

Detaljregulering av Holmestrand næringspark

Bestemmelser

PlanID: 3905 20190048

Disse bestemmelsene gjelder for Tønsberg kommune. For planbestemmelser tilknyttet Holmestrand kommune, se planID 3903 2019054.

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	16.02.2024	024/24
Vedtatt reguleringsplan	09.04.2025	037/25
Endring av reguleringsplan		

§ 1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for næringsutvikling i Holmestrand næringspark i Holmestrand og Tønsberg kommune. Næringsutvikling skal forstås som aktivitet innenfor lettindustri, lager og logistikk og omfatter ikke plasskrevende handelsvirksomhet, rene kontorbedrifter eller tyngre industrivirksomheter. Planforslaget er delt i to, en plan for Holmestrand kommune og en plan for Tønsberg kommune. Disse bestemmelsene gjelder for Tønsberg kommune.

§ 2. Arealformal

Området er regulert til følgende formål, iht. plan- og bygningsloven § 12-5:

Arealtabell			
Betegnelse	Formål	SOSI	Areal i m ²
Bebyggelse og anlegg			
NÆ	Næringsbebyggelse	1300	107 766,9 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
KV	Kjørevei	2011	1 031 m ²
FO	Fortau	2012	175 m ²
AVG	Annen veigrunn-grøntareal	2019	819 m ²
Grønnstruktur			
GN	Naturområde	3020	50 500 m ²
VS	Vegetasjonsskjerm	3060	23 795,6 m ²
Hensynssoner			
H370	Faresone - høyspentanlegg	370	3 004 m ²
H560	Bevaring naturmiljø	560	39 868,7 m ²
H570	Bevaring kulturmiljø	570	1 979,2 m ²

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Estetikk, tilpasning, materialvalg

Ny bebyggelse skal når det gjelder plassering, takform- og retning, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at næringsområdet samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Hovedfarge

på bygningen skal være tilpasset omkringliggende landskap, og fargepallett skal velges for å unngå sterke kontraster til omkringliggende landskap. Ved lengre fasadeløp skal sterkt reflekterende materialer unngås.

Det tillates etablert solceller, solfangere til produksjon av energi på tak. Det tillates også blå og grønne løsninger i form av overvannshåndtering og vegetasjon på tak av ny bebyggelse.

Lange fasader mot åpent landskap skal unngås eller søkes vertikalt oppdelt. Det skal legges vekt på byggenes fjernvirkning.

§ 3.2 Vann, avløp og overvann

Overvannshåndtering skal ivaretas i henhold til tretrinnsstrategien med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk klimaservicesenter.

Hovedprinsippene i VA-rammeplan for Holmestrand Næringspark, datert 14.12.2023, skal være grunnlag for senere detaljprosjektering jf. § 4.1.2.

Avrenning til omkringliggende landbruk og natur skal ikke endres som følge av utbygging eller terrenginngrep.

§ 3.3 Renovasjon

Utformingen av renovasjonsløsninger skal fremgå av utomhusplanen, jf. § 4.1.1.

§ 3.4 Nettforsyning

Utbygger skal avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innenfor området med nettselskap.

Nettstasjoner kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser og skal komme i tillegg til regulert utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner tillates oppført 1 meter fra eiendomsgrense. Det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

§ 3.5 Byggegrenser

Byggegrensene følger formålsgrensene der ikke annet er vist særskilt i plankartet.

§ 3.6 Parkering

- a) Parkering for ansatte og besøkende skal løses innenfor det enkelte delfeltet (NÆ101- NÆ103).

Det skal avsettes maksimum antall parkeringsplasser for personbiler som følger:

- Kontorer tilknyttet Næringsbebyggelsen: 1,0 pr. 50 m² BRA
- Industri/lager: 1,0 pr. 150 m² BRA

Tenkte plan skal ikke regnes med ved utregning av BRA.

- a) Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal avsettes som HC-plasser. Disse skal plasseres så nær hovedinngangen som mulig.

Det skal tilrettelegges for lading av elbil innenfor det enkelte delfeltet (NÆ101-NÆ103).

- b) Sykkelparkering for ansatte og besøkende skal løses innenfor det enkelte delfeltet (NÆ101- NÆ103). Utendørs sykkelparkering skal plasseres så nær hovedinngangen som mulig, og det skal legges til rette for låsing av ramme. Antall plasser skal avveies i forhold til behovet, men det skal avsettes minimum antall sykkelparkeringsplasser som følger:

- Kontorer i næring: 1,0 pr. 150 m² BRA
- Industri/lager: 1,0 pr. 1 000 m² BRA

Takoverbygget sykkelparkering inngår ikke i %-BYA.

- c) Parkeringsplasser for lastebiler skal løses innenfor område for næringsbebyggelse (NÆ101 - NÆ103). Interne veier, manøvreringsareal og oppstillingsareal foran lasteramper mv. inngår ikke i %-BYA.

§ 3.7 Automatisk fredede kulturminner

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

§ 3.8 Forurensning i grunnen

Om det under arbeider i området påvises forurensset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for

håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider

§ 3.9 Støy

- a) Grenseverdiene gitt i tabell 2 i statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, er gjeldende for planen.
- b) Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 skal legges til grunn for behandling av støy i anleggsperioden.

§ 3.10 Luftforurensning

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

§ 3.11 Elektromagnetisk felt

- a) Areal for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
- b) Alle trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler mv. skal plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

§ 3.12 Massehåndtering

Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tid gjeldende Fremmedartslista. Død ved av spesielt større trær, bør bevares i området og det anbefales å la veden ligge igjen i omkringliggende skog som substrat for sopp og insekter.

§ 3.13 Jordsmonn

Jordsmonn som er klassifisert som dyrkbart, skal tas vare på og benyttes i forbindelse med grøntanlegg på området. Jord kan overtas av nærliggende eiendommer for å utvide eller forbedre vekstgrunnlaget her.

§ 3.14 Eierform

Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

o = offentlig formål f = fellesareal

Der eierform ikke framkommer, er eierformen privat.

§ 3.15 Terreng og vegetasjon

Terreng skal arronderes på en slik måte at inngrepet i størst mulig grad harmoniserer med tilstøtende terreng og landskap. Det skal settes opp midlertidig anleggsgjerde for å beskytte eventuell eksisterende vegetasjon i byggefasen.

§ 3.16 Fjellskjæringer

- a) Fjellskjæring/skråning innenfor planområdet skal sikres med sikringsgjerde på 1,2 meter.
- b) Byggegrense fra bunnen av skjæring skal være minimum 5 meter.
- c) Der fjellskjæringene er over 15 meter skal det etableres terrasserte skjæringer.
- d) Skjæringene skal sikres mot skred, og skal prosjekteres av sakkyndig.

§ 3.17 Tekniske anlegg.

- a) Alle kabler som føres inn i området, skal føres fram som jordkabler.
- b) Åpne tekniske anlegg på tak tillates ikke. Oppbygg for tekniske anlegg, heis mv. skal være del av bygningskroppen og kan overskride tillatt byggehøyde med inntil 4 meter dersom de ikke utgjør mer enn 5 % av bebygd takflate og ligger minimum 5 meter inntrukket fra øvre etasjers vegglinje. Solceller og solfangere på tak for produksjon av energi omfattes ikke av begrensningen på 5 %.

§ 3.18 Belysning

Belysning av utearealer og bygninger skal begrenses. Armaturer skal avskjermes slik at lyset ikke når høyere enn 70 grader i forhold til horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene. Det skal benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk.

§ 3.19 Felling av trær

Felling av trær tillates ikke mellom 1. april og 15. juli.

§ 4. Dokumentasjonskrav / Krav til undersøkelser

§ 4.1 Rammesøknad

§ 4.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for det enkelte delfelt (NÆ101-NÆ103) eller deler av dette skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 for de bygge- og anleggstiltak som omfattes av rammesøknaden.

Utomhusplanen skal redegjøre for følgende:

- Bebyggelsens plassering, fotavtrykk og høyde
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmurer og profiler
- Interne gang/sykel- og kjøreveier og kjøremønster, bil- og sykkelparkering, ladestasjon for elbiler
- Kjørevei for brannbil og oppstillingsplass for stigebil, jf. TEK 17 § 11-17
- Utforming av vegetasjon, snøopplag og vegetasjonsskjerm
- Renovasjonsløsninger
- Varelevering
- Belysning, skilt, gjerder, trapper Transformatorboks
- Traseer for teknisk kabel med kabelgrøfter
- Tekniske installasjoner
- Fotgjengerovergang og overgangsfelt
- Utforming av vegetasjonsskjerm som grenser til tiltaket

§ 4.1.2 VA-plan

Før det gis rammetillatelse for det enkelte delfelt (NÆ101-NÆ103) eller deler av dette skal det foreligge en helhetlig plan for vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvannshåndtering (VA-plan) for de bygge- og anleggstiltak som omfattes av rammesøknaden. Planen skal vise plassering av nødvendige overvannshåndteringstiltak og redegjøre for hvordan oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal skal ivaretas og hvordan tilstrekkelig tilgang på slokkevann skal sikres.

§ 4.1.3 Plan for anleggsperioden

Før det gis rammetillatelse det enkelte delfelt (NÆ101-NÆ103) eller deler av dette skal det foreligge en plan for anleggsperioden for de bygge- og anleggstiltak som omfattes av rammesøknaden. Denne planen skal være godkjent av kommunen. Det skal tas særlige hensyn til trygg fremkommelighet for gående og syklende ved gjennomføring av tiltakene. Planen skal sikre trygg fremkommelighet for alle trafikkgrupper i anleggsfasen. Dette gjelder også fremkommelighet for eiendommene gbnr. 11/2, 11/6, 11/11, 11/14, 12/4, 14/3, 14/5 og 14/10 i Holmestrand kommune.

Planen skal også redegjøre for hvordan støy fra anleggsfasen skal håndteres i henhold til føringene i T-1442/2021, og hvordan støv fra anleggsfasen skal håndteres i henhold til føringene i T-1520/2012.

Planen skal vise tiltak for å sikre mot skred og steinsprang fra fjellskjæringer i anleggsfasen, både for planområdet og nedenforliggende arealer.

Planen skal vise tilkomst og oppstillingsplasser for større utrykningskjøretøy.

§ 4.1.4 Grunnforhold

Lokalstabilitet ved bygge- og terrengtiltak skal dokumenteres som en del av rammesøknad.

§ 4.1.5 Matjordplan

Dersom det omsøkte tiltaket er egnet til å skade området med dyrka/dyrkbar mark, skal det foreligge en matjordplan som dokumenterer hvordan matjordlaget skal benyttes til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon. Til planen må det følge med en skriftlig avtale med grunneier som skal motta matjorda. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før det kan gis rammetillatelse eller før andre tiltak som ikke er søknadspliktige kan gjennomføres.

Før det kan gis ferdigattest skal det foreligge bekreftelse fra landbruksforvaltningen i Tønsberg kommune på at matjordplanen er fulgt opp.

§ 4.1.6 Massehandteringsplan

Før det gis rammetillatelse det enkelte delfelt (NÆ101-NÆ103) eller deler av dette skal det foreligge massehandteringsplan for de bygge- og anleggstiltak som omfattes av rammesøknaden. Planen skal

redegjøre for midlertidig lagring av jordmasser, hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvordan spredning av fremmede arter skal unngås.

§ 4.1.7 Teknisk infrastruktur

Ved første rammesøknad for bebyggelse må det foreligge godkjent hovedplan for teknisk infrastruktur. Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til offentlige veier, traseer for elforsyning, plassering av nettstasjoner, tele-/fibernet, vannforsyning, avløp, og avfallshåndtering. For overvann skal planen vise naturlige flomveier og felles fordrøynings tiltak for utslipp av overvann til naturlige bekkeløp, samt prinsipper for håndtering av overvann (bade takvann og overflatevann) på næringstomten.

§ 4.1.8 Drikkevannsbrønner

Før det kan gis rammetillatelse skal drikkevannsbrønner som kan bli påvirket av anleggsarbeidet være kartlagt.

§ 4.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for det enkelte delfelt (NÆ101-NÆ103) eller deler av dette skal følgende dokumenter foreligge:

- Geoteknisk prosjektering som dokumenterer lokal stabilitet for tiltaket som omsøkes
- Tiltaksplan for overvannshåndtering i anleggsfasen som redegjør for hvordan overvann håndteres i anleggsfasen for å forhindre avrenning av forurenset overvann til resipient

§ 4.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse innenfor det enkelte delfelt (NÆ101-NÆ103) eller deler av dette skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon av frisisiktsoner mot felles trafikkområder
- Dokumentasjon av sikringsgjerdene mot skjæringer på området som hindrer at mennesker og dyr faller utenfor
- Dokumentasjon på at sikkerhet mot steinsprang er ivarettatt

§ 5. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1 og 14)

§ 5.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

Måle- og beregningsreglene for byggehøyder og grad av utnyttning skal være iht. KMDs *Veiledning - Grad av utnyttning {2014}*. Areal til overflateparkering og manøvrering inngår ikke i utnyttelsesgraden fastsatt i veilederens kapittel 5.3 og 5.4.

§ 5.2 Næringsbebyggelse (NÆ101-NÆ103)

- a) NÆ101-NÆ103 avsettes til næringsareal med tilhørende kontorbebyggelse.
- b) Innenfor NÆ101-NÆ103 tillates lett industri, lager, logistikk og nødvendige støttefunksjoner som kontorer, personalrom, serviceanlegg, utelagring mm. for å betjene disse funksjonene. Plasskrevende handel tillates ikke. Det tillates ikke rene kontorfasiliteter innenfor feltene. Kontorfasiliteter må være tilkoblet lager/logistikk/lett industri funksjonene innenfor feltene.
- c) Innenfor NÆ101-NÆ103 tillates utsprenging av masser og planering av terreng
- d) Utnyttelsesgrad er maksimum utnyttelse 60 % BYA. Dette er ikke medregnet areal til overflateparkering og manøvrering.
- e) Byggegrense for NÆ101-NÆ103 er 15 meter fra senterlinje til KV101.
- f) Det tillates nettstasjoner utenfor regulerte byggegrenser som kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjonene skal ha en avstand på minimum 3 meter fra kant veilinje og skal være utenfor veiens frisiktsoner. Nettstasjoner tillates oppført 1 meter fra eiendomsgrænse. Byggegrense rundt nettstasjonen skal være minimum 5 meter.

NÆ101

- a) NÆ101 avsettes til næring med tilhørende kontor. Innenfor NÆ101 tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 133
- b) Maksimal gesims/mønehøyde på den nye bebyggelsen skal ikke overstige 25 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Terreng innenfor NÆ101 skal opparbeides samlet.

NÆ102

- a) NÆ102 avsettes til næring med tilhørende kontor. Innenfor NÆ102 tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 155. I anleggsfasen tillates det etablert et mobilt knuseverk for

bearbeiding av masser i forbindelse med planering og klargjøring av byggetomt.

- b) Maksimal gesims/mønehøyde på den nye bebyggelsen skal ikke overstige 36 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

NÆ103

- a) NÆ103 avsettes til næring med tilhørende kontor.
- b) Nord for regulert høydelinje jf. plankartet tillates det oppført bygg med gesimshøyde inntil kote +141. Maksimal gesims/mønehøyde på den nye bebyggelsen ikke overstige 25 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Sør for regulert høydelinje jf. plankartet tillates det oppført bygg med gesimshøyde inntil kote +152. Maksimal gesims/mønehøyde på den nye bebyggelsen ikke overstige 36 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. nr. 2)

§ 6.1 Kjøreveg, offentlig (o_KV)

Kjøreveg KV101 omfatter offentlige veier. Veier skal opparbeides iht. kommunens veinormal.

§ 6.2 Fortau (o_FO)

FO101 avsettes til felles gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien skal ha en bredde på 2,5 meter inkludert skulder.

§ 6.3 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)

Annen veggrunn - grøntareal skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert lysstolper og skilt innenfor AVG. Det tillates etablering av støttemurer, fyllinger og støyskjem innenfor feltene ved behov.

§ 7. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 7.1 Vegetasjonsskjem (VS101-VS103)

VS101-VS103 er avsatt til vegetasjonssone mot næringsområdet. Innenfor VS101-VS103 tillates ikke oppført bygninger eller andre installasjoner. Det tillates ikke benyttet til utelagring, parkering eller annen form for bruk tilknyttet tilliggende virksomhet.

Vegetasjonsskjermen skal utformes slik at den skjermer tilliggende boligområder mot innsyn og støv fra NÆ101-NÆ103 med tilhørende samferdselsarealer. Det tillates terrengbearbeiding innenfor formålet.

Eventuelle store løvtrær som ikke er fanget opp av kartleggingen skal bevares dersom det ikke hindrer en utnyttelse av næringsparken i tråd med formålet med planen. Ved sprengning og gravearbeid skal store løvtrær unngås eller skjermes fra skader og hogst.

Det tillates opparbeidet motfylling, fyllingsfot og erosjonssikring for utfylling innenfor feltene.

VS102 skal opparbeides på en naturlig måte og beplantes med stedegen vegetasjon.

§ 7.3 Naturområde (GN101)

Innenfor GN101 er det ikke tillatt med inngrep, herunder lagring, deponering mv. Områdene skal i anleggsfasen beskyttes med anleggsgjerde for å unngå graving og sprenging i rotsone til store trær.

§ 8. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 8.1 Faresone - Høyspenningsanlegg (H370_101)

H370_101 skal være tilstrekkelig sikret i tråd med netteiers retningslinjer.

Det skal ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

§ 8.2 Hensynssone - Bevaring naturmiljø (H560_101)

Hensikten med hensynssonen er å ivareta forekomster av naturtypene rik edellauvskog og lågurtedellauvskog, samt forekomster av barlind.

§ 8.3 Hensynssone - Bevaring kulturmiljø (H570_101 - H570_102)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak som kan skade kulturminnene, uten at det er gitt tillatelse fra relevant kulturminnemyndighet. I anleggsperioden skal kulturminnene merkes og avgrenses for å unngå skade og ødeleggelse.

§ 9. Bestemmelsesområde (#101 og #102)

§ 9.1 Utforming (#101 og #102)

Innenfor #101 og #102 skal det opprettholdes en siktkorridor mellom bebyggelsen. Siktkorridoren skal være minimum 25 meter bred. Innenfor siktkorridoren tillates ikke bebyggelse som hindrer sikt i øst-vest retning til og fra Solumåsen. Utelagring, manøvreringsareal, oppstillingsplasser o. l. tillates sa

lenge det ikke hindrer sikt.

§ 10. Rekkefølgekrav / Vilkår for gjennomføring

§ 10.1 Før igangsettingstillatelse (IG)

Før søknad om IG for etablering av mobilt knuseverk for terrengbearbeiding av felt NÆ102 skal midlertidig anleggsvei til Solum pukkverk gjennom bestemmelsesområde #2 AR i tilsvarende reguleringsplan for Holmestrand kommune være etablert.

§ 10.2 Før brukstillatelse

§ 10.2.1 Samferdselsanlegg

Før det kan gis brukstillatelse skal nødvendig del av KV101 med tilhørende AVG og fortau (FO101) for å kunne etablere atkomst til det aktuelle tiltaket, være etablert.

§ 10.2.2 Teknisk infrastruktur

Før det kan gis brukstillatelse skal omlegging av vann, spillvann og overvannsledninger, samt andre tiltak som godkjent VA-plan forutsetter, jf. § 4.1.2, være gjennomført.