Lågerødtoppen 3B, 3160 STOKKE



PROPR.NO

Selger
Fredrik Diego Jansen
95888791

Prisantydning
2 980 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3907 Gnr. 419 Bnr. 39 Snr. 6

Lekker og velholdt 3-roms selveier | Solrik balkong og et stort, usjenert inngangsparti på hele 10 kvm!

PRISANTYDNING
kr 2 980 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 768 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 885 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 209 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
65kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
10kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 206kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2012

ENERGIKARAKTER
D

ENERGIFARGE
Oransje



Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Rommet har en lun atmosfære med vedovn som skaper ekstra hygge på kjølige dager.









Romslig kjøkken i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet skiller seg ut med ekstra mye skapplass og gode arbeidsflater takket være innredning langs to vegger. Ved vinduet er det god plass til spisegruppe, og utgang til ett av boligens to uteområder gir en fin







Ett av boligens to uteområder er en hyggelig terrasse med direkte adkomst fra kjøkkenet. Her er det god plass til utemøbler og grill, og uteplassen byr på fine muligheter for å nyte solrike dager utendørs





Et av boligens store fortrinn er de to separate uteområdene. I tillegg til terrassen ved kjøkkenet disponerer boligen en romslig balkong med gode møbleringsmuligheter. Her kan man nyte morgenkaffen eller rolige stunder med utsyn over nærområdet



Velkommen inn i en romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter. Den praktiske gangen binder boligens rom sammen på en funksjonell måte og gir et lyst og ryddig førsteinntrykk



Romslig hovedsoverom med integrert garderobeløsning og gode møbleringsmuligheter. Store flater og behagelig lysinnslipp gir rommet en lun og avslappende atmosfære



Soverom 2 er et praktisk og allsidig rom med plass til både seng og skrivebord. Rommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov



Romslig og moderne bad med flislagte overflater. Badet har en praktisk planløsning med god gulvplass, romslig dusjsone og plass til vaskemaskin. Vinduet sørger for både naturlig lysinnslipp og mulighet for lufting


WHITE

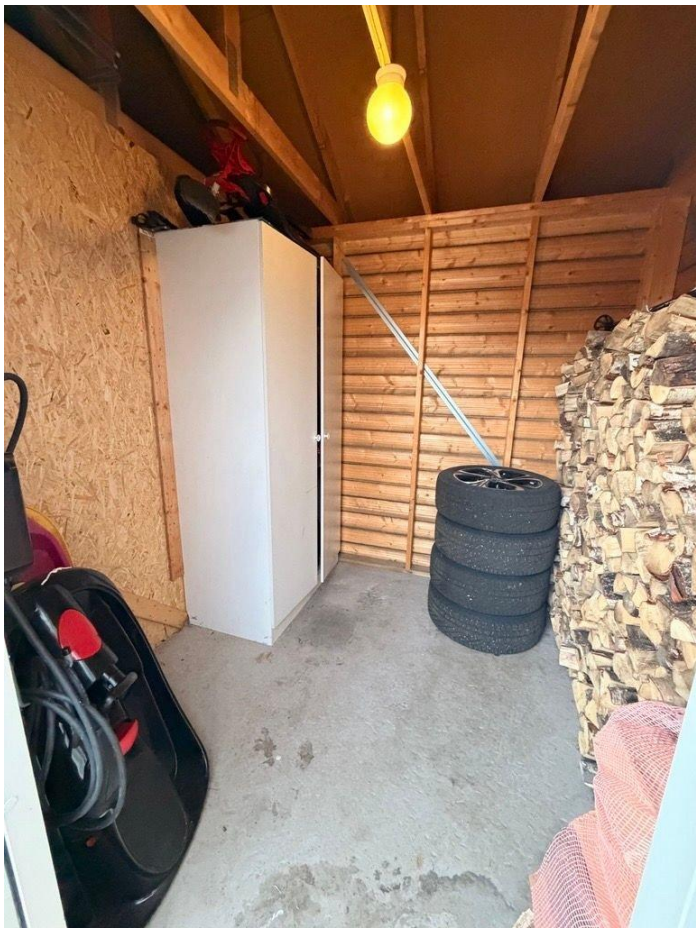

BOSCH
Latz
Extras
44
POUCH
JUMBO
PACK
BIG
PACK



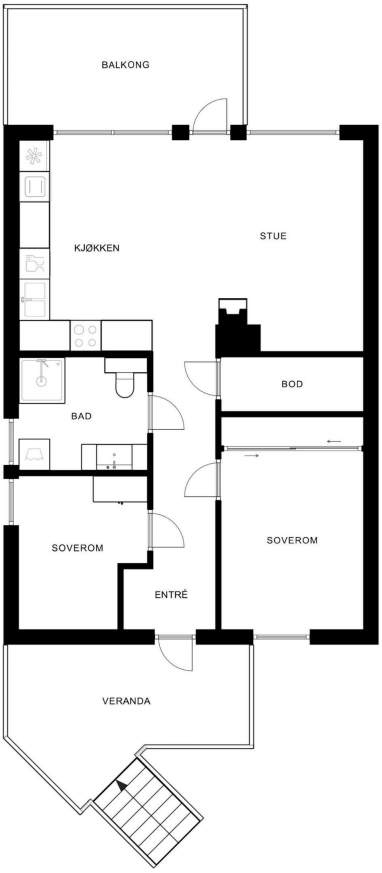
Boligen har en romslig innvendig bod som også fungerer som teknisk rom. Her er det god plass til oppbevaring, noe som gir verdifull ekstra lagringskapasitet i tillegg til den utvendige sportsboden



Egen trappeoppgang og adkomst gir boligen en privat og innbydende ramme. Her får du en hyggelig ankomst til boligen og en følelse av å komme hjem allerede før du åpner døren



Romslig sportsbod med gode oppbevaringsmuligheter for sykler, hageutstyr, sportsutstyr og sesongrelaterte eiendeler. En praktisk tilleggskvalitet som gir ekstra lagringsplass utenfor boligen



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Velkommen til ditt nye hjem!

Dette er en meget flott, lys og velholdt leilighet med gjennomgående god standard og moderne materialvalg. Boligen ligger i byggets 2. etasje og har en arealeffektiv planløsning (73 m² BRA-I) som umiddelbart gir en god romfølelse. Leiligheten har en sjelden fordel med egen, privat trappeoppgang, samt gleden av to romslige balkonger på 10 kvm hver på både fram- og baksiden. Siden balkongen på framsiden ligger i direkte tilknytning til leilighetens unike inngangsparti, oppleves den som en herlig og usjenert ekstra uteplass.

STILRENE OPPGRADERINGER OG TIDSRIKTIGE DETALJER

Leiligheten har de senere årene blitt oppgradert med fokus på moderne estetikk og smarte løsninger:

• STUE OG INNGANGSPARTI: Veggene er oppgradert med lekre spileplater som skaper en lun atmosfære og gir rommene en fantastisk akustikk
• KJØKKEN: For et mer minimalistisk og stramt uttrykk, er de opprinnelige profilerte frontene foliert i en matt, svart finish. Dette gir helt glatte og sofistikerte overflater
• BAD: Én baderomsvegg har fått påført mikrosement for en tøff og tidsriktig betonglook

ROMSLIG HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er lyst og trivelig med god plass til dobbeltseng. Rommet er utstyrt med et stort, integrert klesskap som sikrer svært gode og praktiske lagringsmuligheter.

Velkommen til en hyggelig visning – her er det bare å flytte rett inn!

Beliggenhet

Trivelig og etablert beliggenhet med et godt bomiljø. Leiligheten har en meget fin plassering i et veletablert og rolig boligområde, preget av trygge omgivelser og et godt naboskap. Her ligger alt til rette for en ukomplisert og komfortabel hverdag. Med egne balkonger på både fram- og baksiden kan du flytte deg etter solen og nyte gode utendørssoner og fine lysforhold gjennom hele dagen

Annet

• Flott og velholdt leilighet i 2. etasje med privat trappeoppgang og egen adkomst
• Vestvendt balkong og romslig inngangsparti på ca. 10 kvm hver, som gir gode uteområder og fine solforhold gjennom dagen
• To uteområder som gir sol og bruksmuligheter gjennom hele dagen
• Kjøkken med ekstra god skapplass og rikelig med benkeplass
• Moderne overflater med tidsriktige spileplater, mikrosement og matt sort kjøkkeninnredning
• Hovedsoverom med integrert garderobeløsning og svært gode oppbevaringsmuligheter
• Praktisk utvendig sportsbod og innvendig bod/ teknisk rom. Utvendig bod er ikke medregnet i boligens oppgitte bruksareal (BRA) og kommer i tillegg
• Attraktiv beliggenhet i et rolig, skjermet og veletablert boligområde med godt naboskap
• Sameiet har planer om å etablere komplett infrastruktur og ladestolper for elbil-lading i løpet av høsten. Som seksjonseier monterer du enkelt egen ladeboks og trekker kabler etter behov

Lave fellesutgifter med forutsigbar økonomi

Leiligheten har lave og forutsigbare fellesutgifter på kr 1 885,- pr. md. Sameiet har en veldrevet økonomi med en jevn prisutvikling over tid. For å ta høyde for generell prisstigning og sikre midler til løpende vedlikehold, er det vedtatt en kontrollert justering på ca. 10 % fra 1. november (til kr 2 074,- pr. md.). Dette sikrer at sameiet opprettholder en sunn økonomisk buffer.

Fellesutgiftene inkluderer blant annet:
• Internett (fiber) og Kabel-TV
• Snømåking om vinteren
• Bygningsforsikring
• Løpende vedlikehold

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
74 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

87 090 kr (Omkostninger totalt)

---

3 067 090 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og

private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i 6-mannsbolig

Lågerødtoppen 3 B, 3160 STOKKE

SANDEFJORD kommune

gnr. 419, bnr. 39, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11849-1468 **Eiendomsverdi ref nr:** PO1710

Autorisert foretak: Hedlund Takst og byggkontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Kristian Hedlund

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hedlund Takst og Byggkontroll AS

Takstmann Knut Hedlund har i hele sin yrkeskarriere jobbet med bygg og bygg relaterte oppgaver innen bolig og næringsbygg. Hedlund Takst Og Byggkontroll As leverer i dag takst tjenester til privatpersoner, kunder fra det offentlige, eiendomsmeglere og banker.

Knut Hedlund innehar bred erfaring fra byggebransjen gjennom arbeid i tradisjonelle tømrerfirmaer, skadebransjen og større entreprenør forretninger siden 1996. Samt utøvet en rekke takstrelaterte tjenester siden ferdig utdannet takstmann sertifisert i Norsk Takst i 2011.



Rapportansvarlig

Knut Kristian Hedlund

Uavhengig Takstingeniør

knut@hedlundtakst-byggkontroll.no

915 53 999

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en selveierleilighet i en 6-mannsbolig fra 2012. Leiligheten ligger i 2. etasje og har et samlet internt bruksareal (BRA-i) på 65 m², fordelt på entré, to soverom, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på ca. 10 m².

Dette er en forenklet tilstandsrapport for leilighet i etablert sameie, hvor vurderingen i hovedsak omfatter innvendige forhold i selve leiligheten. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner og øvrige felles konstruksjoner er ikke vurdert som en del av rapporten.

Leiligheten har blant annet balansert ventilasjon, elementpipe med peisovn, rør-i-rør-system, varmtvannsbereder på ca. 100 liter og elektrisk anlegg med automatsikringer. Bad/vaskerom er oppført etter TEK10. Én vegg er senere påført microsement som egeninnsats, og kjøkkenfrontene er foliert.

Som det fremkommer av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand. Flere av forholdene må ses i sammenheng med alder, bruk og forventet teknisk levetid, samt at enkelte punkter vurderes opp mot dagens strengere krav. Det må påregnes noe vedlikehold, justeringer og enkelte utbedringer.

Leiligheten er vurdert med utgangspunkt i de krav og byggeskikker som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens regelverk er på flere områder strengere, og enkelte avvik mot dagens krav kan derfor forekomme uten at dette nødvendigvis innebærer feil ved opprinnelig utførelse.

For nærmere vurderinger og rapportens avgrensninger vises det til de enkelte punktene i tilstandsrapporten. Ny eier bør også sette seg inn i sameiets vedtekter og øvrige bestemmelser som en del av sin samlede vurdering av eiendommen.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

Selveierleilighet i 6-mannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har liggende bordkledning. Ytterkledningen er besiktiget fra balkong og inngangsparti i 2. etasje.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er besiktiget fra balkongen og ved inngangspartiet utenfor hovedinngangen i 2. etasje.
Det er en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Det er adkomst fra stue ut til vestvendt balkong, oppmålt til 10 m². Terrassen er oppført med trebjelkelag, terrassebord og rekkverk med stående spiler i impregnert materiale. I tillegg er det plass til liten sittegruppe ved hovedinngangen mot øst.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består av parkett på soverom, bod og stue/kjøkken, samt fliser innenfor hovedytterdøren og på bad/vaskerom.
Vegger og innvendig tak har malte plater i alle rom, med unntak av badet hvor det er fliser og microsement på veggene.
Det er elementpipe og peisovn i stuen.
Innvendige dører med profilert og fabrikkmalt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Våtrommet har fliser på tre av veggene, og microsement på veggen inn mot soverommet. Microsementen ble påført av nåværende eier som egeninnsats i 2020.
Av innredning er det vegghengt toalett, innredning med heldekkende servant og dusjvegger av glass.
Det er balansert ventilasjon i boligen. Våtrommet har avtrekk via boligens kanalsystem, tilluft via spalte under dør.
Rommet er oppvarmet via nedstøpte varmekabler.
Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet på det aktuelle målepunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har opprinnelige profilerte fronter som senere er foliert. Benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn og induksjonsplatetopp i innredningen. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i nisjer.
Kjøkkenet har avtrekk over kokesonen via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskapet, da nøkkelen ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Hovedstoppekran og vannstopperventil er plassert i benkeskapet under vasken på kjøkkenet.
Innvendige avløpsrør er utført i plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i innvendig bod. Det opplyses av eier at filterskift er gjennomført årlig.
Varmtvannsbereder på ca 100 liter plassert i benkeskap på kjøkken.
Det er montert elektronisk vannstopperventil i området under berederen.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.
Boligen er utstyrt med pulverhåndslukkere og brannmeldere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

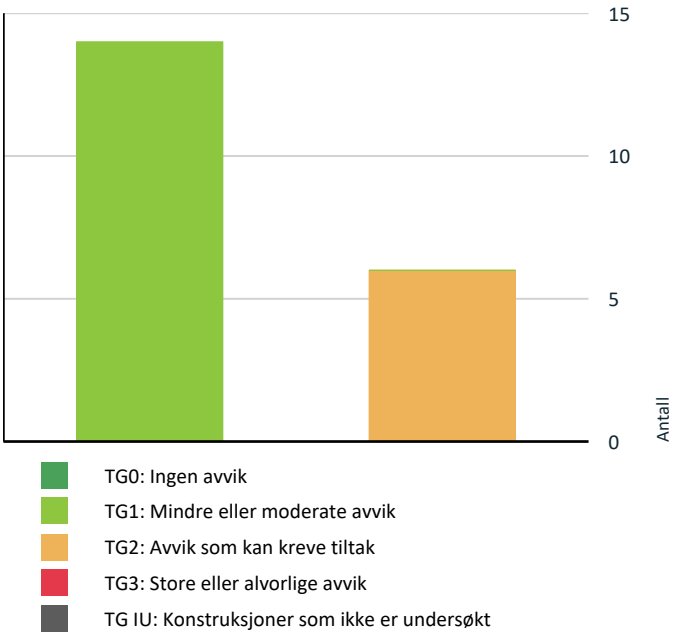
Selveierleilighet i 6-mannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lovlighetskontrollen er vurdert opp mot fremviste byggetegninger på befaringsdagen datert 13.10.2010.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsvurderingen er utført innenfor rammene av forskrift til avhendingslova. Relevante vurderingskriterier fra NS 3600 er benyttet som støtte der disse er aktuelle for vurderingen.

Boliger er ofte møblert, og tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte lette møbler ble flyttet ved befaringen. Skjevheter i gulv er kontrollert med krysslaser på enkelte representative steder. Målingene er veiledende, og avvik andre steder kan forekomme. Vurderingene bygger på forhold som var synlige, tilgjengelige og vurderbare ved befaringen.

Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, eller som er skjult bak bygningsdeler, innredning, lagrede gjenstander, overflater eller overmalte forhold, vil ikke nødvendigvis kunne avdekkes ved denne undersøkelsesformen.

Røranlegg og elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Anleggene er ikke kontrollert, målt eller funksjonstestet.

Ved bad etablert etter TEK10/TEK17, der regelverket kunne utløse krav om uavhengig kontroll, er det ikke alltid fremlagt dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats og dokumentasjon mangler, knytter det seg usikkerhet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapporten, i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll og vurdering av avvik som kan ha betydning for funksjon eller verdi.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet i 6-mannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er målt en høyde på 90 cm, mens dagens krav er 100 cm. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremvist dokumentasjon på om bygget er utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I 6-MANNSBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt sett opp mot alder og normal bruksslitasje etter ca 14 års bruk.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har liggende bordkledning. Ytterkledningen er besiktiget fra balkong og inngangsparti i 2. etasje.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er besiktiget fra balkongen og ved inngangspartiet utenfor hovedinngangen i 2. etasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Balkongdøren subber mellom dørblad og karm. Det er også montert katteuke i hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren bør justeres for å hindre subbing mellom dørblad og karm, slik at unødig slitasje og skade på dør og karm unngås.

Montert katteuke i hovedytterdøren kan redusere dørens isolasjonsevne og tetthet, og det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig tetthet og energieffektivitet. Dette vil redusere risiko for varmetap, trekk og økte oppvarmingskostnader.


Hovedytterdør med katteluke.


Balkongdøren subber mellom dørblad og karm.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er adkomst fra stue ut til vestvendt balkong, oppmålt til 10 m². Terrassen er oppført med trebjelkelag, terrassebord og rekkverk med stående spiler i impregnert materiale. I tillegg er det plass til liten sittegruppe ved hovedinngangen mot øst.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er målt en høyde på 90 cm, mens dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Høyde rekkverk målt til 90 cm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som øker risikoen for uforutsette skader og kostnader på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består av parkett på soverom, bod og stue/kjøkken, samt fliser innenfor hovedytterdøren og på bad/vaskerom.
Vegger og innvendig tak har malte plater i alle rom, med unntak av badet hvor det er fliser og microsement på veggene.

Ved utflytting av innbo og løsøre må det påregnes noe merker og slitasje i overflatene, som nødvendigvis ikke er avdekket på befaringsdagen hvor boligen er møblert.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremvist dokumentasjon på om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn i stuen.

Tilstandsrapport

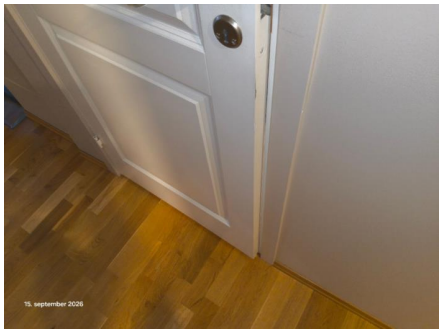
TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert og fabrikkmalt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at døren inn til boden subber mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjon.
• Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå økt slitasje på både dørblad og karm samt sikre normal funksjon.



Dør inn til innvendig bod subber i karmen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Av overflater er det fliser på gulv og vegg, hvorav én av veggene er påført microsement over eksisterende veggfliser.
Av innredning er det vegghengt toalett, innredning med heldekkende servant og dusjvegger av glass.
Det er balansert ventilasjon i boligen. Våtrommet har avtrekk via boligens kanalsystem, tilluft via spalte under dør.
Rommet er oppvarmet via nedstøpte varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på tre av veggene, og microsement på veggen inn mot soverommet. Microsementen ble påført av nåværende eier som egeninnsats i 2020.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en mindre kosmetisk kantskade på flis i nedre hjørne ved toalettkassen. Skaden er utbedret med fugemasse av nåværende eier.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst at microsementen er påført som egeninnsats av nåværende eier. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Den kosmetiske kantskaden på flisen er utbedret med fugemasse og ligger delvis skjult bak fugen. Dette medfører liten risiko, men området bør følges opp for å sikre at det ikke oppstår ytterligere skader.



Oversiktsbilde bad med microsement på vegg utført av nåværende eier i 2020.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100 utenfor dusjsonen og 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er foliemembran og plastsluk på gulv inspisert fra sluket i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 27 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Våtrommet har avtrekk via boligens kanalsystem, tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg fra tilstøtende rom til våtrommet, uten å påvise unormale forhold på det aktuelle målestedet. Måling ga ikke utslag på måleinstrumentet på det aktuelle målepunktet.



Hulltaking for fuktkontroll foretatt tilstøtende badets våtsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har opprinnelige profilerte fronter som senere er foliert. Benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn og induksjonsplatetopp i innredningen. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i nisjer.

Vurdering av avvik:

• Den ettermonterte folien er lagt over de opprinnelige profilerte frontene, noe som medfører at overflaten har redusert motstandsdyktighet sammenlignet med opprinnelig slette fronter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å ettermontere folie på nytt eller bytte fronter dersom dagens overflater ikke tilfredsstiller ønsket kvalitet.
Redusert motstandsdyktighet kan føre til økt slitasje, skader og kortere levetid på de folierte kjøkkenfrontene.



Bildet viser folierte kjøkkenfronter på opprinnelige profilerte fronter.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk over kokesonen via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-anlegget er ikke besiktiget i rørskapet, da nøkkelen ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Hovedstoppekran og vannstopperventil er plassert i benkeskapet under vasken på kjøkkenet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i innvendig bod. Det opplyses av eier at filterskift er gjennomført årlig.

Vedlikehold og behov for utskifting av enkeltkomponenter nærmer seg sett opp mot alder og normal slitasje.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 100 liter plassert i benkeskap på kjøkken. Det er montert elektronisk vannstopperventil i området under berederen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.

Det ble utført arbeid på anlegget mandag 14.09.2026 for utbedring og lukking av avvikene påpekt i tilsynsrapporten fra Lede. Samtidig vil elektrikeren sluttgodkjenne og dokumentere stikkontakten over speilet på badet. Alt arbeid utføres av autorisert elektriker, og samsvarserklæring foreligger

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med pulverhåndslukkere og brannmeldere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er målt en høyde på 90 cm, mens dagens krav er 100 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremvist dokumentasjon på om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

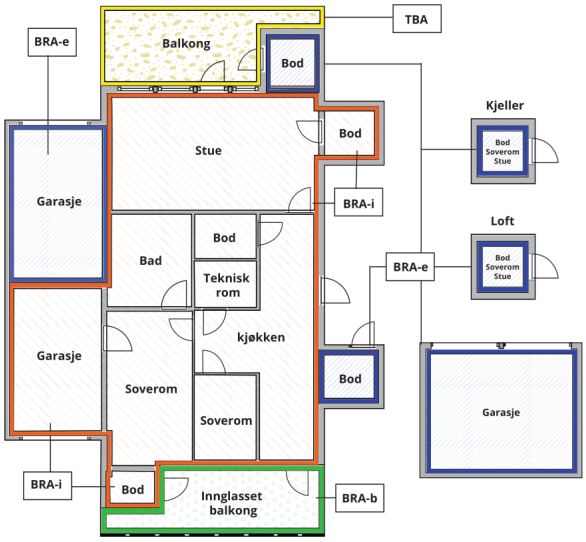
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet i 6-mannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	65			65	10
SUM	**65**				**10**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, 2 stk soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Lovlighetskontrollen er vurdert opp mot fremviste byggetegninger på befaringsdagen datert 13.10.2010.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Knut Kristian Hedlund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	419	39		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lågerødtoppen 3 B

Hjemmelshaver
Jansen Fredrik Diego

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Lågerødtoppen i Stokke. Området har landlige omgivelser, samtidig som det er kort vei til Stokke sentrum med butikker, servicetilbud, skole, barnehager og kollektivtransport. Avstanden til Stokke sentrum er ca. 1,5–2 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat felles tomt med asfalterte gangbaner og parkeringsareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hedlund Takst og byggkontroll AS
Revetalkollen 23
3174 REVETAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Lågerødtoppen 3B, 3160 STOKKE

13 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lågerødtoppen 3B	Lågerødtoppen 3B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg kjøpte leiligheten 24.08.2018 og flyttet inn samme høst. Jeg har bodd i boligen sammenhengende siden innflytting, og det har ikke vært noen perioder hvor jeg har bodd et annet sted.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Jansen, Fredrik Diego

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Original baderomsinnredning og speil er byttet ut med et større speil, og det er lagt kosmetisk mikrosement på én vegg som egeninnsats. Ny stikkontakt over speilet ble montert og godkjent av autorisert elektriker 14.9.2026, og gyldig samsvarserklæring foreligger. I tillegg har en flis ved toalettet fått en liten kantskade etter et uhell, og litt fuge løsnet. Dette har ingen teknisk betydning, men det er fuget over igjen for at det skal se visuelt penere ut.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble gjennomført tilsyn av Lede 08.09.2026. Avvik vedrørende fargemerking, en jordfeilbryter (kurs 8), antall stikkontakter ved kjøkkenbenk samt dokumentasjon fra 2016 ble utbedret av autorisert elektriker mandag 14.09.2026. I samme forbindelse ble stikkontakt over speil på badet kontrollert og godkjent. Komplett samsvarserklæring foreligger.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble utført arbeid på anlegget mandag 14.09.2026 for utbedring og lukking av avvikene påpekt i tilsynsrapporten fra Lede. Samtidig vil elektrikeren sluttgodkjenne og dokumentere stikkontakten over speilet på badet. Alt arbeid utføres av autorisert elektriker, og samsvarserklæring foreligger.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Borgeskogen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Felleskostnadene vil øke med 10 % fra og med november 2026. Nåværende felleskostnader utgjør kr 1 885,- pr. måned, og vil etter økningen utgjøre kr 2 074,- pr. måned. Felleskostnadene dekker blant annet utvendig bygningsforsikring, samt bredbånd og TV-forbindelse

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67958507

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fredrik Diego Jansen	**2026-09-13**

Identification

Fredrik Diego Jansen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Regnskap 2025

Sameiet Lågerødtoppen B3. Alle beløp i kroner.

Bankbasert oppsett. Kategorisering og periodisering må kontrolleres mot bilag.

Innbetalinger	2025 (kr)
Beboerinnbetalinger	110,354.00
Renteinntekter	30.00
Sum innbetalinger	**110,384.00**

Utbetalinger	2025 (kr)
Fiber og bredbånd	42,497.80
Forsikring	16,782.00
Bankgebyrer	975.00
Belegningsstein	1,425.00
Veivedlikehold	4,800.00
Velforening	1,200.00
Veilagsavgift	3,600.00
Snømåking	15,075.00
Andre fellesutgifter	–
Uavklarte utbetalinger	–
Sum utbetalinger	**86,354.80**
Netto inn- og utbetalinger	**24,029.20**

Bankbeholdning	
Saldo 01.01.2025	
Innbetalinger	
Utbetalinger	
Beregnet saldo 31.12.2025	
Saldo 31.12.2025 fra banken	
Differanse mot banken	

Kontroll mot eksporten
Antall transaksjoner
Innbetalinger mot kildesum
Utbetalinger mot kildesum
Kategorisering av innbetalinger
Kategorisering av utbetalinger
Utbetalinger uten kategori
Utbetalinger uten bilagsref.
Tekster som må avklares

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i Lågerødtoppen 3B, 3160 STOKKE (H0201)

Fredrik Diego Jansen skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: Lågerødtoppen 3B, 3160 STOKKE (H0201)

Eiendom: 3907-419/39/0/6

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Kjetil fra Propr.no
- på vegne av Fredrik Diego Jansen

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: 1885,-	Pr.
Utestående: 0	Pr.
Felleskostnader inkluderer: Tv/Internett, Snømåking av parkering, Forsikring av bygget	

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr. 0
	Avdrag	Kr. 0
	Og driftsutgifter	Kr. 1885,- /overkskudd på +- 27%

Forsikringsavtale

Forsikret i: Fremtind	
Polisenummer: 22931814	
Forfall: 20.08.2026	Betalt: 20.08.2026

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr. 0	Pr.
Långiver:	Lånenr.:
Lånets totale saldo:	Pr.
Lånetype:	Antall terminer årlig:
Årlig rentesats:	Pr.
Andel formue kr.	Pr.
Total formue kr. 53702	Pr.
Dato siste termin: 15.09.2026	
Spesifiser ev. andre felleslån:	

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr.
Ev. andre gebyrer	Kr.
Kontonummer for gebyrer:	

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): Nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): Ja

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): to stk. anviste parkeringsplasser.

Hvis ja, hvordan er denne sikret?:

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:
Planlegges kjøp av robotgressklipper, grave rør til elbilladere.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:
Nei

Eventuell annen informasjon:
Nei

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Adrian Gjølberg

Org. Nr.:

Telefon: 98485595

Epost: agjolberg@gail.com

Formann i sameiet

Navn: Kristine Ødeskaug

Org. Nr.:

Telefon:

Epost:

VEDLEGG: E

VEDTEKTER FOR SAMEIET LÅGERØDÅSEN B3. 07.03.2011.

4. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Sameiets navn er **Lågerødåsen B3**, gnr. 19, bnr. 39 i Stokke kommune. Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen **Lågerødåsen B3**, gnr. 19, bnr. 39 i Stokke kommune med fellesanlegg av enhver art.

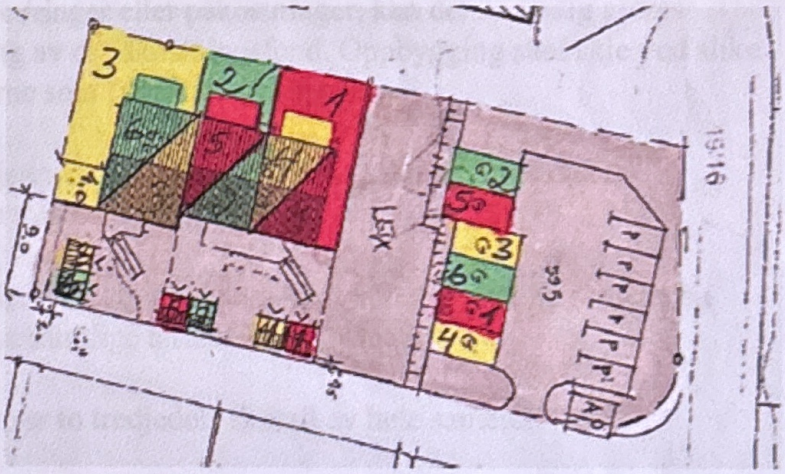
2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett i henhold til lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

Kartet her viser råderett over fellesarealet. Hver seksjon har sin farge og nummer som viser areal som disponeres.



Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes fra til styret.

3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Kostnader med eiendommen (fellesutgifter) som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som pkt. 15. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

VEDLIKEHOLD

'edlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut or egen regning den enkelte sameier.

For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Pålegg som måtte bli gitt av offentlig myndighet, kan gjennomføres uten først å forelegge forholdet for sameiermøtet, selv om pålegget påfører sameiet utgifter av vesentlig betydning. Sameiets styre skal orienteres før pålegget blir utført.

Det kan ikke skiftes farge på noen utvendige bygningsdeler uten etter enighet mellom sameierne.

Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, såfremt ingen av sameierne har eksklusiv bruksrett til en eller flere av disse.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Ved vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger, kan det samtidig gjøres vedtak om opprettelse og oppbygging av et påkostningsfond. Oppbygging skal skje ved slike terminvise innbetalinger fra sameierne som fastsettes av sameierne.

Vedtakene og arbeidene kan først gjennomføres når påkostningsfondet inneholder nødvendige midler til dekning av de totale kostnader.

Ved nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som klart kun kommer en sameier til gode skal vedkommende alene dekke samtlige anskaffelseskostnader.

Disponering av påkostningsfond krever to tredjedels flertall av hele sameiet.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre representanter fra leilighetene. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen.

7. STYRETS VEDTAK

Styret er berettiget og forpliktet til å fatte vedtak om tiltak av enhver art som er knyttet til den ordinære drift og vedlikehold av eiendommen, samt handle innenfor rammen av gjeldende vedtekter og lovgivning, samt de retningslinjer som trekkes opp av sameiermøtet.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Hvis styret ikke er vedtatt valgt, tilligger styrets oppgaver, rettigheter og forpliktelser sameiermøtet. Sameiermøtet kan overlate særskilt angitt funksjon og/eller beslutningsmyndighet til en av sameierne eller til evt. forretningsfører.

8. FIRMATEGNING

To personer fra styret.

9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller en av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Behandle årsrapport fra styret, hvis dette er utarbeidet.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet, hvis dette er utarbeidet
3. Avgjøre hvorvidt styre skal velges og eventuelt velge dette.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen, eller som begge sameierne på møtet er enige om at skal behandles.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes i sameiemøtet. Protokollen underskrives av to sameiere.

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis styre er valgt.

I Sameiermøte har alle sameierne lik stemmerett. Med de unntak som følger av loven om eierseksjoner fattes alle beslutninger av Sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Der det i loven er satt strengere krav kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves i alle tilfeller to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som etter forholdende i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, skal være gyldig. Det samme gjelder for endringer av sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel over tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk interesse i saken.

12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til oppmøte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

13. FORSIKRING

Sameierne er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å tegne forsikring for sitt innbo og løsøre, samt for glassruter og eventuelle ekstraordinære innredningsarbeider/påkostninger ut over det som er standard.

14. SIKKERHET

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Likevel skal alle fellesutgifter i sameiet, herunder til utvendig vedlikehold fordeles og belastes den enkelte sameier likt. Sameierne innbetaler, hvis dette på forhånd er vedtatt av sameiemøtet, et a konto beløp til dekning av hele eller deler av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter regnes som vesentlig mislighold fra vedkommende sameiers side, og kan føre til tvangssalg av seksjonen i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, gjeldende lovgivning eller retningslinjer som er trukket opp av sameiemøtet, kan sameiemøtet vedta tvangssalg eller tvangsfravikelse i samsvar med Eierseksjonslovens §26 og 27.

16. NYANSKAFFELSER/FORBEDRINGER

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre sameiemøtet enstemmig har samtykket, og det foreligger godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Kostnader ved arbeider av omtalt art dekkes alene av den/de sameier(e) som har søkt om tillatelse.

17. SKADE

Dersom bolighuset blir totalskadet av brann eller på annen måte, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk. Ved partiell skade av fellesareal m.v. avgjøres sameiemøtet hvorledes det skal forholdes.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer vedkommende sameier risikoen for skade eller ødeleggelse, dog slik at sameieren disponerer sin andel av det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør, etter den huseierforsikring som er tegnet av sameiet. Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring skal dekkes av sameiet som fellesutgift. Utbetalt erstatningssum skal anvendes til gjenoppretting av skaden, med mindre sameiemøtet enstemmig godkjenner noe annet.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER/LOV OM SAMEIE

Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om Sameige og Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om Eierseksjoner med eventuelle senere vedtatte endringer kommer til anvendelse i den utstrekning nærværende vedtekter ikke selv bestemmer annet eller gir nødvendig veiledning.

Som eier av snr. 1
Tønsberg, den_____

_____

Som eier av snr. 2
Tønsberg, den_____

_____

Som eier av snr. 3
Tønsberg, den_____

_____

Som eier av snr. 4
Tønsberg, den_____

_____

Som eier av snr. 5
Tønsberg, den_____

_____

Som eier av snr. 6
Tønsberg, den_____

_____

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 419, Bruksnummer 39, Seksjonsnummer 6 i 3907 SANDEFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.09.2026 kl. 15.30
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.09.2026 kl. 15.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1180674-1/200 24.08.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
JANSEN FREDRIK DIEGO
FØDT: 10.04.1987

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2018/1180687-1/200 24.08.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 100 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

2012/287968-1/200 13.04.2012 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/330

2020/1200240-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0710 GNR: 419 BNR: 39 FNR: 0 SNR: 6

2024/541263-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3804 GNR: 419 BNR: 39 FNR: 0 SNR: 6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

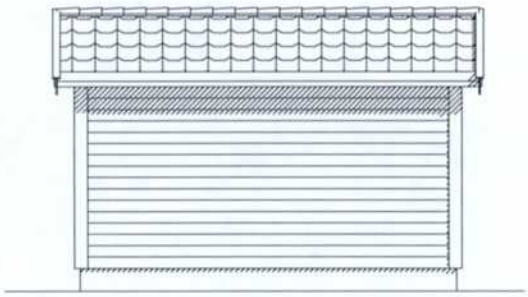
AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



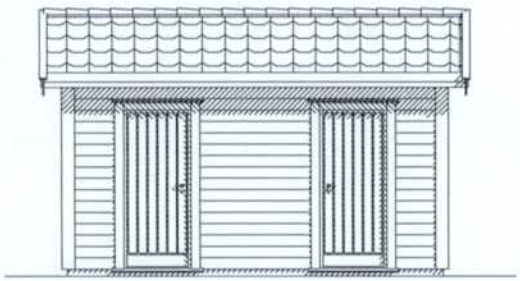
Fasade mot syd



Fasade mot øst



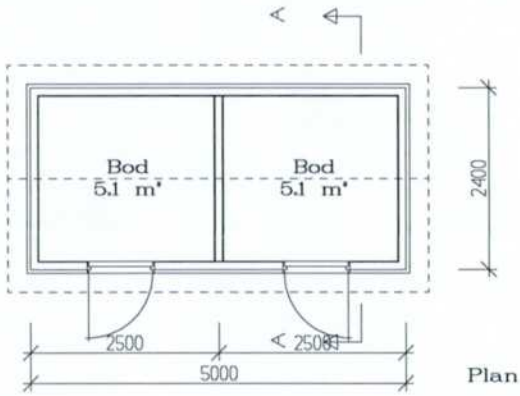
Fasade mot nord



Fasade mot vest



Snitt



Plan

IND.	DATO	KORR.:

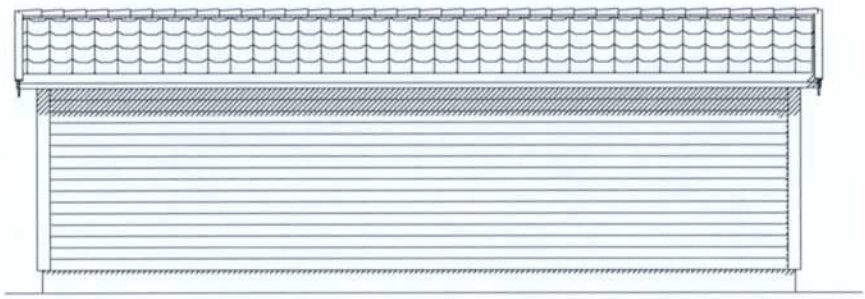
MESTERHUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Mesterhus Eiendom Tbg		
Byggeadr.: Lågerød B3		Tegn.: Planer og snitt
Kommune: Stokke		
Gnr.: 19 Bnr.: 39	Mål: 100	Saksnr.: 0240
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 22.10.2010	Sign.: TT



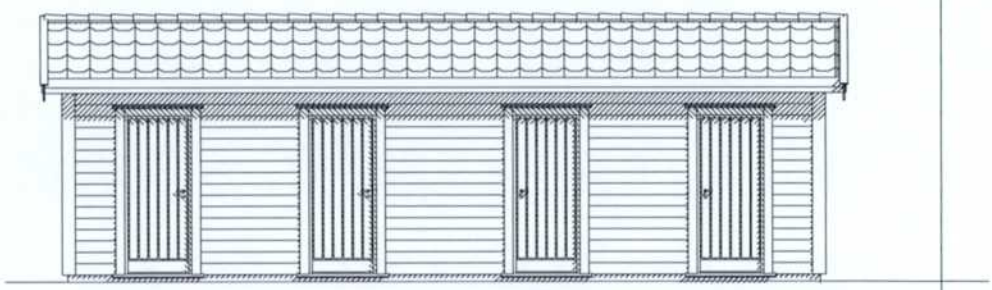
Fasade mot syd



Fasade mot øst



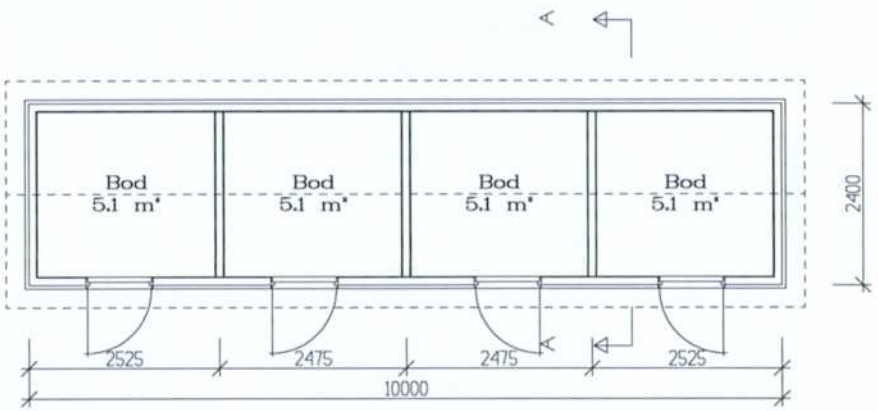
Fasade mot nord



Fasade mot vest



Snitt



Plan

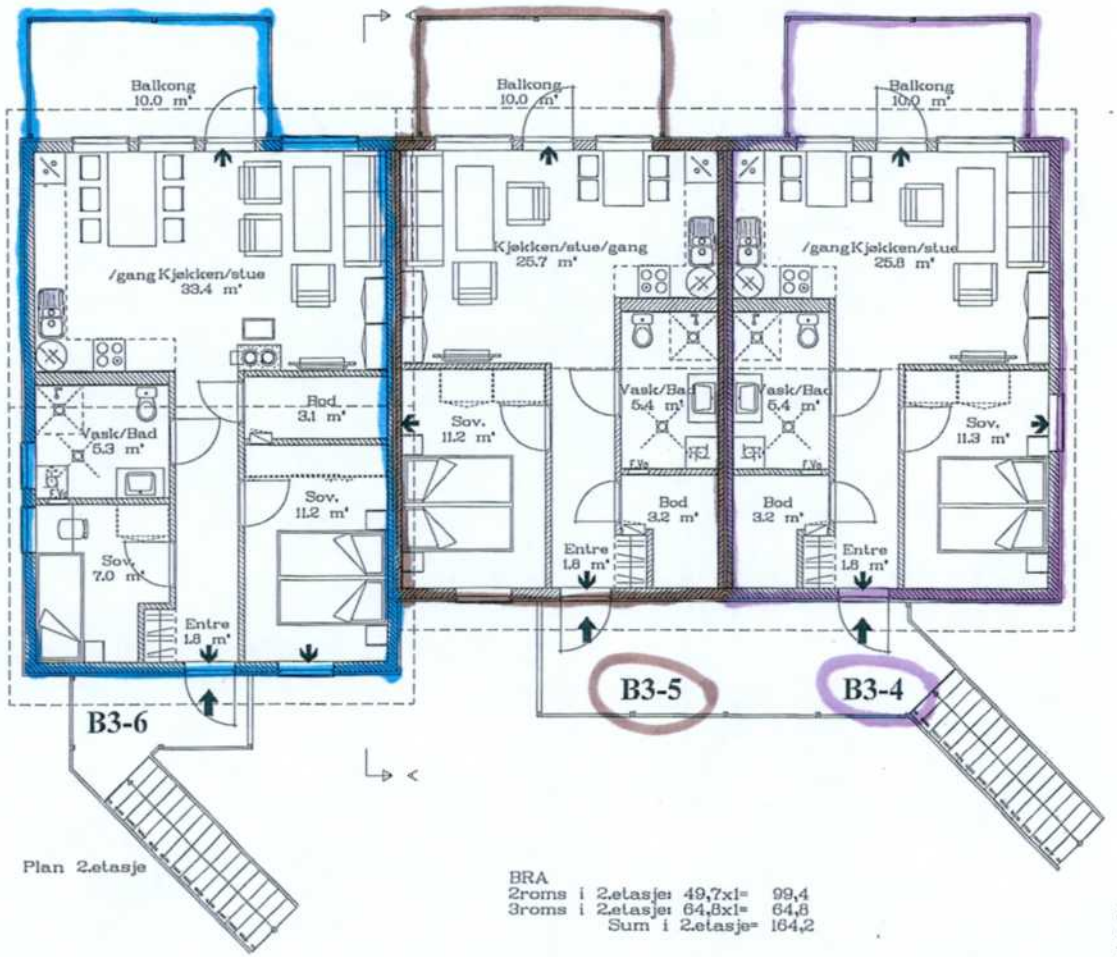
IND.	DATO	KORR.:

MESTERHUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Mesterhus Eiendom Tbg		
Byggeadr.: Lågerød B3 og B4		Tegn.:
Kommune: Stokke		Planer og snitt
Gnr.: 59 Bnr.: 39 Mål: 100		Saksnr.: 0240
Arkitekt: A-Tre Konsult as	Dato: 22.10.2010	Sign.: TT

Lagerødåsen
Søkke kommune
Gbnr 19/39
Seksjon 4-6



Plan 2.etasje

BRA
2roms i 2.etasje: 49,7x1= 99,4
3roms i 2.etasje: 64,8x1= 64,8
Sum i 2.etasje= 164,2

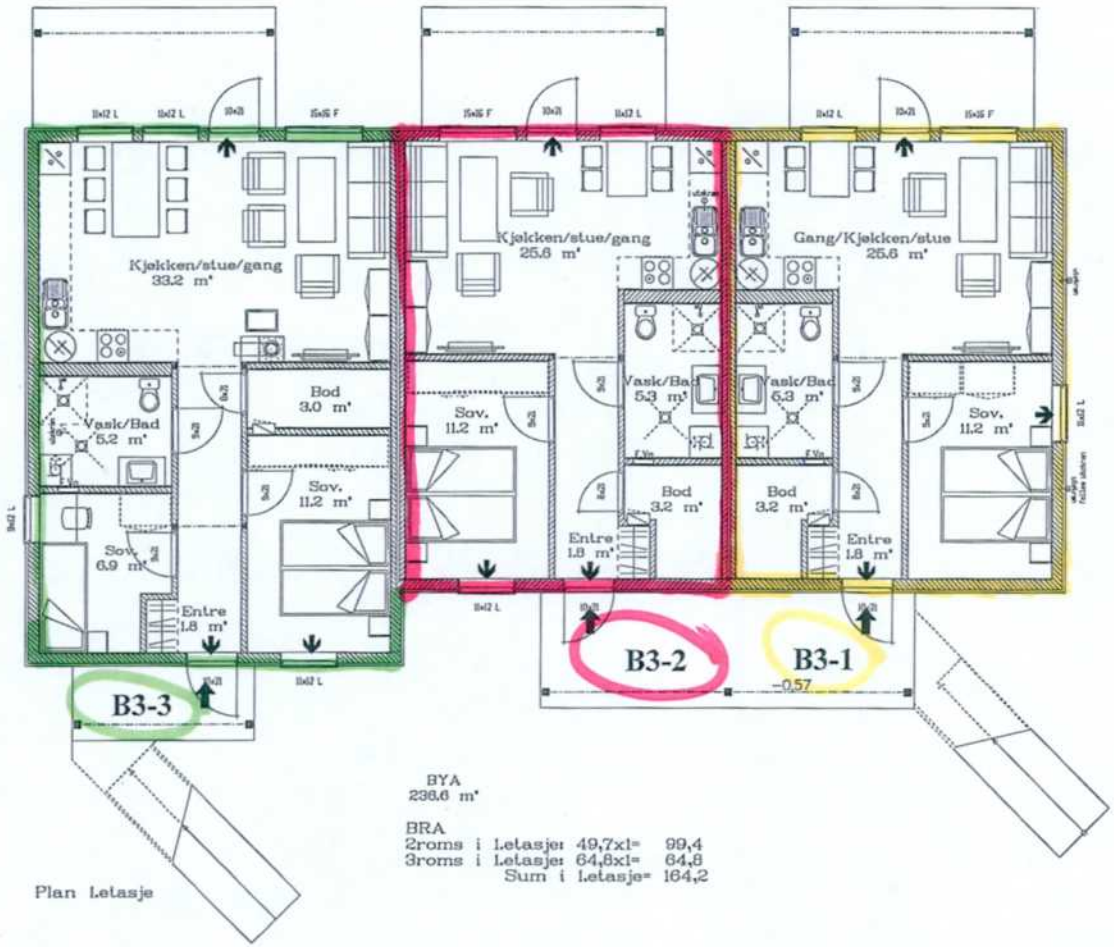
IND.	DATO	KORR.
H	10.10.2011	Senket midtre leilighet WH
G	07.10.2011	Endret leiligheter WH
F	08.03.2011	Korr. trapp WH
E	08.02.2011	Korr. type leilighet WH
D	10.11.2010	B3-1
C	03.11.2010	Div. korr på planer WH
B	01.11.2010	Korr. planer WH
A	24.09.2010	Div. korr. WH

MESTERHUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Mesterhus Eiendom Tbg.
Byggeadr.: Lågerødåsen B3
Kommune: Stokke
Gnr.: Bnr.: Mål: 1:100
Tegn.: Plan 2.etasje
Saksnr.: 0240
Arkitekt: A-Tre Konsult as
Dato: 13.09.2010 Sign.: TT

LÅGERØDTOPPEN
STOKKE KOMMUNE
GBNR 19/39
SEKSJON 1-3



BYA
236.6 m²

BRA
2roms i 1.etasje: 49,7x1= 99,4
3roms i 1.etasje: 64,8x1= 64,8
Sum i 1.etasje= 164,2

Plan 1.etasje

IND.	DATO	KORR.:
H	10.10.2011	Senket midtre leilighet WH
G	07.10.2011	Endret leiligheter WH
F	08.03.2011	Korr trapp WH
E	08.02.2011	Korr type leiligheter WH
D	10.11.2010	B3-1
C	03.11.2010	Div. korr. på planer WH
B	01.11.2010	Korr. planer WH
A	24.09.2010	Div. korr. WH

MESTERHUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.: Mesterhus Eiendom Tbg.
Byggeadr.: Lågerødåsen B3
Kommune: Stokke
Gnr.: Bnr.: Mål: 1:100
Tegn.: Plan 1.etasje
Saksnr.: 0240
Arkitekt: A-Tre Konsult as
Dato: 13.09.2010 Sign.: TT

STOKKE KOMMUNE
Plan og miljø

Christensen & Mathnisen AS

Hovlandveien 6
3140 BORGHEIM

Arkivkode	Deres ref	Vår ref.	Dato
/ L42		12/2253 - 2 / PESKA -Tlf 33295403	09.11.2012

Lågerødtoppen - Ferdigmelding 6-mannsbolig - gnr 19 bnr 39 -

FERDIGATTEST

Det vises til tillatelse datert 17.12.2010.

Ansvarlig søker har fremlagt dokumentasjon som erklærer at sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet er gjennomført.

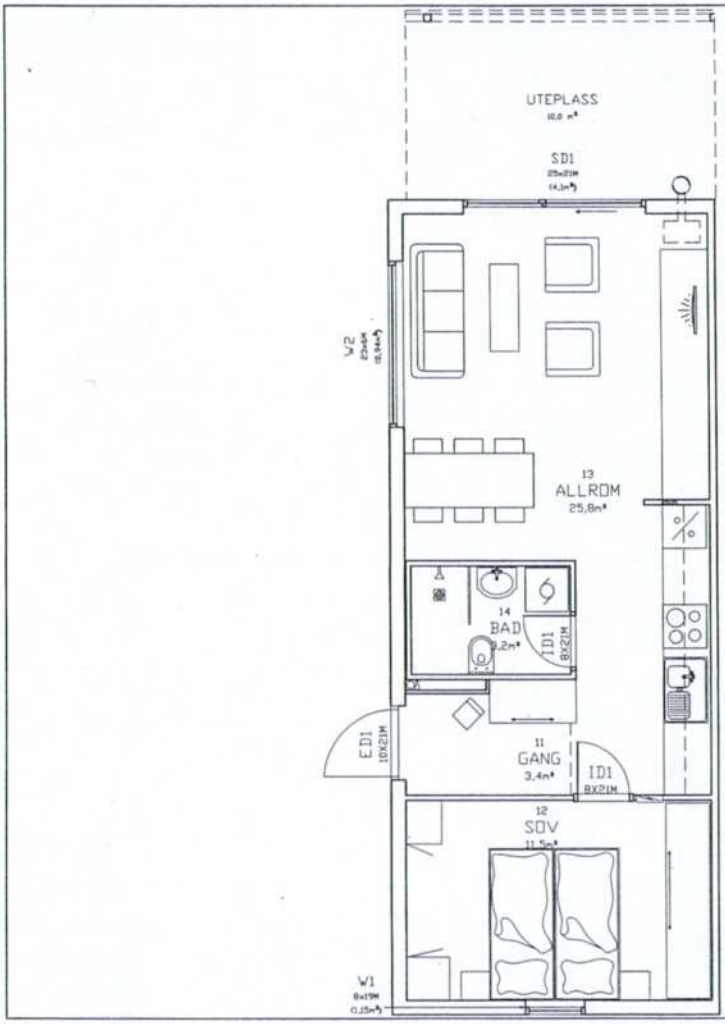
Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. kap. 20).

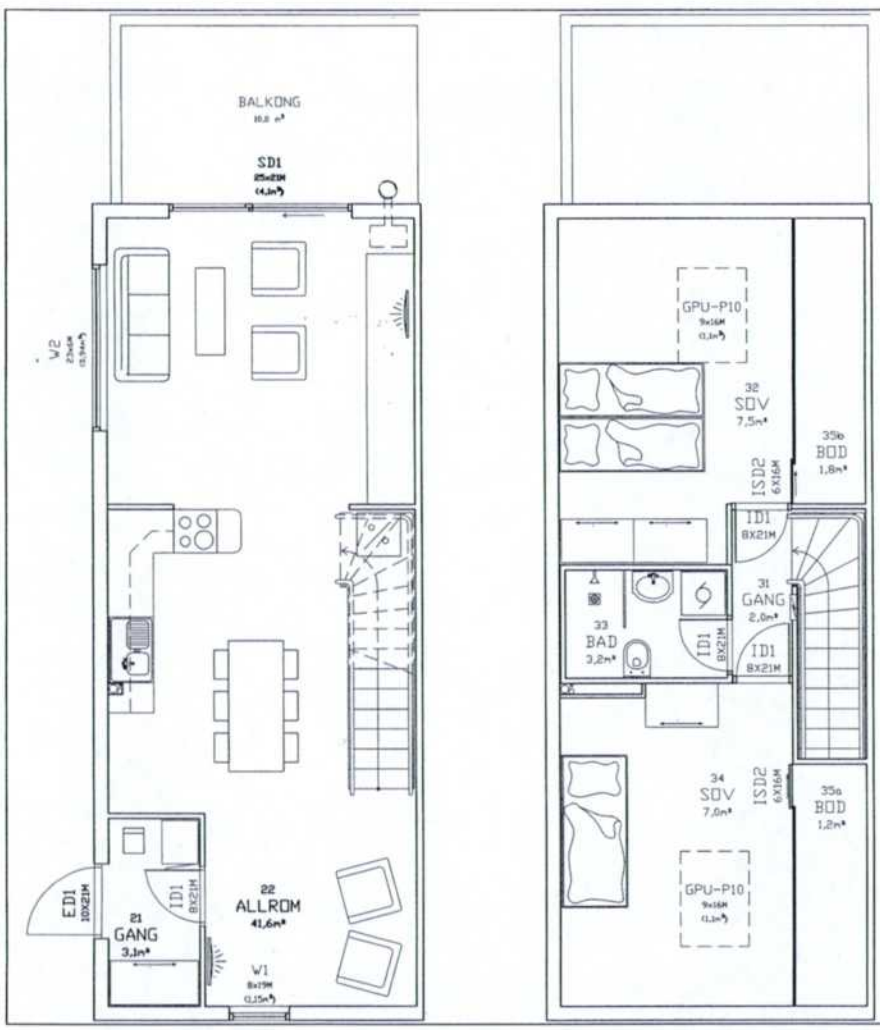
Anmodning om ferdigattest **imøtekommes**.

Vennlig hilsen

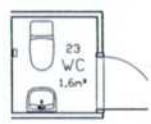
Per Olaf Skar
bygningssjef



ELEMENT AS Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Svingen BRL / Stokke		
	Plan 1 etasje, Leilighet nr. 1.	Drawing number: 10	Rev.



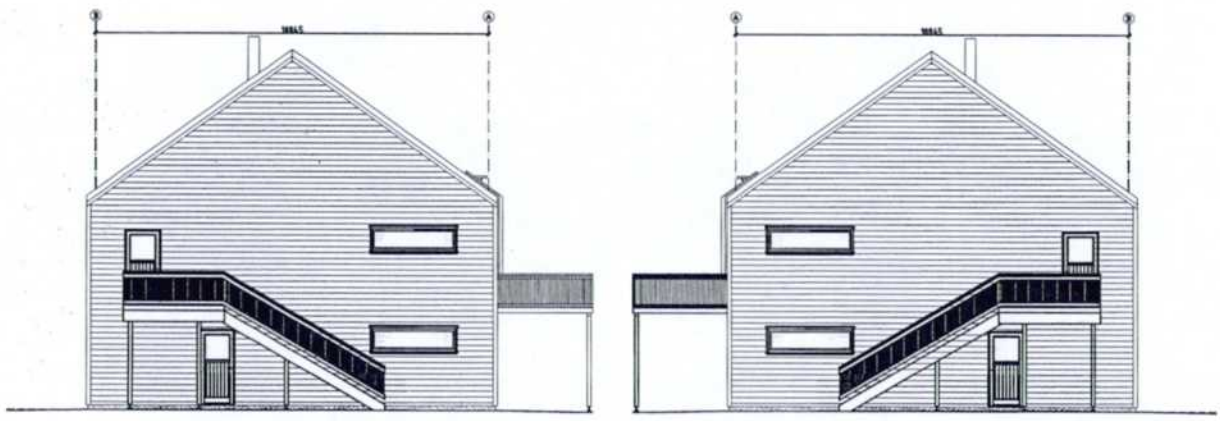
TILVALG



ELEMENT AS Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Svingen BRL / Stokke		
	Plan 2 & 3 etasje , Leilighet nr. 2.	Drawing number: 11	Rev.



ELEMENT AS Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Svingen BRL / Stokke FELT B3	31
	Fasader	



ELEMENT AS Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Svingen BRL / Stokke FELT B3 & B4	30
	Fasader	



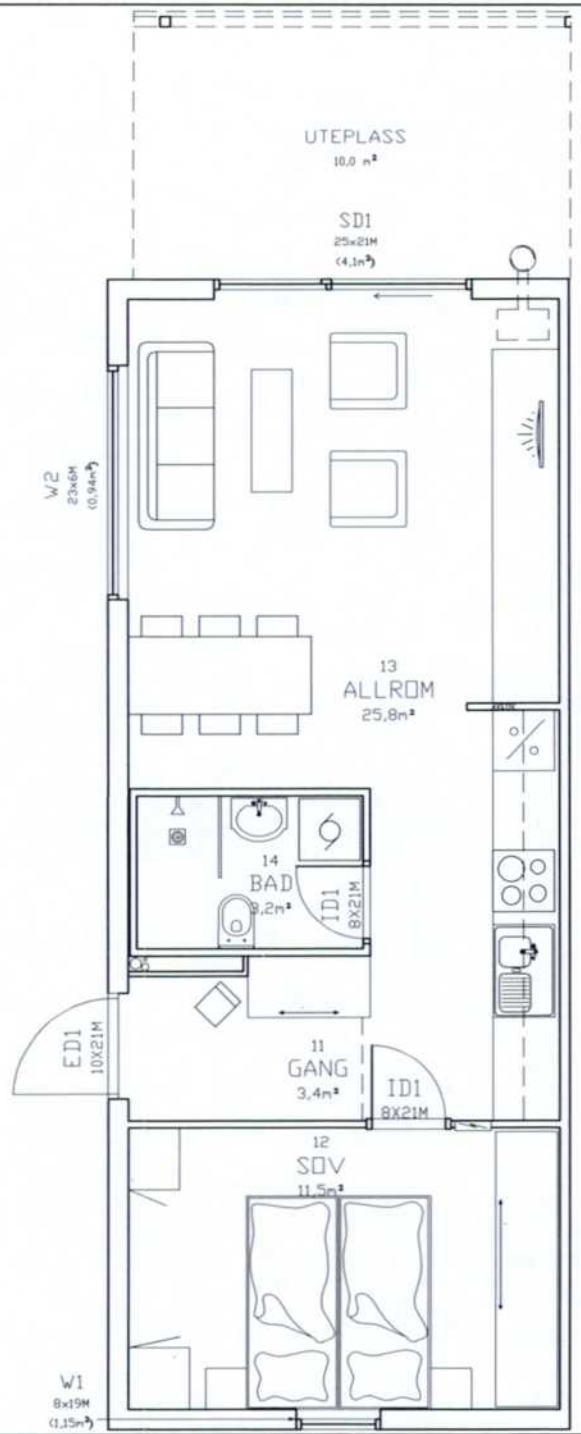
FASADE VEST

ELEMENT AS Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Svingen BRL / Stokke FELT B4	
	Fasader	32

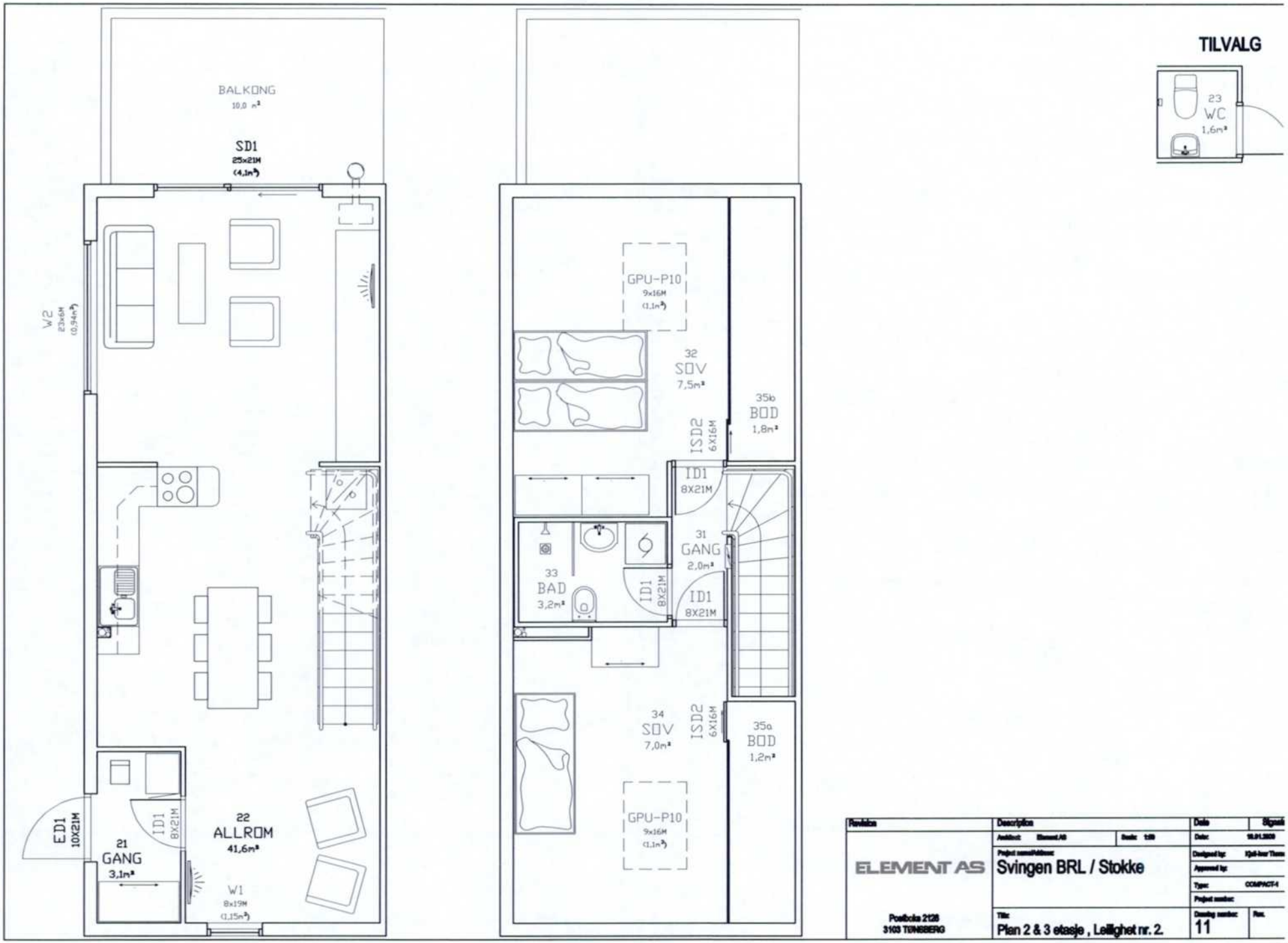


FASADE ØST

ELEMENT AS Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Svingen BRL / Stokke FELT B4	
	Fasader	33



Revision	Description		Date	Signed
	Architect: Element AS	Scale: 1:50	Date:	18.01.2019
ELEMENT AS	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke		Designed by:	Kjell-Ivar Thorn
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-I
			Project number:	
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Plan 1 etasje, Leilighet nr. 1.		Drawing number: 10	Rev.

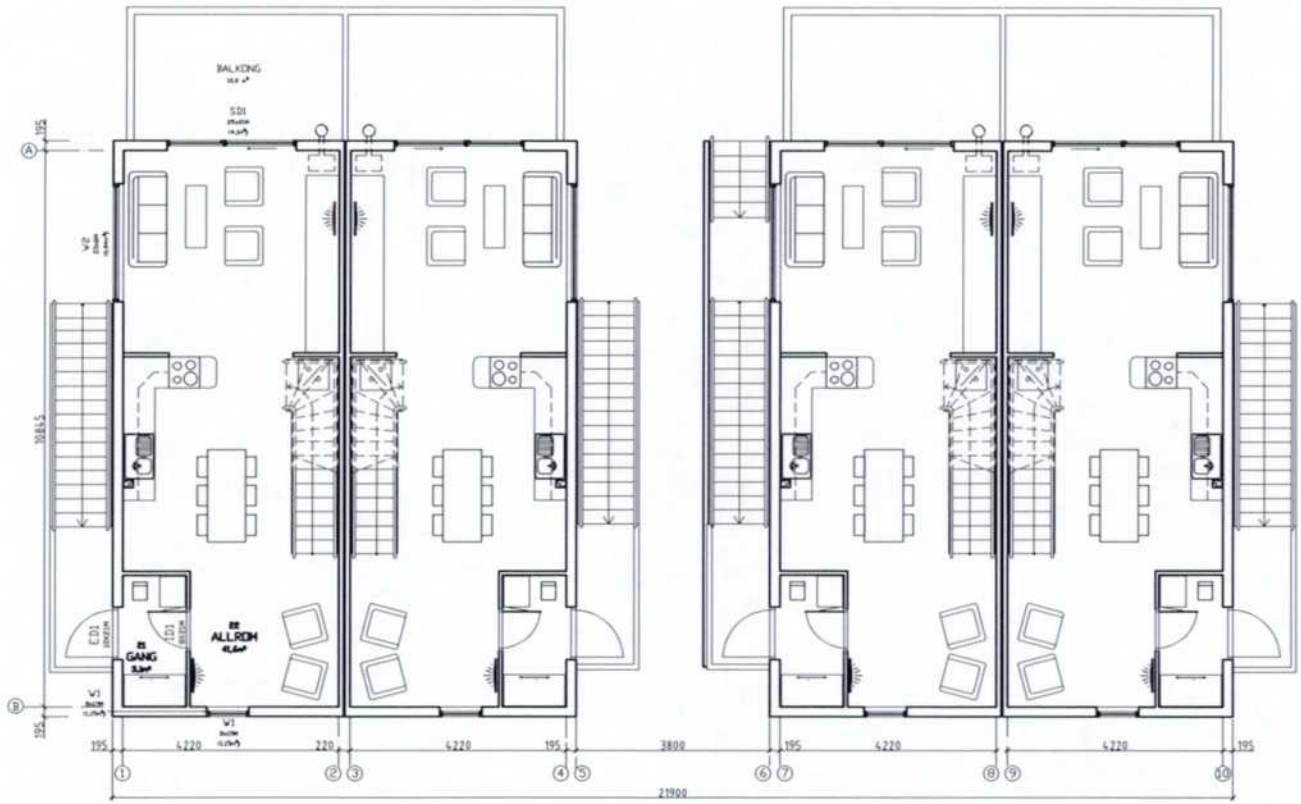


TILVALG

Revision	Description	Date	Signed
	Architect: Element AS Scale: 1:50	Date: 18.01.2020	
ELEMENT AS	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke	Designed by: Kjell-Ivar Thorn	
		Approved by:	
		Type: COMPACT-I	
		Project number:	
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Plan 2 & 3 etasje , Leilighet nr. 2.	Drawing number: 11	Rev.



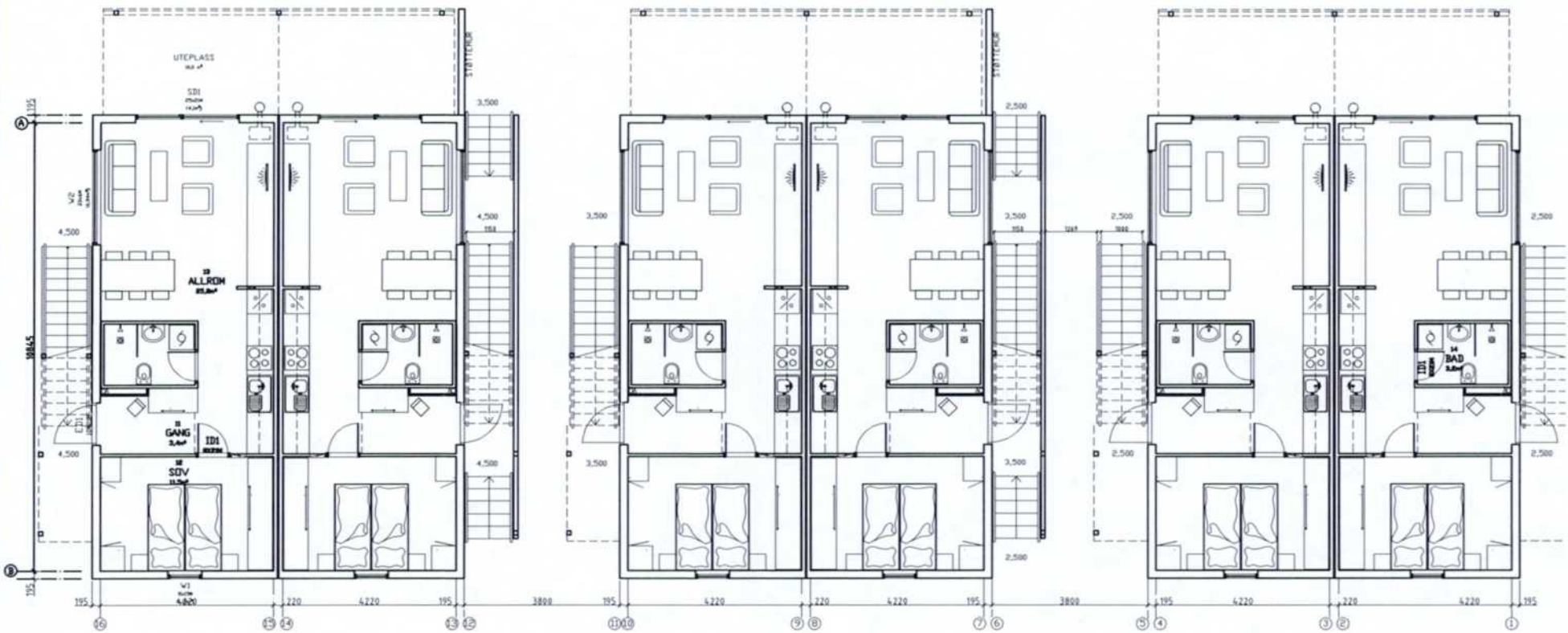
Revision	Description		Date	Signed
	Architect: Element AS	Scale: 1:100	Date:	18.01.2020
ELEMENT AS	Project name/Prosjekt: Svingen BRL / Stokke FELT B3		Designed by:	Kjell-Ivar Thune
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-4
			Project number:	119
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Plan 1 etasje, Leilighet nr. 1.		Drawing number: 12	Rev.



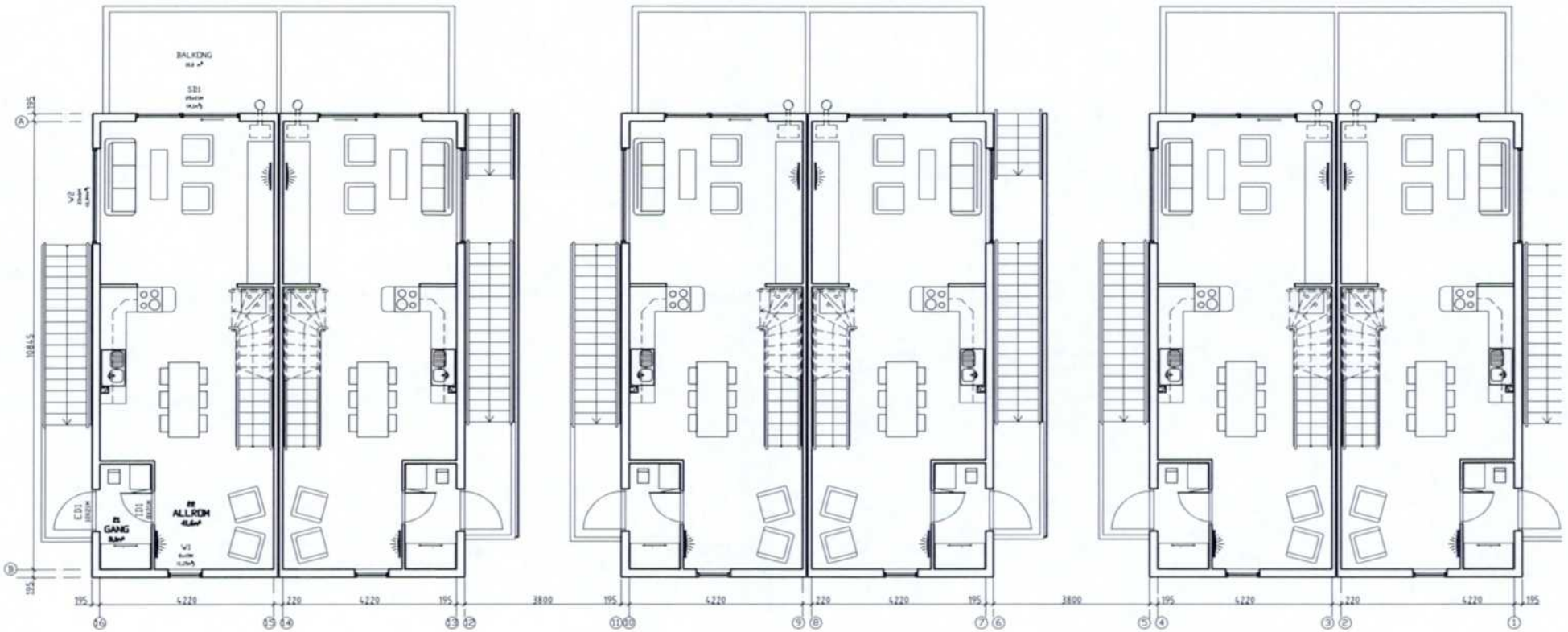
Revision	Description		Date	Signed
	Architect: Element AS	Scale: 1:100	Date:	18.01.2020
ELEMENT AS	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke FELT B3		Designed by:	Kjell-Ivar Thune
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-I
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Plan 2 etasje, Leilighet nr. 2.		Drawing number: 13	Rev.
			Project number:	119



Revision	Description		Date	Signat
ELEMENT AS	Architect: Element AS	Scale: 1:100	Date:	18.01.2020
	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke FELT B3		Designed by:	Kjell-Ivar Thom
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-1
			Project number:	110
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Plan 3 etasje, Leilighet nr. 2.		Drawing number: 14	Rev.



Revision	Description		Date	Signed
	Architect: Element AS	Scale: 1:100	Date:	18.01.2020
ELEMENT AS	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke FELT B4		Designed by:	Kjell-Ivar Thune
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-4
			Project number:	119
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Plan 1 etasje, Leilighet nr. 1.		Drawing number: 15	Rev.



Revision	Description		Date	Signed
	Architect: Element AS	Scale: 1:100	Date:	18.01.2023
ELEMENT AS	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke FELT B4		Designed by:	Kjell-Ivar Thune
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-4
			Project number:	119
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Plan 2 etasje, Leilighet nr. 2.		Drawing number: 16	Rev.



Revision	Description		Date	Signat
	Architect: Element AS	Scale: 1:100	Date:	18.01.2020
ELEMENT AS	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke FELT B4		Designed by:	Kjell-Ivar Thom
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-I
			Project number:	110
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Plan 3 etasje, Leilighet nr. 2.		Drawing number: 17	Rev.



FASADE ØST

Revision	Description		Date	Signat
ELEMENT AS	Architect: Element AS	Scale: 1:100	Date:	18.01.2020
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke FELT B4		Designed by:	Kjell-Ivar Thune
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-1
			Project number:	119
	Title: Fasader		Drawing number: 33	Rev.



FASADE VEST

Revision	Description		Date	Signat
ELEMENT AS	Architect: Element AS	Scale: 1:100	Date:	18.01.2020
	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke FELT B4		Designed by:	Kjell-Ivar Thom
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-I
			Project number:	119
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Fasader		Drawing number: 32	Rev.





Revision	Description		Date	Signat
ELEMENT AS	Architect: Element AS	Scale: 1:100	Date:	18.01.2020
	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke FELT B3 & B4		Designed by:	Kjell-Ivar Thune
			Approved by:	
			Type:	COMPACT-I
			Project number:	19
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Fasader		Drawing number: 30	Rev.





Revision	Description	Date	Signat
	Architect: Element AS — Scale: 1:100	Date: 18.01.2020	
ELEMENT AS	Project name/Address: Svingen BRL / Stokke FELT B3	Designed by: Kjell-Ivar Tønn	
		Approved by:	
		Type: COMPACT-1	
		Project number: 119	
Postboks 2128 3103 TØNSBERG	Title: Fasader	Drawing number: 31	Rev.

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

Utskriftsdato: 13.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	419	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Lågerødtoppen 3B, 3160 STOKKE								

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** 8 m^2 **Arealbruk** Friområde,Framtidig **Områdenavn** GF
	Delareal 1 424 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 1 432 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19970008	
Navn	Lågerødåsen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.12.1999	
Delarealer	**Delareal**	1 413 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B3
	Delareal	8 m^2
	Formål	Felles leke areal
	Feltnavn	FF1
	Delareal	10 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 m^2
	Formål	Felles avkjørsel

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

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

SANDEFJORD
KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGER

ORDFORKLARING

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

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

Kommuneplanens bestemmelser finner du her.

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

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

KPHensynsonenavn	H370	**KPFare**	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Arealet ligger innenfor fareområde for høyspenningsanlegg.	Kapittel 5.1.2 g)
KPHensynsonenavn	H390	**KPFare**	Annen fare	Arealet ligger innenfor fareområde for steinsprang, skredfare i bratt terreng eller forurenset grunn i sjø.	Kapittel 5.1.2 d), e) og h)
KPHensynsonenavn	H410	**KPInfrastruktur**	Krav vedrørende infrastruktur	Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.	Kapittel 1.4 a) og 5.1.4
KPHensynsonenavn	H530	**KPAngittHensyn**	Hensyn friluftsliv	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.	Kapittel 5.2.1
KPHensynsonenavn	H540			Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til grønnstruktur.	
KPHensynsonenavn	H550	**KPAngittHensyn**	Hensyn landskap	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til landskap.	Kapittel 5.2.3
KPHensynsonenavn	H560	**KPAngittHensyn**	Bevaring naturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til naturmiljø.	Kapittel 5.2.2
KPHensynsonenavn	H570	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_1	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_2	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sundåsen, Bogen og Langø	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_3	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Høyjord	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_4	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Gokstad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_5	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Stokke prestegård og kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_6	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Hella, Skjærsnes og Melsom	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1

KPHensynsonenavn	H570_7	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Fevang	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_8	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Auve	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_9	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sandar kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_10	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Parken	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_11	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Nybyen og Rukla	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_12	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_13	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H710	**KPBåndlegging**	Båndlegging for regulering etter pbl.	Arealet ligger innenfor båndleggingssone for regulering.	Kapittel 5.3.3
KPHensynsonenavn	H720			Området er fredet etter naturmangfoldloven.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H730			Området er båndlagt etter kulturminneloven.	Kapittel 5.3.1
KPHensynsonenavn	H740			Området er båndlagt etter andre lover.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H810	**KPGjennomføring**	Krav om felles planlegging	Det er krav om felles planlegging for flere eiendommer.	Kapittel 5.4
KPHensynsonenavn	H910	**KPDetaljering**	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ved motstrid skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.	Kapittel 1.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#F1 Fortettingsone	**KPBestemmelseHjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F1.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2

BestemmelseOmråd enavn	#F2	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F2.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F3	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F3.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F4	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F4.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F5	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F5.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#SB1	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB1.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB2	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB2.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB3	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB3.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB4	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB4.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB5	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB5.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB6	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB6.	Kapittel 2.2.4

BestemmelseOmrådenavn	#SB7	**KPBestemmelseHjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB7.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB8	**KPBestemmelseHjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB8.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB9	**KPBestemmelseHjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB9.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#SB10	**KPBestemmelseHjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB10.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmrådenavn	Byromsstrategi 1	**KPBestemmelseHjemmel**	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 1.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmrådenavn	Byromsstrategi 2	**KPBestemmelseHjemmel**	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 2.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmrådenavn	Byromsstrategi 3	**KPBestemmelseHjemmel**	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 3.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmrådenavn	Fortettinggssone	**KPBestemmelseHjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor fortettingssonen i Sandefjord.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	Fortetting Andebu	**KPBestemmelseHjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor en av fortettingssonene i Andebu.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmrådenavn	Murbyen	**KPBestemmelseHjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for murbyen. Her er det begrensninger og konkrete føringer for tiltak eller utvikling av eiendommen.	Kapittel 2.4.2

1089

REGULERINGSPLAN FOR LÅGERØDÅSEN, GBNR. 18/1, 19/3, 8,9,15 OG 16 I STOKKE KOMMUNE FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1.

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart datert 14.04.99, sist revidert 18.10.99. Området er i medhold av § 25 i plan- og bygningsloven regulert til følgende formål:

§ 25.1 - BYGGEOMRÅDER
- boliger med tilhørende anlegg

§25.2 - LANDBRUKSOMRÅDER
- skogbruk

§ 25.3 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- kjørevei/gate
- gang- og sykkelvei
- annen veigrunn

§ 25.6 - SPESIALOMRÅDER
- bevaring av automatisk fredete kulturminner: hulveier og gravfelt
- gang- og sykkelsti gjennom bevaringsområde
- buffersone mot landbruk

§ 25.7 - FELLESOMRÅDER
- Felles lekeplass for flere eiendommer
- Felles parkering
- Felles adkomstvei

GODKJENT AV STOKKE KOMMUNESTYRE
Den 13.12.99 I sak nr. 0087/99
Stokke den 4.9.01
Rådmann

§ 2.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Det er tre typer boligområder:

1. **Planlagt boligbebyggelse, frittliggende småhus (områdene A1-A10)**
2. **Planlagt «tett-lav»-boligbebyggelse(områdene B1-B11)**
3. **Planlagt boligbebyggelse, terrasseblokker (område C1)**

OMRÅDENE A1-A12:
Områdene kan bebygges med eneboliger. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%. Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde er ~~4,5~~ 5,7 meter og maksimal mønehøyde ~~8,5~~ 8,0 meter, begge målt i forhold til ferdig, planert terreng.

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan.
3/9-08 Ny høyde: 5,7 m.

OMRÅDENE B1-B10:

Områdene kan bebygges med boliger i frittliggende og sammenbygde småhus. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%. Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal mønehøyde 9,0 meter, begge målt i forhold til ferdig, planert terreng.
Til hver bolig skal det vises plass til minst to biloppstillingsplasser/garasje. Deler av parkeringsbehovet for feltene B2, B6, B7 og B9 kan løses i fellesparkeringen på FP1.

OMRÅDE C1:
Området kan bebygges med boliger i terrasseblokk. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35%. Maksimalt antall etasjer er fem pluss kjelleretasje for parkering og boder. Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde er 12,0 meter og maksimal mønehøyde 18,0 meter, begge målt i forhold til ferdig, planert terreng. Til hver bolig skal det vises plass til minst to biloppstillingsplasser..

§ 3.

LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal benyttes til skogbruksformål. I området skal det tilstrebes en mest mulig naturlig blandingsskog, og skogsdriften skal ta hensyn til områdets betydning som overgangssone mellom kulturlandskapet og den nye boligbebyggelsen.

§ 4.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Grimestadveien skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i den takt kommunen bestemmer.

VEI 6, VEI 8, VEI 9 og VEI 10 skal opparbeides som del av gang- og sykkelveinettet avhengig av utbyggingen av feltene A9-10 og B8-B9.

§ 5.

SPESIALOMRÅDE - BEVARING AV AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER.

Spesialområder - bevaring av automatisk fredete kulturminner.
Områdene avmerket med S1 og S2 på reguleringskartet er regulert til *«spesialområde: bevaring»* etter plan- og bygningsloven, da det her finnes kulturminner i form av gravfelt, steinlegning og hulveier, som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner.

Kulturminnene kan synliggjøres gjennom tilretteleggingstiltak som må gjøres i samarbeid med kommunen og kulturminnemyndighetene.

Området kan benyttes til ballspill og annen områderelatert lek, men faste installasjoner, gjerdende tiltak og terrenginngrep tillates ikke. Planer for opparbeidelse og drift skal være godkjent av kommunen og kulturminnemyndighetene.

Spesialområde - bevaring av automatisk fredete kulturminner, VEI 8, kan anlegges som gang- og sykkelsti. Planer for utforming og teknisk utførelse skal være godkjent av kommunen og kulturminnemyndighetene.

§6.

SPESIALOMRÅDE - BUFFERSONE MOT LANDBRUK

I området skal det etableres naturlig busk- og trevegetasjon som skjerm mot tilstøtende landbruksarealer. I området er det ikke tillatt med noen for utendørs lagring, bebyggelse, innhegning/gjerder eller andre former for inngrep/tiltak som ikke er relatert til formålet.

§7.

FELLESOMRÅDER

- Felles friområde, lekeplass for flere eiendommer FF1- FF5 skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende boligområdene. Planer for opparbeidelsen og drift skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.
- Felles parkering FP1 skal benyttes som besøksparkering for boligene i feltene B1, B2, B6 og B8.
- Felles adkomstvei VEI 11 skal kunne benyttes som adkomst til boligene i feltene som grenser inntil.

§8.

SAKSBEHANDLING.

For boligområdene skal det utarbeides tomtedelings- situasjonsplaner før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen. Krav til innhold fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Egen utbyggingsavtale skal foreligge før oppstart av utbyggingen.

Utbygging i forbindelse med reguleringsplanen kan ikke foretas før det avmerkede området med automatisk fredete kulturminner, steinalderboplass R1, rydningsrøysene R2 og R3, er utgravd og ferdigstilt av Universitets Oldsaksamling.

Dersom det under arbeider i marken påtreffes ytterligere automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, og fylkeskommunens kulturseksjon må varsles; jfr. Lov om kulturminner §§ 3, 4, 6 og 8.

Stokke [illegible]
sist revidert [illegible]

SPESIALOMRÅDE
BUFFERSONE MOT LANDBRUK

A1
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
TILLATT BYA 30%
3900 KVM

A2
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
TILLATT BYA 30%
1700 KVM

A3
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
TILLATT BYA 30%
2050 KVM

A4
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
TILLATT BYA 30%
4050 KVM

A5
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
TILLATT BYA 30%
1400 KVM

A6
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
TILLATT BYA 30%
4050 KVM

A7
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
650 KVM

A8
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
TILLATT BYA 30%
1100 KVM

A9
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
TILLATT BYA 30%
700 KVM

A10
FRITTLIGGENDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 4,0 M
MAKS. MØNEH. 8,0 M
TILLATT BYA 30%
1890 KVM

B1
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA/35%
1800 KVM

B2
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA 35%
3650 KVM

B3
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA 35%
1300 KVM

B4
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA 35%
2250 KVM

B5
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA 35%
1850 KVM

B6
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA 35%
2250 KVM

B7
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA 35%
2850 KVM

B8
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA/35%
2450 KVM
R1, SE REG.BEST

B9
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA 35%
4050 KVM

B10
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA 30%
7750 KVM

B11
SAMMENBYGDE SMÅHUS
MAKS. GESIMSH. 6,0 M
MAKS. MØNEH.9,0 M
TILLATT BYA 30%
4000 KVM

C1
TERRASSEBLOKKER
MAKS. 6 ETASJER
MAKS. GESIMSH. 18,0 M
MAKS. MØNEH. 24,0 M
TILLATT BYA 35%
7250 KVM

FF1
5700 KVM

FF2
2350 KVM

FF3
2350 KVM

FF4
270 KVM

FF5
600 KVM

FF6
600 KVM

FP1

S1
10.250 KVM

S2
10.700 KVM

LANDBRUKSOMRÅDE
SKOGBRUK
13000 KVM

VEI 1
VEI 2
VEI 3
VEI 4
VEI 5
VEI 6
VEI 7
VEI 8
VEI 9
VEI 10
VEI 11

Fritt frisikt

R1, SE REG.BEST
R2, SE REG.BEST
R3, SE REG.BEST

R62 GRAVRØYS
R63 GRAVHAUG OG HULVEI
R HULVEI
R STEINSETNING

74 GRAVHAUG

Tett skog
Lågerødåsen
Kjetilstuåsen
Lågerød
TP639
PP1953

TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- Boliger, eksisterende småhus
- Boliger, terrasseblokker
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- Jordbruk, skogbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- Kjørevei
- Gangvei
- Annen veigrunn

6. SPESIALOMRÅDER
- Bevaring av fornminner; hulvei og gravhaugfelt
- Buffersone mot landbruk
- Gang- og sykkelvei gjennom bevaringsområde
- Frisiktsone

7. FELLESOMRÅDER
- Felles parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

STREKSYMBOLER M.V
- Grense planområde
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktsone ved vei
- Fornminnesymbol
- Avgrensning av fornminnets utstrekning
- 63 GRAVHAUG — Fornminnets art og nummer i komm. register
- EKSISTERENDE HØGSPENTLINJE, LUFTSTREKK
- EKSISTERENDE HØGSPENTLINJE, LUFTSTREKK FJERNES/LEGGES I JO
- NÅVÆRENDE EIENDOMSGRENSE

NORDPIL

Ekvidistanse 1 m
kartgrunnlag: FKB–A OEK 1997
0 10 20 30 40 50

GODKJENT AV STOKKE KOMMUNESTYRE
Den 13/12/99 I sak nr. 0057/99
Stokke den 4/1-00
Kallid Hammen
Rådmann

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Justert i henhold til merknader	18.10.99		

LÅGERØDÅSEN 1044

Forslag til reguleringsplan for:
gbnr. 18/1, 19/3, 8, 9, 15, 16

Målestokk: 1:1000
Kartblad:
Forslagstiller: Tønsberg BBL
Dato: 14.04.99

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
FØRSTEGANGSBEHANDLING PLANUTVALGET	20.05.99	0045/99	ES
OFFENTLIG ETTERSYN PERIODEN	02.06 - 16.07.99		
ANNENGANGSBEHANDLING PLANUTVALGET	29.11.99	0049/99	ES
FORMANNSKAPSBEHANDLING	13.12.99	0057/99	ES
KOMMUNESTYREBEHANDLING			

Saksbehandler: T.K.
Tegningsnummer: 01

SANDEFJORD KOMMUNE



KOMMUNEPLAN 2023–2035

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert: November 2025.

Rettet i tråd med vedtak i kommunestyret 21.09.2023, og Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelse av innsigelser, rettet vedtak datert 03.11.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

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

1.2 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-5) 7

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

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

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

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

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

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

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

1.10 PARKERING 20

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

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

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

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

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

2.1 TETTHET I BOLIGOMRÅDER 29

2.2 BOLIGBEBYGGELSE 30

2.3 FRITIDSBEBYGGELSE 35

2.4 SENTRUMSFORMÅL 36

2.5 RÅSTOFFUTVINNING 37

2.6 NÆRINGSVIRKSOMHET 38

2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG 38

2.8 OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING 40

2.9 IDRETTSANLEGG 41

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

3.1 LNF – GENERELT 42

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

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

3.4 FRITIDSBEBYGGELSE I LNF 44

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

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

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

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

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

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

4.6 HAVN (PBL § 11-11 NR. 4) 47

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

4.8 FISKE 47

4.9 FARLED 47

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

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

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

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

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

VEDLEGG 1 - KULTURMILJØER I SANDEFJORD 54

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

VEDLEGG 2 - DEFINISJONER OG BEGREPER SOM BENYTTES I KOMMUNEPLANEN 58

VEDLEGG 3 – FORUTSETNINGSVEDTAK 61

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

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

1.1 GENERELT PLANKRAV (§ 11-9 NR. 1)

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak jf. pbl. § 1-6 innenfor arealformålene 1 (bebyggelse og anlegg), 2 (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur), og 3 (grønnstruktur), i pbl § 11-7.

1.1.1 Unntak fra det generelle plankravet (pbl § 11-10 nr. 1)

Unntak fra plankravet gjelder ikke for framtidig byggeområder eller større, ubebygde områder.

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak jf. pbl. §1-6 innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, forutsatt at tiltaket:

a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

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

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

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

e) ikke vanskeliggjør annen fremtidig arealbruk.

f) ikke berører fredede kulturminner.

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

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

Innenfor eksisterende områder for boligbebyggelse

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

i) Ikke medfører mer enn seks (6) boenheter per eiendom/eksisterende bygning (medregnet eksisterende boenheter), og ikke medfører nye boenheter innenfor hensynssone H310 Kvikkleire, H320 Flom eller H390 Skredfare i bratt terreng.

Innenfor eksisterende områder for fritidsbebyggelse

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

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

k) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse (pkt. 2.3).

Innenfor eksisterende områder for næringsbebyggelse, forretning og kombinert bebyggelse og anlegg

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

l) ikke overstiger BRA på 1500 m^2 eller

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

Innenfor bestemmelsesområde fortetting for leilighetsbygg #F1 til #F5:

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

n) ikke medfører mer enn seks (6) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter), og ikke medfører nye boenheter innenfor hensynssone H310 Kvikkleire, H320 Flom eller H390 Skredfare i bratt terreng

For alle områdene gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

fylkeskommunen.

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

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

n10) Tilgjengelighet til etablerte turstier skal opprettholdes.

Retningslinjer:
Til pkt. a): Vurderingen av om et tiltak kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn» skal være tilsvarende som for plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Ikke bare omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvenser av hele tiltaket, sett opp mot det området tiltaket befinner seg i, vil ha betydning for om et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
Dersom kommunen anser at et tiltak etter plan- og bygningsloven kan medføre vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning eller andre vesentlige negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon mm) kreves det reguleringsplan.

Til pkt. d): I forbindelse med vurdering av tilfredsstillende teknisk infrastruktur vises det til Sandefjord kommunes veinormal og renovasjonsforskriften.

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

Til pkt. h): Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i aldersgruppen 0-18 år). Dette omfatter bl.a. arealer som benyttes til leke- og uteoppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også f.eks. veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (f.eks. skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (f.eks. gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelstier mv som brukes til tau- og strikkhopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å være «benyttet» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

Til pkt. i): Ved vurdering av unntaket innenfor eksisterende boligbebyggelse skal det framtidige potensialet på eiendommen (eventuelt på en adresse dersom eiendommen består av flere bruksnummer) og på tilliggende områder vektlegges. Dersom tiltaket innebærer en utbygging i et område med et større utbyggingspotensiale, bør det ikke gis unntak fra plankravet selv om tiltaket ikke innebærer mer enn fire boenheter.

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

1.2 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-5)

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
19920007	Stokke sentrum nord
19960005	Thorøya
20211006	Håsken

1.2.4. Planer som skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid

Ved motstrid skal de eldre reguleringsplanene som er listet opp under gjelde foran kommuneplanens arealdel. Disse planene er også vist som hensynssoner i kommuneplanens arealdel jf. pbl. § 11-8 bokstav f.

19760009	Varden del 1-2-3-4
19840003	Adventistsamfunnet
19860003	Gokstadskogen
19920001	Prommestad gnr. 105 bnr. 250
19950001	"Åbolsaga" gnr. 38 bnr. 17 mfl.
19960004	Krokenskogen, endring Felt B 14 149/8
19980001	Stadiontunet, 42/303, m.fl.
19980004	Granasne, 113/216, 391, 392, m.fl
19980006	Øvre Laskenvei 28, gnr. 162, bnr. 139 m.fl.
20000003	Haga, gnr, 113, bnr. 85 og 114, bnr. 11 m.fl.
20000005	Glassmesterløkka 39/108
20020021	Fjellvik
20030012	Mo Nordre, Sandefjord blomster og hagesenter,
20030007	Skiringssalsveien 9 og 9A
20060004	Skytebane ved Fokserød
20070010	Hystadveien 11 og 13
20080003	Danebuåsen - IKEA
20080009	Hystadveien 189
20100003	Moveien 111 og 113
20150001	Fokserødskogen pukkverk
20200006	Borgeskogen nordøst

I følgende planer er det områder og/eller enkeltbygninger som er regulert til spesialområde bevaring. Her er det i hovedsak bevaringshensynene samt regulert grønnstrukturområder som skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

19790006	Skiringss.v,Dronn.gt,Landst.gt,Sfj.v
19790007	Landst.gt,Dronn.gt,Hjertn.pro,Sfj.v
19820001	Bjerggata, nedre del
19820001	Grønli
19960007	Vestbyen, 165/138, m.fl.
19990004	Kvartal 40, gnr. 173, bnr. 155
20000010	Dronningensgt. Kongensgt Kirkegt. Rådhusgt.
20020005	Hjertnespromenaden
20020016	Hvaltorvet
20040008	Kvartal 69
20090008	Møllersgate, Jernbanealleen, Stockfleths gate, Landstads gate
19860011	Bogen
19810010	Melsomvik sentrum
19910006	Stokke sentrum bevaringsområde

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

Se vedlegg 3 for videre informasjon om forutsetningsvedtak.

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

a) Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (H410_1) skal nybygg med bruksareal (BRA) større enn 500 m^2 kunne kobles til fjernvarmenettet, dersom det ikke finnes andre, mer miljøvennlige alternativer.

b) Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven. Fossilt brennstoff kan ikke tillates som energikilde til oppvarming av nye bygninger.

c) Ved utbygging av større byggeområder, som boligområder med mer enn 10 boenheter, ved kvartalsutbygging i sentrum og ved bygging av næringsbygg over 1500 m^2, skal det foreligge en energiutredning for området basert på mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området.

d) All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, ref. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

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

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

1.5 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)

I samtlige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

- Kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, slokkevann, avløps- og overvannsanlegg).
- Areal til leke- og uteoppholdsarealer.
- Elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning.
- Trafikksikkerhet (herunder sikker skolevei og anlegg for gående og syklende). Det vises til kommunens og fylkeskommunens til enhver tid gjeldende veinormal og trafikksikkerhetsplan.
- Skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.
- Skred-, ras- og flomsikkerhet.
- Der utbygging medfører tap av matjord skal det utarbeides en plan for håndteringen av jordressursene.

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

1.6 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9 NR. 5)

1.6.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

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

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

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

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

Retningslinjer:
Det vises til vannressurslovens forbud mot vassdragstiltak som kan medføre skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdraget, samt aktsomhetsplikten i samme lov. Vannressursloven § 11 stiller også krav til opprettholdelse av kantvegetasjon som er viktig for å unngå erosjon i vassdrag. Vannressursloven vil også gjelde for de vassdrag der kommuneplanen ikke angir byggegrense.

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

Til pkt. d): Hensikten med 1.6.1 c) er å unngå utbygging i fareområder langs vassdrag, samt hindre tiltak som kan vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til vassdraget. Tiltak skal ikke påvirke vassdragets kapasitet – verken økning eller reduksjon. Tiltak som bedrer og/eller sikrer allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området bør kunne tillates. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter festetomtlova, samt mindre tiltak på eksisterende landbruksbebyggelse og gjenoppføring etter brann bør kunne tillates.

1.6.2 Byggegrense langs vei og jernbane

a) Kommunale veier
Bygninger/byggverk kan tillates plassert i en avstand av minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m^2, samlet bruksareal mindre enn 50 m^2, byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert i en avstand av minst 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

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

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

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

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

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

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

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

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

c) 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 skyggevirkninger fra bebyggelse, manøvreringsvansker for landbruksmaskiner og privatisering av dyrka mark. Skjerming/buffertiltak mot boligbebyggelse kan for eksempel være hensiktsmessig konfliktdempende beplantning og/eller voll.

1.6.4 Byggegrense mot grønnstruktur

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

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

1.6.5 Byggegrense mot hovedvannledning

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

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

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

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

a) Byggeområder med tilhørende utearealer skal utformes med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for alle.

b) Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for alle.

Retningslinje:
Ved søknad om tillatelse til tiltak bør det redegjøres for hvordan hensynene er ivaretatt. Normer/funksjonskrav skal sikre gode resultat, men ikke være til hinder for utvikling og stedstilpassede løsninger og de må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

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

1.8.1 Sentrum

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

Arealkrav

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

a) Minimum 20 % av BRA bolig.

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

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

Sentrumsområder utenfor virkeområdene for byromsstrategi (resterende sentrumsformål):

c) Minimum 20 % av BRA bolig.

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

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

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

Til pkt. a: Ved en eventuell dispensasjon fra arealkravet bør det legges vekt på at de mest gunstig beliggende og mest solfylte arealene avsettes til leke- og uteoppholdsareal.

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

Kvalitetskrav (gjelder for alle områder avsatt til sentrumsformål)

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

f) Leke- og uteoppholdsareal skal ha gode solforhold.

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

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

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

Til pkt. f): Det bør kunne dokumenteres at minimum 50 % av leke- og uteoppholdsarealet vil være soleksponert ved vårjevndøgn kl. 15.00. Alternativt at arealet er soleksponert minimum 5 timer pr dag ved vårjevndøgn.

Til pkt. h): Hensikten er å skape gode møteplasser for alle aldersgrupper, med innhold som sikrer at alle kan og vil benytte seg av uteoppholdsarealet. Eksempler kan være lekeapparater for de minste barna, benker og bord for unge, voksne og eldre.

1.8.2 Boligområder innenfor fortettingssonen

Sonen fremgår som hensynssoner i kommuneplanens arealplankart for områder omkring Sandefjord og Andebu sentrum.

Arealkrav

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligutbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) for omtalte sone i arealdelen:

a) Minimum 35 % av BRA bolig.

b) For utbygging med over seks (6) boenheter skal fellesareal/lekeplass utgjøre minimum 40 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal (g)).

c) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Retningslinjer til arealkrav:
BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av

bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

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

Kvalitetskrav

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

e) Leke- og uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold.

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

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

h) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
- areal smalere enn 6 meter
- kjøre- og manøvreringsarealer
- takterrasse
- arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
- arealer brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold

<u>Retningslinjer til kvalitetskrav:</u>
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).

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

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

Retningslinjer til opparbeidelse:
Til bokstav i): Hensikten er å skape gode møteplasser på tvers av aldersgrupper med innhold som sikrer at alle kan og vil benytte seg av uteoppholdsarealet. Eksempler kan være lekeapparater for de minste barna, benker og bord for unge, voksne og eldre.

Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) bør ikke legges nær eller inne på lekeplasser.

Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Det bør legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær.

Følgende beskrivelse er retningsgivende for utforming av lekeplasser:

	Retningslinjer for opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal
Ved krav til nærlekeplass	• *Lekeplassen(e) opparbeides til lek for de minste barna (0-6 år)* • *Lekeplassene ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør* • *Lekeplasser har sikt fra boligene* • *Lekeplasser inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet)* • *Ha minst ett apparat som er funksjonsåpent* • *Gode møteplasser med møblering*

Ved krav til kvartalslekeplass	• *Lekeplassen(e) opparbeides til lek for de mellomste barna (5-13 år)* • *Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig* • *Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek)* • *Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen* • *Gode møteplasser med sittegruppe, gressareal egent for soling og opphold samt møblering for grilling.*
Ved krav til områdelekeplass	• *Lekeplassen(e) opparbeides til lek for barn fra 10 år og oppover.* • *Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig* • *Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på*

	f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek. • *Naturlekeområder til aking, klatring, lek i skog mm* • *Inneholde område for ball-lek. Fotballbane, basketballbane eller lignende* • *Områdelekeplasser bør vurderes å innløses til offentlige friområder/lekeplass.*

Boligområder innenfor virkeområdene for byromsstrategi (3 bestemmelsesområder)

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

1.8.3 Boligområder utenfor fortettingssonen

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

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

b) For utbygging med over 6 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 30 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.

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

d) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

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

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

Kvalitetskrav

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

Krav til opparbeidelse av fellesareal/lekeplass

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

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

Det vises til Pbl. § 30-3 som sier at skilt og reklameinnretninger ikke må virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

definert til disse formålene enten gjennom reguleringsplan eller i kommuneplanen.

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

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

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

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

Sentrumsområdet er området definert til dette formålet i kommuneplanen.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som er unntatt søknadsplikten:

- *Mindre informasjonsskilt som" varemottak"," reservert parkering" m.fl.*
- *Markiser med firmanavn for virksomheten.*
- *Ett byggeplasskilt. Skiltet må tas ned ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest*
- *Foliering på vinduer som dekker maks 1/3 av den enkelte vindusflaten. Plakater og liknende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering på vinduer.*
- *Reklame som ikke er synlig for omgivelser innenfor idrettsarenaer.*
- *Løsfotreklame, beach-flagg og lignende reklameinstallasjoner begrenset til 1 stk. pr forretningslokale på gateplan, dog slik at det forutsettes at fortausgrunn har minimum 1,2 meter bredde og fri ferdsel. Skiltet plasseres inntil bygningskroppen, og tas vekk utenom forretningens åpningstid og i perioder det er behov for snøbrøyting.*
- *Skilt og informasjonstavler på grønnstrukturområder med underformål.*
- *Skilt og reklameinnretninger som er unntatt søknadsplikten kan oppsettes i alle områder.*

1.10 PARKERING

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

Parkeringsbestemmelser gjeldende for boliger i sentrum slik området er definert i kommuneplanens arealdel:

Type virksomhet	**Beregnings-grunnlag**	**Antall parkeringsplasser**	
		Bil	Sykkel
Bolig i sentrum	Pr. boenhet	1,0 maks	1,0 min
Bruksendring til bolig I sentrum	Pr. boenhet	0	1,0 min

Parkeringsbestemmelser gjeldende for boliger utenfor sentrum:

Type virksomhet	**Beregnings-grunnlag**	**Antall parkeringsplasser**	
		Bil	Sykkel
Enebolig, rekkehus, bolig i kjede, to-firemannsbolig	Pr. boenhet	2,0 min	2,0 min
Sekundærleilighet inntil 50 m^2	Pr. boenhet	1,0 min	1,0 min
Leilighetsbygg, blokk	Pr. boenhet	1,2 min 1,5 maks (inkl. gjesteparkering jf. bokstav h) nedenfor)	2,0 min

Parkeringsbestemmelser for andre formål:

Type virksomhet	**Beregnings-grunnlag**	**Antall parkeringsplasser I sentrum***		**Utenfor sentrum***	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Lager/produksjon/ Verkstad	Pr. 100 m^2 BRA	1,0 maks	0.5 min	2,5 maks	0,5 min
Kombinerte næringsformål	Pr. 100 m^2 BRA	1,0 maks	0,5 min	2,5 maks	0,5 min
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	1,0 maks	1,0 min	2,5 maks	1,0 min
Kjøpesenter/handel/ dagligvare	Pr. 100 m^2 BRA	1,0 maks	1,0 min	2,5 maks	1,0 min
Offentlig/privat tjenesteyting	Pr. 100 m^2 BRA	1,0maks	1,0 min	2,5 maks	1,0 min
		Bil		Sykkel	
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,1 min		0,1 min	

*Slik området er definert i kommuneplanens arealdel

Generelle parkeringsbestemmelser

a) For nybygg i sentrum skal eventuelt parkeringsbehov dekkes ved bygging av parkeringskjeller. Besøksparkering, HC-parkering og parkering for av- og pålessing kan vurderes etablert på bakkenivå.

b) Nye større leilighetsbygg og bebyggelse til offentlig og privat tjenesteyting utenfor sentrum bør ha parkeringskjeller.

c) Minst 5 % av opparbeidede parkeringsplasser og ikke mindre enn 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering.

d) Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og skal som hovedregel legges nærmest

byggets inngangsparti. I de tilfeller hvor det utløses krav om mer enn 10 sykkeloppstillingsplasser skal sykkelparkeringen være overbygget.

e) Alle utendørs parkeringsanlegg skal gis en tiltalende utforming.

f) Der parkering etableres i parkeringskjeller skal parkeringsarealet ikke medregnes i BRA.

g) Ved regulering, byggesøknad og fradelingssøknad for bolig skal det alltid vises plass for garasje.

h) For leilighetsbygg, blokk og 4-mannsboliger utenfor sentrum skal minimum 0,2 parkeringsplasser per boenhet avsettes til gjesteparkering. Kravet til gjesteparkering kommer ikke i tillegg til det totale parkeringskravet.

Retningslinjer:
I utbyggingsprosjekt der det ikke er plass til nedkjøring til parkeringskjeller, bør parkering løses ved samarbeid med tilstøtende utbyggingsprosjekt.

Parkeringsanlegg for boliger bør tilrettelegges med gode lademuligheter for El-bil. Minst 25 % av p-plassene bør ha lademulighet.

Sykkelparkering bør ha låse- og lademulighet.

Størrelse på den enkelte biloppstillingsplass bør være i tråd med veileder for grad av utnytting (H-2300).

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

1.11.1 Estetikk

a) Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, fremme gode gaterom og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. For estetiske krav i forbindelse med fortetting i boligområder vises det til punkt 2.2.3.

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

c) Ved søknad om tiltak skal eksisterende og nytt terreng illustreres. Gulvnivå, gesimshøyde og eventuell mønehøyde skal kotesettes.

Retningslinjer:
Fyllinger slakere enn 1:2 bør jordslås.

Bebyggelsen bør som hovedregel ikke bryte silhuetten, men ha bakgrunn i bakenforliggende heier/koller. Innad i byggeområdene bør naturen utnyttes og bevares for å skape særpreg. Bebyggelse og anlegg bør

så langt det er mulig tilpasse seg bevaringsverdige fjell i dagen, koller, og verdifull vegetasjon, samt enkelttrær av stor verdi.

Utvendig lagring i næringsområder bør skjermes for omgivelsene.

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

1.11.2 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

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

1.11.3 Naturmangfold

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

Retningslinjer:
Store, enkeltstående varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, lønn og svartor bør bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.

Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning bør ikke forekomme.

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

1.11.4 Elektromagnetiske felt

Ved oppføring av nye boenheter, skoler, barnehager og ved anleggelse av lekeplasser og idrettsanlegg i nærheten av høyspenttraseer, lavspenttraseer, transformatorstasjoner og jordkabler kan kommunen kreve elektromagnetisk felt utredet. Nevnte arealbruk tillates ikke innenfor områder med årsmiddel over 0,4 mikrotessla.

1.11.5 Grønnstruktur med underformål

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11.6 Vann og overvann

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

Gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteområdene.

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

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

Ved tiltak som påvirker allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag kan det kreves gjenåpning eller restaurering av vassdraget. Gjenåpning eller restaurering skal kreves dersom:
- det er nødvendig for at vedtatte miljømål i regional vannforvaltningsplan kan nås, eller
- det er et nødvendig for å sikre flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektoratets (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen bør også inneholde en plan for erosjonsdempende kantvegetasjonssone og gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

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

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

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

Retningslinjer:
Til pkt. a: Overvann bør fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, bør det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Til pkt. b: Bygninger og anlegg ved flomveier bør utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det bør avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier bør omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

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

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

a) Hensynet til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.

b) Kommunen kan godkjenne tilbygg til bygninger med antikvarisk verdi når dette gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi. Nye bygninger skal tilpasse både det naturlige terreng og bygninger med antikvarisk verdi når det gjelder høyde, form og materialbruk. Kommunen kan kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Riving av bygninger med antikvarisk verdi skal unngås. I tilfeller hvor riving likevel tillates, skal bygningens eksteriør og interiør dokumenteres.

c) Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.

d) Fornminner: Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles ved planlegging av offentlige og større private tiltak, tidligst mulig i planleggingsprosesser, og senest oppfylles før vedtak av reguleringsplan.

Retningslinjer:
Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig

kulturmiljø eller kulturlandskap, bør bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer bør bevares. Det bør ikke tillates nye tiltak eller tilrettelegging for endret bruk før konsekvensene, herunder landskapsmessige konsekvenser, for det aktuelle kulturmiljø er tilstrekkelig vurdert.

1.13 SONE MED SÆRLIG HENSYN BEVARING AV KULTURMILJØ (H570)

Følgende områder er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø:

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

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

Retningslinjer:

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

- *Ved oppføring av nye bygninger bør stedegen historisk byggeskikk og kvalitet i utforming vektlegges. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering, farge- og materialbruk. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse.*

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

- *Kulturlandskap med gårdstun, herunder tunstruktur, enkeltbygg, enkeltminner og landskapselementer som gamle veier, steingjerder, rydningsrøyser og store karakteristiske trær, bør bevares som et helhetlig miljø. Variasjon og småskala landskapsrom bør opprettholdes.*

- *Beiter, hagemark, kantsoner og strandenger bør beites, slås og skjøttes på en slik måte at landskapet og det biologiske mangfoldet opprettholdes. Tilbakeføring til et mer åpent kulturlandskap er ønskelig.*

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

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

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

- *Vegetasjon ved bekker og elvekanter bør bevares og utvikles ved aktiv skjøtsel. Kjemisk*

vegetasjonsbekjempelse langs bekker, vannkanter og veier bør ikke finne sted med mindre dette er et ledd i skjøtsel av kulturlandskapet.

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

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

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

Kvikkleire og fare for kvikkleireskred i marine avsetninger kan også forekomme utenfor den kartlagte hensynssonen. Her bør også ROS-analyse/fareutredning som ivaretar de til enhver tid gjeldende forskrifter utføres.

c) For tiltak som medfører flytting av masser ut og/eller inn av byggeområdet (inkludert matjord) skal det i forbindelse med reguleringsplanen/søknaden utarbeides en massehåndteringsplan som også inkluderer vurderinger knyttet til transport av massene og grunnforhold/andre aktuelle forhold i mottaksområdet.

d) I forbindelse med reguleringsplaner som legger til rette for fortetting i eksisterende boligområder og i områder avsatt til sentrumsformål, skal tiltakshaver i samråd med kommunen gjøre en konkret vurdering av utbyggingsområdets tåleevne i forhold til omkringliggende bebyggelse, landskapsforhold, grønnstruktur og omgivelsene for øvrig.

e) I forbindelse med reguleringsplaner skal planforslagets bidrag til kriminalitetsforebygging beskrives. Det vises til pbl § 3-1 punkt f), samt «Trygge nærmiljøer» - en håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser utarbeidet av «Det kriminalitetsforebyggende råd» (KRÅD) 2012.

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

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

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

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

<u>Retningslinjer:</u>
Til pkt. d: Som grunnlag for sine drøftinger med kommunen bør tiltakshaver som forberedelse til oppstartsmøte utarbeide og illustrere ulike løsninger for utnyttelse på eiendommen, herunder: Plassering av bebyggelse, bygningstyper, volumoppbygging, byggehøyder, løsning for leke- og uteoppholdsareal, ferdselsmuligheter for gående og parkering.

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

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

Fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål for bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasningen kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

Retningslinjer for tilbakeføring av arealformål:
Kommunestyret vil, i forbindelse med rullering av arealdelen, vurdere å tilbakeføre byggeområder til tidligere arealformål dersom det ikke er igangsatt reguleringsplanarbeid på området innen åtte år fra dato byggeområdet ble lagt inn i kommuneplanens arealdel.

2.1 TETTHET I BOLIGOMRÅDER

Tabellene nedenfor skal være retningsgivende for videre utvikling og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan.

Gbnr.	Navn	Areal	Boliger per daa	Antall boliger (estimert)
206/2, 205/1	Langbrekke/Nordre Holt	52,3	0,5	25
307/3 og 308/1	Sti/Plassen	84,3	1	70
470/1 og 458/59	Bredholt	90	2-4	160
473/92	Sørby (Stokke)	6	2-4	18
420/60	Kjetilstuåsen	5	2-4	10
80/63	Årøveien	5	3	15
128/26 m.fl.	Ranvik brygge	22	Høy tetthet, flere formål	100
41/16 m.fl.	Modalveien	Ca 4	6	25
112/529 m.fl.	Framnes	80	Høy tetthet, flere formål	200
273/2 og /44	Heimdalsåsen	38	1	35
Del av 43/13	Knatten	5	2	10
128/299	Hystad	4	2,5	10
23/9	Paradisskogen	Ca 3,5	2	8
307/2 m.fl.	Rismyr syd	Ca. 190	1	200
215/46	Hoksrødveien syd	1,4	2	3
132/116	Storøyaveien	2	1,5	3
458/402 m.fl.	Østre Holtet	10,5	2	20
150/56	Krokemoveien 126	6	5	30
41/54	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 gjelder i uregulerte områder, for reguleringsplaner innenfor denne sonen listet opp i punkt 1.2.3, og for reguleringsplaner der utnyttelsesgraden ikke er angitt.

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

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

2.2.3 Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i eksisterende boligbebyggelse

Ny bebyggelse skal ta hensyn til nærområdets eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og –utforming, landskap/terreng og grønnstruktur og grøntdrag.

Retningslinjer:
Byggesøknader bør vise hvordan hensynet til eksisterende bebyggelse, visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming er ivaretatt (jf. SAK 10 - § 5.4 tredje ledd bokstav f).
Faktorer innenfor boligens nærområde (defineres i avsnitt nedenfor) som bør være førende ved plassering, gruppering og utforming av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendom fremgår av retningslinje a) til d) nedenfor:

a) *Type bebyggelse*
Ved fortetting i områder dominert av småhusbebyggelse (defineres i avsnitt nedenfor) bør nye tiltak ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet.

I områder dominert av frittliggende småhusbebyggelse (dvs enebolig og tomannsbolig) bør det fortrinnsvis fortettes med samme boligtype.

b) *Tomte- og bebyggelsesstruktur*
Der bebyggelsen har enhetlig avstand til vei bør denne avstanden opprettholdes. Nye tiltak bør plasseres og orienteres slik at det oppstår gode uterom for både eksisterende og eventuelle nye boliger.

Ved nye tiltak innenfor nærområder med ensartet møneretning, bør eksisterende prinsipp for møneretning videreføres.

Minste tomtestørrelse for frittliggende enebolig: 500 m^2 (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

Minste tomtestørrelse for tomannsbolig: 750 m^2 (gjelder både for ny og gjenværende tomt).

c) *Bygningsvolum og* utforming
Flere av følgende formingsfaktorer bør hentes fra eksisterende bebyggelse i nærområdet:

- *Høyde,*
- *lengde/bredde,*
- *grunnflate,*
- *volumoppbygging,*
- *takform*
- *material- og fargebruk.*

Takform og/eller volumoppbygging bør være et av elementene som alltid hentes fra eksisterende bebyggelse.

I nærområder med ensartet bebyggelse (defineres senere) bør alle de ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

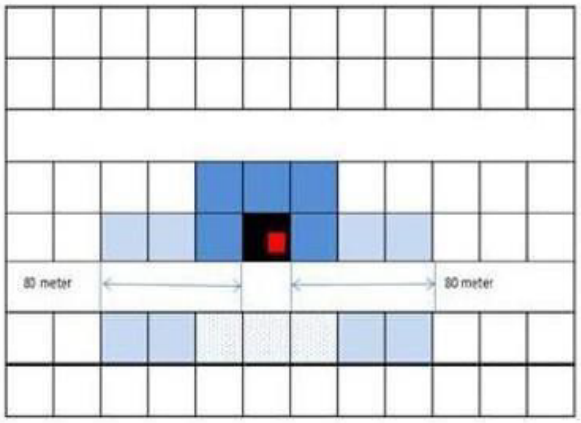
d) *Naturgitte omgivelser*
Eksisterende vegetasjon og spesielt store, enkeltstående trær bør tas vare på så langt det er mulig. Sammenhengende grøntdrag som strekker seg over flere eiendommer bør bevares.

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

Definisjoner:
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C nedenfor. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område sees i sammenheng.

Frittliggende småhusbebyggelse defineres som et område der minimum ¾ av nærområdet (til tomten som skal bebygges) består av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsbolig. Det samme forholdet gjelder for vurderingen av om området er dominert av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, flermannsboliger) eller evt. blokkbebyggelse.

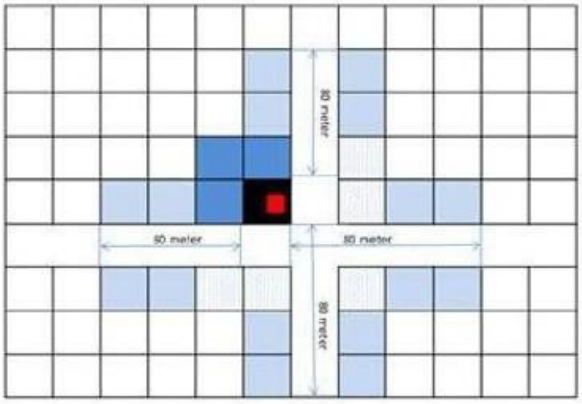
For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst ¾ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.



Figur A:

Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate.

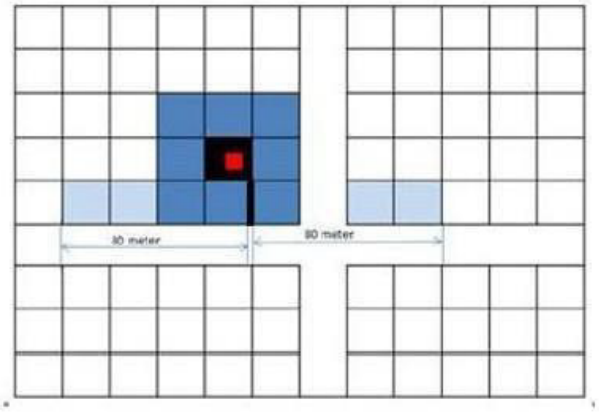
(pilene angir 80 meter langs vei)



Figur B:

Nærområde der tiltak ligger i vei/gatekryss.

(pilene angir 80 meter langs vei)



Figur C:

Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate.

Sort linje indikerer plassering av adkomst, som har betydning for definering av nærområde.

(pilene angir 80 meter langs vei)

Tegnforklaring:

	Eiendom med byggetiltak
	Eiendommer definert som naboer
	Eiendommer definert som gjenboere
	Eiendommer langs tilliggende gater innen 80 meter
	Eiendommer utenfor nærområdedefinisjonen

2.2.4 Bestemmelsesområder

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

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

For områdene Åsen SB#6 og Hystad SB#5 gjelder følgende i tillegg:
Hensynet til verneverdige bygninger og tomte- og bebyggelsesstruktur skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av det helhetlige kulturmiljøet, skal bevares og ikke rives eller endres slik at bevaringsverdien forringes.

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

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

Tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf. pbl § 1-8).

Retningslinjer:
Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.2.6 Tiltak i området mellom byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet og 100-metersgrensen

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

Retningslinjer:
Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning eller, etter kommunens vurdering, medføre synlige terrenginngrep i særlig viktige svaberg, fjell- og landskapsformasjoner.

Ny bebyggelse bør søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger bør fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett legges det vekt på

løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

2.3 FRITIDSBEBYGGELSE

Fritidsbebyggelse omfatter arealer avsatt til formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

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

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

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

Tiltak etter pbl. § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf. pbl. § 1-8).

2.3.2 Tiltak i området mellom byggegrense mot sjø vist i kommuneplankartet og 100-metersgrensen

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

b) Dersom vilkårene i punkt 2.3.2 a) oppfylles kan en eventuell utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse ikke overstige følgende størrelse: samlet bebygd areal (BYA) på 90 m^2 på eiendommen. Parkeringsareal som ikke er overbygget og terrasser som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.

c) Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Det er forbud mot fradeling og oppføring av nye enheter (fritidsboliger) nærmere sjøen enn 100 meter.

d) Frittstående terrasser, plattinger, gjerder eller frittstående svømmebasseng tillates ikke. Terrasse/platting på inntil 30 m^2 tilknyttet fritidsboligen kan tillates. Arealberegningen gjelder uavhengig av om terrassen/plattingen er overbygd.

e) Bebyggelsens gesims- og mønehøyde kan ikke overstige henholdsvis 3,5 og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel kan være inntil 35 grader.

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

g) Oppføring av gjerde på eiendommen tillates ikke.

Retningslinje:
Til pkt. a: Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning. Tiltaket bør, etter kommunens vurdering, ikke medføre synlige terrenginngrep i særlig viktige svaberg, fjell- og landskapsformasjoner, eller innebære sprengning ut over ca. 100 m^3 utsprengt masse.

2.3.3 Tiltak utenfor 100-metersbeltet mot sjø

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

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

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

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

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

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

2.4 SENTRUMSFORMÅL

2.4.1 Generelle bestemmelser

a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.

b) Det tillates ikke etablering av ny småhusbebyggelse i sentrumsformålet.

c) I sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg. Ny bebyggelse skal tilpasses eventuelle historiske gateløp og kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal dimensjoneres etter byens/tettstedets målestokk.

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

begge gater og ha avkuttet hjørne.

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

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

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

Byggehøyder i Sandefjord sentrum:
For utbygging i kvartaler i sentrum legges rapporten «Sandefjord sentrum – konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» til grunn med de presiseringer som følger av bystyrets vedtak sak 21/16, samtidig må det tas hensyn til de bygde omgivelser.

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

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

2.4.2 Bestemmelsesområder

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

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

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

Råstoffutvinning er tillatt innenfor områdene avsatt til dette formålet.

Fokserødskogen pukkverk kan i tillegg, uten endring i reguleringsplanen, benyttes til deponi for rene masser.

2.6 NÆRINGSVIRKSOMHET

a) Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.

b) For produksjons/ håndverksbedrifter/engros kan det tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten på maks 150 m^2 salgsflate.

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

d) For del av gbnr 150/31 kan det etableres gårdsbutikk med slakteri og lager. Mot tilgrensende landbruksområder skal det etableres/ opprettholdes en ubebygd buffersone. Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 30 %.

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

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

2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.7.1 Områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg

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

- Hegna # 4

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

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

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

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

- Hasle # 8
- Heimdal vest # 23

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

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

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

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

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

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

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

f) Følgende område tillates med formålene; lager, industri, håndverksvirksomhet, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og flyplass (nummer bak områdenavnet refererer til område i kommuneplankartet):
   - Torp Øst # 20

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

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

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

i) For området Pindsle #6, skal opparbeidelse av relevant, regulert infrastruktur i plan for «Detaljregulering for ny infrastruktur på Pindsle – Gbnr. 152/17 m.fl.» være gjennomført eller sikret i samsvar med reguleringsplanens § 5.2 før det kan gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 a, b eller d.

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

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

På Pindsle bør arealer langs Nygårdsveien og/eller nær eksisterende handelsvirksomhet prioriteres til etablering av nytt handelsareal.

Viktige forutsetninger for slik etablering bør være krav til parkering og trafikksystem samt at virksomheten ikke vil være til vesentlig sjenanse for annen virksomhet i området.

Samlet bruksareal til handel innenfor ett bygg bør ikke overstige 3000 m^2. Planer som medfører større bruksareal til handel i ett bygg, bør behandles gjennom en ordinær reguleringsplanprosess.

Ved etablering av handelsvirksomhet på større bruksarealer enn 3000 m^2 i ett bygg, bør det vurderes å kreve at forutsetninger for de varetyper som skal selges, tinglyses som et hefte på eiendommen.

Planer om å etablere tradisjonell dagligvarehandel på disse næringsområdene, bør som hovedregel behandles som reguleringsplan.

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

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

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

2.8 OFFENTLIG/PRIVAT TJENESTEYTING

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

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

2.9 IDRETTSANLEGG

Det tillates tiltak i tråd med formålet.

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

3.1 LNF – GENERELT

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

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

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

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

e) Plassering skal tilpasses kulturlandskapet.

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

g) Det generelle forbudet mot tiltak i pbl. § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske og fangst, med mindre det finnes alternativ plassering på eiendommen, jf. pbl. § 11-11 første ledd nr. 4. Det generelle forbudet mot tiltak i pbl. § 1-8 gjelder heller ikke for mindre, nødvendige navigasjonsinnretninger for å sikre ferdsel på sjø.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) I område for spredt boligbebyggelse i LNF skal grad av utnytting ikke overstige 25 %BYA eller BYA 400 m^2. Tillatt utnyttelsesgrad gjelder boligbebyggelsen med tilhørende bebyggelse, som garasje og lignende. Eksisterende landbruksbebyggelse skal ikke inngå i beregningen av BYA.

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

f) Utbyggingen må videre være løst på en estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning. Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer. Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.

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

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

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

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

I dispensasjonsvurderingen skal følgende vektlegges:

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

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

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

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

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

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

b) Båtheis eller tilsvarende installasjoner tillates ikke.

Retningslinjer:

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

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra punkt 4.1 og pbl § 1-8 for nye brygger og andre lignende innretninger utenfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.

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

I dispensasjonsvurderingen knyttet til erstatningsbrygger skal det vektlegges at det erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming, eller etableres ny brygge med en plassering og/eller utforming som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

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

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

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

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

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

d) Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.

e) Flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 HUSBÅT/LEKTER (PBL § 11-11 NR. 3)

Det tillates ikke varig oppankring/fortøyning av husbåt/lekter som benyttes til bolig, uten at dette er i samsvar med gjeldende plan.

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

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

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

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

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

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

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

4.6 HAVN (PBL § 11-11 NR. 4)

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

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

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

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

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

4.8 FISKE

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

4.9 FARLED

Farleden fremgår med stiplet linje i kommuneplankartet. Følgende bestemmelse gjelder for områder med tilknytning til farleden:

Det må ikke legges til rette for tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden.

KAPITTEL 5 – HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

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

5.1.1 Støy (H210 og H220)

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

a) I de røde sonene (H210) kan etablering av ny støyfølsom bebyggelse kun vurderes i sentrumsnære områder og andre fortettingsområder langs kollektivtrase. Grunnskoler og barnehager tillates ikke etablert i rød sone. I de gule sonene (H220) kan det oppføres ny eller gis tillatelse til utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

b) Det skal kreves en støyfaglig utredning ved søknad om etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller utvidelse av eksisterende innenfor gul eller rød støysone, for en eller flere støykilder. Støyfaglig utredning skal utføres etter retningslinjene i T-1442.

c) I områder markert som stille sone (friluftsområdene i Marum og Hjertås), skal støyende tiltak/aktiviteter unngås.

Retningslinjer:
Der støysoner fra ulike støykilder overlapper skal støykart fra 2018 (Brekke og strand) legges til grunn for den støyfaglige utredningen. Ved overlapp i støysoner kan kommunen vurdere å stille krav om inntil 3 dB strengere grenseverdier jf. (kap.5.3.4. i T-1442/2021).

5.1.2 Faresoner

Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende. I forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker utredes reelle fareområder og eventuelt avbøtende tiltak fastsettes.

a) Stormflo og bølgepåvirkning (H320)
Innenfor område angitt som faresoner flo skal bygningskonstruksjoner ikke oppføres lavere enn kote + 2,5 moh. Dersom bygningskonstruksjoner skal plasseres lavere enn kote + 2,5 moh, må det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse med tanke på mulig springflo/flom/stormflo. Det må i denne analysen framgå hvilke risikoreduserende tiltak som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet etter loven. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.

I spesielt eksponerte områder der flere eller begge forholdene kan inntreffe samtidig (stormflo og bølgepåvirkning), skal det vurderes å sette nedre kotehøyde høyere enn 2,5 m. Valg av kotehøyde skal begrunnes og dokumenteres av fagkyndig.

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

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen H310 må det

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

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

d) Steinsprang (H390)
For soner som angir områder med mulig steinsprangfare (sonen viser utløsnings- og rasområde), tillates ikke tiltak som kan utløse/rammes av steinsprang. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

e) Skredfare i bratt terreng (H390)
Hensynssoner bratt terreng (H390) viser mulige løsne- og utløpsområder snø, stein, jord. Innenfor sonene kan det kreves geotekniske undersøkelser før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6. Utredningens omfang skal vurderes opp mot tiltakets omfang og graden av fare. Det vises til NVE sin veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng.

f) Skytebane (H360)
Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabelt og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

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

h) Annen fare (H390) deponier i sjø
Sjøbunnen innenfor de markerte sonene har vært benyttet til deponi for forurensede masser. Det tillates ikke tiltak som kan forstyrre deponiet og dermed føre til forurensning.

5.1.3 Sikringssoner

a) For grunnvannsuttak (H110) Håsken – Andebu vannverk og Høyjord vannverk gjelder følgende bestemmelser:

- Innenfor området er det forbud mot etablering av bedrifter/anlegg som kan forurense jord og grunnvann i forbindelse med søl og lekkasjer (uhell).
- Det tillatelses ikke etablering av avfallsdeponier for slam, husholdningsavfall, kloakkslag, silo og annet organisk avfall.
- Det tillates ikke å lagre større kvanta kjemikaler.
- All lagring av drivstoff/ oljeprodukter er forbudt.
- Det tillates ikke infiltrasjon i grunnen av avløpsvann og andre hygienisk betenkelige stoffer med lang nedbrytningstid eller som ikke nedbrytes (oljeholdig spill- arbeid og tiltak som nevnt i plan- og vann, rester av plantevernmidler etc.).
- Ved nydyrking skal plan for bortledning av drensvann/ overvann godkjennes av Andebu vannverk/landbruksmyndighetene.

b) Sikring av steinressurser Kodal (H190_5)

Forekomsten er avsatt som hensynssone for å sikre mulig framtidig uttak.

5.1.4 Infrastruktursone (H410_1) (§ 11-8 bokstav b)

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

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

5.2.1 Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530)

Retningslinjer:
Områder avmerket med hensynssone friluftsliv har, i tillegg til viktige landbruksinteresser, også stor verdi for friluftsliv. Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så fremt dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

I nye områder for bebyggelse og anlegg bør det, i forbindelse med reguleringsplan, sikres sammenhengende grønnstruktur innenfor området.

5.2.2 Sone med særlige hensyn bevaring av naturmiljø (H560)

Retningslinje:
Innenfor områder angitt som hensynssone bevaring av naturmiljø bør hensynet til områdets verdi for naturmangfold tillegges særlig stor vekt og konsekvenser for biologisk mangfold være tilstrekkelig vurdert, ved lokalisering og utforming av tiltak

5.2.3 Sone med særlig hensyn til landskap (H550)

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

5.2.4 Sone med særlig hensyn bevaring kulturmiljø (H570)

Retningslinjer er lagt i punkt 1.13 og vedlegg 1

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

5.3.1 Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

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

Søknad om tiltak innenfor eller nært inntil områder båndlagt etter lov om kulturminner kan ikke vedtas etter plan- og bygningsloven før saken er behandlet av kulturminnemyndigheten.

5.3.2 Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720) og andre lover (H740)

Områder som er fredet etter naturmangfoldloven er vist som båndlagte områder.
Bruk og vern av områdene styres av de respektive områdenes lokale forskrift.

5.3.3 Båndlegging for regulering (H710)

a) Torp regionale næringsområde
Det kan ikke igangsettes tiltak uten at det foreligger en helhetlig plan for området. Planarbeidet må avvente avklaring av trase for nytt dobbeltspor og stasjon for jernbanen. Planen må blant annet ta stilling til mulige nye veiløsninger, herunder dagens Torpvei fra Fokserød, mulig ny riksvei fra Tassebekk og mulig ny fylkesvei til Sandefjord øst. Det må i planarbeidet tas stilling til om utbyggingen på det regionale næringsområdet skal følges opp i anleggsfasen med et samlet miljøprogram/miljøovervåking for hele området. Det vises for øvrig til punkt 2.7.1 bokstav f).

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

b) Båndlagte traseer for fremtidige veier:

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

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

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

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

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

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

5.4.1 H810_2 (Holt og Langbrekke)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området nevnt over, skal det foreligge en felles reguleringsplan for hele området. Reguleringsplanen skal ha som hensikt å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, vei, vann- og avløpsordninger og ivaretakelse av vernehensyn. Hensynet til barn og unge må utredes i forbindelse med reguleringsplanen. Eventuelt areal som i dag benyttes av barn og unge må erstattes eller ivaretas i forbindelse med boligutbygging av området.

Følgende tiltak unntas fra krav om felles plan:

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

5.4.2 H810_3 (Fritidsbebyggelse ved Åsen)

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området, skal det foreligge en felles reguleringsplan for hele området. Reguleringsplanarbeidet skal blant annet vise hvordan utbyggingen tar hensyn til naturmiljøet, landskapsverdier, friluftsliv og rekreasjon, herunder tursti langs Askjemvannet, samt byggegrense mot vannet. Ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som det legges opp til gjennom reguleringsplanen skal ikke hindre eller komme i konflikt med tursti langs Askjemvannet, slik denne er vist på kommuneplanens arealdel (2014– 2026). Planarbeidet må utrede vei, vann og kloakk og arealtetthet samt konsekvenser for badevannskvaliteten i Askjemvannet. Reguleringsplanen vil endelig avklare antall nye fritidsboliger.

Tettheten skal beregnes ut fra netto tomteareal. Dvs. at arealer til lekearealer, felles ute-oppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunal- tekniske anlegg ikke inngår i regnskapet for utnytting av arealene.

Følgende tiltak unntas fra krav om felles plan:
- Mindre tiltak på eksisterende bebyggelse som oppføring av påbygg/tilbygg.
- Oppføring av nye boder/anneks og liknende mindre bygg.

5.4.3 H810_4 (Stokke Øst)

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

5.4.4 H810_5, 6, 7 og 8 (Stokke)

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

5.4.5 H810_11 (Håsken)

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

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

5.4.6 H810_ 1 (T1-Nybyen)

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

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

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

VEDLEGG 1 - KULTURMILJØER I SANDEFJORD

Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad H570_1
Veisystemet, gårdsnavnene og de usedvanlig mange og rike kulturminnene forteller at dette jordbrukslandskapet er svært alderdommelig. Landskapet fra Lauve i sør til Istre, Stange og Brønnum i nord var bosatt av jordbrukere allerede flere hundre år før Kristi fødsel. Veiene slynger seg fra gård til gård og går helst oppe i det tørrlendte terrenget. I dette kulturmiljøet finner vi blant annet steinsettingen på Istrehågan og helleristningene på Haugen – to av de mest eiendommelige og betydningsfulle arkeologiske kulturminnene i Vestfold.

Sundåsen, Bogen og Langø H570_2
Kystfortet på Sundåsen representerer viktig norsk militærhistorie. Dette og Melsomvik havn var to av de nasjonalt viktigste stedene under unionsoppløsningen i 1905. I dette kulturmiljøet finnes også bygdeborgen Frøsås, som trekker militærhistorien i området tilbake til jernalderen. Bogen og Sand var levende og antagelig til dels internasjonale strandsteder fra 1600-tallet av, med spritsmugling, skjenkesteder, båtreparasjoner og etter hvert landhandel. Kulturmiljøet viser viktige utviklingstrekk ved livet langs kysten i vår region.

Høyjord H570_3
Høyjord stavkirke er en midtmastkirke fra andre halvdel av 1100-tallet. I landskapet rundt kirken ligger flere gravhauger. Kirken er altså bevisst bygd i eller rett ved gamle gravfelt. I tillegg er det funnet en rekke kokegroper nær kirken, langt eldre enn kirkebygget. Den nære forbindelsen mellom de hedenske gravhaugene og den kristne kirken, viser at landskapet her har vært under skiftende religiøse ordninger gjennom lang tid.

Gokstad H570_4
Gokstadfunnet er blant Norges viktigste bidrag til verdens historie. Gokstadhaugen har en monumental plassering i et kulturmiljø som rommer mytiske stedsnavn og flere tusen år gamle boplasser. Landskapet omkring Gokstadhaugen skjuler tallrike kjente og uoppdagede spor som kan kaste lys over Gokstadhøvdingens identitet og betydning. Handelsplassen på Heimdal er sentral, og viser et mektig internasjonalt nettverk.

Stokke prestegård og kirkested H570_5
Stokke kirke og prestegård ligger i et kultisk landskap. Der kirken ligger lå det en katolsk kirke i middelalderen, og jernalderens gravhauger finnes og har funnets både sør og nord for prestegården. Det gamle veinettet knyttet til kirkestedet og prestegården utgjør uforandrete landskapselementer siden eldre jernalder.

Hella, Skjærsnes og Melsom H570_6
Veier, gravminner, gamle gårder, ferjesteder, ladestedet Hella (Nøtterøy) og tettstedet Melsomvik dekker flere hundre år med sjøen som viktigste forbindelsen mellom Nøtterøy og fastlandet. Nederst på Hella ligger et stort gravfelt fra jernalderen i et lite gravsøkk. Gamle hulveier leder ned mot sjøen. Øst for Melsom og mellom gården og sjøen ligger det også gamle veier og gravfelt som tydelig viser at ferdselen gikk fra sjøen, om Melsom og videre vestover mot raet. Før fantes det gravhauger også på tunet på

Melsom. Krysningspunktet over Vestfjorden var jernaldergårdenes viktigste kontaktpunkt med omverdenen.

Fevang H570_7
Fevanggårdene ligger på raet sammen med mange andre gamle gårder. Det er tette forbindelser mellom jernaldergårdene, gravfeltene og ferdselsveier. Gravfeltet på Fevang har i dag 21 bevarte gravmonumenter, opprinnelig må det ha vært flere hundre. Det er en av de siste, store restene av de mange store samlinger med graver som lå i dette kulturlandskapet. Terrenget omkring gårdene og gravfeltet er spekket med spor etter gammelt jordbruk. Her finnes rydningsrøyser, steingjerder og åkerstykker. Dette er restene av en jernaldergård.

Auve H570_8
Hovedbygningen på Auve representerer en bygningstype som var vanlig i kyststrøkene over store deler av Øst- og Sørlandet på 1700- og første del av 1800-tallet. Bygningstypen var vanlig for en samfunnsgruppe som hadde sitt utkomme fra sjøfart og jordbruk. Gårdens historie strekker seg tilbake til jernalder, og Auve må ha vært ryddet før Vesterøya ble landfast. 250 meter nordvest for tunet ligger en boplass fra yngre steinalder med uvanlig store mengder dyreben, deriblant fra hval, og keramikk bevart. Auveboplassen viser at det har vært hvalfangere i Sandefjord i 4000 år, og den har en viktig plass i forskning på yngre steinalder i Norge.

Sandar kirkested H570_9
Sandar kirkested har ubrutt tradisjon som religiøst senter tilbake til middelalderen. Senere har funksjoner knyttet til byens administrasjon og næringsliv kommet til. Gateløpene og bebyggelsen har både stor variasjon og tidsdybde. Området kjennetegnes, med unntak av kirken, av malte tre- eller murhus i 1–3 etasjer. Samtlige bygninger har saltak med hel eller halv valm. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Parken H570_10
Kulturmiljøet Parken har vokst frem over tid som resultat av en trinnvis planlegging. Parken representerer veksten og velstanden som fulgte med Sandefjord som badeby, og senere som hvalfangstby. Gateløpene, bebyggelsen og parken preges derfor av en godt samstemt struktur og utforming. Det er særlig Park hotell som har lagt premissene for utformingen av rådhuset og kulturhuset. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet, og gir eksempler på de ulike stilretningene som dominerte arkitekturen i siste halvdel av 1900-tallet. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager, parker og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Nybyen og Rukla H570_11
Kulturmiljøets to delområder viser samlet hvordan en typisk Vestfoldby utviklet seg med badebyen og seilskutetiden som bakteppe på 1800-tallet. Kulturmiljøet, sett i sammenheng med Hystadveien, Murbyen i Sandefjord sentrum og Åsen, gir et godt innblikk i byens arkitektur- og sosialhistorie. Rukla har vokst frem over tid. I dag kjennetegnes bebyggelsen i området av malte trehus i 1–2 etasjer med tidstypisk arkitektur for tidsrommet 1800–1900. Gateløpene og bebyggelsen i området har derfor både stor

variasjon og tidsdybde. Nybyen er resultat av en samlet planlegging, noe som har bidratt til å gi gateløpene og bebyggelsen et enhetlig og planlagt preg. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Bjerggata H570_12
Kulturmiljøet Bjerggata har vokst frem over tid. Bebyggelsen i Bjerggata består av godt bevarte arbeiderklasseboliger fra 1800-tallet, som dokumenterer Sandefjords trehusbebyggelse før brannen i 1900. Arbeiderboligene er en viktig del av Sandefjords sosialhistorie, og er interessante å se i sammenheng med den mer velstående bebyggelsen i delområdene Hystadveien, Parken og Åsen. Gateløpet og bebyggelsen preges av stor variasjon og tidsdybde, med små, malte trehus i 1–2 etasjer. Det tette boligområdet har små hager og bakgårder som gir bydelen et grønt preg. I nyere tid er området fortettet ytterligere, deriblant med noen murbygninger i større skala. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til temakart «Kartlegging av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

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

Hystad
Kulturmiljøet Hystadveien har vokst frem som resultat av en samlet planlegging, som har gitt en enhetlig struktur og utforming. Hystadveiens «Hvalfangerklassisisme» vitner om den velstanden hvalfangsttida førte med seg for deler av befolkningen i Sandefjord. Kulturmiljøet, sett i sammenheng med den eldre trehusbebyggelsen i Bjerggata og Rukla og Nybyen, gir et godt innblikk i byens arkitektur- og sosialhistorie.

Området kjennetegnes av fasjonable trevillaer i 1–2 etasjer. De fleste bygningene er oppført med lyst malt tømmerpanel, og har detaljeringer i form av inndelte vinduer og sprosser i mønene. Samtlige bygninger har saltak med hel eller halv valm, og gjerne flere spisse arker. Det arkitektoniske uttrykket er av høy kvalitet. Bolighusene omgis med store hager, noe som er med på å understreke områdets fasjonable karakter. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

Åsen
Kulturmiljøet i Åsen har ikke vokst frem som et resultat av en samlet planlegging. Åsens arkitektur vitner om den velstanden hvalfangsttida førte med seg for deler av befolkningen i Sandefjord. For å forstå byens sosiale historie er det interessant å se dette området i sammenheng med Bjerggata, Hystadveien og Rukla og Nybyen.

På nedsiden av Nedre Åsenvei preges bebyggelsen av malte trehus i 2 etasjer med halvvalmet mansardtak. Opp mot og langs Øvre Åsenvei ligger storslåtte villaer i tre og mur med høyreiste sal eller helvalmet tak. Bolighusene omgis med store hager, noe som er med på å understreke områdets unike

karakter. Bygningene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø. Det vises for øvrig til «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018.

VEDLEGG 2 - DEFINISJONER OG BEGREPER SOM BENYTTES I KOMMUNEPLANEN

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

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

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

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

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

Eldre reguleringsplaner:
Reguleringsplaner vedtatt før vedtak av gjeldende kommuneplan.

Eplehagefortetting:
Utfyllende småhusbebyggelse i eksisterende småhusområder.

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

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

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

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

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

Konsekvensutredning:
Utredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROS- analyse:
Risiko- og sårbarhetsanalyse.

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

Sentrumsområder:
Arealer avsatt med sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG 3 – FORUTSETNINGSVEDTAK

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

a) Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl kapittel 17, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

b) Utbyggingsavtale forutsettes inngått før første igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser i planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, o. l.

c) Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

d) Utbyggingsavtaler kan videre ha bestemmelser om å sikre boliger til særskilte grupper, regulere boligsammensetning eller ha bestemmelser om tildelingsrett eller forkjøpsrett til boliger for kommunen eller andre.

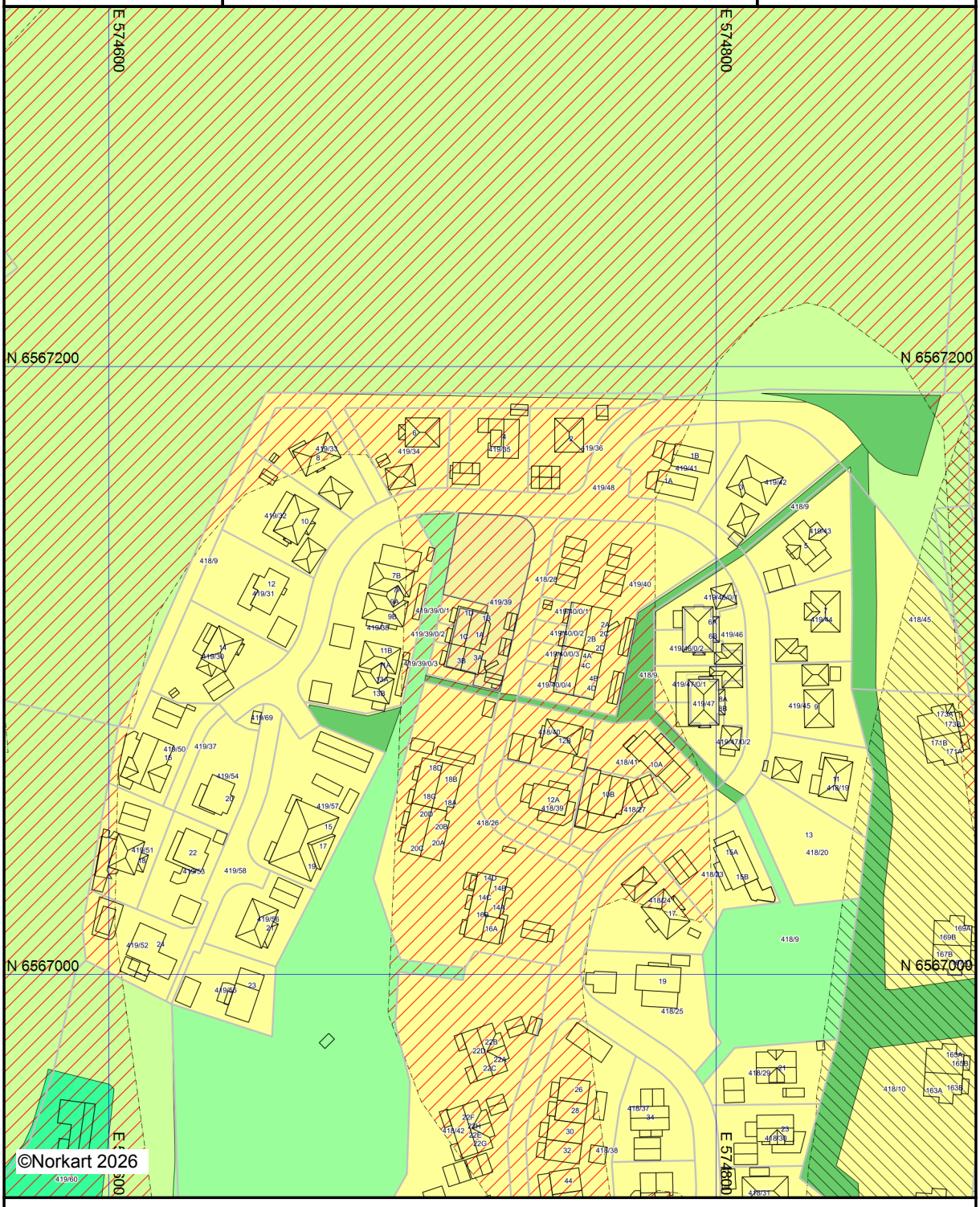
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 419/39/0/6
Adresse: Lågerødtoppen 3B
Utskriftsdato: 13.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

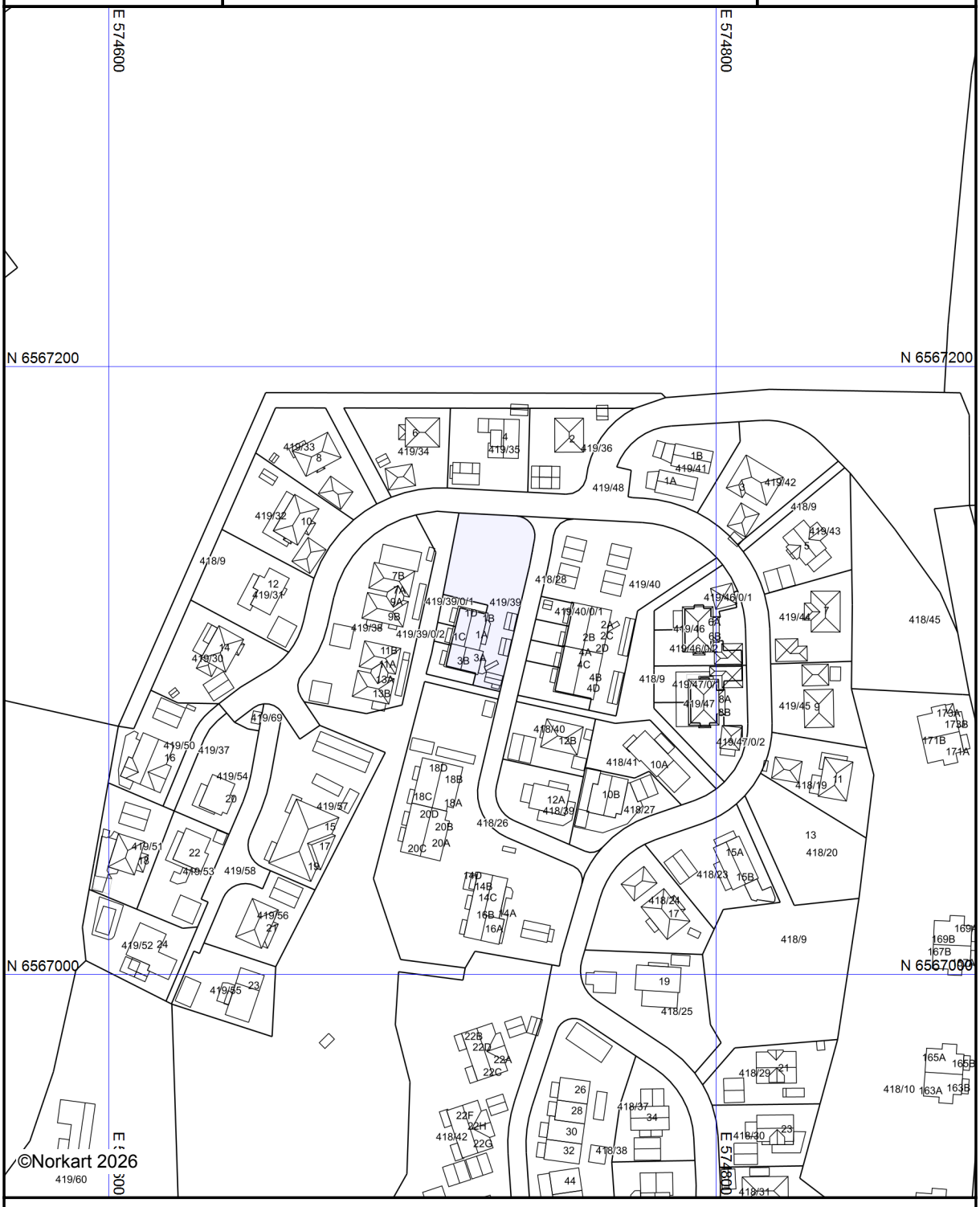
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 419/39/0/6
Adresse: Lågerødtoppen 3B
Utskriftsdato: 13.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

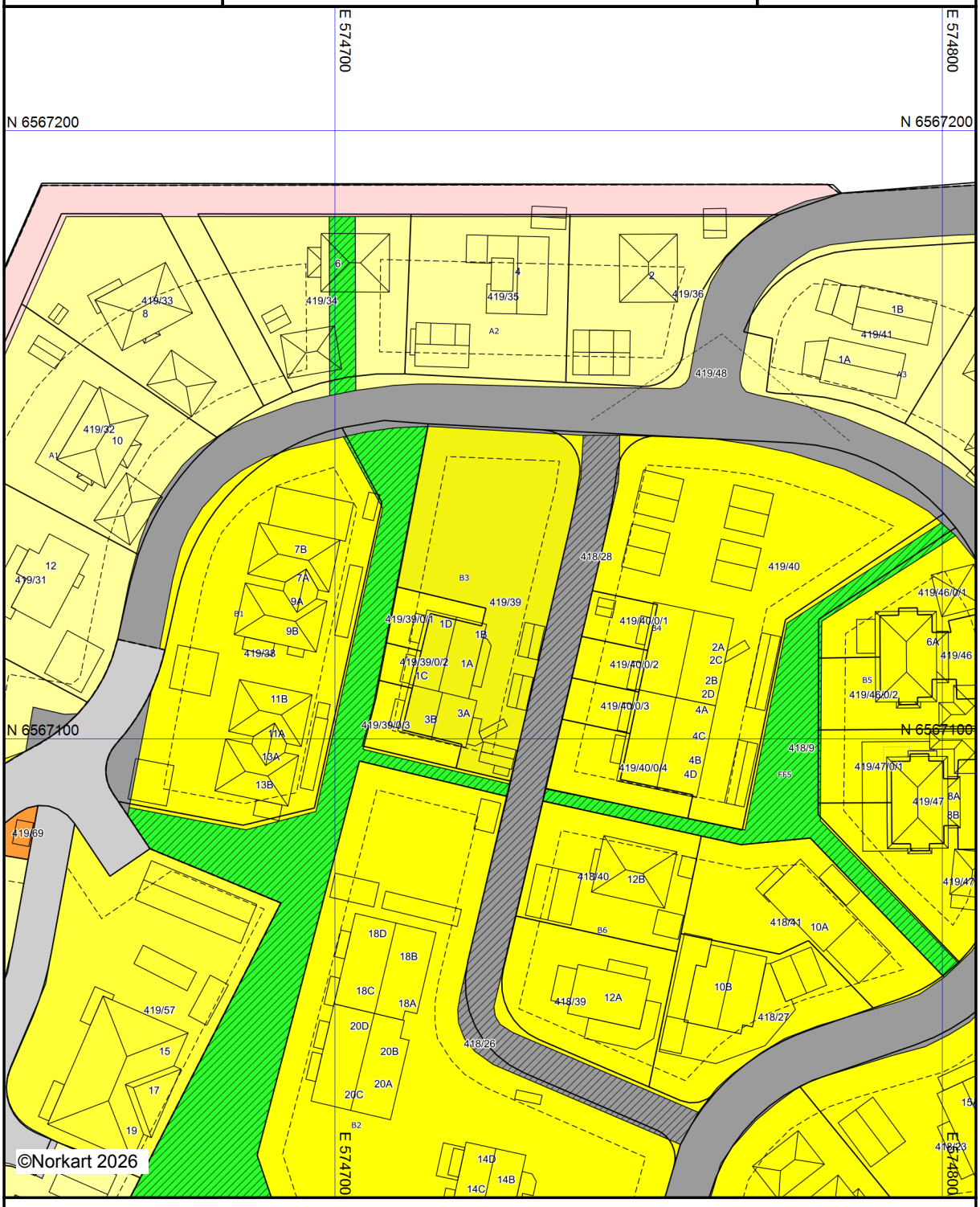
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 419/39/0/6
Adresse: Lågerødtoppen 3B
Utskriftsdato: 13.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

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

Hensynssoner

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

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

LINJESYMBOLER

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

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

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.