

## Detaljregulering for Gneisveien 9 og Pindsleveien 5 Gnr. 162 bnr. 111, 137 og 138, Sandefjord kommune

PlanID: 20220013

---

### Reguleringsbestemmelser

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart, sist revidert 05.08.2024.

#### 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en transformasjon og ny utnyttelse av området til næringsformål i samsvar med føringer fra kommuneplanens arealdel for Sandefjord kommune.

#### 2. Annet byggeområde - lager, industri, håndverksvirksomhet, samt forretning for dagligvare og plasskrevende varer

- 2.1 Området kan benyttes til lager, industri, håndverksvirksomhet, samt forretning for dagligvare og plasskrevende varer.

Plasskrevende varer er:

Bil-/MC-/tilhenger-/camping-forretninger med støttevirksomheter som verksted, dekklager og lignende, båtforretninger, hvitevarer, byggevarehus, utsalgssteder for landbruks- og anleggsmaskiner samt hagesenter.

Det tillates etablert virksomhet for trenings- og fritidsaktiviteter i området.

For produksjons/ håndverksbedrifter/engros kan det (etter søknad) tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten på maks 100 m<sup>2</sup> salgsflate.

- 2.2 BYA skal ikke overstige 90 %. BRA skal ikke overstige 14 950 m<sup>2</sup>. I beregning av BRA inngår ikke utvendig parkering, bruksareal under terreng eller tenkte plan.

Møne-/gesimshøyde skal ikke overstige 14 meter. Tilbaketrasket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 meter over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg skal være tilbaketrasket fra fasadeliv med minimum takoppstikkets høyde og minimum 2 meter. Unntak fra bestemmelsen er heissjakt eller andre installasjoner hvor plassering er nødvendig for byggets funksjon. Ventilasjonsutkast skal legges vekk fra boligbebyggelsen for å unngå unødig støyplage. Takoppbygg kan maksimalt dekke 20 % av byggets totale takflate.

Fasadelengder på 20 meter eller mer skal deles opp i seksjoner slik at bebyggelsen oppfattes som flere seksjoner/ bygninger satt inntil hverandre. Virkemidler kan være vertikale sprang i fasadeliv i form av variert materialbruk, inntrekninger, utkrager og/eller forskyvninger, som skal være understreket av variert fargesammensetning og/ eller bygningsdetaljer. Eventuelle sprang i fasadeliv skal måle minimum 0,5 meter. Bygget tillates ikke oppført med hvit eller sort/ mørk eller sterke hovedfarger, og fargebruk med lyse

farger skal benyttes som middel for å dempe fasadevirkningen. Bruk av reflekterende materialer skal i størst mulig grad unngås mot boligbebyggelsen i bakkant. I området mot Gneisveien og Pindsleveien skal deler av arealet beplantes for å dempe fremtoningen av bygget.

- 2.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Det er tillatt med parkering, kjøreareal og forstøtningsmurer på inntil 1,5 meter utenfor regulerte byggegrenser i området regulert til byggeområde.
- 2.4 Parkeringsplasser skal vises på utomhusplan som skal følge vedlagt søknad om tillatelse til nye bygg. Parkeringskrav skal være i samsvar med:

Type virksomhet	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Lager/produksjon/ verksted	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	2,5 maks	0,5 min
Kombinerte næringsformål	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	2,5 maks	0,5 min
Handel/dagligvare	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	2,5 maks	1,0 min

Minst 5 % av opparbeidede parkeringsplasser skal være tilrettelagt for HC-parkering. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og legges i tilknytning til byggets inngangsparti.

- 2.5 Det kan etableres avkjørsler fra offentlig vei som vist med avkjørselspiler på reguleringsplankartet. I avkjørsler skal det etableres frisktsoner iht. kommunens veinormal. I frisktsonen skal det ikke være tiltak eller naturlig vegetasjon med høyde på mer enn 0,5 meter over terreng. Avkjørslene kan justeres sideveis forutsatt at friskt ivaretas.

- 2.6 Støy og luft  
Ved etablering av støyende virksomhet skal det sammen med søknad om rammetillatelse følge dokumentasjon om støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjelder, med følgende presiseringer:

Støy fra virksomheten:

De aktuelle grenseverdiene i tabell 2 legges til grunn.

Dersom lasteramper eksponeres mot boligbebyggelsen, skal lasterampen skjermes med en tett levegg med effektiv høyde mot boligbebyggelsen på minimum 2,5 meter over lasterampens dekke. Leveggen skal bygges/ utformes med kvaliteter som sikrer nødvendig støydemping, lokal skjerming og hindrer unødig støybelastning fra lasterampen til naboene.

Bygge- og anleggsstøy:

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6. Se tabell 4 og 5.

- 2.7 Automatisk freda kulturminner  
Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

## 2.8 Skilt

Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser. Skilting er kun tillatt på de publikumsrettede fasadene og ikke på byggets bakside mot boligbebyggelsen.

En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.

Lysstyrke på belyste reklameskilt skal hensynta og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Lys i reklameskilt være avslått mellom kl. 23.00 og 06.00.

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.
- Reklame på offentlige bygninger og i offentlige områder.

Skilting skal samordnes i en helhetlig skiltplan.

Midlertidig skilting, utformet etter Pbl § 30-3, kan godkjennes oppsatt 30 dager før begivenhetens start og 1 dag etter begivenhetens slutt.

## 3. Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm

- 3.1 I området skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Dersom vegetasjon må fjernes skal området revegeteres, slik at det ivaretar hensynet til skjerming og buffer mot boligene når anleggsarbeidene er slutført. Revegeteringen skal sikres med flersjiktig vegetasjon med stedeegne trær og busker, herunder innslag av vintergrønne bartrær.

## 4. Rekkefølgekrav

- 4.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) Tekniske planer, inkludert VA-rammeplan med løsning for brannvann.
- b) Plan for håndtering av overvann og ivaretagelse av flomvei gjennom planområdet, jfr. overvannsnotat. Planen skal avklare flomvei med tilstrekkelig kapasitet i både anleggsfasen og permanent når planområdet er utbygd.
- c) Utomhusplan med renovasjonsløsning, innkjørsler, eventuell beplanting/revegetering av vegetasjonsskjerm og beplanting mot Gneisveien og Pindsleveien.

- 4.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) Tiltaksplan for graving, håndtering og disponering av jord, jfr. forurensningsforskriften kap. 2.
- b) Skiltplan i henhold til reguleringsbestemmelsene pkt. 2.8.

- 4.3 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal:

- a) Regulert fortau (o\_FO1) og tilstøtende vegarealer være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, frem til senterlinje.
- b) Permanent flomvei gjennom planområdet være etablert.
- c) Eventuell revegetering i vegetasjonsskjermen være etablert.