
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR NARVERØDVEIEN 40. PlanID 0704 20120058.

§ 1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å fortette eksisterende næringsområde gjennom rasjonell arealutnyttelse, samt sikre god tilpasning til bebyggelse og landskap. Virksomhetene tilrettelegges for håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg og ren kontorvirksomhet i begrenset utstrekning. Planen skal ivareta god trafikksikkerhet.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

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

Lager (A)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – kontor/industri/lager/(B,C)

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

Veg (V1 – V5)
Fortau (F)
Parkering (P)
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Gangveg /gangareal (GG)

§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl. §12-5 pkt. 3)

Vegetasjonsskjerm (VS)

§ 2.4 Hensynssoner (Pbl. §12-6)

Faresoner - ras og skredfare (H310)
Sikringssone – frisikt (H 140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Byggegrenser

Der byggegrense ikke er vist i plankartet, skal byggegrense være lik formålsgrense.

§ 3.2 Estetikk

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning både isolert og i forhold til bygde og naturlige omgivelser. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre et helhetlig preg for området.

§ 3.3 Utomhusplan

Utomhusplan skal utarbeides for hvert enkelt delområde i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:

- Planlagte eiendomsgrenser
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse

-
- Eksisterende og planlagt terreng
 - Atkomster
 - Bil- og sykkelparkering (med parkering for bevegelseshemmede)
 - Varelevering og snuareal
 - Renovasjon
 - Areal for snøopplag
 - Utendørs belysning
 - Overvannshåndtering
 - Eksisterende og ny vegetasjon
 - Belegg og kantmarkeringer
 - Trafikksikrende tiltak
 - Viktige forhold for universell utforming
 - Gjerder og/eller skjermvegg

§ 3.4 Grad av utnyttelse (BRA)

Ved beregning av utnyttelse skal faktisk gulvareal i lagerhaller legges til grunn og ikke beregningsplan per 3 meter innvendig høyde. Parkering inngår ikke i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Vegetasjonsskjerm inngår i tomtearealet som grunnlag for beregning av utnyttelse.

§ 3.5 Krav til grøntareal

Minimum 15 % av den enkelte byggetomt inkludert formål vegetasjonsskjerm skal være grøntareal. Bestemmelsen gjelder ikke for område B2.

§ 3.6 Parkeringsdekning

Parkering for bebyggelsen skal dekket innenfor hver enkelt tomt eller på fellesareal for flere tomter. Følgende minste antall parkeringsplasser skal være opparbeidet:

Industri og lager: 1 bil og 1 sykkel per 100 m² BRA

Kontor: 1 bil per 40 m² BRA

Kontor: 1 sykkel per 30 m² BRA

5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset biler for bevegelseshemmede.

§ 3.7 Grunnforhold

Alle grunn- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig i henhold til temarapport fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS, datert 29.11.2012. Dette inkluderer også drenggrøfter og håndtering av overvann.

§ 3.8 Støy

Innendørs støynivå skal tilfredsstillende gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen og Norsk Standard NS-8175.

Støyreducerende tiltak skal iverksettes etter anbefalinger i henhold til gjeldende støyretningslinjer. Støyende virksomhet i byggeperioden skal foregå mellom kl.07.00 og kl.18.00 på hverdager.

§ 3.9 Avkjørsel til eiendommene

Det tillates maksimum 1 avkjøring fra Veg 1 til hver eiendom. Plassering av avkjørsler tillates justert i forhold til piler markert på plankartet. Prinsippskisse for avkjørsel fra næringstomt som innfelt i plankartet gjelder for alle avkjørsler fra privat tomt og veg. Ved frisikt som vist på prinsippskissen gjelder § 7.1.

§ 3.10 Renovasjon

Renovasjonsløsninger og plasskrav skal følge retningslinjer for avfallsselskap for Tønsberg.

§ 3.11 Kulturminner i grunnen

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

§ 3.12 Begrensninger for virksomhet

Det tillates ikke virksomheter som medfører:

- transport av farlig gods
- akutt eller permanent fare for forurensning
- forurensning til grunn eller sjø/vassdrag
- risikofyllt industri

§ 3.13 Utendørs belysning

Utendørs belysning skal ha belyningsstyrke og armaturtype som er forenlig med naboboligbebyggelse.

§ 3.14 Overvann

Det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering. Planen skal utrede muligheter for tilbakeføring av overvann til naturmark.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – kontor/industri/lager (B,C) og Lager (A)

Innenfor områdene for kombinert bebyggelse og anlegg – kontor/industri/lager kan det etableres håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg. Kontor tillates i kombinasjon med virksomheter som nevnt og som selvstendig (ren) funksjon innenfor andel av maks % - BRA angitt for de enkelte områdene. Det tillates ikke etablert forretning eller besøksdrevet virksomhet med fokus på salg, utlevering eller utstilling/fremvisning av produkter/varer. Nettverkshandel tillates bare drevet med lager og distribusjon og ikke med direkte salg/utlevering eller utstillingslokaler.

§ 4.2 Område A - Lager

For område A tillates maks bruksareal 60% BRA.
Innenfor området tillates etablert minilager/lagerseksjoner.
Maksimal byggehøyde er c+33.
Det tillates ikke kjeller.

§ 4.3 Områdene B1 og B2

For område B1 tillates maks bruksareal 55 % BRA, hvor av maks 10% kan brukes til rent kontorformål og 90% skal benyttes til lager.
For område B2 tillates maks bruksareal 60 % BRA, hvor av maks 20 % kan brukes til rent kontorformål.
Maksimal byggehøyde i begge områdene er c+33.
Det tillates ikke kjeller.

§ 4.4 Områdene C1 – C4

For områdene C1, C2, C3, C4 tillates maks bruksareal 50 % BRA, hvor av maks 30 % kan brukes til rent kontorformål.
Maksimal byggehøyde for områdene C1, C2, C3 er c+33.
Maksimal byggehøyde for område C4 er c+34.

Det tillates ikke kjeller i områdene C1, C2, C3 og østre del av C4 innenfor hensynssone *faresone - ras- og skredfare*.

I vestre del av område C4, utenfor faresone /ras - og skredfare, tillates kjeller med omfang vurdert ut fra geoteknisk utredning.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (f_V1-V5)

Veg 1, 2 og 4 er felles for områdene A, B og C. Veg 3 er felles for boligene i Miras vei.
Veg 5 skal være felles for gbnr. 153/142 og gbnr. 153/440

§ 5.2 Parkering (f_P)

Parkering (f_P) er felles for områdene A, B og C.

Parkeringsplass skal opparbeides med rabatter av kantstein. Trær skal etableres i tilknytning til plassen.

§ 5.3 Fortau (F)

Fortau (F) er offentlig

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

Naturlig vegetasjon skal bevares. Den skal ha tilstrekkelig høyde for å danne visuell ramme og bakgrunn for bebyggelsen i planområdet. Der det ikke er vegetasjon, skal det plantes nye trær av stedeegne arter. Skjøtsel som fremmer hensikten med vegetasjonsskjermen skal utføres jevnlig. Det skal utarbeides skjøtelsesplan.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsone skal det være frisikt på 0,5 m over terreng. Oppstammete trær tillates.

§ 7.2 Faresone for ras og skredfare (H310)

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak i området. All oppfylling og deponering av masser høyere enn 1 meter og alle grøfter dypere enn 1 meter skal vurderes av geotekniker.

Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse for hvert delområde, skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200, jmfør § 3.3.

§ 8.2 Grunnforhold

Senest ved rammesøknad skal det fremlegges plan for geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

For å oppnå tilstrekkelig områdestabilitet, skal nødvendige sikringstiltak i henhold til stabiliseringsberegningene etableres før det kan gis rammetillatelse.

§ 8.3 Vegetasjonsskjerm

Det skal utarbeides skjøtelsesplan for vegetasjonsskjerm før rammetillatelse kan gis.

Det er ikke tillatt å benytte arealer avsatt til vegetasjonsskjerm til midlertidig deponering av masser.

§ 8.4 Byggeperioden

Midlertidig gjerde skal settes opp langs vegetasjonsskjermen før byggearbeidene igangsettes.

§ 8.5 Kryss i Narverødveien

Før det gis rammetillatelse innenfor planområdet for områdene B1 og B2, må detaljert byggeplan for nytt kryss i Narverødveien være godkjent og gjennomføringsavtale være inngått med Vestfold Fylkeskommune.

Før det gis rammetillatelse innenfor område A skal oppgradering av kanttopp, fortau og frisikt i krysset med Narverødveien være gjennomført, i henhold til tegning CO1 datert 4.8.2021. Oppgraderingen krever gjennomføringsavtale med Vestfold Fylkeskommune.

§ 8.6 Samferdselstiltak

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet for områdene B1 og B2, må arealene GS1, GS2, Fortau (F), KV1, KV2, V1 og VS1 være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplaner som er godkjent av Vestfold Fylkeskommune.

§ 8.7 Midlertidig bruk av eksisterende kryss i Narverødveien

Før det kan gis igangsettingstillatelse i områdene C1-C4, skal Miras vei være stengt for gjennomkjøring med tosidig bom. Midlertidig fortau i forlengelse av GG, gangvei/gangareal over gbnr. 150/211 og 153/354 langs eksisterende atkomstveg nord til eksisterende krysningspunkt for gang og sykkelveg fra gbnr. 153/274 skogsområdet Slagen skal være opparbeidet. Midlertidig fortau skal være fysisk atskilt fra atkomstvei og ligge på østsiden.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 17.09.14, sak: 098/14

Anne Beate Hekland
Kst. Virksomhetsleder

Mindre endring DFUB-sak: 783/15 den 19.11.2015
Endring vedtatt i UBP, sak 191/21, 24.9.2021