

Detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40

Bestemmelser

PlanID: 3905 20220218

Tilhørende plankart: 09.04.2025

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtatt reguleringsplan	09.04.2025	KST-036/25

§ 1. Planens hensikt

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

§ 2. Reguleringsformål (pbl 12-5)

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

Forretning (FOR)

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

Kjørevei (KV1, KV2)

Vei (V)

Gang- og sykkelvei (GS1-GS2)

Gangvei (GG1-GG2)

Annen veigrunn – grøntareal (AVG1 – AVG8)

Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT)

Hensynssoner (pbl. § 11-8 jf. § 12-6)

Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

Faresone – Flom (H320)

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12.7, pkt. 1)

Fasader på ny bebyggelse skal i hovedsak bestå av tre og harmoniserende plater som hovedmaterialer. Bygningsvolumer skal utformes med aktive og åpne fasader mot KV1/KV2 (Slagenveien).

Nordfasaden skal være jevn, uten utbygg for varelevering, avfallsrom, lasteramper ol. Det skal heller ikke være branntrapper, ventilasjonsutløp ol. Ikke-understøttet takutspring over vareleveringen tillates.

§ 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, sykkelparkering og tiltak tilhørende utomhusmiljø tillates utenfor byggegrensen innenfor felt FOR.

§ 3.4 Grunnforurensning (pbl. § 12.7, pkt. 4)

Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, herunder sivevann og gass. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen. Det skal sikres at gass fra deponiet ikke akkumuleres under dekker og bygg, eller sprer seg inn i bygg via rørganger, kloakk og installasjoner.

§ 3.5 Geoteknikk (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.

Under anleggsarbeidet skal alle inngrep i terrenget, som graving, spunting og peling, utføres slik at det ikke kan føre til setningsskader på naboeiendommer, for eksempel som følge av poretrykksfall eller sammentrekninger i grunnmassene.

§ 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 overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann.

Planen skal dokumentere tiltak som ivaretar forurensede masser og overvann. Det må innarbeides koteplan 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

Renovasjon skal løses inne i bebyggelsen eller som nedgravde oppsamlingsenheter. Utomhuslagring er ikke tillatt.

§ 3.9 Universell utforming

Bebyggelse og uteområde skal ha universell utforming.

§ 3.10 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det, i tillegg til den dokumentasjonen av tiltaket som kreves etter lov og forskrifter, foreligge utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal inneholde:

- 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.
- bebyggelsens plassering med høydeangivelse
- areal til snøopplag
- løsninger for renovasjon
- transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg
- overvannshåndtering
- beskrivelse av universell utforming og tilgjengelighet.
- Utendørs belysning

§ 3.11 Energi

Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Rundt nettstasjonen er det 5 meter byggegrense.

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, hindring av avrenning fra forurensede masser, støvdemping og støyforhold.

§ 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.

§ 3.14 Utendørs belysning

Belysning skal brukes slik at det definerer ganglinjer og avgrensninger mot gaterommet i V. Belysningen skal utformes slik at lyset ikke virker blendende, og skal ikke ha en lysstyrke på mer enn 600 Lumen".

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12.5, pkt. 1 og 14)

§ 4.1 Forretning

Det tillates forretning med tilhørende anlegg.

Det skal etableres grønne tak og/eller solcellepaneler på tak.

§ 4.1.1 Utnyttelse (pbl. § 12.7, pkt. 1)

Maksimalt BYA innenfor formålet forretning er 70%

Maksimalt tillatt forretningsareal (BRA) er 2.090 m². Tenkte plan inngår ikke i beregningen.

Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av 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 meter.

§ 4.1.3 Parkering (pbl § 12.7, pkt. 7)

Det skal opparbeides maksimalt 20 parkeringsplasser innenfor FOR.

Minimum 2 parkeringsplasser skal være dimensjonert for forflytningshemmede og være lokalisert nær hovedinngangen.

§ 4.1.3 Tekniske installasjoner (pbl § 12.7, pkt. 1)

Tekniske rom og installasjoner skal være innebygget.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12.5, pkt. 2 og 14)

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende områder er offentlige:

- Kjøreveier (KV1 - KV2)
- Vei (V)
- Gang- og sykkelveier (GS1 – GS2)
- Annen veigrunn – Grøntareal (AVG1 – AVG8)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT1 – AVT2)
- Gangveier (GG1 – GG2)

§ 5.2 Kjøreveier (KV1 – KV2)

Områdene omfatter eksisterende offentlig vei.

§ 5.3 Vei (V)

Det skal etableres vei som vist på plankartet.

Fem til det er opparbeidet rundkjøring, midtdeler og vei over Halfdan Wilhelmsens allé 42 (gbnr. 1008/25), jf. Områderegulering Kilen vest (PlanID 3905 20140105), tillates inn- og utkjøring fra V til KV1/KV2 (Slagenveien) for Halfdan Wilhelmsens allé 40.

§ 5.4 Gang- og sykkelvei (GS1 – GS2)

Områdene skal opparbeides som gang- og sykkelvei med bredder og dimensjonering som vist på plankart.

§ 5.5 Gangvei (GG1 – GG2)

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

§ 5.6 Annen veigrunn – grøntareal (AVG1 – AVG8)

Arealet skal tilrettelegges som 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. Innenfor AVG8 skal det være maks 5 meter mellom hvert tre. Det skal være minst én benk innenfor AVG2.

AVG1 skal opparbeides og vedlikeholdes slik at det leder flomvann østover. Arealet skal holdes fritt for hindringer.

§ 5.7 Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT1 – AVT2)

Arealet skal etableres som midtdeler. Midtdeler skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Vestfold fylkeskommune.

§ 6 Hensynssoner (pbl. § 12.6, jf. § 11-8)

§ 6-1 Faresone – høyspentanlegg (H370)

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

§ 6-2 Faresone – flomfare (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 hindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at flomveier er ivaretatt.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12.7, pkt. 10)

§ 7.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht. § 3.11
- Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser iht. § 3.4
- Kommunalteknisk plan iht. § 3.6

- Perspektiv, fasadeoppriss, snitt og illustrasjon av tiltaket
- 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
- Anleggsplan iht. § 3.12
- Godkjent byggeplan for gang- og sykkelveier (GS1 – GS2)
- Detaljprosjektering av tiltak etter planen for håndtering av forurensede masser jf. § 3.4.

Nabobygg i Halfdan Wilhelmsens allé 42 skal undersøkes for setningsskader både før det gis rammetillatelse og før det gis ferdigattest.

§ 7.2 Krav til tiltak

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være opparbeidet:

- Gang- og sykkelveier (GS1 – GS2)
- Gangveier (GG1 – GG2)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal alle tiltak i henhold til planen for håndtering av forurensede masser være gjennomført.