



SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: Bygnings- og arealplanseksj.
Saksbehandler: Maria Sundby Haugen
Arkivsak: 10/444
Arkivkode: 611 L12
Planid: 20100002

1 av 7

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEPLAN HEGNA

Dato: 19.05.15

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 02.09.15

Bystyrets vedtak: 29.10.15

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 07.11.11, sist revidert 02.09.15.

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. BF1 og BF2.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål. KBA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9

Lekeplass. O_LEK

Øvrige kommunaltekniske anlegg. ØK

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gang- og sykkelvei

Annen veggrunn – teknisk anlegg

GRØNNSTRUKTUR

Naturområde

Turdrag

Friområde

Park

HENSYNSSONER

Frisiktsoner. H140

Faresone stormflo. H320_1

Hensynssone med angitte særlig hensyn – bevaring av kulturmiljø. H570

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Parkering

1.1.1 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.

1.1.2 For formålet kombinert bebyggelse og anleggsformål gjelder følgende:

- Minimum 5 % av det totale antall parkeringsplasser må avsettes til HC-plasser. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.
- Ved parkeringsareal for mer enn 10 parkeringsplasser skal det etableres et tre eller annet grønt innslag for hver 10. parkeringsplass.

1.2 Varelevering

Varelevering skal foretas på egen eiendom og skje atskilt fra gående og syklende.

1.3 Utnyttelse

1.3.1 Grad av utnytting skal beregnes for hver enkelt byggetomt og i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting.

1.3.2 Ved store etasjehøyder skal det ikke beregnes BRA for tenkte etasjeplan. Dersom det imidlertid blir aktuelt å innrede mesaninetasjer, skal disse medregnes i BRA og det bruksarealet (BRA) som tillegges bygningen skal oppfylle økt krav til parkeringsdekning iht. gjeldende parkeringsnorm.

1.4 Plankrav

1.4.1 Tekniske planer: Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan som skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier, fortau, overvannshåndtering, energiforsyning og vann- og avløpsnett.

1.4.2 Utomhusplan:

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning. Den skal være i målestokk 1:200 og vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området søknaden gjelder for.

Utomhusplanen skal blant annet vise følgende:

- eksisterende eiendomsgrenser
- bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- oppfylling med angitt høyde
- areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering.
- atkomst, varelevering, manøvreringsareal for store kjøretøy (semitrailer) der det er aktuelt, evt snuplasser for slike kjøretøy skal være utført i henhold til vegnormalene.

- gangareal med ledelinjer og oppmerksomhetsfelt.
- belysning
- beplantning

1.4.3 Detaljregulering:

Ved sammenslåing av eiendommer eller samlet utvikling av flere eiendommer kan kommunen kreve detaljregulering.

1.5 Radon

Alle nye bygg skal ha radonsperre eller lignende tiltak for å motvirke radonstråling.

1.6 Illustrasjoner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge snitt/ oppriss som viser tiltaket i forhold til terreng og eksisterende bebyggelse. Illustrasjoner skal vise materialbruk.

1.7 Elektrisitet, energi og fjernvarme

1.7.1 Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.7.2 Nybygg med grunnflate større enn 500m² skal kunne kobles til fjernvarmenettet.

1.8 Estetikk

1.8.1. Bebyggelsen skal ha en åpen struktur. Fasadelengden for enkeltbygg skal begrenses til 60 m.

1.8.2 Areal utenfor byggegrensen mot Hegnaveien skal gis en parkmessig utforming med innslag av skjermende vegetasjon. Arealet tillates ikke benyttet til parkering eller lagring.

1.9 Skilt og reklame

1.9.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes egen søknad som viser plassering og utforming av skilt.

1.9.2 Skilt, reklame og lignende skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer og vedtekter i Sandefjord kommune.

1.10 Universell utforming

Bygeområder med tilhørende utearealer skal utformes med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger og med veier og gangarealer som gir god fremkommelighet for alle.

1.11 Automatisk fredete kulturminner

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

1.12 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig og innvendig støybelastning er ivare tatt.

1.13 Frisikt i adkomst/avkjørsler

Avkjørsler/adkomstveier er avmerket med piler i plankartet. Frisiktlinjer for disse adkomstveier/avkjørsler over fortau skal være 4x30 meter. Innenfor sonen skal sikthindrende gjenstander ikke overstige 0,50 meter over kjørebanelens nivå.

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Områder for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. BF1 og BF2

2.1.1 Maksimal mønehøyde til gjennomsnittlig planert terreng settes til 7,5 meter.

2.1.2 Bebyggelsen skal ha saltak.

2.1.3 Grad av utnytting settes til 35 % BYA. BYA gjelder per eiendom.

2.1.4 Det skal avsettes to biloppstillingsplasser per boenhet. Parkeringsarealet skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

2.1.5 Garasje, uthus og lignede mindre tiltak kan etter søknad tillates plassert utenfor byggegrense, jf Pbl § 29-4, 3. ledd. Det forutsettes at plassering mot kommunal vei følger kommunens til en hver tid gjeldende retningslinjer om byggeavstand mot kommunale veier.

2.2 Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål. Områdene KBA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9

2.2.1 Følgende bebyggelse og anleggsformål inngår i formålet: Forretning, kontor, tjenesteyting, håndverk- og industrivirksomhet.

2.2.2 På hvert felt tillates oppført bygninger med maksimal utnyttelse BYA = 60 % (inkludert parkering). Grunnflate for enkeltbygg skal ikke overstige 2000 m².

2.2.3 Maksimal gesimshøyde settes til kote +9,0 moh for områdene KBA 1 og 2.

2.2.4 Maksimal gesimshøyde er kote +16 moh for områdene KBA 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9.

2.2.5 Maksimal gesimshøyde er kote + 17 moh for et avgrenset område innenfor KBA 4

2.2.6 Takvinkel skal være fra 0 – 10 grader. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningsvolumene på en arkitektonisk helhetlig måte.

- 2.2.7 Samlet areal til detaljhandel i henhold til pkt. 2.2.8 skal ikke overstige 14 300 m². I tillegg tillates 1800 m² til dagligvareforretning i KBA1.
- 2.2.8 Det tillates kun ny handel i tråd med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Salg av brukte varer tillates.
- 2.2.9 Det tillates kun tjenesteyting innenfor områder som:
- Treningssenter
 - Legesenter/lege/tannlege
 - Fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l,
 - Konsulentvirksomhet
- 2.2.10 Der byggegrense ikke er oppgitt, kan bebyggelsen plasseres i eiendomsgrense når hensyn til naboer, eksisterende bebyggelse og brannkrav for øvrig etter kommunens syn er ivarettatt.

2.3 Offentlig lekeplass. o_LEK
Arealet skal være tilrettelagt for lek.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg – offentlig veg
Normalprofil er angitt på reguleringsplankartet.

3.2 Fortau
Offentlig fortau langs Hegnasletta, Uranienborgveien og Breiliveien skal opparbeides i henhold til plankartet.

3.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

3.3.1 Arealet skal opparbeides som et fysisk skille mellom byggeområde og kjøreareal. Utforming skal framgå av teknisk plan (pkt.1.4.1).

3.3.2 Atkomstarealet over annen veggrunn skal ikke være bredere enn det som er nødvendig for inn/utkjøring og manøvrering for varelevering og kundetraffikk.

4. HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsoner
Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 meter over bakkenivå.

4.2 Faresone stormflo
Skal nye bygningskonstruksjoner plasseres lavere enn kote + 2,5 må det, i forbindelse med søknad om rammetillatelse, framgå hvilke risikoreduserende tiltak som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot flomskade.

4.3 Bevaring kulturmiljø

- 4.3.1 Teglbygningen skal bevares i henhold til plankartet. Eksteriøret skal bevares. Tilbakeføring til dokumentert tidligere tilstand tillates. De delene av interiøret som tilhører bryggeriets eldste historie skal bevares. Endringer i eksteriør og interiør som er nødvendige for driften og tar tilstrekkelig hensyn til byggets verneverdi kan tillates.

Alle endringer av eksteriør og interiør skal forelegges kulturminnemyndighetene i Vestfold fylkeskommune til uttalelse før tiltak kan godkjennes.

Bygningens sørøstre del er av nyere dato, og underlegges ikke vernebestemmelsene for interiør.

- 4.3.2 For den øvrige bygningsmassen innenfor hensynssonen gjelder følgende: Bygningsmassen tillates revet/endret. Ved endringer skal det legges vekt på å ta hensyn til det bevaringsverdige teglbygget.

Der deler av teglbyggets opprinnelige fasade frilegges ved riving, skal denne søkes tilbakeført til opprinnelig tilstand.

Maksimal byggehøyde i denne delen av hensynssonen skal ikke overskride teglbyggets gesimshøyde.

- 4.3.3 Innenfor hensynssonen gis det anledning til fortsatt bruk til bryggeri og virksomhet knyttet til bryggerivirksomhet, som besøkssenter, pub og lignende.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før rammetillatelse gis innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg skal følgende være gjennomført:

- 5.1.1 Grunnundersøkelse som dokumenterer grunnforhold og behov for fundamenteringstiltak på den enkelte eiendom.
- 5.1.2 Undersøkelser av forurensning i grunnen. Dersom grunnen er forurenset skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av rette forurensningsmyndighet. Det er tiltakshavers ansvar å sørge for gjennomføring av den godkjente tiltaksplanen.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse for ombygging/oppføring av nye arealer til detaljhandel innenfor feltene KBA 2, 3, 4, 5 og 6 skal følgende vilkår være oppfylt:

- 5.2.1 KV1 skal være opparbeidet i henhold til plankartet og tiltaksplan godkjent av kommunen.
- 5.2.2 Fortau på nordsiden av Uranienborgveien og på sørsiden fra Hegnasletta østover til Hegnaveien skal være opparbeidet i henhold til plankartet og tiltaksplan godkjent av kommunen.

- 5.2.3 Det skal være opparbeidet en trafiksikker løsning i krysset Uranienborgveien/Hegnaveien. Det skal foreligge en detaljert byggeplan for løsningen som skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen.
- 5.2.4 Kommunen kan likevel vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det, etter kommunes og Statens vegvesens vurdering, foreligger fullgod sikkerhet for at punkt 5.2.1, 5.2.2 og 5.2.3 blir opparbeidet før arealet til detaljhandel tas i bruk.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse for ombygging/oppføring av nye arealer til detaljhandel innenfor feltene KBA 7, 8 og 9 skal følgende vilkår være oppfylt:

- 5.3.1 Fortau på nordsiden av Uranienborgveien og på sørsiden fra Hegnasletta østover til Hegnaveien skal være opparbeidet i henhold til plankartet og tiltaksplan godkjent av kommunen.
- 5.3.2 Det skal være opparbeidet en trafiksikker løsning i krysset Uranienborgveien/Hegnaveien. Det skal foreligge en detaljert byggeplan for løsningen som skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen.
- 5.3.3 Kommunen kan likevel vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det, etter kommunes og Statens vegvesens vurdering, foreligger fullgod sikkerhet for at punkt 5.3.1 og 5.3.2 blir opparbeidet før arealet til detaljhandel tas i bruk.