

Bestemmelser for detaljregulering for Ødegården næringsområde

PlanID 3803 20160140

19.09.19 endringer 02.11.2020

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov. Planen skal sikre allmenn ferdsel gjennom området til eksisterende turløyper.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Arealet er i henhold til Pbl. § 12 – 5, 12 – 6, og 12 - 7 regulert til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12 - 5 nr. 1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BK1 – BK5) som omfatter
- Industri, lager, produksjon og verksted med tilhørende kontorer
Vann og avløpsanlegg – fordrøyningsbasseng (VA)

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

Vei (V)
Kjørvei (KV)
Fortau (F)
Annen veigrunn – tekniske anlegg
Annen veigrunn – grøntareal

§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl. § 12 – 5 nr. 3)

Turvei (GT)
Vegetasjonsskjerm (GV1 - GV12)

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (Pbl. § 12 – 5 nr. 5)

LNF – områder (L1 – L5)

§ 2.5 Hensynssoner (Pbl. § 12 – 6)

Sikringssoner – frisikt (H140)
Faresone - høyspentkabler (H370)
Særlig angitt hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570_4 – H570_5)
Båndleggingssone – automatisk fredet kulturminne (H730_1 – H730_3)

§ 2.6 Andre juridiske flater (Pbl. § 12 – 7 nr. 6)

Bestemmelsesområde – registrert kulturminne (#1 - #4)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

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 kulturminnemyndigheten varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.2 Utomhusplan

I forbindelse med rammesøknaden skal det utarbeides en utomhusplan for det enkelte felt i målestokk 1:500 som skal vise:

- Atkomstforhold og parkering.
- Eksisterende og nye eiendomsgrenser.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Løsning for renovasjon og snøopplag.
- Høyder på eksisterende og planlagt terreng.
- Gjerder for sikring av fjellskjæringer.
- Overvannshåndtering.
- Redegjørelse for materialbruk.
- Beplantning.

§ 3.3 Parkering

For industri- og lagerbebyggelse skal antall p – plasser tilpasses antatt behov for etableringen. For kontorarealer skal det etableres 1,8 p – plass pr. 100 m² BRA. Plassering og antall plasser skal dokumenteres i rammesøknaden.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflytningshemmede. Minst 15% av plassene skal tilrettelegges for lademulighet.

§ 3.4 Støy

Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. retningslinje T1442/2016. Der veitrafikkstøy overskrider grenseverdiene for utvendig og innvendig støybelastning, skal det iverksettes avbøtende tiltak.

I anleggsperioden gjelder grensene for bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442/2016 Kap. 4. Støy fra næringsvirksomhet i planområdet skal ikke overskride T-1442, tabell 3 ved fasade/ uteareal til støyfølsom bebyggelse (bolig).

§ 3.5 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle byggetiltak på løsmasser. Det stilles krav om geoteknisk fagkyndig oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

§ 3.6 Kommunalteknikk og overvannshåndtering

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for vei, vann- og avløpsledninger og løsninger for overvann som skal godkjennes av Tønsberg Kommune.

Maks. påslipp av spillvann begrenses oppad til 5 l/s. Avløpsmengder som overskrider Qmaks 5 l/s må fordrøyes og påslippet skal reguleres.

Overskytende nedbør inntil 50 - års gjentakintervall skal fordrøyes. Fordrøying på takflatene (grønne tak), permeabelt dekke på flater for parkering og fordrøyningsløsninger innenfor GV1 - GV12 skal utredes som en del av overvannsløsningen. Utslippsmengden fra fordrøyningsmagasinene til elvene skal tilpasses slik at ikke utslippet påvirker elvene negativt iht regler gitt i vannressursloven. Strømningshastigheten etter utbygging skal være tilsvarende eller lavere enn før utbygging for å redusere faren for erosjon og lokale ulemper. En simulering av dagens strømningshastighet i bekkene skal inkludere en kartlegging av bekkenes forløp i terrenget. Overvannsveilederen til Tønsberg Kommune er lagt til grunn for planforslaget.

§ 3.7 Nettstasjon

Nettstasjon kan etableres innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål (BK1 – BK5).

§ 3.8 Gjenbruk av matjord

Det skal utarbeides plan for bruken av jordressursene i planområdet. Planen skal utarbeides i henhold til Vestfold og Telemark fylkeskommune sin Veileder til matjordplan. Landbruksmyndigheten skal varsles når jordflyttingen settes i gang og når arbeidet er avsluttet.

§ 3.9 Arkeologisk utgravning

Det skal foretas en arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner ID 236313 (bestemmelsesområde #1), ID 236314 (bestemmelsesområde #2) og ID 236318 (bestemmelsesområde #3). Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 3.10 Anleggsplan

Det skal utarbeides en anleggsplan for hvert byggetrinn. Anleggsplanen skal redegjøre for hvordan forurensning og overvann planlegges løst under anleggsarbeidene. Avrenning skal ikke øke i anleggsfasen.

§ 3.11 Akutt forurensning

Det skal monteres stengeventiler på fordrøyningsmagasinene for å kunne motvirke akutt forurensning ved uforutsette hendelser som blant annet brann.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser - kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BK)

Areal for parkering og tilhørende manøvrering skal ikke inngå i beregning av bebygd areal. Utenfor avsatte byggegrenser tillates nødvendige fyllinger/skjæringer og støttemurer for å ta opp nivåforskjellene. P – plasser og kjøreareal tillates utenfor avsatte byggegrenser, inntil 1 meter fra formålsgrensene.

Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål tillates industri, lager, produksjon og verksted med tilhørende kontorer. Det tillates ikke etablert serverhall(datasenter).

Det skal benyttes mørke farger på tak og fasader som reduserer eksponering av bebyggelsen og demper visuell påvirkningen på landskapet.

§ 4.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BK1)

Maks. bebygd areal 50 % (BYA). Maks. byggehøyde kote 72,5.

Innenfor BK1 skal det etableres fordrøyningsmagasin.

§ 4.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BK2)

Maks. bebygd areal 40 % (BYA). Maks. byggehøyde kote 65 for sone A og kote 57,5 for sone B.

§ 4.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BK3)

Maks. bebygd areal 50 % (BYA). Maks. byggehøyde kote 60.

§ 4.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BK4)

Maks. bebygd areal 40 % (BYA). Maks. byggehøyde for sone A kote 50 og kote 47,5 for sone B.

§ 4.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BK5)

Maks. bebygd areal 40 % (BYA). Maks. byggehøyde kote 65.

§ 4.7 Vann og avløpsanlegg – fordrøyningsbasseng (VA)

Areal til magasin for håndtering av overvann.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§ 5.1 Offentlig formål**

Følgende arealer skal være offentlige:

Kjørevei (KV)

Fortau (F)

Annen veigrunn – tekniske anlegg

§ 5.2 Vei (V)

Del av atkomstvei på gbnr. 8/5.

§ 5.3 Kjørevei (KV)

Offentlig atkomstvei inn til området.

§ 5.4 Fortau (F)

Offentlig fortau langs kjørevei o_KV. Det skal være en høydeforskjell fra fortauet mot bilveien.

§ 5.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Grøft og sideareal til offentlig kjørevei (KV) og offentlig fortau (F).

§ 5.6 Annen veigrunn – grøntareal (SVG)

Arealet omfatter skråning øst for byggeområde BK1. Arealet kan tilrettelegges som del av atkomst til fremtidig næringsområde (Gulliåsen).

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turvei (GT)

Eksisterende turvei Rastadkleiva, som er en gammel kjerrevei registrert som nyere tids kulturminne (ferdsel). Veien skal opprettholdes og tillates ikke fjernet.

§ 6.2 Vegetasjonsskjerm (GV1 – GV12)

Vegetasjonen skal gjøre næringsområdet mindre synlig fra de omkringliggende områdene. Arealene skal beplantes med stedegen vegetasjon.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 7.1 LNF – område (L1 – L5)

Områdene skal benyttes til landbruk og skogbruk. Innenfor L3 er det landbruksatkomster til tilgrensende jorder (gbnr. 10/3 og 11/1).

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssoner – frisikt (H140)

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

§ 8.2 Faresone - høyspentkabler (H370)

Faresone for kraftledningen er vist med en klausulert bredde på 45 meter. Innenfor klausulert trasebredde har Skagerak Nett AS tilgang til skogrydding og vedlikehold av kraftledningen. All anleggsvirksomhet innenfor klausulert trasebredde skal meldes til Skagerak Nett AS og godkjennes av ledningseier før igangsetting.

§ 8.3 Særlig angitt hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570_4)

Hensynssone mellom automatisk fredet kulturminne H730_1 og H730_2 og Rastadkleiva (GT). Hensynssonen skal sikre både de fredete og de ikke fredete kulturminnene innenfor området et godt og varig vern. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene og det tillates ikke terrengendringer, oppføring av installasjoner eller lagring av materialer eller utstyr.

§ 8.4 Særlig angitt hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H570_5)

Hensynssone som omslutter automatisk fredet boplass fra steinalderen, merket som H730_3. Hensynssonen skal sikre boplassen et godt og varig vern i et lesbart landskapsrom. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene og det tillates ikke terrengendringer, oppføring av installasjoner eller lagring av materialer eller utstyr. Det oppføres midlertidig gjerde mot vestsiden, for å hindre skader i landskapet under anleggsperioden.

§ 8.5 Båndleggingssone – automatisk fredet kulturminne (H730_1 – H730_3)

Innenfor områdene ligger det en bygdeborg Storås (H730_1 med ID 42105), en bosetting og steinalderlokalitet (H730_2 ID 236310) og bosetting (H730_3 ID 236312).

Alle tre er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Skjøtsel og hogst må avklares med kulturminneforvaltningen. Det tillates ikke hogst eller kasting av hageavfall innenfor båndleggingssonen. Det skal skiltes særskilt om dette, for å bevare kulturminnene i området.

§ 9 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 9.1 Bestemmelsesområde - kulturminner som søkes opphevet (#1 - #3)

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene ID 236313 (#1), ID 236314 (#2), ID 236318 (#3). Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

1. Utomhusplan jfr. § 3.2.
2. Dokumentasjon på støyreducerende tiltak jfr. § 3.4, samt dokumentasjon på på støyforholdene fra den enkelte virksomhet.
3. Geoteknisk prosjektering for bygg og fundamentering på løsmasser jfr. § 3.5, samt fastsetting av tiltaksklasser for grunnarbeid og konstruksjonsteknikk.
4. Plassering og utforming av nettstasjon avklart med nettselskapet jfr. § 3.7.
5. Plan for energitekniske løsninger.
6. Signert kommunalteknisk avtale.
7. Godkjent påslippsavtale med Tønsberg kommune v/ kommunalteknikk, prosjekt og forvaltning
8. Godkjent kommunalteknisk plan for vei, vann- og avløpsledninger inkludert overvannshåndtering jf. §3.6. Planen utarbeides iht. kommunens veileder for kommunalteknisk plan.
9. Godkjent anleggsplan jfr. § 3.10

§ 10.2 Søknad om rammetillatelse for BK1 og BK5

1. Før rammesøknad skal det foretas arkeologisk utgraving innenfor felt BK1 av de berørte automatisk fredete kulturminner ID 236313 (bestemmelsesområde #1), ID 236314 (bestemmelsesområde #2) i plankartet. Før rammesøknad skal det foretas arkeologisk utgraving innenfor felt BK5 av de berørte automatisk fredete kulturminner ID 236318 (bestemmelsesområde #3) i plankartet.

§10.3 Søknad om rammetillatelse for BK1, BK2, BK3 og BK5

1. Før det gis rammetillatelse til byggetiltak innenfor feltene BK1, BK2, BK3 og BK5 skal tiltak for å bedre trafiksikkerheten for alle trafikantgrupper i krysset FV650/Gulliveien være gjennomført. Tiltakene skal være godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune. Detaljert byggeplan for tiltak på og i tilknytning til fylkesvei skal være godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune før det blir gitt igangsettestillatelse.

§ 10.4 Igangsettingstillatelse

Før kommunen kan gi igangsettingstillatelse må landbruksmyndighetene stadfeste at matjorden er behandlet i tråd med matjordplanen jfr. § 3.8.

Før det gis igangsettingstillatelse til andre tiltak som omfattes av bygningsreglene skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til utomhusplanen:

1. Kjørevei (SKV) med tilhørende fortau og annen veigrunn.
2. Kjørevei frem til E18 med tilhørende ombygging av rundkjøring/rampe og fortau jfr. reguleringsplanen for Nauen (PlanID 0704 2016 0139).
3. Vegetasjonsskjerm i tilknytning til det aktuelle utbyggingsområdet jfr. § 6.2
4. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet skal være revet.
5. Tiltak iht kommunalteknisk plan og plan for overvann jfr. § 3.6
6. Stengeventiler på fordrøyningsmagasin.

Ved etappevis utbygging av området tillates begrenset opparbeidelse av kjørevei (SKV) frem til og med det aktuelle utbyggingsområdet.