

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2023007
VESTSKOGEN BARNEHAGE**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 04.12.2024, sist revidert xx.xx.xx. Vedtatt av kommunestyret xx.xx.xx.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med planID 2023007, datert 04.12.2024, sist revidert xx.xx.xx.

§ 2 PLANENS FORMÅL

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)
Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
Energianlegg (EA1-2)
Renovasjonsanlegg (RA)
Lekeplass (LEK1-2)
Kombinert bolig/tjenesteyting (B/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV1-3)
Fortau (FO-8)
Gatetun (GT)
Gang-/sykkelveg (GS1-2)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
Parkeringshus/-anlegg (PH)

Grønnstruktur

Friområde (FRI1-2)

Sikringssoner

Frisikt (H140)
Andre sikringssoner (H190)

Faresoner

Ras- og skredfare (H310)
Flomfare (H320)
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370_1-3)

Hensynssoner

Bevaring naturmiljø (H560_1-3)

Bestemmelsesområder

Område for plassering av bygg (#1)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til innenfor felt o_T skal nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygg og anlegg innenfor felt o_T skal fortau langs Fugleveien, Linerleveien og Lerkeveien (o_FO1-8) være ferdig opparbeidet.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor for felt o_T skal det etableres turveier innenfor felt o_FRI1-2, jf. §7.1.

§ 3.2 Opparbeidelse av uteopphold- og lekeareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny barnehage skal tilhørende uteområder innenfor felt o_T være ferdig opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for avlastningsbolig skal tilhørende uteområder være ferdig opparbeidet. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.3 Opparbeidelse av områdelekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for avlastningsbolig skal områdelekeplass o_LEK1 være opparbeidet. Dersom avlastningsbolig skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

§ 3.4 Bygge- og anleggsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, forholdet til eksisterende barnehage, støyforhold, varsling, rystelser og vibrasjoner og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert eller etableres i henhold til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen før de aktuelle bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Bygge- og anleggsplan skal også inneholde marsikringsplan for anleggsfasen som angir tiltak for sikring av trær som skal bevares. Marsikringsplanen skal ta utgangspunkt i arboristfaglig rapport datert 14.10.2024.

§ 3.5 Sikre grunnforhold

Før det gis tillatelse til tiltak i tiltakskategori K1-K4, iht. NVEs veileder 1/2019, innenfor faresonen H310 kreves det geoteknisk prosjektering og kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, samt NVEs veileder 1/2019, eller etterfølgende revisjoner. Detaljprosjektering av grave- og fundamenteringsforhold skal utføres av geoteknisk fagkyndig. For mindre tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer (K0-tiltak), for eksempel garasjer, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod mm., skal det dokumenteres at tiltaket ikke forverrer stabiliteten jf. NVEs veileder 1/2019, vedlegg 2. Ved usikkerhet om tiltaket kan gjennomføres iht. vedlegg 2 og/eller om tiltaket forverrer stabiliteten, skal vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon gjennomføres av geotekniker.

§ 3.6 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres en utomhusplan som skal vise:

- Utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, støttemurer, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, bil- og

- 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.
 - Overvannshåndtering: Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsone og flomveier. Punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).
 - Plassering og innhold på områdelekeplass.
 - Elementer innregnet i blågrønn faktor

§ 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. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 4.3 Estetikk og utforming

Bygninger, anlegg og uteområder innenfor planområdet skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med vekt på utforming, detaljering, tekniske løsninger, materialvalg og vegetasjon. Prosjektet skal tilpasses eksisterende terreng og landskap. Bevaring av eksisterende kvaliteter skal tillegges stor vekt. Tomtens store trær og naturmiljø skal bevares i størst mulig grad. Bygningene skal plasseres og utformes for å understøtte funksjon og tilpasning til omkringliggende terreng og kontekst.

Materialpaletten skal være nedtonet og harmonere med de omkringliggende naturlige og bygde miljøene. Dominerende fasademateriale skal være tre med høy holdbarhetsklasse eller miljøvennlig behandling som fremhever materialets naturlige egenskaper. Lysforurensning skal unngås gjennom skjerming og ved at lyset rettes mot bakken eller fasader. Belysningsløsninger skal integreres i den arkitektoniske helheten og landskapsdesignet.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Innenfor planområdet skal det oppnås en blågrønn faktor på min. 0.8.

§ 4.5 Geoteknikk

Det skal utarbeides geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig lokalstabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig.

§ 4.6 Adkomst

Adkomster skal etableres som vist med pil på plankart. Siktlinjer må ivaretas.

§ 4.7 Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet følger byggegrense formålsgrensen, med unntak av arealer avsatt til formål B og B/T.

§ 4.8 Fremmede skadelige arter

Ved all bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet skal det iverksettes nødvendige tiltak for å hindre spredning av fremmede skadelige arter, jf. Vurdering av kunnskapsgrunnlag for naturmangfold datert 03.09.2024. Dette inkluderer kartlegging, fjerning og forsvarlig håndtering av masser som inneholder slike arter, i samsvar med gjeldende retningslinjer fra Miljødirektoratet.

§ 4.9 Parkering

- a) Det skal avsettes 57 parkeringsplasser for bil tilknyttet barnehage og 9 parkeringsplasser for bil tilknyttet avlastningsbolig. Parkering skal avsettes for både ansatte og besøkende. Parkeringsplasser tillates etablert innenfor o_PH, o_T og o_GT.
- b) Minimum 5% av parkeringsplassene skal være opparbeidet for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan i nærheten av inngangsparti.
- c) Det skal avsettes minimum 46 parkeringsplasser for sykkel. Dimensjonering av sykkelparkeringen skal være i samsvar med kommunens vei- og gatenorm. Minimum 30 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse (B)

Omfatter arealer avsatt til boligbebyggelse under hensynssone frisikt, jf. § 8.1.

§ 5.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T)

- a) Innenfor formålet tillates det oppført barnehage og avlastningsbolig med tilhørende parkering, lager og boder.
- b) Maksimal tillatt BYA er 30%.
- c) Uteoppholdsarealene skal være tilrettelagt for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper og skal være inndelt i ulike soner avhengig av barnas alder og ferdighetsnivå.
- d) Hovedbygget skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1
- e) Bygninger, uteareal, gangarealer og anlegg som er publikumsrettede og/eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet. Utforming skal fungere også vinterstid.
- f) Det tillates grønne og blå tak og solceller på tak og fasader.
- g) Det tillates etablert gangbro/ atkomstrampe knyttet til bygget. Denne kan ligge utenfor bestemmelsesområde #1.

§ 5.3 Energianlegg (EA1-2)

Arealet er avsatt til nettstasjon.

§ 5.4 Renovasjonsanlegg (o_RA)

Arealet er avsatt til renovasjonsanlegg. Anlegget skal være fullstendig nedgravd. Det tillates oppført mindre bygningsmessig konstruksjon.

§ 5.5 Lekeplass (o_LEK1)

Innenfor o_LEK1 skal det etableres områdelekeplass på minimum 750 m². Områdelekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fem lekeutstyr/ aktivitetselementer.

§ 5.6 Lekeplass (o_LEK2)

Omfatter arealer avsatt til lek under hensynssone frisikt, jf. § 8.1.

§ 5.7 Kombinert bolig/tjenesteyting (B/T)

Omfatter arealer avsatt til B/T under hensynssone frisikt, jf. § 8.1.

§ 6 SAMFERDSELNLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (o_KV1-3)

Kjøreveg KV1-3 skal være offentlig.

§ 6.2 Fortau (o_FO1-8)

Fortau FO1-8 skal være offentlig.

§ 6.3 Gatetun (o_GT)

Gatetun GT skal være offentlig og skal benyttes til varelevering, sykkelparkering, parkering for forflytningshemmede, adkomst for renovasjon og av- og påstigning.

§ 6.4 Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)

GS1-2 er offentlig gang- og sykkelvei.

§ 6.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Annen veggrunn – teknisk anlegg o_AVT skal være offentlig og benyttes til veigrøft og snøopplag.

§ 6.6 Parkeringshus/-anlegg (o_PH)

Parkeringshus/-anlegg (PH) skal være offentlig. Det kan oppføres parkeringshus i to nivåer. Maksimal kotehøyde for parkeringshus er kote + 40,6.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (o_FRI1-2)

Friområde utgjør arealer for lek, friluftaktiviteter og snarveier. Områdene skal opprettholdes som naturområder, men tilrettelegging for lek og skjøtsel av vegetasjonen for å øke tilgjengeligheten kan tillates. Det tillates etablert løsninger for overvannshåndtering. Det tillates etablert turveier med belysning iht. kommunens veinormal. Det skal etableres minst en gjennomgående gangvei i retning nord-sør og en gjennomgående turvei i retning øst-vest. Det kan tillates oppført små bygningsvolum som underbygger bruken av området, f.eks. grillhytte/gapahuk.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon, gjerder eller andre tiltak som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

§ 8.2 Andre sikringssoner – hovedvannledningsnett (H190)

Innenfor området tillates ikke tiltak som kan medføre skade på ledningsanlegg eller hindre framtidig vedlikehold. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal tiltaket forelegges ledningseier.

§ 8.3 Ras- og skredfare (H310)

Arealet er regulert til faresone for ras og skred (kvikkleire). For alle tiltak iht. pbl § 1-6 «Tiltak» innenfor faresonen skal rekkefølgebestemmelse § 3.9 være oppfylt.

§ 8.4 Flomfare (H320)

Arealet er mottaksområde for overvann ved store nedbørshendelser. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for flomvann innenfor området.

§ 8.5 Høyspenningsanlegg (H370)

Omfatter arealer rundt eksisterende nettstasjoner. Før det gis tillatelse til tiltak i terreng og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal tiltaket godkjennes av ledningseier. Arealet skal sikres mot uteareal innenfor o_T med gjerde.

§ 8.6 Bevaring naturmiljø (H560_1-2)

Innenfor hensynssonene (H560_1 og 2) skal eksisterende eiketrær bevares. Det tillates etablert fortau i Fugleveien. Fortauet må etableres på eksisterende masser for å hindre graving. Gjennomføring av tiltak skal utføres i samråd med fagkyndige, med utgangspunkt i arboristfaglig rapport datert 14.10.2024. Det skal ikke utføres andre tiltak som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring/påfylling av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 8.7 Bevaring naturmiljø (H560_3)

Innenfor hensynssonene (H560) skal eksisterende eiketre bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring/påfylling av masser. Eventuelle tiltak innenfor sonen skal utføres i samråd med fagkyndige med utgangspunkt i arboristfaglig rapport datert 14.10.2024. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen. Hensynssonen skal sikres med gjerde i anleggsperioden.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 Område for plassering av bygg (#1)

- a) Det tillates etablert bygning for barnehage og avlastningsbolig innenfor bestemmelsesområdet.
- b) Gesims skal ikke overstige kote +46,5. Maks. gesimshøyde er 9 m. over ferdig planert terreng.
- c) Møne skal ikke overstige kote + 51,5. Maks mønehøyde er 14 m. over ferdig planert terreng.