

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV HALFDAN WILHELMSSENS ALLE 40 PLAN ID 3905 20220218

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for forretning og infrastruktur innenfor eiendommen Halfdan Wilhelmsens alle 40.

§ 2 Reguleringsformål (pbl. § 12-5)

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

Forretning (FOR)

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

Kjørevei (KV)
Vei (V)
Gang- og sykkelvei (GS1- GS2)
Gangvei (GG1- GG2)
Annen veigrunn – grøntareal (AVG1 – AVG7)
Annen veigrunn teknisk (AVT)

§ 2.3 Hensynsoner (pbl. § 11-8 jf. §12-6)

Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)
Faresone – Flom (H320)
Frisiktsone – Frisikt (H140)

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, pkt. 1)

Bygget skal utformes med materialer som i hovedsak bestå av tre og harmonerende fasadeplater som hovedmaterialer. Hovedinnganger skal være tydelig markerte og lett tilgjengelige for både fotgjengere og syklister. Bygningsvolumer skal utformes med aktive og åpne fasader mot omgivelsene. Aktive fasader gjelder ikke dersom det kommer i konflikt med varelevering og renovasjon

Ved foliering av glassfelt skal den ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plakater o.l like innenfor vindusflaten.

Uteområdet, grøntområder og vei (V) skal utformes slik at sikkerheten til gående og syklende blir ivarettatt. Området skal fremstå som et byrom med grønne elementer, benker og belysning.

§ 3.2 Kotehøyde, gulv 1.etasje (pbl § 12-7, pkt. 1)

Kotehøyden for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn kote + 2.7 m. Det tillates terrengbearbeiding for å oppnå laveste kote.

§ 3.3 Plassering (pbl. § 12-7, pkt. 2)

Der ikke annet er vist på plankartet er byggegrensen lik formålsgrensen. Byggegrense angir grense for bygningsvolum.

Mindre strukturer som inngangsparti, overbygd varelevering, renovasjon, sykkelparkering og tiltak tilhørende utomhusmiljø tillates utenfor byggegrensen innenfor felt FOR

§ 3.4 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, pkt. 4)

Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen og forelegges Statsforvalteren. Det skal også gjennomføre gassmålinger og eventuelle tiltak må dokumenteres.

§ 3.5 Geoteknikk/Områdestabilitet (pbl § 12-7, pkt. 4)

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

§ 3.6 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder flomveier, overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann.

Planen skal dokumentere tiltak som ivaretar forurensede masser og overvann. Det må innarbeides koteplanen for området slik at drenslinja til Vellebekken opprettholdes.

§ 3.7 Kulturminner (pbl. § 12-7, pkt. 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.8 Renovasjon (pbl § 12-7)

Renovasjon skal løses innenfor felt FOR, enten som utvendige oppsamlingsenheter eller i avfallsrom inne i bebyggelsen. Utvendige oppsamlingsenheter skal bygges inn eller på annen måte skjules slik at området fremstår som en del av et godt byrom.

Renovasjonsløsninger skal være i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende renovasjonsreglement.

§ 3.9 Universell utforming

Bebyggelse og uteområde skal ha universell utforming.

§ 3.10 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Det i skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Beskrivelse av utformingen av gaterommene mot KV og V, jf. § 3.1.
- Eiendommer som skal oppheves.
- Eksisterende og planlagt terrengnivå, forstøtningsmurer og lignende - med angitt kotehøyde.
- Kjøre- og gangareal, avkjørsler og frisiktsoner, bilparkering (inkl. HC) og sykkelparkering.
- Utforming av grøntområdet og vegetasjon
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Areal til snøopplag.
- Løsninger for renovasjon.
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg.
- Overvannshåndtering
- Beskrivelse av universell utforming og tilgjengelighet.

§ 3.11 Energi

Tiltak må ikke forringe adkomst til nettselskapets elektriske anlegg eller fremtidig tilkomst til kabelgrøfter.

§ 3.12 Anleggsplan

Det skal utarbeides en anleggsplan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for aktuelle løsninger for energi, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, avfallshåndtering, overvannshåndtering, hindring av avrenning fra forurensede masser, støvdemping og støyforhold. Det skal også leveres anleggsplan/beskrivelse for tiltak i nærheten av høyspent. Tiltakene skal godkjennes av netteier.

§ 3.13 Presterødkilen naturreservat

Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen må ikke finne sted i perioden 1. april – 30. august.

§ 4

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, pkt. 1 og 14)

§ 4.1 Forretning/kontor (FOR)

Det tillates forretning med tilhørende anlegg.

Det skal etableres blågrønne tak.

§ 4.1.1 Utnyttelse (pbl. § 12-7, pkt. 1)

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 2 300 m², hvorav inntil 2 090 m² kan være bruksareal til handel.

Med handel menes fellesareal, salgsflate, lagerlokale, spiserom og kontorareal. Areal for varelevering, tekniske rom og toalett innregnes ikke.

§ 4.1.2 Byggehøyder (pbl. § 12-7, pkt. 1)

Maks byggehøyde skal ikke overstige kote c+ 12. Det tillates nødvendige tekniske installasjoner (inkludert miljøtekniske installasjoner) på inntil 2 m høyde over byggets høyde, men ikke over kote +14. Tekniske installasjoner skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasaden og ikke utgjøre mer enn maks 5% av takflaten.

§ 4.1.3 Parkering (pbl § 12-7, pkt. 7)

For forretning skal det opparbeides maks 1 parkeringsplasser for bil og min. 1 sykkelparkering pr. 100 m² bruksareal forretning.

Minimum 2 parkeringsplasser skal utformes for bruk av forflytningshemmede.

§ 5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, pkt. 2 og 14)

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende arealer er offentlige:

Kjørevei (KV)

Vei (V)

Gang og sykkelveg (GS1-GS2)

Annen veigrunn – Grøntareal (AVG1-AVG7)

Annen veigrunn – teknisk (AVT)

Gangvei (GG1-GG2)

§ 5.2 Kjørevei (KV)

Området omfatter eksisterende offentlig vei.

§ 5.3 Vei (V)

Det skal etableres vei som vist på plankartet. Innenfor formålet skal det etableres grønne elementer som skjermer varelevering og renovasjon fra gående og syklende.

Frem til det er opparbeidet rundkjøring, midtdeler (AVT) og vei over Halfdan Wilhelmsens alle 42 (gbnr.1008/25), jf. Områderegulering Kilen Vest (PlanID. 0704 20140105), tillatelse inn og utkjøring fra V til KV (Slagenveien) for Halfdan Wilhelmsens alle 40.

§ 5.4 Gang- og sykkelveg (GS1-SG2)

Områdene skal opparbeides som gang- og sykkelveg med bredder og dimensjonering som vist på plankartet.

§ 5.5 Gangvei (GG1-GG2)

Områdene skal opparbeides som gangvei med bredder og dimensjonering som vist på plankart.

§ 5.6 Annen veigrunn – grøntareal (AVG1-AVG7)

Arealet skal tilrettelegges som et grøntanlegg og utformes i en kombinasjon av lav grønn vegetasjon og oppstammede trær. Vegetasjon skal ikke hindre frisikt. Det tillates ikke oppføring av skilt eller andre tiltak som hindrer frisikt innenfor formålet.

§ 5.7 Annen veigrunn – teknisk (AVT)

Arealet er videreført fra Områderegulering Kilen Vest (PlanID. 0704 20140105) og skal etableres i forbindelse med etablering av rundkjøring. Midtdeler skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Vestfold Fylkeskommune.

§ 6 Hensynssoner (pbl. § 2-6 jf. § 11-8)

§ 6.1 Faresone – Høyspentanlegg (H370)

Det tillates ikke bebyggelse/funksjoner som legger til rette for varig opphold.

§ 6.2 Faresone – Flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Det skal foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at flomveier er ivaretatt.

§ 6.3 Frisiktsone – Frisikt (H140)

Ingen objekter innenfor frisiktsone skal overstige en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, vegetasjon, gjerder, murer, skilt og andre installasjoner.

§ 7

Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7, pkt. 10)

§ 7.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt

- Utomhusplan iht. § 3.10
- Miljøteknisk undersøkelse (grunnforurensing) og gassmålinger eventuelle tiltak dokumentert, iht. § 3.4
- Kommunaltekniskplan iht. § 3.6
- Perspektiv, fasadeoppriss, snitt og illustrasjon av tiltaket
- Skiltplan
- Geoteknisk rapport, jf. 3.5

- Dokumentasjon på tiltak mot flomskader av bygning og at flomveier er ivaretatt, jf. 6.2

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Detaljert grunnundersøkelse, jf. 3.5, skal foreligge ved igangsettingstillatelse
- Anleggsplan iht. § 3.13
- Gang og sykkelsti (GS1) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Dokumentasjon på at frisikt er etablert.

Før søknad om brukstillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Opparbeidelse av GG1 og GG2
- Overtagelse av gang- og sykkelveg (GS1)