



REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR Del av næringsområde på Vik, Kyrkjevegen 161

Plankart med føresegner er vedtatt av kommunestyret sak PS-55/26, den: 28.09.2026

Ordfører

§ 1. Generelt

§ 1.1 Planens avgrensing

Disse føresegnene gjeld innanfor planområdet som angitt med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.2 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for oppføring av næringsverksemd med industri, handverk og lagerhallar på gbnr.17/451 Kyrkjevegen 161.

Kyrkjevegen 157, Gbnr. 17/86, skal utvidast med 300 m² for biloppstilling med areal ifrå gbnr.17/451.

Tilstøytane vegar regulerast for å detaljere frisktlinjer og trafikksituasjon.

§ 1.3 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Næringsverksemd

(Sosi kode)

(1360)

(1300)

Feltnamn:

BV

NÆ

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):

- Køyreveg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Kollektivhaldeplass
- Fortau

(2011)

(2019)

(2073)

(2012)

o_KV1-2, f_KV1

o_AVG 1-3

o_KH

o_FO

Omsynssoner (pbl § 12-6)

Sikrings-, støy- og faresoner med fareårsak eller miljørisiko

- Frisiktsone
- Faresone – Annan fare (Storulykke)

H140_1 - H140_4

H390

Føresegnsområder (pbl § 12-7)

– Formål: 6 Sikre verneverdiar i bygningar, andre kulturminne eller kulturmiljø #1 (Kulturminne)

§ 2. Felles føresegner for planområdet

§ 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

a) Estetisk utforming

- Bygningar skal gis eit heilskapleg formspråk og danne en tydeleg samordna karakter internt i det enkelte delfelt. Det skal være flate tak eller slake saltak.
- Materialar skal ha lang levetid og kunne gjenvinnast.
- Treverk frå regnskog skal ikkje nyttast.
- Solceller kan tillatast å være en del av fasadeuttrykka.

b) Terrengbehandling

Områda skal gis ein tiltalande utsjånad.

c) Byggjegrensar (§ 12-7 nr. 2)

Bygningar skal plasserast innanfor byggjegrensene som er angitt på plankartet.

Byggjehøgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

d) Forureining og miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Støy:

- Innan planområdet gjeld *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*, for tiltaket og anleggsfasen.
- Støyrapport 10242900-Kyrkjevegen 161_R_RIAKU_00_Støyfaglig utredning_Rev00_A, frå SWECO, eller nyare versjon skal leggjast til grunn for opparbeidinga. Om det gjerast endringar i plassering av bygg eller andre faktorar i byggefasen som endrar støytilhøva så skal støyvurderingane oppdaterast. Ved overskridingar må avbøtande tiltak gjennomførast.
- Støykrav

Støykilde	Støynivå utanfor vinduer i rom med støykjenslevart bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal	Støynivå utanfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå utanfor vinduer i rom med støykjenslevart bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utanfor vinduer i rom med støykjenslevart bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal lørdager	Støynivå utanfor vinduer i rom med støykjenslevart bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} \leq 70 \text{ dB}$			
Anna industri (Ikkje kontinuerleg drift)	Utan impulslyd: $L_{den} \leq 55 \text{ dB}$ og $L_{evening} \leq 50 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} 50 \text{ dB}$ og $L_{evening} \leq 45 \text{ dB}$	$L_{night} \leq 45 \text{ dB}$ $L_{AFmax} \leq 60 \text{ dB}$		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 45 \text{ dB}$	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45 \text{ dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 40 \text{ dB}$

- Tiltak mot støy: Ventilasjonsaggregat og deira avkast skal søkast plassert vendt bort frå nærliggjande bustadar, fortrinnsvis på fasadar, heller enn på tak.

e) Planteskadegjerarar

Matjord som vert flytta innanfor eller ut av planområdet skal handterast slik at spreining av planteskadegjerarar ikkje skjer.

§ 3. Føresegner til arealformål

§ 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Felles føresegner for bygningar og anlegg (felt BV, NÆ, f_V, o_KV, o_AVG og o_KH.)

Eigarskap (§ 12-7 nr. 14)

Offentlege områder er angitt med ingress o_ føre feltnamn mens felles områder er angitt med ingress f_ føre feltnamn. Områder utan ingress skal ha annet eigarskap (privat)

§ 3.1.2 Dokumentasjonskrav og underlag for byggjesakshandsaming (§ 12-7 nr. 12)

Ved søknad om rammeløyve skal følgande dokumentasjon følgje med:

- Situasjonsplan, heilskapleg for eigedomen i målestokk 1:200, 1:250 eller 1:500. Bygningar og nabobygg med anlegg inn mot eigedomen skal visast målsett og for avstandar til bygningar og veger. Nabobygg, veger og eigedomsgrenser skal være synt på terrengsnitt.
- Detaljprosjektert VAO-plan, basert på VAO rammeplan.
- Geoteknisk prosjektering for bygningar og anlegg jf. råd i Geoteknisk rapport frå Norconsult - Vurdering av områdestabilitet, Dok.nr.: 52404952-RIG-R01 Versjon: J01 dat. 2024-09-09
- Plan for anleggsverksemda jf. § 6.2 a)

§ 3.2 Kombinert næring og bensinstasjon/vegserviceanlegg (felt NÆ/BV.)

a. Utforming (§12-7 nr. 1):

- Området skal vera for bensinstasjon/vegserviceanlegg.
- Grad av utnytting: 50%-BYA.
- Maks høgde møne/gesims: 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.2 Næring (felt NÆ.)

a. Utforming (§12-7 nr. 1):

- Grad av utnytting: 50%-BYA.
- Maks høgde møne/gesims: 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- Arealer for køyring skal utformast med fast dekke.
- Tomt og terreng gis ein tiltalande utsjånad.

b. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

Næringsområdet skal være for industri-, handverk- og lagerverksemd.

Parkering:

- Produksjons- og næringslokale: Min. 2 biloppstillingsplassar per 100 m² BRA. Til berekning av %-BYA reknast 1 P (18 m²) per 50m² BYA for produksjons og næringslokale.
- Lager: Det stillast ikkje krav til eigen parkeringsplass for kvar lagermodul, men oppstilling av ein bil kan gjerast langs eigen port av den som disponerer lagermodulen. Parkering skal for lager ikkje skje så den er til hinder for passering fram til andre lagermodular. Unntak gjeld berre for kort tids biloppstilling under lasting /lossing.

§ 3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 3.5.1 Veg (felt f_V)

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

f_V har regulert vegbreidde 9 m som utvidast siste 3 m mot o_KV2 Kyrkjevegen. Avkøyrsla er regulert som anlagt men utvidast innkøyring inn mot område NÆ.

b) Eigarskap (§ 12-7 nr. 14)

f_V skal være felles for områda BV (gbnr.17/86) og NÆ (gbnr.17/451) i planen.

§ 3.5.2 Køyreveg, (felt o_KV1, o_KV2)

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

o_KV1 (fv.60-Sykkylvsvegen) er regulert 3,5m inn til vegsenter for anlagt veg med 6 m køyrebane og 0,5 m skulder.

o_KV2 (kv.1046-Kyrkjevegen) er regulert som anlagt med 6 m køyrebane, 0,5 m skulder og regulert vegbreidde 7 m.

§ 3.5.3 Annan veggrunn, (felt o_AVG1-o_AVG3)

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

Areala skal givast ei tiltalende terrengbehandling.

b) Arealbruk (PBL § 12-7 nr. 2)

Områda skal nyttas til grøntanlegg, veggrøfter, snøopplag, skilt, kabeltrasear etc.

§ 3.5.4 Kollektivhaldeplass (felt o_KH) og fortau (felt o_FO)

a) Utforming (PBL §12-7 nr. 1)

Fortau, venteareal og kantstein må utformast slik at omsynet til gåande og universell utforming blir vareteke.

b) Arealbruk (PBL § 12-7 nr. 2)

Områda skal nyttas til hhv. Busslomme, venteareal, fortau og busskur.

§ 4. Føresegner til omsynssoner (11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

Frisiktsoner H140_1- 3

Innan frisktsonene skal det til ei kvar tid være fri sikt ned til 0,5 m over dei tilstøytande vegars vegnivå. Det er ikkje tillate med busker, gjerde eller andre sikthinder som kan komma over angitt høgd.

Faresone Annan fare H390 (Storulykke)

Heile planområdet ligg innanfor faresone storulykke frå Sandellafabrikken, definert i kommunedelplan for Sentrum – Ikornnes 2019-2029 av 16.12.2019.

Gassen TDI (Toluendiisocyanat) er

- Sterkt irriterande og sensibiliserande gass.
- Kan forårsake astma, hud utslett og alvorleg lungeskade.
- Har lav luktterskel, men helseskade kan inntreffe før lukt oppfattast.

Bedrifter i planområdet kan vurdere følgjande tiltak for risikoredusering:

- Vurdere Sandella fabrikkens beredskapsplan i beredskapsplan for egen bedrift.
- Vurdere behov for tiltak ss. tetting av ventilasjonssystem, overtrykkssystem, gassdeteksjon og alarmsystem.
- Vurdere tilfluktsrom eller evakueringsplan ved lekkasje. Aktsemd bør særleg utvisast ved evt. brann / røyk frå Sandella fabrikk da røyken kan innehalde TDI.
- Planlegge og gjennomføre egne beredskapsøvingar med utgangspunkt i TDI risiko.

§ 5. Føresegnsområde (§ 12-7. pkt.6)

Føresegnsområde rpBO #1 ID305726

Tiltak i samsvar med planen er tillate. Kulturminnet ID 305726 er allereie undersøkt, og det er ikkje stilt ytterlegare vilkår forbundet med dispensasjonen.

§ 6. Rekkefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1. Før rammeløyve (felt NÆ og BV)

- a) **Detaljprosjektert VAO-plan** skal utarbeidast og vere godkjent av kommunen seinast som ein del av rammeløyve og før bygging av desse anlegga startar.

Til grunn for Detaljreguleringsplanen er VAO rammeplan frå Riksheim, Oppdrags nr. 2024043, dat.18.12.24.

- b) **Matjordplan:** Matjorda innanfor planområdet skal bli ivareteke og brukas til opparbeiding av nytt jordbruksareal eller til forbetring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Før det kan gis rammeløyve og igangsetjingsløyve (IG) til første tiltak innanfor planområdet skal landbrukssjefen ha godkjent mottaksarealet og en matjordplan med terrengprofil. Matjorda skal ikkje flyttast før matjordplan er godkjent.

Rettleiaren «Jordmassar – frå problem til ressurs» skal leggjast til grunn for gjennomføring av jordflyttinga. Ved behov for endringar i matjordplanen må dette meldast inn til landbruksforvaltninga i kommunen og godkjennast på forhånd. Kommunen kan føre tilsyn

med jordflyttinga og stoppe arbeidet dersom det blir oppdaga forhold som ikkje er i tråd med matjordplanen. Sjå og § 2.1.f) ad handsaming av planteskadegjerarar.

§ 6.2. Før igangsetjingsløyve (felt NÆ, BV, f_V)

- a) Plan for anleggsverksemda: Det må være ein plan for vern av omgivnadene mot støy og andre ulemper i byggje- og anleggsfasen vedlagt til søknad om igangsetjing. Planen skal gjera greie for miljøtiltak knytt til trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, reinhald og støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal vera etablert før byggje- og anleggsarbeidet blir sett i gang.
- b) VAO-plan: Før det blir gitt igangsetjingsløyve til bygg, skal detaljert VAO-plan ligge føre og igangsetjingsløyve til VAO anlegg vera gitt og
- c) Lokal stabilitet i grunnen skal vurderast ved at fagområde geoteknikk skal ansvarsbeleggast ved søknadspliktige tiltak med krav om ansvarsrett. Geoteknisk prosjektering for bygningar og anlegg skal vere utført av ansvarleg føretak før igangsetjingsløyve kan gis.

§ 6.3 Før bygningar tas i bruk (felt NÆ og BV)

- a) Renovasjon: Saman med søknad om mellombels bruksløyve skal det sendast stadfesting frå renovasjonsselskapet på at renovasjonsløyving er ferdig opparbeidd på eigedommen.
- b) Infrastruktur: Bruksløyve kan givast når nødvendig infrastruktur som veg, vatn, avløp og straum er ferdig anlagt.
- c) Før det gis bruksløyve innanfor planområdet, skal det dokumenterast at jordflyttinga er gjennomført i samsvar med godkjent matjordplan.

Dokumenter som gis juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

1) **Støyfagleg utredning Detaljregulering frå Sweco**

10242900-Kyrkjevegen 161_R_RIAKU_00_Støyfaglig utredning_Rev00_A

Tilvising: [§ 2.1 kule pkt. 2.](#)

2) **Vurdering av områdestabilitet**

Lokal stabilitet i grunnen skal vurderast ved at fagområde geoteknikk skal ansvarsbeleggast ved søknadspliktige tiltak med krav om ansvarsrett.

Ved reguleringsvedtak ligg føre:

Geoteknisk rapport frå Norconsult 52404952-RIG-R01 Versjon: J01 Dato: 2024-09-09.

Tilvising: [§ 3.1.2 kule pkt. 3.](#)

3) **VAO-rammeplan for detaljregulering frå Riksheim**, Oppdrags nr. 2024043, dat.18.12.24, skal leggjast til grunn for utarbeiding av VAO-plan for planområdet.

Tilvising: [§ 6.1 a\)](#)

4) **Matjordplan for Kyrkjevegen 161, gbnr. 17/451 – Hjemmelkompaniet AS**

Tilvising: [§ 6.1 b\)](#)

---§§§---