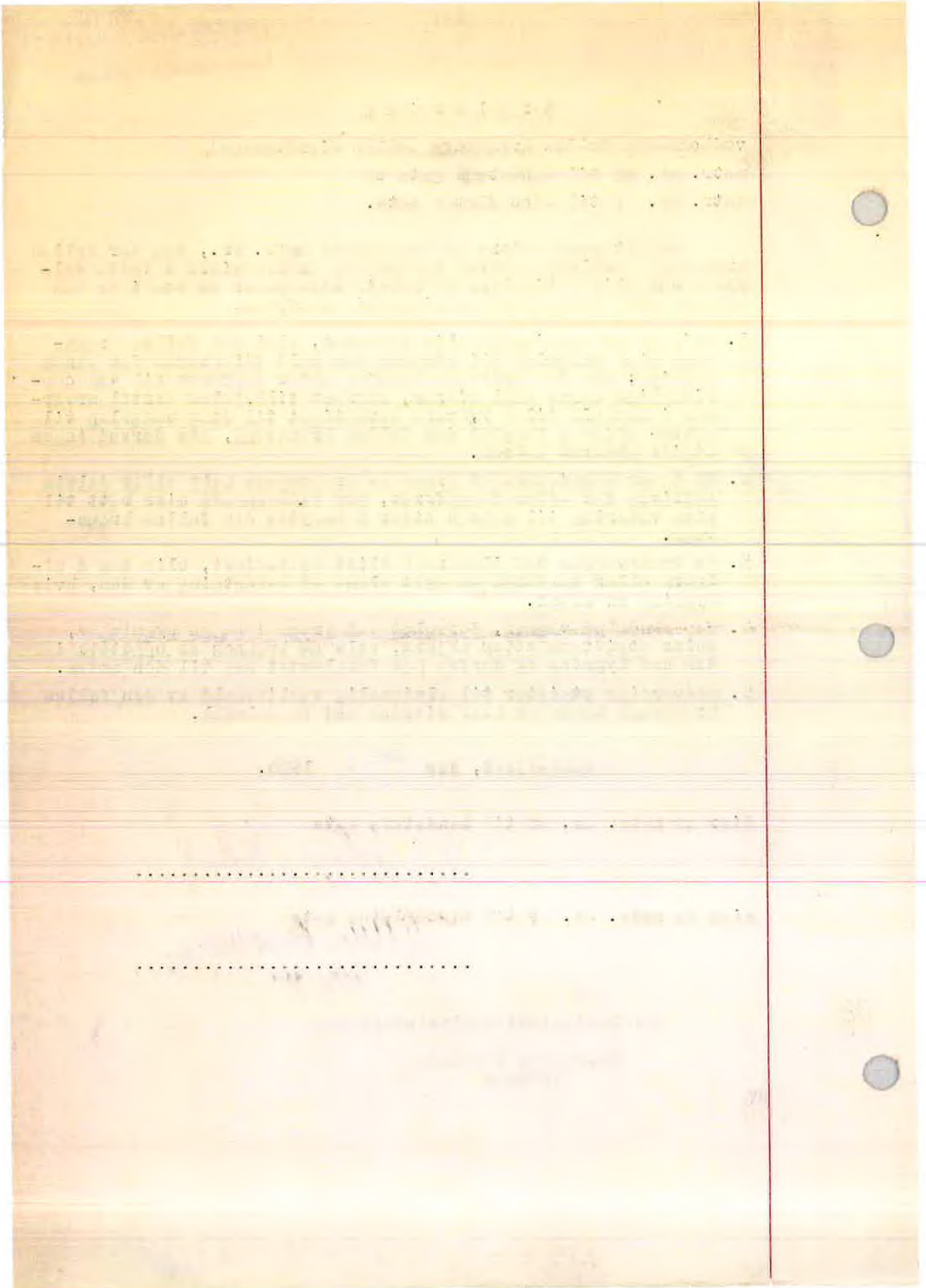
[Redacted name]

For Sandefjord Sanitetsforening.

[Redacted signature]

formann

*Opplysn. Sænder Sanitetsforening 29
Sandefjord
forretnings*
er det § 7 i Stockfleth



- 63 -

Avskrift av dagbok nr. 119 1937
~~Vedlegg til~~
Sandar sorenskriverembede

ERKLÆRING.

Undertegnede, [redacted] eier av Jernbanealléen 12 i Sandefjord, erklærer herved at vi intet har imot at eieren av Landstadsgate 25, ved bebyggelse av denne eiendom, anvender som felles brandgavl, med takfeste i denne, vår nuværende brandgavl mot Landstadsgate 25.

Det er en forutsetning at der herved ikke påføres oss omkostninger, og at alt fremtidig vedlikehold av den felles brandgavl overtas av eieren av Landstadsgate 25, samt at denne bekoster mulig skade på brandgavlen, som skriver sig fra sammenbygningen.

Vi samtykker ennvidere i at der av eieren av Landstadsgate 25, og for hans regning, anbringes åpning mellom begge bygninger.

Hvis det nuværende leieforhold vedrørende verkstedsrummet i vår bygning opphører, eller hvis det skulde opstå generende støy for oss, må denne åpning på vårt forlangende gjenmures av eieren av Landstadsgate 25, slik at brandgavlen, uten utgift for oss, bringes tilbake i dens nuværende stand.

Det påligger eieren av Landstadsgate 25 å innhente nødvendig samtykke fra bygningsmyndighetene.

Nærværende erklæring skal tinglyses som heftelse på Landstadsgate 25 og Jernbanealléen nr. 12.

Sandefjord, den 23. november 1936.

For [redacted] iflg. fullm.

[redacted] (sign.)

Sandefjord Bilcentral A/S.

[redacted] (sign.)

- 201 -

Avskrift av dagbok nr. 1152 1936.
Vedlegg til
Sandar sorenskriverembede

ERKLÆRING.

Undertegnede Sandefjords Bilcentral A/S som eiere av Landstadsgate nr.25 i Sandefjord erklærer herved at de trådglassvinduer , som vi , i henhold til formannskapets beslutning av 14.oktober 1936 , har fått tillatelse til å plasere i vor opførendes verkstedbygning ut mot kommunens eiendom Jernbanealleen nr.16 , skal bli fjernet og åpningene gjenmuret, når kommunen eller mulig senere eiere måtte anse det nødvendig eller ønskelig.

Likeledes forplikter vi oss til å sløife det takfall som vi i samme møte fikk tillatelse til å anvende på verkstedbygningen inn mot Jernbanealleen 16, når kommunen eller mulig senere eiere som ovenfor nevnt måtte anse det nødvendig eller ønskelig.

Nærværende erklæring blir å tinglyse på foliet for Landstads gate nr.25.

SANDEFJORD, den 16.oktober 1936.

SANDEFJORDS BILCENTRAL A/S
[Redacted]

Til vitterlighet:
[Redacted]

[Redacted]
o.r.sakfører.

- 155 -

Avekrift av dagbok nr. 914 1936
Vedlegg til

Sandar sorenskriverembede

E r k l æ r i n g .

I forbindelse med den under 28. november 1931 av oss innsendte byggeanmeldelse på våningshus på tomt Landstadsgate nr. 25 erklærer vi herved overfor Sandefjord bygningsråd og formannskap, at den resterende del av tomten i nord og vest skal utbygges i størrelse overensstemmende med innsendt grunnriss for vår regning og i sådan form, som bygningsmyndighetene kan godkjende.

Denne utbygging skal være ferdig innen 5. desember 1941 skriver femte desember åttien hundrede og en og firti.

Nærværende erklæring tinglees av oss for egen regning og blir å betrakte som hefte på eiendommen Landstadsgate nr. 25.

Sandefjord, den 28. april 1936

SANDEFJORD BYGGERÅD
[Redacted signature]

172
Stempelmerker kr.230.-SKJÖTE.

Underskrevne [redacted] skjöter og overdrar herved den mig tilhørende eiendom

Landstadsgate nr. 25.

i Sandefjord til Sandefjord Bilcentral A/S, for den omforenede kjøpesum kr. 22.500.- to og tyve tusen fem hundre kroner - der er avgjort.

Selgeren og senere eiere av Stockflethsgate nr. 9 skal ha fuld bruksrett over den del av den solgte eiendom der ligger sønnenfor den på eiendommen nu opførte bygning (beboelseshus og garasje) fra gaten og så langt bygningen strekker sig østover, og videre over det der ligger sønnenfor en rett linje fra denne bygnings sydøstre hjørne til det nordvestre hjørne av den på Stockflethsgate nr. 9 værende uthusbygning (transformatorbygning), dog således at han ikke kan bebygge den. Han kan derimot beplante den, og er også berettiget til at plante espalier eller andre dekkplanter op mot Landstadsgate nr. 25's bygning.

Kjøperen er forpliktet til at opføre og vedlikeholde en mur mellem sydøstre hjørne av hovedbygningen på Landstadsgate nr. 25 og nordvestre hjørne av transformatorbygningen på Stockflethsgate nr. 9. Muren skal være av samme høide som gesimsene på de to nevnte bygninger og av samme utseende som disse, så den ikke virker avstikkende.

Kjøperen og senere eiere av den kjøpte eiendom skal være forpliktet til kun at benytte ikke gjennemsiktig (matt) glass i de vinduer i hovedbygningen der vender sydover mot Stockflethsgate nr. 9.

Sandefjord, den 1. August 1930.

Til vitterlighet:

Avskriftens riktighet bekreftes

7
7-12-28

334

Erklæring.

Undertegnede eiere av Landstadsgt. nr. 25 og Jernbanealleen nr. 12 i Sandefjord, har idag inngått følgende overenskomst, nemlig i anledning av at [redacted] på tomten Jernbanealleen nr. 12 akter å opføre en verkstedbygning, som for en mindre del kommer til å bli opført på en del av tomten Landstads- gt. nr. 25 og som [redacted] har kjøpt. Tomtens størrelse er 36.40 kvm.

1. Eieren av Landstadsgt. nr. 25 har intet imot at der i den nye bygnings vestre gavl blir innsatt vinduer, altså inntil den gjenstående del av tomten Landstadsgt. nr. 25 dog på betingelse av, at
2. sønlige vinduesrammer ikke skal kunne åpnes,
3. at vinduerne får ugjennemsiktig isglas og
4. at vinduerne uttas og åpningerne gjenmures på 14 dages varsel når bygningskommissjon eller eieren av Landstadsgt. nr. 25 så forlanger.

Denne erklæring er vi villige til å la ting- lyse på vore eiendommers folio i panteregisteret.

Sandefjord , 28. nov. 1928.

sign. [redacted]

sign. [redacted]

eier av Landstadsgt. nr.25.- eier av Jernbanealleen nr. 12.

[redacted]

[redacted]