

Planbestemmelser til endring av detaljregulering for:

# Svelvik næringspark

Plan ID: 20080001

Dato: 06.12.2019

Reguleringsplan vedtatt: 03.12.12

Endring vedtatt: 03.10.18

Endring vedtatt: 06.12.19

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 2008, har Svelvik kommune vedtatt endring av detaljregulering for Svelvik næringspark med disse planbestemmelser datert 06.12.2019 og tilhørende plankart datert 06.12.2019

 -----  
*stadfesting ved Ordfører*

## INNLEDENDE BESTEMMELSER

### §1. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER I PLANEN (jf. plan- og bygningslovens §§ 12-5, 12-6)

Bestemmelsene er en del av detaljregulering datert 24.02.12 sist revidert 22.11.12, jfr. plan- og bygningslovens § 12-2. Innenfor planens avgrensning er arealet i henhold til § 12-5 i Pbl. regulert til:

<b>AREALFORMÅL (plan- og bygningsloven § 12-5)</b>		
<b>Hovedformål</b>	<b>Underformål</b>	<b>Forkortelse</b>
Bebyggelse og anlegg	Energianlegg	EA
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kontor, industri, lager)	KIL1-KIL2
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Forretning, kontor, industri, lager)	FKIL1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	KV1-KV3
	Gang/-sykkelveg	GS
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	P1-P7
Grønnstruktur	Naturområde	GN
	Turveg (kyststi)	TV
	Vegetasjonsskjerm	VS
Landbruks-, natur- og friluftsområder	LNF-område	LNF
<b>HENSYNSSONER (plan- og bygningsloven § 12-6)</b>		
Sikringssone	Frisikt	H140
Faresone	Ras- og skredfare	H310
<b>OMRÅDEBESTEMMELSER (plan- og bygningsloven § 12-7)</b>		
Bestemmelsesområde	Utforming	#1

## BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

### §2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### §2.1. Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor grense for bebyggelse. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense.

#### §2.2. Utforming av ny bebyggelse

For ny bebyggelse skal det legges særlig vekt på fasadeutforming, materialvalg og farger som demper bygningenes eksponering mot omgivelsene. For fasader som vender mot Fylkesveien skal reklameinnretninger og uheldig eksponering begrenses.

Alle reklameinnretninger og annen eksponering som vender mot Fylkesveg 319 skal godkjennes av Statens vegvesen. For alle anleggsmessige tiltak i tilknytning til fylkesvei 319 skal det utarbeides detaljplan som skal godkjennes av Statens vegvesen.

#### §2.3. Støy

Kravene til støynivå skal være oppfylt iht den enhver tids gjeldende retningslinjer. Ved utbygging av områdene skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride støygrensene i den enhver tids gjeldende retningslinjer.

#### §2.4. Grunnforhold/forurensning

Det skal utarbeides tiltaksplaner som omfatter kartlegging og håndtering av forurensete masser på land og i sjøen.

#### §2.5. Kotehøyde gulv 1. etasje

Innvendig gulvnivå skal ikke ligge lavere enn kote + 2,5 meter.

#### §2.6. Hensynet til Grunnane naturreservat

Følgende krav skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen og under utbygging av området av hensyn til Grunnane naturreservat:

1. Det tillates ikke fasader med materialbruk som gir speilvirkning mot reservatet.
2. Det tillates ikke varemottaket og lignende mot reservatet.
3. Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen må ikke finne sted i perioden 1. april – 30. august.
4. Forslag til utomhusplan skal forelegges vernemyndighetene.
5. Overflatevann for hele området anbefales sluppet ut nord for området.
6. Overflatevann som slippes ut i reservatet skal ikke være forurenset.

#### §2.7. Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er gitt i bestemmelsene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Utvendig parkeringsareal er ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

#### §2.8. Universell utforming

Det vises til TEK10 for nye krav til universell utforming. Bebyggelsen og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming, jfr. T-5/99 «Tilgjengelighet for alle».

**§2.9. Automatisk fredet kulturminne**

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

**BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER****§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG** (jf. plan- og bygningslovens §12-5 nr. 1)**§3.1. Energianlegg (EA)**

Innenfor området kan det plasseres nettstasjon.

**§3.2. Kontor, industri, lager (KIL1 og KIL2)**

KIL1 Maks bruksareal (BRA) = 9000 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 14 og 16,5 meter.

KIL2 Maks bruksareal (BRA) = 12.000 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 16,5 meter.

**§3.3. Forretning, kontor, industri, lager (FKIL1)**

Maks bruksareal (BRA) = 9000 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 12,5 og 16,5 meter.  
Maksimalt areal til forretning er 1000 m<sup>2</sup> (BRA).

**§3.4. Industri, lager (IL1 – IL4)**

IL1 Maks bruksareal (BRA) = 12.000 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 16,5 meter.

IL2 Maks bruksareal (BRA) = 8000 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 16,5 meter.

IL3 Maks bruksareal (BRA) = 6000 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 16,5 meter.

IL4 Maks bruksareal (BRA) = 6000 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 14 og 16,5 meter.

Innenfor formålet industri/lager tillates tilhørende kontorvirksomhet.

**§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(jf. plan- og bygningslovens §12-5 nr. 2)

**§4.1. Offentlige trafikkområder**

De offentlige trafikkområdene omfatter kjøreveg KV1 og KV2, gang- og sykkelveg (GS) og tilgrensende annen veggrunn.

**§4.2. Kjøreveg (KV3)**

Kjøreveg KV3 er privat og felles for næringseiendommene.

**§5. GRØNNSTRUKTUR** (jf. plan- og bygningslovens §12-5 nr. 3)**§5.1. Naturområde (GN)**

Regulert naturområde skal fungere som buffersone mellom bebyggelse og reservatet. Hensynet til verneinteressene skal vektlegges, og opparbeidelsen skje i samråd med vernemyndighetene. Forslag til utomhusplan skal forelegges vernemyndighetene.

**§5.2. Turveg (TV)**

Regulert turveg skal være offentlig og opparbeides som kyststi.

**§5.3. Vegetasjonsskjerm (VS)**

Regulert vegetasjonsskjerm skal etableres med vegetasjon som gir god skjermingseffekt.

**§6. HENSYNSSONER** (jf. plan- og bygningslovens §12-6)**§6.1. Sikringssoner – frisikt**

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei-ers plan. Oppstammede trær tillates.

**§6.2. Faresoner – ras og skredfare**

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

**§7. OMRÅDEBESTEMMELSER****§7.1. Bestemmelsesområde #1 innenfor FKIL1**

Maksimalt areal til forretning er 1000 m<sup>2</sup> (BRA) innenfor område FKIL1.

Forretningsarealet skal plasseres i 1. etasje innenfor område #1 avmerket på plankartet.

**BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING****§8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER** (jf. plan- og bygningslovens §12-7 nr. 14)**§8.1. Rammesøknad**

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge følgende:

1. Detaljtegninger for de offentlige trafikkarealene.
2. Utomhusplan.
3. Plan for lokal overvannshåndtering og vann/ avløp
4. Avtale for kommunalteknisk anlegg.
5. Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

6. Et venstre avkjøringsfelt (nordfra) til regulert næringsområde må etableres på bakgrunn av en utarbeidet byggeplan, som godkjennes av Statens vegvesen, Fylkeskommunen og Svelvik kommune.
7. Supplerende detaljerte geotekniske undersøkelser utført av geoteknisk fagkyndige og stabiliserende tiltak i tråd med resultater av disse undersøkelser skal være gjennomført, dvs. slik at det ikke skjer ras eller setningsskader på bygg og anlegg.

#### §8.2. **Rekkefølgebestemmelser**

Før det gis brukstillatelse til bygninger i FKIL1 utover 4500 m<sup>2</sup> BRA, og/eller bygninger i KIL1-2 (samlet) utover 7000 m<sup>2</sup> BRA, og/eller bygninger i IL1-4 (samlet) utover 16 000 m<sup>2</sup> BRA, skal følgende være ferdig opparbeidet:

1. Vegetasjonsskjerm (parkbelte) med oppstammete trær langs Strømmveien (fv.319) og Bokerøyveien
2. Gang- og sykkelveg langs Strømmveien (fv.319)
3. Nytt kryss (rundkjøring) Strømmveien x Bokerøyveien
4. Turvei/kyststi (TV)