

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2024003
Kirkeveien 250-252**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 03.03.2025, sist revidert **xx.xx.xxxx**. Vedtatt av kommunestyret **xx.xx.xxxx**.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2024003, datert 03.03.2025, sist revidert **xx.xx.xxxx**.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl kap. 12):

Bebyggelse og anlegg

Forretning (FOR1-2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV1-3)

Kollektivholdeplass (KH1-2)

Leskur/plattformtak (LPL)

Gang- /sykkelvei (GS1-5)

Annen veggrunn – teknisk

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Blågrønnstruktur (BG1-3)

Hensynssoner

Sikringssone hovedvannledning (H190)

Frisikt (H140)

Bestemmelsesområder

Trafikkregulerende tiltak (#1-2)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak, for felt FOR1-2, skal nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente prinsipper fra VAO Rammeplan tilhørende plansaken (10260011-RIVA-RAP-001, sist revidert 17.12.2024).

§ 3.2 Opparbeidelse av kryss på fv.308 med tilhørende anlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor FOR1-2, skal krysset mellom fv. 308 og Nattvallveien, KH1-2, GS1-3 og KV3, etableres og dimensjoneres i samsvar med vegtegninger tilhørende plansaken (10260011-B001, C001, C002 Plantegning Kirkeveien 250-252).

§ 3.3 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt FOR1-2, skal det utarbeides en utomhusplan for omsøkte byggetrinn.

Utomhusplanen skal vise:

- Utforming av området, gangarealer, adkomst, parkering, støttemurer, eksisterende vegetasjon, beplantning, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak mv.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier samt punkt for utledning av flomvann fra eiendommen ved ekstremnedbør.
- Oppfylld av krav til blågrønn faktor, jf. § 4.5.

§ 3.4 Blågrønn faktor

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt FOR1-2, skal blågrønn faktor for hele området være dokumentert i henhold til § 4.5.

§ 3.5 Overvann

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, innenfor felt FOR1-2, skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom eller som felles anlegg for flere eiendommer.

§ 3.6 Dokumentasjon av støy

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, skal støysituasjonen dokumenteres med støyberegninger/støyrapport utarbeidet av uavhengig støykonsulent/akustikkfirma.

Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres en støyanalyse av planlagte arbeider. Støynivåene vurderes opp mot grenser gitt for bygge- og anleggsstøy i T-1442/2021.

§ 3.7 Miljøgeologiske grunnundersøkelser

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor FOR1 skal det gjennomføres miljøgeologiske grunnundersøkelser med jordprøvetaking før eventuelle terrenginngrep kan iverksettes. Funnene fra rapport 10260011-RIGm-NOT-001 (sist revidert 16.10.2024) skal legges til grunn.

Dersom det gjennom miljøgeologiske grunnundersøkelser med jordprøvetaking avdekkes verdier over normverdi iht. Vedlegg 1 i forurensningsforskriften, skal det utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn som er godkjent fra forurensningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

§3.8 Fremmede arter

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området må det foreligge tiltaksplan for håndtering av fremmede arter innenfor tiltaksområdet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Estetikk

Tiltak skal gis en plassering som hensyntar de naturlige og bygde omgivelsene.

Material- og fargebruk skal bidra til å redusere eksponeringen og dempe den visuelle påvirkningen.

§ 4.3 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført på områder for forretninger. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra nabogrense og bygning med brennbare overflater.

§ 4.4 Støy

For å ivareta støysituasjonen ved omkringliggende støysensitiv bebyggelse skal anbefalte støyverdier angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, gjelde for planen med følgende presiseringer:

- Det må vurderes sumstøy av næringsvirksomhet og veitrafikk slik at planområdet ikke bidrar til økt støy i omgivelsene.
- Grenseverdiene i tabell 2 gjelder innfallende lydtryknivå, ved nærmeste eller mest støyutsatte bygning med støyfølsomt bruksformål herunder boliger, fritidsboliger, skole, barnehage og helseinstitusjon.
- Dersom støybildet inneholder innslag av impulslyd eller rentoner, skal støygrensene skjerpes med 5 dB.

Nødstrømsaggregat skal tilfredsstillende krav som gitt for tekniske installasjoner i NS 8175:2012 lydklasse C. Testkjøring av disse skal kun foregå på dagtid på hverdager.

§ 4.5 Blågrønn faktor

Areal regulert til bebyggelse- og/eller samferdselsformål skal tilfredsstillende blågrønn faktor på minimum 0,65.

§ 4.7 Avkjørsel

Avkjørselspiler i plankartet viser de nye avkjørslene. Maks antall og fra hvilken veg feltet skal ha adkomst fra er bindende. Avkjørselspilene markerer senterlinje av avkjørselen og kan justeres 2 m i østlig og vestlig retning. Endelig utforming og plassering skal fastsettes i detalj på byggetegning.

Avkjørsler skal ha tilstrekkelig sikt i henhold til gjeldende krav i N100. Vegetasjon, gjerder og installasjoner i siktsonen må ikke overstige 0,5 m over veibanens nivå. Siktsoner skal vises på byggetegninger.

Det tillates maksimalt to avkjørsler fra KV2 til FOR1. Dersom det etableres mer enn én ny avkjørsel til FOR1, skal eksisterende avkjørsel til området fjernes. Eksisterende avkjørsel er angitt med tegn for stenging i plankartet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Forretning (FOR1-2)

Innenfor felt FOR1 og FOR2 tillates det etablert forretningsvirksomhet med plasskrevende varer som trelast byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, båter/båtmotorer, hvitevarer og møbler med tilhørende lager, kontor og tekniske anlegg. Det tillates ikke etablert forretning for detaljvarehandel.

Utenfor byggegrenser tillates terrengbearbeidelser, overvannsløsninger, teknisk infrastruktur, gjerder, manøvrerings- og parkeringsarealer og støttemur som vist på plankart. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 m.

Det tillates bygget inntil 10 000 m² BRA innenfor FOR1 og 5000 m² BRA innenfor FOR2. Tenkte plan for hver tredje meter skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 12 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maks byggehøyde for FOR1 skal ikke overskride 27 moh. Maks byggehøyde for FOR2 skal ikke overskride 29 moh. Installasjoner og oppbygg på tak tillates inntil 2 m over maksimal byggehøyde og kan utgjøre inntil 5 % av takflatens areal. Det tillates etablert solceller på tak.

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Bebyggelsen skal lyssettes på en slik måte at det ikke skapes unøddig lysforurensing (nær- og fjernvirkning) for omgivelsene.

Parkeringsdekning for bil skal være 1 oppstillingsplass pr. 100 m². For sykkel skal det etableres minimum 0,2 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m² BRA.

Inngrep i kollen på FOR2 kan tillates for å oppnå et bebyggbart areal. Utforming av skråningen og overgangen til eksisterende terreng skal dokumenteres i utomhusplanen.

Innenfor FOR2 tillates det oppføring av en støttemur i eiendomsgrensen mot sør. Muren kan ha en varierende høyde fra 0 til maksimalt 3,5 m, hvor kun et begrenset strekke kan ha en høyde på inntil 3,5 m der det er vist i plankartet. Overkant støttemur skal være maksimal 20cm over eksisterende terreng. Plasseringen kan justeres inntil 1m dersom det er nødvendig for å tilpasse seg terrengforhold eller tekniske løsninger.

Innenfor FOR2 tillates det å sette opp et gjerde i eiendomsgrensen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (o_KV1-2, f_KV3, KV4)

KV3 er felles veg for boligene som ligger i tilknytning til vegen og skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 6.2 Kollektivholdeplass (o_KH1- 2)

KH1- 2 er offentlige kollektivholdeplasser.

§ 6.3 Leskur/plattformtak (o_LPL)

Innenfor feltet kan det oppføres leskur i tilknytning til kollektivholdeplass. Leskuret skal ha et areal på minimum 1,8 x 2,4 m.

§ 6.4 Gang-/sykkelveg (o_GS1-3)

GS1-5 er offentlig gang- og sykkelveg.

§ 6.5 Annen veggrunn – teknisk (o_AVT)

Feltene er sideareal til vei, hvor det tillates terrengbearbeidelser, grøft og snøopplag.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Innenfor felt VS1 skal det bevares en vegetasjonsskjerm på 15 m bredde.

Innenfor felt VS2 skal det bevares en vegetasjonsskjerm på 5 m bredde.

Trær innenfor vegetasjonsskjerm som blir fjernet eller skadet i anleggsfasen skal erstattes med nye trær som har minimum stammeomkrets 10-12 cm.

§ 7.2 Blå/grønnstruktur (BG1-3)

Innenfor felt BG1-2 skal vegetasjon skjøttes og holdes nede. Innenfor området tillates det å anlegge grusete gangstier med bredde på inntil 2 meter som krysser feltene, med hensikt å gi kortere gangadkomst til bebyggelsen.

Innenfor BG3 skal det bevares en buffer med 15 meters bredde mot landbruksområdet i nord. Vegetasjonen innenfor buffersonen skal bevares, og det tillates nødvendige tiltak knyttet til overvannshåndtering. Nødvendig skjøtsel for å ivareta hensynet til landbruksarealet tillates.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone hovedvannledning (H190)

Innenfor sikringssone H190 hovedvannledningsnett er det forbud mot tiltak jf. Plan- og bygningsloven § 1-6. Unntak gjelder for etablering av ny vannledning og spillvannsledning med en avstand på minimum 4 m fra hovedvannledningen, samt terrengtilpasningstiltak knyttet til etablering av gårds plass for forretningsvirksomheten, inkludert oppføring av støttemurer. Kjørearealer og parkering er tillatt innenfor hensynssonen, og lette konstruksjoner for utelagring kan også etableres.

§ 8.2 Frisikt (H140)

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veger, kryss og avkjørsler, med en maksimal høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørebaner. Det er ikke tillatt å plassere busker, trær, gjerder eller andre objekter i disse områdene dersom de overskrider den angitte høyden.

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 9.1 Trafikkregulerende tiltak (#1-2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal det anlegges tilrettelagt kryssing for myke trafikanter med bredde minimum 3 m.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- 10260011-RIVA-RAP-001 - VA-rapport Kirkeveien 250-252
- 10260011-RIGm-NOT-001 - Datarapport forurenset grunn fase 1
- 10260011-B001 Plantegning Kirkeveien 250-252
- 10260011-C001 Plantegning Kirkeveien 250-252
- 10260011-C002 Plantegning Kirkeveien 250-252