



## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR Danebuåsen

Dato: 18.01.2016

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19.01.2023

**Hovedutvalgets vedtak av endring: 15.02.2023**

**Kommunestyrets vedtak: 18.01.2016**

### Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
15.06.2016	HMP 80/16	Mindre endring av VSA1-2
15.02.2023	HMP 018/23	Endring av formål forretning til industri og lager.

### § 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet. Detaljplanen er utarbeidet med felles bestemmelser for Larvik kommune og Sandefjord kommune.

- Larvik kommune har i sak KST - 092/22 delegert vedtaksmyndighet til Sandefjord kommune for endring av denne reguleringsplanen.

#### § 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til § 12-5:

##### I BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr.1)

- Industri/lager (IL9)
- Vegserviceanlegg – bensinstasjon/bevertning (VSA1 – VSA2)
- Kommunalteknisk anlegg pumpehus (o\_TIP1 – o\_TIP2)
- Kommunalteknisk anlegg, fordrøyningsbasseng (o\_TIF1)

##### II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 nr.2):

- Kjøreveg (o\_V1 – o\_V2) inkludert fortau og sykkelfelt
- Annen veigrunn (o\_VA)
- Kollektivknutepunkt (o\_KK1 – o\_KK2)
- Innfartsparkering (o\_KK3)

##### III GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr.3):

- Naturområde (f\_N8 - f\_N10)

#### § 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

*Reguleringsbestemmelser for Danebuåsen, detaljplan for industri/lager, kollektivknutepunkt og vegserviceanlegg, sist revidert 19.01.2023.*

#### **IV SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN**

- Infrastrukturtiltak (H410)
- Faresone (H310\_1-2)

##### **§ 1.3 Planens hensikt**

- Tilrettelegge for et næringsområde for industri, lager og logistikk,
- Tilrettelegge for kollektivknutepunkt med veiserviceanlegg.
- Utgravning og fjerning av kulturminnet ID 171003.

#### **§ 2 – FELLESBESTEMMELSER**

##### **§ 2.1 Rekkefølgekrav (PBL § 12-7, nr. 10)**

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det etter kommunes vurdering foreligge fullgod sikkerhet for at eksisterende fellesanlegg for vann- og avløp langs Krokemoveien oppgraderes/fornyes fram til tilknytningspunktet for eksisterende separatanlegg så raskt det er praktisk mulig.

Før midlertidig brukstillatelse for IL9 kan godkjennes skal følgende tiltak være opparbeidet:

- a) kjørevei o\_V1 og o\_V2 med tilhørende sykkelfelt og fortau, busstopp o\_KK1 – o\_KK2, innfartsparkering o\_KK3 og fordrøyningsbasseng o\_TIF1.
- b) tilbakeføring og opparbeiding av eventuelle terrenginngrep i naturområde f\_N8 og f\_N9.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av bebyggelse innenfor VSA1 skal det være etablert et tett gjerde på minimum 1,5m eller det skal være beplantet med vegetasjon i nordøstre grense mot jordbruksarealet. Alternativt kan det stilles tilfredsstillende sikkerhet for opparbeidelsen.

##### **§ 2.2 Dokumentasjonskrav (PBL § 12-7, nr. 1)**

Før rammesøknad for den enkelte byggetomt kan godkjennes, skal det foreligge en situasjonsplan som dokumenterer tilfredsstillende løsninger på følgende forhold:

- a) bygningens plassering, høyde og takform,
- b) eksisterende og framtidig terreng med kotehøyder og beplantning,
- c) parkeringsplasser, manøvreringsarealer og atkomst,
- d) områder for utendørs lagring, avfallshåndtering,
- e) konkrete sikringstiltak ved skjæringer i terrenget høyere enn 2m og brattere enn 1:2.
- f) Løsning for lokal overvannshåndtering innenfor hvert delområde samt løsning for overvannshåndtering i anleggsperioden.

Skiltplan skal utarbeides og leveres som del av igangsettingssøknad for feltene IL9 – VSA1 og VSA2. Lyssetting og belysing skal vises som del av skiltplanen.

Før rammesøknad kan godkjennes, skal det foreligge snitt som viser tilfredsstillende løsninger på hvordan eksisterende terreng og eventuelle terrengtilpasninger på byggeområdet og overgangen mellom byggeområde og naturområde er løst.

Det skal utarbeides en byggeplan for tiltak på og opp mot riksveg. Planen skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltaket kan påbegynnes.

##### **§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold/terrengtilpasninger (PBL § 12-7, nr. 1, 3 og 12)**

- a) Søknad om rammetillatelse skal inneholde støyberegning, varsling og eventuelle avbøtende tiltak for bygg og anleggsstøy iht.tabell 4 (midlertidige tiltak) i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
- b) Gjeldende retningslinjer for luftforurensning skal legges til grunn for planen (T-1520/2012 eller senere vedtatte planretningslinjer).
- c) Massebalanse skal tilstrebes innenfor planområdet.
- d) I forbindelse med grunnarbeid på byggetomter tillates etablert midlertidige steinknusingsanlegg og jordsorteringsanlegg innenfor planområdet. Anleggene skal bare betjene masser innenfor planområdet. Søknad om rammetillatelse skal dokumentere hvor anleggene etableres, når de etableres og hvor lenge de skal stå.
- e) For byggetomter er det oppgitt kotehøyder inn mot samlevei som er tilpasset kotehøyder oppgitt for samlevei med tilhørende sykkelfelt og fortau. For a\_IL9 er det oppgitt kotehøyder på hele tomteflaten. Kotehøyder oppgitt i plankartet kan justeres med inntil 2,0m ved søknad om rammetillatelse. Det tillates at tomtene stiger eller faller naturlig med terrenget eller terrasseres.
- f) Overvann skal håndteres på egen tomt. Tillat påslippsmengde per tomt skal være maks 3,7 l/s\*ha. Vannmengde som oppstår over dette må fordrøyes innenfor tomtearealet. Endelig dimensjonering og løsning skal dokumenteres i forbindelse med rammesøknad.
- g) Lokalt på hvert tomt, eventuelt fellesanlegg for flere tomter skal det etableres energibrønner, fjernvarmeanlegg med bioenergi eller luft- til vann varmepumpe. Det kan benyttes alternative energikilder, dersom disse har tilsvarende effekt og er like skånsomme ift. miljøhensyn for øvrig.

#### § 2.4 Automatisk fredede kulturminner (PBL § 12-7, nr. 6)

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndigheter skal underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8.2.

#### § 2.5 Opparbeidelse av tekniske anlegg (jf. PBL § 12-7, nr. 1)

Tekniske anlegg kan etableres i utbyggingsformål.

### REGULERINGSFORMÅL

#### § 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

##### § 3.1 Industri/lager (PBL § 12-7, nr. 1)

- a. Det tillates at det etableres industri, lager- og logistikkvirksomhet med tilhørende kontor og støttefunksjoner.
- b. Maksimal tillatt BYA: 80%. Parkeringsplasser på terrengnivå inngår ikke i beregningen av BYA.
- c. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og byggehøyder som vist på plankartet. Det tillates takoppbygg for trapperom, teknisk rom og heis inntil 3,5m over maksimum gesimshøyde. Maksimal gesimshøyde skal måles fra ferdig planert terreng målt ved inngangsparti til bygg.
- d. Ny bebyggelse skal utformes slik at volumer, materialbruk og farger framstår med et godt og helhetlig grep. Bygninger og utearealer skal gis en god arkitektonisk utforming med robuste og slitesterke materialer. Skjemmende farger tillates ikke. Fasadematerialet skal i hovedsak bestå av lyse og mørke gråtoner og/eller naturmaterialene tegl, tre, glass, stål eller overflatebehandlet betong. Det tillates solcelleanlegg på fasader og tak. Det tillates etablert grønne tak.

- e. På tre fasader tillates logo i supergrafikk som angir firmaets navn med bokstaver i inntil 5m høyde. Det tillates ikke logo på fasade mot nord. Det tillates 1 stk. fasadebanner på fasaden mot øst og/eller mot vest. Fasadebanner skal ikke være større enn bredde 15m x høyde 10m. Fasadebanner skal ikke være synlig fra E18. Logo og fasadebanner skal ikke gå over gesimshøyden. Høyde og nøyaktig plassering av logo og fasadebannere skal dokumenteres i skiltplan (se §2.2).
- f. Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser.
- g. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/2 av den enkelte vindusflate/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.
- h. Lysstyrke på belyste reklameskilt skal hensynta og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Ved søknad til kommunen skal det foreligge en dokumentasjon og vurdering av lysstyrke og hvilke nærområder som blir berørt.
- i. I næringsområdene utenfor sentrumsområder skal lys i reklameskilt slås av mellom kl. 23.00 og 06.00.
- j. På næringsbygg med flere/mange virksomheter må skilting samordnes i en helhetlig skiltplan.
- k. Alle søknader om nybygg må avklare hvordan skilting skal løses og integreres i fasaden.
- l. Skilt, reklameinnretninger og liknende som ikke er tillatt:
  - Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
  - Reklame på parkeringsplasser, ubebygde tomt og i parker
  - Skilt eller reklame som helt eller delvis dekker arkitektoniske særtrekk på bygninger
  - Reklame på støttemurer, gjerder, innhegninger eller stolper.
- m. Det tillates etablert støttemurer eller bratte skjæringer i grense mot naturområder og samlevei. Synlig del av støttemur skal ikke være høyere enn 2,5m. Terrengskjæringer høyere enn 2m og brattere enn 1:2 skal sikres.

### § 3.2 Vegserviceanlegg – bensinstasjon/bevertning (PBL § 12-7, nr. 1)

- a) Det tillates etablert en bensinstasjon og et bevertningssted innenfor delområde VSA1- VSA2 avsatt til vegserviceanlegg.
- b) Det tillates ikke handel i strid med regional planbestemmelse om forbud mot handelsetableringer langs E18. Kommunen kan avslå søknader om tiltak som ikke støtter opp om planområdet som et trafikal knutepunkt med vegserviceanlegg.
- c) Maks tillatt BYA = 25%. Parkeringsplasser på terrengnivå inngår ikke i beregningen av BYA.
- d) Maks gesimshøyde = 9m fra ferdig planert terreng.
- e) Bebyggelsen tillates plassert innenfor viste byggegrensene på kartet. For permanente byggverk gjelder byggegrense på 50m fra midtlinje nærmeste kjørefelt på rampe til E18 og rundkjøring. For lette installasjoner som vaskehall og lignende som kan flyttes på kort varsel eller takutstikk for bensinstasjon gjelder byggegrense på 40m.
- f) For serviceanlegget tillates oppsatt masteskilt og andre reklameanordninger som er i samsvar med de retningslinjer gitt av Staten Vegvesen i håndbok V323, NA-10/10.
- g) Ny bebyggelse skal utformes slik at volumer, materialbruk og farger framstår med et godt og helhetlig grep. Bygninger og utearealer skal gis en god arkitektonisk utforming med robuste og slitesterke materialer. Skjemmende farger tillates ikke. Innenfor området tillates standard layout for bensinstasjon/vegserviceanlegg/bevertning. For de fasader som blir eksponert mot E18 skal materialet hovedsakelig bestå av naturmaterialene tegl, tre, glass, stål eller overflatebehandlet betong.

**§ 3.3 Kommunalteknisk anlegg, fordrøyningsbasseng (o\_TIF1) (PBL § 12-7, nr. 1)**  
 Innenfor N8 skal det etableres et fordrøyningsbasseng. Endelig dimensjonering av fordrøyningsbasseng skal avklares gjennom egen teknisk VA-plan.  
 Fordrøyningsbassenget skal være dimensjonert for en returperiode tilsvarende 50-årsregn. Utløpet fra utjevningsbassenget skal ha reguleringskum som sørger for at utløpsmengden ikke overstiger vannmengde tilsvarende dagens 10 års regn. Reguleringskum skal ha mulighet for justering av utløpsmengde.

**§ 3.4 Kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon (o\_TIP1 – o\_TIP2) (PBL § 12-7, nr. 1)**  
 Eksisterende kommunaltekniske pumpestasjon TIP1 skal opprettholdes. Det tillates i tillegg etablert en trykkøkingsstasjon (o\_TIP2) for vann i naturområde f\_N8, maks BRA = 50m<sup>2</sup>.

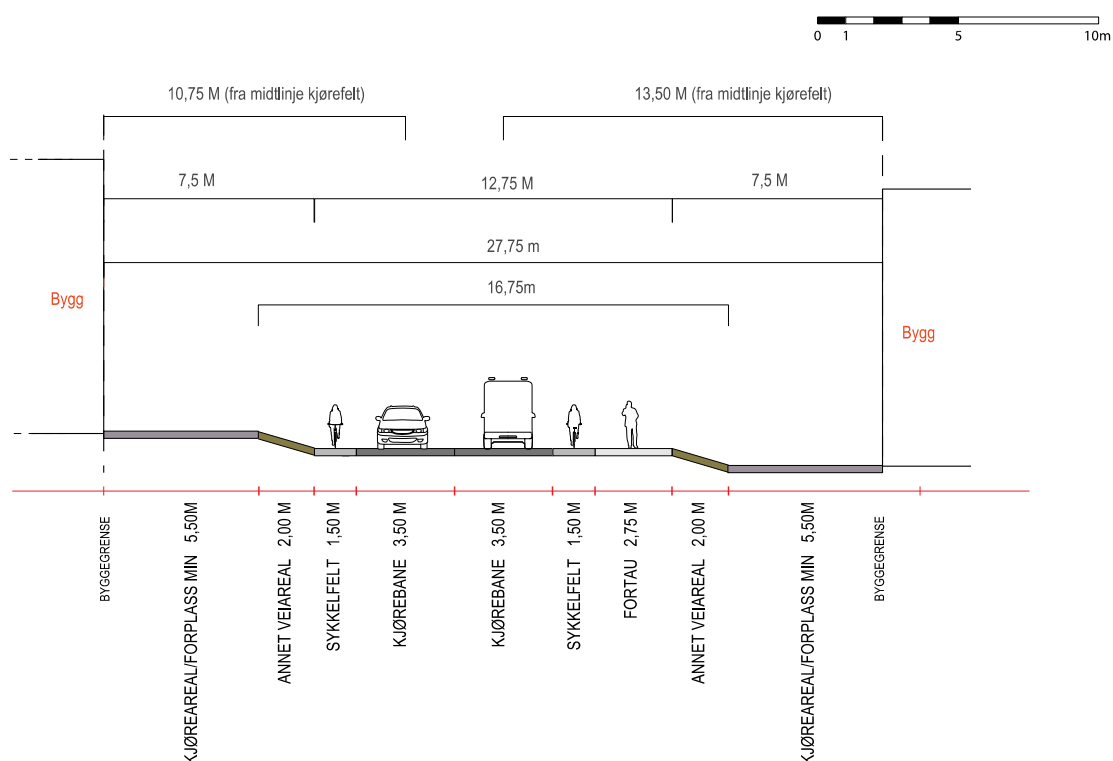
## § 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

### § 4.1 Tekniske anlegg (PBL § 12-7, nr. 10)

Før tekniske anlegg (veg, vann, avløp, fordrøyningsbasseng, energianlegg og pumpestasjon) kan bygges må det foreligge godkjent byggemelding for anlegget/anleggene. Vedlagt søknad om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.

### § 4.2 Offentlig kjøreveg (PBL § 12-5, nr. 14)

- Vegene (o\_V1 – o\_V2) skal anlegges som samleveier fra rundkjøring ved av- og påkjøringsramper mot E18.
- Eksisterende veirett som krysser VSA1 skal sikres via VSA1 til o\_V1.
- Samleveier skal opparbeides med sykkelfelt på begge sider og fortau slik prinsippnittet under viser:



#### § 4.3 Parkeringsdekning (PBL § 12-5, nr. 7)

Følgende parkeringsdekning gjelder for de ulike formål:

formål	Industri/lager	Vegserviceanlegg	Innfartsparkering (o_KK3)
Bil	1 pr 100m <sup>2</sup> industri 1 pr 200m <sup>2</sup> lager	o_VSA1: 25 pl. o_VSA2: 45 pl.	o_KK3: 75 pendlerpl. + 8 kiss&ride pl.
HC-plasser	5% HC-plasser	5%	5%
sykkel	0,5 plass per ansatt50	1 pr 200m <sup>2</sup>	30

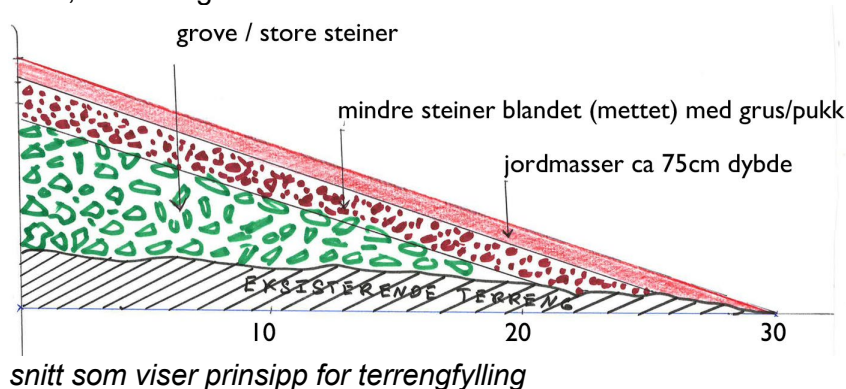
- HC-plasser skal være tydelig merket og ligge nær inngangene.
- For industri/lager og vegserviceanlegg er antallet parkeringsplasser et maksimalantall.
- For innfartsparkering er parkeringsdekningen et minimumsantall.

#### § 4.4 Innfartsparkering (PBL § 12-5, nr. 1)

Deler av felt o\_KK3 kan brukes til bussholdeplass i tillegg til pendlerparkering hvis dette viser seg aktuelt.

### § 5 - GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)

- Lagring, parkering eller annen tilsvarende arealbruk tillates ikke i naturområdene.
- Det tillates etablert bratte skjæringer i naturområder i grense mot byggeområder og samleveier. Terrenkskjæringer høyere enn 2m og brattere enn 1:2 skal sikres.
- Terrensfylling i naturområder tillates ikke brattere enn 1:2,5.
- I felt f\_N8 skal det etableres voll/ gjerde mot Solberg som skjerner mot lys og støy for bebyggelsen i Solbergveien. Skjermingen skal avsluttes i høyde minimum 1,5m over ferdig utvendig dekke på den delen av IL9 som vender ut mot f\_N8.
- Terrensfylling i naturområder skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær og framstår som en naturlig del av landskapet. Utfylling skal utformes iht. prinsippsnittet under:
  - Nedre sjikt, minimum 1,5m tykt: større steiner/sprengstein med et lag mindre steiner som mettes/blandes med grus og mindre pukkstein
  - Øvre sjikt, minimum 0,75m tykt: rene jordmasser egnet for etablering av gras/urtevekster, busker og trær.



### § 6 - HENSYNSSONER (PBL 11-8 a, Jf. § 12-6)

### **§ 6.1 Hensynsone – krav vedrørende infrastruktur (PBL § 12-7, nr. 2)**

- Innenfor hensynsone for VIV-ledning (H410) tillates ikke bygg eller andre konstruksjoner med støpt såle eller fundament.
- Terrenget tillates ikke hevet eller senket over ledningstraseen uten tillatelse fra ledningseier.
- Graving innenfor hensynssonen tillates ikke uten tillatelse fra ledningseier.
- Det tillates ikke permanent lagring av tunge gjenstander i hensynssonen. Ledningen skal til enhver tid være tilgjengelig for reparasjoner, drift og vedlikehold. Trær og annen vegetasjon kan fjernes av ledningseier i en bredde på 5m.
- Grunnen i hensynssonen skal sikres mot forurensning av petroleumsprodukter og eventuelt annet farlig avfall / forurensing gjennom avbøtende tiltak.
- Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling. Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd.

### **§ 6.2 Hensynsone – Faresone vedrørende fjellskjæring (H310) (PBL § 12-7, nr. 4)**

- Fjellskjæring skal sikres mot steinsprang.

### **§ 6.3 Hensynsone – Faresone vedrørende kvikkleireområde (H310\_2) (PBL § 12-7, nr. 4)**

- Hensynssonen gjelder kartlagt faresone for kvikkleire. Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.