

---

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV OMRÅDE PÅ KJELLE VED FV 308. PlanID 0704 20120068

## § 1

### PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av ny legevakt og annen privat/offentlig tjenesteyting i tilknytning til denne. Samtidig skal planen videreutvikle eksisterende næringsområde ved Kjelle samt ivareta trafikk sikre avkjøringsforhold i området. Viktige hensyn i planen er å ivareta estetikk og forholdet til det verdifulle kulturlandskap i området og markere en tydelig og god overgang fra det åpne jordbrukslandskapet til bylandskapet.

## § 2

### REGULERINGSFORMÅL (Pbl § 12-5)

Innenfor planens avgrensning er arealet regulert til:

#### § 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5, pkt. 1)

Kontor/tjenesteyting (KT1-3)  
Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)  
Energianlegg (E)

#### § 2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5, pkt. 2)

Vei (V1-3)  
Kjørevei (KV1-2)  
Fortau (FT1-3)  
Gang-/sykkelvei (GS1-3)  
Holdeplass/plattform (HP1-2)  
Annen veggrunn – tekniske anlegg  
Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-3)

#### § 2.3 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5, pkt. 3)

Vegetasjonsskjerm (GV1-3)

#### § 2.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl. § 12-5, pkt. 5)

Landbruksformål (L)

#### § 2.5 HENSYNSSONER (Pbl § 12-6 jf § 11-8)

Sikringssone – frisikt (H140)

#### § 2.6 ANDRE JURIDISKE FLATER

Bestemmelsesområde - Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)

## § 3

### FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Estetikk og utforming

Bebyggelsens hovedform (primær bygningskropp) skal utformes som en

---

sammenhengende bygningskropp, mens de deler av bebyggelsen med de høyeste byggehøydene skal utformes som lamellbebyggelse på tvers av denne primære bygningskropp. Lamellbebyggelsen skal organiseres i en tilnærmet øst-vestlig retning.

Med lamellbebyggelse menes bygningselementer som rager ut- og oppover primær bygningskropp og som via material- og fargevalg står i kontrast til denne.

For fasader mot sør og vest skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningenes form, fasade og materialvalg, slik at bebyggelsens hovedstruktur og variasjon i uttrykk framkommer.

Ren betongvegg eller andre visuelt uniforme fasader tillates ikke. Dette gjelder også for parkeringsetasje.

Utendørs belysning skal ha belysningsstyrke og armaturtype som ikke virker forstyrrende mot det nærliggende kulturlandskapet og mot nærliggende boliger.

### § 3.2 Parkering

Følgende minste antall parkeringsplasser skal være opparbeidet innenfor planområdet:

- Tjenesteytende virksomheter og kontor: Oppstillingsplass for 1 bil og 1 sykkel pr. 50 m<sup>2</sup> netto gulvareal.
- I tilknytning til hovedinngang må minimum 3 biloppstillingsplasser være tilpasset for bevegelseshemmede. For hver øvrig inngang må minst 1 plass være tilpasset for bevegelseshemmede. I parkeringsetasje skal det i tilknytning til hver heis etableres minst 1 plass som er tilpasset bevegelseshemmede.
- Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal være utstyrt med mulighet for ladning av elbil.

### § 3.3 Utomhusplan

Før utbygging i områdene KT1-KT3 kan igangsettes, skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan tomtene planlegges utnyttet og utformet.

Planen skal vise:

- Planlagte eiendomsgrenser
- Byggegrenser
- Avkjørsler til eiendommer
- Bygningers plassering, etasjetall og høyder
- Kjøre- og gangareal, inkludert atkomster til bygg
- Plassering, høyde og farge av gjerder og porter
- Overvannshåndtering
- Parkeringsplasser med HC-parkering, ladepunkter for elbiler og sykkelparkering
- Eksisterende og planlagt vegetasjon
- Areal til snøopplag
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg
- Plantebruk og etableringsprinsipper for vegetasjonsskjerm

---

### **§ 3.4 Skjøtselsplan**

Det skal utarbeides en plan for opparbeidelse og skjøtsel av vegetasjonsskjermer GV1-GV3. Planen skal godkjennes av kommunen.

### **§ 3.5 Overvann**

Det skal utarbeides plan for håndtering av overvann. Planen skal godkjennes av kommunen.

### **§ 3.6 Tiltak mot støy**

Innendørs lydnivå i bygg for kontor/tjenesteyting skal tilfredsstillende grenseverdiene gitt i gjeldende retningslinjer. Rom innredet for helserettet virksomhet som medfører døgnopphold/overnatting skal legges mot stille side av bebyggelsen.

### **§ 3.7 Kulturminner i grunnen**

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

### **§ 3.8 Trær som skal bevares**

Trær avmerket på plankartet tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.

Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomført særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme. Nødvendige beskjerings tiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige. Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner. Bærelagsmasser i gategrunn innenfor trærnes rotsoner skal i minst mulig grad skiftes ut.

### **§ 3.9 Grunnforhold**

Det må utarbeides geoteknisk rapport som grunnlag for prosjektering og gjennomføring av tiltak for tilfredsstillende sikkerhet. Utbygging og anleggsarbeider i området må prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og med utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i anleggsfasen. Det må dokumenteres at det er tilfredsstillende fundamenteringsforhold for nye bygninger og konstruksjoner.

## **§ 4**

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 4.1 Offentlige formål**

Følgende arealer skal være offentlige:  
Energianlegg (E)

#### **§ 4.2 Områder for kontor og tjenesteyting (KT1-KT3)**

- a) Innenfor områdene kan det etableres kontorer og tjenesteytende virksomheter, herunder helserettede virksomheter. Det tillates ikke etablert detaljhandel eller besøksdrevet handelsvirksomhet.

- 
- b) Ut over formålene nevnt i pkt a kan det i tilknytning til helserettet virksomhet innenfor område KT1 og KT2 tillates etablert utvalg av apotekvarer, hjelpemidler og helserettede produkter, når dette er relevant i forhold til virksomheten.
  - c) Innenfor KT1 tillates rene kontorvirksomheter kun fra tredje etasje over bakkeplan. Første og andre etasje skal reserveres for offentlig eller privat tjenesteyting samt parkering i tilknytning til disse formål.
  - d) Ut over formålene nevnt i pkt a kan kontorformålet innenfor KT3 også omfatte IT-virksomheter med lettere lagervirksomhet og varedistribusjon som del av funksjonen. Dessuten tillates eksisterende bruksformål videreført innenfor eksisterende bebyggelse.

#### § 4.3 Plassering og høyder

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Hvor byggehøyden på plankartet er angitt som 2 verdier henviser den laveste verdien til primær bygningskropp og gjelder for hele byggefeltet. Den høyeste verdien henviser til tverrgående lamellbebyggelse iht. § 3.1 og gjelder for areal som definert i pkt. b og c nedenfor.

- b) Innenfor KT2 og sørlige byggegrenseområde innenfor KT1 tillates det oppført lamellbebyggelse på til sammen 700 m<sup>2</sup> av bebygd areal.
- c) Innenfor sørlige byggegrenseområde i KT3 tillates det oppført lamellbebyggelse på inntil 2800 m<sup>2</sup> av bebygd areal.
- d) Bebyggelse innenfor de nordlige byggegrenseområder i KT1 og KT3 skal utformes som lamellbebyggelse iht. § 3.1.
- e) Ventilasjonsoppbygg og andre nødvendige takinstallasjoner tillates inntil 2,5 m over angitt maksimal byggehøyde på inntil 10 % av takflaten. Konstruksjonene skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og være inntrukket på takflaten.

#### § 4.4 Grad av utnytting

I beregningsgrunnlaget for bruksarealet skal ikke arealer for utendørs parkeringsareal og garasjeanlegg i bygg medregnes.

Følgende grenser for utnyttelse skal legges til grunn:

KT1: Maks tillatt bruksareal BRA= 6700 m<sup>2</sup>.

KT2: Maks tillatt bruksareal BRA= 2300 m<sup>2</sup>.

KT3: Maks tillatt bruksareal BRA= 12200 m<sup>2</sup>

Grad av utnytting gjelder kun så lenge krav til parkering er oppfylt, jf. § 3.2.

#### § 4.5 Parkering KT1-KT2

Innenfor KT1 og KT2 tillates garasjeplasser etablert på nederste nivå i bygg og som garasjekjeller under utendørs parkering.

---

#### § 4.6 Parkering KT3

Innenfor KT3 tillates innendørs parkering etablert innenfor viste byggegrenser. Areal for inntil 32 biloppstillingsplasser skal reserveres for brukere og virksomheter innenfor område KT1-KT2.

### § 5

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### § 5.1 Offentlig formål

Følgende arealer skal være offentlige:

Vei (V1, V2)

Annen veigrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntareal (AVG1)

Gang- og sykkelvei (GS1-GS3)

Fortau (FT1, FT2)

Holdeplass/plattform (HP1, HP2)

##### § 5.2 Felles adkomstvei med fortau (V3, FT3)

V3 og FT3 skal være felles for KT1-KT3. Ved rammesøknad for disse områdene tillates mindre justeringer av avkjørsler i forhold til adkomstpiler som angitt på plankartet.

##### § 5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn omfatter offentlig vegareal og skal nyttes til friskt, grøft, skjæring, fylling, rekkverksrom og plass til støyskjermer/-voller, leskur mv. Eventuelle støttemurer, kummer og stikkrenner i samband med veg, skal også ligge innenfor dette arealformålet. Områdene skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.

Areal markert særskilt på plankartet som Kontrollplass skal utover øvrige krav også opparbeides som kontrollplass for kjøretøy.

##### § 5.4 Annen veigrunn – grøntareal (AVG1, AVG2)

Områdene skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal benyttes stedegne planter/vegetasjon.

##### § 5.5 Holdeplass/plattform (HP1, HP2)

Innenfor HP1 og HP2 tillates det oppført leskur for ventende passasjerer.

### § 6

#### GRØNNSTRUKTUR

##### § 6.1 Vegetasjonsskjerm (GV1)

Vegetasjonsskjermen skal opparbeides og skjøttes med stedegen vegetasjon i flere sjikt. Vegetasjonsbeltet skal gi visuell og tydelig avgrensning mellom bebyggelse og det åpne kulturlandskapet. Parkering, lagring og annen virksomhet tilknyttet driften av næringseiendommene eller tilgrensende landbruksvirksomhet tillates ikke.

---

## **§ 6.2 Vegetasjonsskjerm (GV2, GV3)**

Vegetasjonsskjermene skal skjerme mellom fv 308 og boliger. Innenfor områdene skal eksisterende stedegen vegetasjon i størst mulig grad tas vare på og skjøttes.

## **§ 7 HENSYNSSONER**

### **§ 7.1 Sikringszone - frisikt (H140)**

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over terreng. Oppstammede trær tillates.

## **§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **§ 8.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)**

Området kan benyttes midlertidig til anleggsveier og lagring av jord og steinmasser.

Matjordlaget må ikke røres. Før jordbruksområdet tas i bruk til anleggsdrift, må det legges duk på jordbruksarealene samt en bæresåle av pukkg/grus.

Regulering som midlertidig anleggs- og riggområde opphører når det gis ferdigattest eller senest ett år etter at veien er åpnet for trafikk. Områdene skal tilbakeføres til formålene vist i plankartet og skjøttes i tråd med dette. Områdene med dyrket mark må kalkes opp og grøftes på nytt og istandsettes til ordinær jordbruksproduksjon.

## **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§ 9.1 Dokumentasjonskrav grunnforhold**

Før det gis rammetillatelse innenfor planområdet, må det foreligge geoteknisk rapport og dokumentasjon for fundamenteringsforhold iht. § 3.9.

### **§ 9.2 Utomhusplan og skjøtselsplan**

Før det gis rammetillatelse innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent utomhusplan iht. § 3.3 og opparbeidelses- og skjøtselsplan for vegetasjonsskjermer GV1-GV3 iht. § 3.4.

### **§ 9.3 Vegkryss fylkesvei 308**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, må nytt veikryss innenfor område V1, herunder kollektivtiltak og kryssing for myke trafikanter være ferdig opparbeidet. Utforming av krysset skal godkjennes av Statens vegvesen.

### **§ 9.4 Dokumentasjonskrav overvann**

Før det gis rammetillatelse innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering iht. § 3.5.

---

**§ 9.5 Kontrollplass**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, må ny kontrollplass være ferdig opparbeidet iht. § 5.3. Detaljutforming av tiltaket skal godkjennes av Statens vegvesen.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
20.05.2015, sak: 051/15

Rita Regbo  
by-og arealplansjef

