

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING NR. 2021001

HØGÅS NÆRINGSOMRÅDE

FÆRDER KOMMUNE

Datert: 25.03.2025

Sist revidert:

Vedtatt av kommunestyret:

§ 1 PLANENS HENSIKT OG AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID. 2021001, datert 25.03.2025.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Kombinert industri/lager (I/L1-9)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Veg (V1-2)

Kjøreveg (KV1-5)

Gang- og sykkelveg (GS1-GS4)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-14)

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 pkt.3)

Vegetasjonsskjerm (VS1 –7)

Overvannstiltak (OVT1 – 3)

Kombinert vegetasjonsskjerm og energianlegg (GAA)

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 pkt. 5)

Landbruk- natur- og friluftsmål (LNF)

§ 2.5 Hensynssoner (pbl § 11-8 jf. §12-6)

Frisikt H140

Bevaring naturmiljø H560_1-4

Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-3

Omforming H820

§ 2.6 Bestemmelsesområder (pbl § 11-8 jf. §12-6)

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak - frigivelse av kulturminner #1-3

Anlegg- og riggområde #4-6

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av riving og deling innenfor felt I/L1-9 skal kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor felt I/L1-9. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det ev. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

3.1.1 Kjøreveg KV1, KV2 og KV4

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt I/L1-9 skal KV1, KV2 og KV4 med tilhørende anlegg være ferdig opparbeidet. Byggeplan for krysset Kirkeveien - Brattåsveien skal være godkjent av Vestfold fylkeskommune.

3.1.2 Kjøreveg KV5 og fortau GS4

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor feltene I/L1-9, skal adkomstveg KV5 og gang- og sykkelveg GS4 med tilhørende anlegg være opparbeidet frem til og langs med det aktuelle felt.

3.1.3 Igjenfylling av veg H820

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for KV5 skal gjenfylling og tilbakeføring av veg til LNF innenfor H820 være ferdigstilt, jf. § 9.5.

§ 3.2 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak for det enkelte felt I/L 1-9, med unntak av riving og deling iht. pbl. § 1-6, skal det foreligge en utomhusplan som viser hvordan arealene planlegges utnyttet og utformet på feltet.

Planen skal vise disponeringen av de tomtearealene innenfor feltene det søkes rammetillatelse for. Planen skal vise:

- Eiendomsgrenser
- Utforming av offentlige områder, gangarealer, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, eventuelle støyskjermingstiltak mv.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veger, annen bebyggelse mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer
- Blågrønn faktor
- Plassering og utforming av nettstasjon
- Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, herunder vise punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (ved ekstremnedbør).

§ 3.3 Grunnforurensning

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt I/L 8 og 9 skal det utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget av potensiell forurenset grunn innenfor det aktuelle feltet. Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal tiltaksplan for håndtering av eventuell forurenset grunn være godkjent av kommunen.

§ 3.4 Voll og vegetasjonsskjerm VS1-2

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på I/L3, skal voll og vegetasjonsskjerm i felt VS1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt I/L8-9 skal bruddveggen innenfor felt f_VS2 renskes og sikres, jf. §7.3.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for hver av feltene I/L1-9 skal tilgrensende arealer i VS1-5 være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det ev. kan gis tillatelse til senere ferdigstilling.

§ 3.5 Skråning innenfor GAA

Skråningen innenfor GAA skal beplantes med stedegen vegetasjon når den er ferdigstilt, jf. § 7.9

§ 3.6 Flytting av matjord

Matjord skal ikke flyttes før det er gitt tillatelse til tiltak som berører dyrka jord. Kommunens landbruksforvaltning skal varsles før det kan gis tillatelse til tiltak. Bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt skal foreligge før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.7 Håndtering av overvann OVT1-3

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving og deling, iht. pbl § 1-6 innenfor planområdet, skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom, og som felles anlegg for flere eiendommer.

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på I/L1-9, skal overvannsbasseng i OVT3 være ferdig opparbeidet.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på I/L1, 2, 4 og 6, skal overvannsgrøft i OVT3 være ferdig opparbeidet.
- c) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på I/L3,5 og 7, skal OVT1 være ferdig opparbeidet.
- d) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på I/L8 og 9, skal OVT2 være ferdig opparbeidet.

§ 3.8 Frigivelse av kulturminner

Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av deling innenfor felt I/L 2,4 og 6 det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene ID315446-0, ID243420, ID203445, ID203416, markert som bestemmelsesområde #1-3, jf. §10.1

§ 3.9 Stenging av kryss

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for KV5 skal eksisterende kryss Høgåsveien-Brattåsveien stenges.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER (pbl. § 12-7)

§ 4.1 Dokumentasjonskrav

4.1.1 Sikre grunnforhold

Gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor VS3 samt I/L1, 2, 4, 6, 8 og 9 må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak iht. pbl § 1-6 «Tiltak».

4.1.2 Kulturminner

- a) Det gis gjennom planen tillatelse til å fjerne kulturminner med Askeladden-ID ID315446-0, ID243420, ID203445 og ID203416 markert som bestemmelsesområde #1-3 i plankartet, jf. §§3.8 og 10.1.
- b) Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme ikke registrerte automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart.

§ 4.2 Støy

- a. Grenseverdiene for støy angitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, eller senere vedtatte statlige støyretningslinjer, skal legges til grunn for denne reguleringsplanen.
- b. Ved utbygging av området skal støy fra bygge- og anleggsarbeider ikke overskride de støygrenser som er fastsatt i kapittel 4 i T-1442.
- c. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for støyende virksomheter eller anlegg, inkludert mobilt knuseverk, skal det gjennomføres en støyutredning i henhold til anbefalingene i T-1442/2021 eller senere vedtatte retningslinjer. Støyutredningen skal dokumentere hvordan tiltakene etterlever kravene til grenseverdier og beskrive nødvendige avbøtende tiltak for å redusere støyutslipp til et akseptabelt nivå for omgivelsene. Støyutredningen skal inkludere trafikkstøy langs Brattåsveien som følge av ny veggeometri og planlagt utbygging.
- d. Dersom støyutredningen viser behov for tiltak for å overholde støygrensene, skal nødvendige tiltak planlegges og gjennomføres før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette gjelder også støytiltak langs Brattåsveien.

§ 4.3 Uttak, mottak og knusing av steinmasser

Innenfor feltene I/L1-9 tillates uttak og mottak av sprengstein til planering av tomter samt mellomlagring av knuste masser. Mobilt knuseverk tillates etablert for knusing av steinmasser på stedet. Drift av mobilt knuseverk tillates ikke samtidig med at det pågår boring/pigging av fjell og steinmasser i samme område dersom dette medfører samlet støy over grenseverdiene gitt i støyretningslinjen T-1442.

Sprengning og knusing av stein tillates ikke på kveld og natt (kl. 19-07) eller i helger og helligdager.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Innenfor planområdet skal det oppnås en blågrønn faktor på min. 0,65. Hvert felt skal ha en blågrønnfaktor på min. 0,27.

§ 4.5 Fremmede arter

Masser med fremmede arter skal deponeres i godkjent mottak.

§ 4.6 Belysning

Belysning av utearealer, veger og i planområdet for øvrig skal begrenses. Armaturer skal avskjermes slik at lyset ikke når høyere enn 70 grader i forhold til horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk.

§ 4.7 Matjordplan

Dyrka og dyrkbar jord skal ivaretas i henhold til matjordplan datert 28.03.2025.

§ 4.8 Eierforhold

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for eiendommer innenfor felt I/L1-9, skal hjemmelen for VS1-5, OVT1-3 og GAA knyttes til eiendommene i fellesskap. Eierskap og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for eiendommer innenfor felt I/L8-9 skal rett til adkomst til felt I/L9 tinglyses på I/L8.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 5.1 Tiltak utenfor byggegrense

Innenfor felt I/L1-9 kan det anlegges adkomster, veg og parkeringsplasser utenfor de viste byggegrenser. Det kan videre etableres enkle bygg under 15 m² BRA for avfallshåndtering, lading/drivstoff, bilvask, bygg for tekniske anlegg, slik som trafo, pumpestasjoner for vann/avløp. Slike tiltak skal etableres minst 2 meter fra sideareal AVT.

§ 5.2 Estetikk

Bebyggelsen skal ha en utforming, plassering og materialbruk som reduserer eksponering av bebyggelsen og demper visuell påvirkning på landskapet. Bygningene skal ha jordfarger og ha matte overflater.

Skilt og reklame kan kun plasseres på bygningenes vegger og være underordnet fasadens uttrykk. Det tillates ikke skilt/reklame på tak eller frittstående på terreng.

§ 5.3 Bebyggelsens plassering

- a. Ved inndeling i nye eiendommer skal byggegrense mot eiendomsgrense være 4 m der ikke annet er angitt i plankartet.

§ 5.4 Industri/Lager (I/L1 – 9)

- a) Innenfor feltene I/L1-9 tillates oppført bebyggelse for håndverks- og produksjonsbedrifter, verksteder, lager og spedisjonsvirksomheter inkludert kantinedrift og administrasjon av virksomheten, samt riggområder. Det tillates kun kontorer knyttet til den enkelte virksomhet.
- b) Det kan tillates etablering av forretning på inntil 250 m² BRA per eiendom og tjenesteyting på inntil 250 m² BRA per eiendom, forutsatt at det er tilknyttet den enkelte næringsvirksomheten.
- c) Det kan tillates en adkomst per felt i/L1-9, eller per eiendom dersom feltene deles i flere eiendommer.

- d) Parkering for bebyggelsen skal dekkes innenfor hver enkelt eiendom eller på felles område for flere eiendommer. Det tillates etablert parkeringskjeller.
 - a. Det skal etableres minimum 0,5 parkeringsplasser for bil og 1,0 parkeringsplass per 100 m² BRA på hver eiendom.
 - b. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres i tilknytning til heis i kjeller eller på bakkeplan i nærheten av inngangsparti.
 - c. Det skal tilrettelegges for lading av elbiler.
 - d. Det skal etableres minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr. ansatt. Plassene anlegges i tilknytning til innganger eller sentrale gangforbindelser. Minimum 25 % av opparbeidete plasser skal være takoverdekket.

§ 5.5 Utnyttelsesgrad

- a) Maksimalt bebygd areal per eiendom er %BYA = 80 %, minimum er 50 %.
- b) På flate tak tillates nødvendige heissjakter, ventilasjonsanlegg og trappehus å stikke inntil 3,5 m over angitt maksimal byggehøyde. Oppbygg for ventilasjon skal så langt som mulig plasseres på lavereliggende deler av takflatene. Konstruksjonene skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge.

§ 5.6 Nettstasjoner for elektro

Innenfor felt I/L 1-9 kan det etableres nettstasjon. Fra nettstasjonen skal det være min. 5 meters byggegrense. Det skal tilrettelegges for adkomst for kranbil.

§ 5.7 Solenergianlegg på tak

Det tillates etablert solenergianlegg som kan stikke inntil 2,0 meter over maksimal byggehøyde, eller inntil 3,0 meter dersom de er inntrukket minimum 4 meter fra takkant.

§ 5.8 Byggehøyder og terrenghøyder

- a) Innenfor feltene I/L1 tillates maksimal byggehøyde på kote 42. Maks tillatt terrenghøyde er kote 30.
- b) Innenfor feltene I/L2 tillates maksimal byggehøyde på kote 45. Maks tillatt terrenghøyde er kote 35.
- c) Innenfor feltene I/L3 tillates maksimal byggehøyde på kote 42. Maks tillatt terrenghøyde er kote 32.
- d) Innenfor feltene I/L4 tillates maksimal byggehøyde på kote 53. Maks tillatt terrenghøyde er kote 39.
- e) Innenfor feltene I/L5 tillates maksimal byggehøyde på kote 50. Maks tillatt terrenghøyde er kote 38.
- f) Innenfor feltene I/L6 tillates maksimal byggehøyde på kote 56. Maks tillatt terrenghøyde er kote 41,5.
- g) Innenfor feltene I/L7 tillates maksimal byggehøyde på kote 57. Maks tillatt terrenghøyde er kote 41,5.
- h) Innenfor feltene I/L8 tillates maksimal byggehøyde på kote 60. Maks tillatt terrenghøyde er kote 42.
- i) Innenfor feltene I/L9 tillates maksimal byggehøyde på kote 57. Maks tillatt terrenghøyde er kote 43.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2 og 14)

§ 6.1 Offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.2 Kjøreveg (KV1-5)

Kjøreveg KV1-5 skal være offentlig veg.

§ 6.3 Veg (V1-2)

Kjøreveg V1-2 skal være privat veg.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT 1-14)

AVT 1-14 er offentlig og kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og snøopplag. Innenfor felt AVT1-2 tillates det støyskjerming. Innenfor felt AVT3-4 tillates det etablert vei, gang- og sykkelvei og dråpeøy.

§ 6.5 Gang- og sykkelveg (GS1-4)

Gang- og sykkelveg GS1-4 skal være offentlig gang- og sykkelveg.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3 og 14)

§ 7.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-7)

I områdene skal det etableres vegetasjonsbelte. Vegetasjonen skal være variert og dekke både busksjikt og tresjikt. Vegetasjonen skal være stedegen. Det tillates ikke etablert bygninger eller veger innenfor vegetasjonssonene. Områdene skal ikke benyttes til midlertidig eller permanent lagring.

§ 7.2 Vegetasjonsskjerm (VS1)

Innenfor VS1 skal det opparbeides en voll/terrengheving på inntil 3 meter for skjerming mot nordøst.

§ 7.3 Vegetasjonsskjerm (VS2)

Bruddkanten skal sikres med gjerde, jf. § 9.2. Bruddveggen skal renskes og sikres for å unngå ras og fallende stein, av og i samråd med geoteknisk fagkyndig.

§ 7.4 Vegetasjonsskjerm (VS3)

Det kan tillates opparbeidet en voll med høyde opp til kote +44.

§ 7.5 Vegetasjonsskjerm (VS4)

VS4 er buffersone mot tilgrensende landbruksareal. Vegetasjonsskjermen skal være minst 15 m bred mot eksisterende dyrka mark.

§ 7.6 Vegetasjonsskjerm (VS5)

I VS5 kan det tillates terrengtilpasninger for å gi terrenget en skråning mellom LNF-områdene og I/L6.

§ 7.7 Overvannstiltak (OVT1-3)

Felt OVT1-3 skal brukes til å lede og fordrøye overvann. Feltene skal beplantes med egnet, stedefegen vegetasjon.

§ 7.8 Kombinert vegetasjonsskjerm og energianlegg (GAA)

- a. Innenfor GAA skal det fylles opp en skråning mot eksisterende bruddkant. Skråningen skal ikke være brattere enn 1:2.
- b. Det kan tillates etablert solenergianlegg.

§ 8 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl. § 12-5, 5)

Arealene er avsatt til landbruk, natur og friluftsmål.

§ 9 HENSYNSSONER (pbl 12-6 jfr. §11-8)

§ 9.1 Bevaring naturmiljø (H560_1-4)

- a. Innenfor hensynssone H560_1 skal eiketre bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring og ev. tiltak i rotsonen skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.
- b. Innenfor hensynssonene skal vegetasjonen bevares. Tiltak, byggegroper eller lagring av materialer, masser eller utstyr tillates ikke, verken i anleggsfase eller senere. Fremmede arter kan fjernes.

§ 9.2 Særlige krav til infrastruktur - Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med etablering av vegetasjon, gjerder eller andre tiltak som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan.

§ 9.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-3)

Automatisk fredete kulturminne H730 er båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes et automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

Tiltak med unntak av sikringsgjerder tillates ikke. Det skal ikke lagres byggematerialer eller annet utstyr i båndleggingssonene. Plassering/flytting av sikringsgjerder må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

§ 9.4 Omforming (H820)

Innenfor området skal eksisterende veg fjernes og terreng tilbakeføres. Området skal beplantes med stedegne arter.

§ 10 BESTEMMELSESONRÅDER (pbl 12-7)

§ 10.1 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak - frigivelse av kulturminner (#1-3)

Innenfor bestemmelsesområdene befinner det seg fire automatisk fredete kulturminner med ID315446-0, ID243420, ID203445 og ID203416, markert som #1-3 i plankartet. Det gis gjennom reguleringsplanen tillatelse til inngrep i kulturminnene, med vilkår om at det først gjennomføres arkeologisk utgravning av kulturminnene. Kulturminnene er fredet inntil de er gravet ut.

§ 10.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#4-6)

- a. Midlertidig bygge- og anleggsområde #4-6 tillates benyttet for opparbeidelse av tilstøtende anlegg, samt mellomlagring av rene masser.
- b. Områdene skal ryddes og tilbakeføres til opprinnelig stand senest ett år etter at aktuelle tilstøtende anlegg er ferdigstilt. I regulerte landbruksområder med eksisterende dyrket mark som blir berørt av anleggsdrift, skal det tilstrebes en istandsetting som gir samme kvalitet som før inngrepene.