

Mindre reguleringsendring for Vegserviceanlegg Ramsum, Sydgående løp: 477/4 M.FL.

Dato: 19.02.2025

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med RpGrense på plankart datert 07.02.2025.

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV1-BV3)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (KV1-KV2)

Parkeringsplasser (PP1-PP3)

Gangveg/gangareal (GG)

Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG1-AVG3)

GRØNNSTRUKTUR

Vegetasjonsskjerm (GV)

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse og utvikling av eksisterende rasteplass langs E18, med bensinstasjon, veiserviceanlegg og funksjoner for hvile, matservering og andre fasiliteter.

Planen skal i tillegg sikre hensyn til biologisk mangfold, via blant annet hensynfulle løsninger for belysning, etablering av viltgjerd og avbøtende tiltak for avrenning og utslipp.

1.2 Fornminner

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

1.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet. Der byggegrense ikke er vist, skal byggegrense regnes som lik formåls grense.

1.4 Parkering

Det må avsettes minimum 2 parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede innenfor eller i tilknytning til hvert av byggeområdene BV1 og BV2.

1.5 Belysning

Innenfor planområdet skal løsninger for belysning og armaturer tilrettelegges for å minimere uønsket lysutslipp til omkringliggende naturområder.

1.6 Viltgjerde

Det skal etableres et sammenhengende viltgjerde langs hele plangrensen mot nordvest. Det skal etableres en sluse som sikrer adkomst med bil fra planområdet til driftsvei på gbnr. 488/2 og 650/1.

Deler av eksisterende viltgjerde tillates ikke fjernet, før et nytt midlertidig eller fullverdig viltgjerde er etablert. Planer for etablering av viltgjerdet, samt rutiner for oppfølging av dette i anleggsperioden angis i anleggsplanen jf. § 6.1.

1.7 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er angitt i plankartet for hvert byggefelt. Parkering regnes ikke med i BYA.

1.8 Kommunalteknikk

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for nye vann- og avløpsledninger og løsninger for overvann.

Løsningene skal dokumenteres ift. filtrerende og rensende effekt for utslipp fra olje-, bensin- og dieseltanker, pumpeanlegg og lignende anlegg med risiko for forurensende utslipp. Det må tilrettelegges for å begrense avrenning ved uhell, ulykker og brann, og for å stoppe og begrense spredning av akutt forurensing.

Den kommunaltekniske plan skal godkjennes av Sandefjord kommune.

1.9 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for planområdet som skal vise:

- Adkomstforhold og parkering, samt interne veier og manøvreringsareal.
- Bebyggelsens plassering og høyde.
- Eksisterende og nye eiendomsgrenser.
- Bebyggelsens plassering og byggehøyder.
- Høyder på eksisterende og framtidig terreng.
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering og organisering av dette.
- Utforming og plassering av utearealer, sittegrupper, lekearealer ol.
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg.
- Utforming og plassering av belysning.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Løsninger for universell utforming og tilgjengelighet.

1.10 Nettstasjon

Innenfor planavgrensingen kan det etableres nettstasjon. Plasseringen skal avklares med nettleverandøren.

1.11 Universell utforming

Det skal redegjøres for hvordan universell utforming skal ivaretas, jfr. rundskriv MD T5/99B. Herunder materialbruk på gangarealer og løsninger ift. ledelinjer, stigningsforhold og terrengplanering.

1.12 Massehåndtering og jordressurser/matjord

Det skal utarbeides en plan for massehåndtering, herunder for jordressursene i planområdet. Planen skal inkludere vurderinger knyttet til transport av massene og grunnforhold/andre aktuelle forhold i mottaksområdet.

Den delen av matjordlaget som skal brukes som toppdekke i grøntanleggene innenfor planområdet, skal ivaretas i anleggsperioden. Overskudd av matjord skal stilles til disposisjon for jordbruksformål etter hvert som området bygges ut.

Planen skal godkjennes av landbruksmyndigheten.

1.13 Frisikt

Det skal etableres frisiktsoner i aktuelle kryss. I frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei-ers plan. Oppstammede trær tillates.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV1)

Innenfor arealet tillates oppført bebyggelse for servering/veikro og toalettanlegg. I tillegg tillates etablert lekeplass, sittegrupper, opplysningsskilt og andre rasteplassfunksjoner. I tillegg tillates etablert parkering, ladestasjoner og andre funksjoner som er naturlig å ha i tilknytning til hovedformålet.

Bebyggelsen tillates oppført med en mønehøyde opp til 8 m over planert terreng. I tillegg tillates det etablert tekniske anlegg opp til 1,5 m over endelig byggehøyde på opp til 15% av takflaten.

2.2 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV2)

Innenfor arealet tillates oppført anlegg til bensin- og påfyllstasjon og veiserviceanlegg, samt bebyggelse for servering/veikro. I tillegg tillates etablert parkering, ladestasjoner og andre funksjoner som er naturlig å ha i tilknytning til hovedformålet.

Bebyggelsen tillates oppført med en mønehøyde opp til 8 m over planert terreng. I tillegg tillates det etablert tekniske anlegg opp til 1,5 m over endelig byggehøyde på opp til 15% av takflaten.

P-plasser og kjøreareal tillates utenfor avsatte byggegrenser.

2.3 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV3)

Innenfor arealet tillates etablert anlegg for tanking med tilhørende tank- og pumpeanlegg og bebyggelse for servering/veikro og toalettanlegg. I tillegg tillates etablert lekeplass, sittegrupper, opplysningsskilt og andre rasteplassfunksjoner. I tillegg tillates etablert parkering, ladestasjoner og andre funksjoner som er naturlig å ha i tilknytning til hovedformålet.

Bebyggelsen tillates oppført med en mønehøyde opp til 8 m over planert terreng. I tillegg tillates det etablert tekniske anlegg opp til 1,5 m over endelig byggehøyde på opp til 15% av takflaten. Innenfor BV3 tillates det oppført et bygg på opp til 30 m² BRA for toalettfasiliteter. Bygget tillates oppført med en mønehøyde opp til 4 m over planert terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Offentlig formål

Følgende arealer skal være offentlige:

Kjøreveg (KV1-KV2)

Parkeringsplasser (PP1-PP3)

Annen veggrunn - grøntanlegg (AVG1-AVG3)

3.2 Parkeringsplasser (PP1-PP3)

Innenfor arealene kan det opparbeides oppstillingsplasser for kjøretøy.

PP1 og PP2 skal tilrettelegges for personbiler. Det kan opparbeides plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede iht. § 1.4.

PP3 skal tilrettelegges for tunge kjøretøy.

3.3 Annen veggrunn (AVG1-AVG3)

Arealene skal beplantes med vegetasjon med varierende sjikt.

Innenfor AVG1 tillates det etablert soner uten beplantning for gangpassasje mellom parkeringsarealene.

Innenfor AVG2 og AVG 3 tillates etablert støyskjermende tiltak.

3.4 Gangveg/gangareal (GG)

Innenfor arealet skal det opparbeides gangforbindelse mellom BV3 og BV2. Forbindelsen unntas krav om universell utforming.

4 Grønnstruktur

4.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

Innenfor arealet skal det etableres vegetasjonsskjerm med stedegen vegetasjon. I tillegg tillates nødvendige tiltak i forhold til støy- og lysskjerming, viltgjerde iht. § 1.5 og tiltak ift. overvann og forurensing iht. § 1.8.

5 Hensynssoner

Ingen vist i kart

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Kommunalteknisk plan iht. § 1.8.
- Utomhusplan iht. § 1.9.
- Energiplan iht. § 1.10.
- Massehåndteringsplan/matjordplan iht. § 1.12.
- Det skal lages en anleggsplan som viser hvordan det sikres at området er fullt inngjerdet gjennom hele anleggsperioden iht. § 1.6.

6.2 Teknisk infrastruktur

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal nettkapasitet og -behov være avklart og eventuell nødvendig ny netstasjon være ferdig etablert eller sikret ferdig etablert.

6.3 Viltgjerde

Før brukstillatelse kan gis, skal det dokumenteres at fullverdig inngjerding er etablert.

6.4 Forlengelse av støyskjerm:

Eksisterende støyskjerm innenfor AVG_3 skal forlenges nordover mot KV2, slik at støyforholdene for hvilende sjåførere i BV3 i størst mulig grad ivaretas. Avslutning mot KV2 skal gjøres slik at den ikke kommer i konflikt med eventuelle frisiktsoner på stedet.

6.5 Ferdigstilling av ny hvileplass

Samlet kapasitet på hvileplasser for vogntog skal opprettholdes på dagens nivå gjennom anleggsperioden. Område BV3 med tilhørende toalettfasiliteter skal ferdigstilles for bruk før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor PP3 eller BV2.