

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STRANDSKOGEN****Sandefjord kommune****Plan ID 20180008 - Detaljregulering**

Dato for godkjenningsvedtak:

*Planbestemmelser datert: 06.02.2020 - Dato for siste revisjon: 24.01.2024***§ 1.0 FORMÅL MED PLANEN**

Hovedformålet med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsboliger med tilhørende anlegg. I tillegg skal kryss med Østerøyveien utbedres.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Vei (SV)
- Fortau (SF)
- Annen veigrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkeringsplasser (SP)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Naturområde (GN)
- Turvei (GT)
- Friområde (GF)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner

- 2.1.1 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 jf. Lov om kulturminner § 8. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.
- 2.1.2 Innenfor planområdet skal eksisterende steingjerder i størst mulig grad bevares. Plassering av disse fremkommer av Fylkeskommunens kulturminneregistrering av 18.11.2018. Dersom det som følge av anleggsarbeid eller lignende må gjøres inngrep som ødelegger deler av steingjerdet, skal steingjerdet etter endt arbeid tilbakestilles. Vei- og stiføring over steingjerder iht. planen tillates.

2.2 Krav til byggesøknad

Det stilles krav til at følgende skal dokumenteres i forbindelse med byggesøknad:

- 2.2.1 Utomhusplan for ubebygde arealer som viser forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, belysning, beplantning, møblering og areal for opphold, parkering og avkjørsler, støyskjerming og andre faste innretninger.
- 2.2.2 Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere felles og offentlige veier, fortau, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Planen skal legge til rette for tilbakeholdelse, fordrøyning og infiltrasjon av overflatevann innenfor planområdet på en slik måte at tilgrensende eiendommer ikke blir tilført økte vannmengder.

2.3 Universell utforming

- 2.3.1 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn innenfor planområdet. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig, der dette er terrengmessig mulig.

2.4 Visuell utforming

- 2.4.1 Bebyggelse og utearealer skal ha en god estetisk utforming.
- 2.4.2 Ny bebyggelse skal gis en helhetlig standard og utforming som er tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap. Det skal brukes naturlige materialer som tre og stein i naturlige farger som brunt og grått.
- 2.4.3 Byggehøyder beregnes i forhold til gjennomsnittlig tilgrensende planert terreng. Unntak for maksimale høyder kan gjøres for tekniske installasjoner på tak i inntil 10% av takflaten, der hvor dette er nødvendig. Tekniske installasjoner skal ha maksimal høyde

på 1,5 m over tak, og legges tilbaketrukket på taket. Utvendig trapp og takterrasser på øverste tak tillates ikke.

2.5 Parkering

2.5.1 Det stilles krav til 2 parkeringsplasser per fritidseiendom hvorav deler kan være på felles parkeringsplasser og deler på privat eiendom. Fellesparkering f_SP1-2 skal brukes som gjesteparkering. Opplag av båter, hensetning av hengere og annet utstyr på fellesområder er ikke tillatt.

2.6 Miljø og klima

2.6.1 Krav til energi følger de til enhver tid gjeldende krav og bestemmelser til energiforsyning nedfelt i lover og teknisk forskrift for bygg TEK17, eller senere gjeldende forskrift.

2.6.2 Sikring mot radonfare skal gjennomføres i henhold til de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter.

2.6.3 Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at fritidsboliger utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 μ T fra disse anleggene.

2.6.4 Det skal i størst mulig grad tas vare på eksisterende vegetasjon og solitære trær innenfor planområdet.

2.6.5 Det tillates ikke utført sprengningsarbeid i hensynssone for forskriftsfredede eiketrær (H560_1-5) eller i umiddelbar nærhet av disse trærnes rotsoner. Utbygger er ansvarlig for å informere entreprenør om dette før anleggsstart. Det kan ellers tillates mindre sprengningsarbeider i forbindelse med tilpasning av adkomstvei inn på hytteområdet. Nye hytter med biloppstillingsplass skal tilpasses terreng best mulig, det tillates sprengningsarbeider for å kunne plassere hyttene «inn i» terrenget. Sprengningsarbeidene skal holdes til et minimum og det skal utarbeides sprengningsplan som viser tiltakene i forbindelse med byggesøknad. Eventuelle overskuddsmasser skal håndteres lokalt.

2.7 Støy

2.7.1 Forurensingsloven, samt Miljøverndepartementets *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*, T-1442, eller senere vedtatte lover, forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføringen av planforslaget. Dette gjelder også for anleggsfasen.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

3.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF1-4)

- 3.1.1 Innenfor areal regulert til BFF1-4 tillates det oppført totalt inntil 18 fritidsboliger over maksimalt 2 etasjer. BYA (bebygd areal) skal ikke overstige 130 m² per enhet. Annekser, boder, garasjer og andre overbygde arealer skal medregnes i BYA-verdien.
- 3.1.2 I tillegg til BYA for fritidsbolig tillates det oppført plattinger/terrasser på opptil 30 m² tilhørende hver fritidsbolig. Disse tillates oppført på stolper der terrenget tilsier at dette er nødvendig, inntil 1,5 meter over bakkenivå. Eventuelle annekser tillates oppført med maksimalt 15 m². Bygninger skal samles på tomten, og eventuelle annekser og boder skal ikke plasseres mer enn 5 meter fra hovedenheten.
- Plattinger/terrasser skal ikke være frittliggende, men være direkte koblet til hovedenheten. Terrasser med høyde inntil 0,5 m over eksisterende terreng, boder o.l. tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense og 2 meter fra vei.
- 3.1.3 Det tillates integrert carport/garasje. Dersom carport/garasje står vinkelrett på vei må den plasseres minimum 5 meter fra vei.
- 3.1.4 Fritidsboliger tillates oppført med saltak, pulttak eller flate tak.
- 3.1.5 Fritidsboliger med flate tak tillates oppført med maks gesims 1. etasje 3,5 meter og maks gesims 2. etasje 6 meter over gjennomsnittlig tilgrensende terreng. Tillatt omfang av 2. etg. Kommer frem av bestemmelse 3.1.7.
- 3.1.6 Fritidsboliger med skråtak tillates oppført med maks nedre gesims 3,5 meter og maks møne / øvre gesims 6 meter over gjennomsnittlig tilgrensende terreng.
- 3.1.7 For fritidsboliger med flate tak tillates det kun oppført 2. etasje med en maks BYA på 50% av 1. etasje. Resterende takareal i 2. etasje tillates benyttet som terrasse. Innglassing av terrasse tillates ikke.
- 3.1.8 Der hvor formål BFF4 grenser mot friområde GF skal det etableres avgrensende beplantning som skille mellom privat eiendom og allment tilgjengelig friområde.
- 3.1.9 For fritidsboliger i terreng med fall større enn 1:6 under boligen tillates oppført sokkel/underetasje istedenfor 2. etasje.

3.2 Renovasjonsanlegg (BRE)

- 3.2.1 f_BRE er felles renovasjonsanlegg for ny fritidsbebyggelse innen BFF1-4.
- 3.2.2 Renovasjonsanlegg skal overbygges og skjermes mot innsyn best mulig, eventuelt anlegges som nedgravd anlegg.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

4.1 Vei (SV1-6)

4.1.1 o_SV1 er offentlig fylkesvei.

4.1.2 SV2 og SV3 er privat adkomstvei fra o_SV1 til hytteområdet i Strandskogen.

4.1.3 f_SV4-6 er felles adkomstvei fra Strandskogen og inn til nytt hytteområde. Det tillates mindre justeringer av adkomstveien i forbindelse med detaljprosjektering. Fram til renovasjonsanlegg med tilhørende snuplass skal veien opparbeides med bredde 3,5 meter, og veiprofil i henhold til kommunal veinormal. Avvik må vurderes spesielt opp mot tilgjengelighet for brann og utrykningskjøretøy og generell fremkommelighet.

4.2 Gang-/sykkelvei (SF)

4.2.1 o_SF er offentlig fortau langs offentlig fylkesvei o_SV1.

4.3 Annen veigrunn – grøntareal

4.3.1 Arealet regulert til annen veigrunn tillates benyttet som skråning, grøft eller annen veiteknisk funksjon. Arealet skal anlegges med gress

4.4 Kollektivholdeplass (SKH)

4.4.1 o_SKH er bussholdeplass ved offentlig fylkesvei o_SV1.

4.5 Parkeringsplasser (SP1-2)

4.5.1 f_SP1-2 er felles parkeringsplasser for ny fritidsbebyggelse innen BFF1-4.

§ 5.0 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

5.1 Naturområde - grønnstruktur (GN1-2)

5.1.1 Det tillates ikke oppført permanente eller midlertidige konstruksjoner eller innretninger som kan virke begrensende på ferdsel og opphold etter frilufsloven eller skjemmende i naturlandskapet. Innenfor området er det ikke tillatt med stengsler som hindrer allmenn ferdsel til fots.

5.1.2 Eksisterende vegetasjon innenfor naturområdene skal ivaretas. Ev. skjøtsel skal besørges av sertifisert arborist med stor vekt på å bevare eikemiljøet på stedet, slik at naturmiljøets livsvilkår best mulig ivaretas.

5.2 Turvei (GT1-3)

5.2.1 Turveier skal være åpne for allmenn gangferdsel og opparbeides med grusdekke i henhold til angitte bredder før ferdigstilling av første enhet i tilgrensende felt.

5.2.2 Det tillates adkomst for hytter innen BFF1 fra turvei f_GT2. Parkering tillates ikke i f_GT2 eller i tilgrensende friområde.

5.3 Friområde (GF)

5.3.1 Innenfor området er det ikke tillatt med stengsler som hindrer allmenn ferdsel til fots. Det tillates tilrettelegging for allmenn bruk av arealene, som for eksempel grillplass med tilhørende sitteplass.

§ 6.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

6.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

6.1.1 Arealet reguleres til privat LNFR basert på gårdens ressursgrunnlag iht. de til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen.

§ 7.0 HENSYNSSONER (pbl § 11-8)

7.1 Frisikt

7.1.1 I områder regulert som frisiktsone ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hindre for fri sikt.

7.2 Bevaring naturmiljø (H560_1-5)

7.2.1 Hule eiker markert med hensynssone H560_1-5 i plankartet skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52.

7.2.2 Trærne skal i størst mulig grad bevares uten inngrep. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner vurderes som nødvendig å gjennomføre beskjæring av eikene innenfor hensynssone H560_1-5 og rydding rundt disse, skal dette vurderes og besørges av sertifisert arborist, slik at treets vekstvilkår i størst mulig grad ivaretas. Eventuell beskjæring skal skje slik at treets vitalitet opprettholdes. Beskjæring for å bedre sol- og utsiktsforhold for hyttene i bakkant aksepteres ikke. Avskjærte greiner skal ivaretas i sin form og plasseres på et solrikt sted i tilknytning til et eksisterende eikemiljø i nærheten, innenfor regulerte GN-områder.

Oppfylling med masser eller større terrengmessige inngrep tillater ikke innenfor hensynssonene, da dette kan skade trærnes røtter.

7.2.3 Foruten retningsstyrt boring gjennom fjell for VA-anlegg gjennom H560_1, 2 og 5, tillates det ikke bebyggelse eller andre tekniske installasjoner innenfor hensynssonene H560_1-5.

7.2.4 Innenfor H560_3-5 skal trærnes dryppsoner sikres med anleggssikring i hele anleggsperioden, slik at faren for skade blir minst mulig. Sertifisert arborist skal bistå i utformingen av dette.

§ 8.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1.1 Det skal utarbeides detaljert byggeplan og inngås gjennomføringsavtale med Vestfold og Telemark fylkeskommune før tiltak på/mot fylkesvei kan igangsettes.
- 8.1.2 Utbedring av krysset mellom o_SV1 og SV2 skal ferdigstilles før det kan gis igangsettingstillatelse for ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.
- 8.1.3 Det skal dokumenteres trygge grunnforhold før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor områder med fare for marine avsetninger.
- 8.1.4 f_SV4 og f_BRE skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye fritidsboliger innenfor planområdet.
- 8.1.5 Før utbygging kan påstartes skal tiltak iht. bestemmelse 7.2.2 og 7.2.4 være gjennomført.
- 8.1.6 Før utbygging kan påstartes, skal det være etablert to møteplasser langs Strandskogen, mellom gbnr 93/39 og 93/98, i henhold til fremlagt avtale med grunneier.