

## Detaljregulering av Bjuneveien 110

### Planbestemmelser

PlanID: 3905 20220214

Tilhørende plankart: 21.06.2024

Tilhørende planbestemmelser: 21.06.2024

Andre rettslig bindende plandokumenter: Eierform-kart datert 21.06.2024

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	21.06.2024	101/24
Vedtatt reguleringsplan		
Endring av reguleringsplan		

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV BJUNEVEIEN 110

PLAN ID 3905 20220214

---

### § 1

#### Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse med transport- og arealbehov med tilhørende kontor og lager. Planområdet er på 15 daa.

### § 2

#### Reguleringsformål (§ 12-5)

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

Næringsbebyggelse (NÆ)

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

Veg (V)

Kjøreveg (KV)

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

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

Vegetasjonsskjerm (VS)

##### § 2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 pkt.5)

Jordbruk (J)

##### § 2.5 Hensynsoner (§ 11-8 jf. §12-6)

Frisikt (H140)

Ras- og skredfare (H310)

##### § 2.6 Bestemmelseområder (§ 11-8 jf. §12-7)

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, arealer og anlegg (#1-2)

### § 3

## Fellesbestemmelser

### § 3.1 Støy (pbl. § 12-7, 3)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig støybelastning ikke skal overskride anbefalte støygrenser. I anleggsperioden skal grenseverdiene som er angitt i tabell 4 og 5 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjelde ved utbygging av næringsbebyggelse.

### § 3.2 Grunnforhold (pbl. § 12-7, 4)

Det skal utarbeides nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig.

Geotekniske planer for områdestabilitet og grave- og fundamenteringsforhold, datert 13.03.2024, skal legges til grunn for håndtering av grunnforholdene.

### § 3.3 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg innenfor planområdet, herunder håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannforsyning og spillvann. Kommunalteknisk plan skal godkjennes av Tønsberg kommune ved kommunalteknikk. Planen skal dokumentere tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.

Kommunalteknisk plan utarbeidet av Ingeniørservice, datert 10.04.2024, skal legges til grunn for overvannshåndtering og vannforsyning innenfor planområdet.

Overvann skal ledes i avskjærende grøfter langs hele planområdet i retning mot bestemmelsesområde, #1, som sikrer fordrøyningsmagasin. Overvann må ikke slippes ukontrollert ut over skråningen i Bjunebekken eller føre til erosjon av elveskråningene. Et eventuelt utløp må plastres tilstrekkelig med sprengstein og etableres med spredegrøft.

### § 3.4 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

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).

### § 3.5 Belysning

Ved valg og utforming av utendørslys for næringsområdet skal det legges vekt på å unngå og redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp mot lufta.

### § 3.6 Parkering

Det skal etableres 1,8 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA for kontorlokaler. Antall plasser skal dokumenteres i rammesøknaden.



Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflytningshemmede. Minst 10% av plassene skal tilrettelegges for lading av elbil.

### § 3.7 Fremmede arter

Ved håndtering av masser skal det forhindres introduksjon og spredning av uønskede fremmede arter.

### § 3.8 Erosjonssikring

Bekkeskråning mot Bjunebekken skal erosjonssikres ved steinplastring/steinsetting. Det skal tas hensyn til vassdraget slik at erosjonssikring ikke medfører negativ virkning for vannkvaliteten og biologisk mangfold. Naturbaserte løsninger for erosjonssikring vurderes, og det skal eventuelt begrunnes hvorfor disse løsningene blir valgt bort.

### § 3.9 Renovasjon

Plassering av renovasjon skal være trafiksikker og godkjennes av avdeling for Kommunalteknikk.

### § 3.10 Utomhusplan

Utomhusplan skal utarbeides i målestokk 1:500m. Planen skal vise:

- Adkomst, internt veisystem og manøvreringsareal.
- Bil- og sykkelparkering.
- Eksisterende og nye eiendomsgrenser.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Løsning for renovasjon og snøopplag.
- Høyder på eksisterende og planlagt terreng.
- Forstøtningsmurer og fyllinger/skjæringer med høydeangivelse.
- Overvannshåndtering, fordrøyningsmagasin og sedimentasjon/fangdam.
- Redegjørelse for materialbruk.
- Beplantning.
- Belysning.

## § 4

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

#### § 4.1 Næringsbebyggelse (NÆ)

- a) Innenfor regulert felt, NÆ, kan det etableres driftsbygg og lagerbygg med tilhørende anlegg, hvor det er begrenset personopphold. Kontorer tillates i kombinasjon med virksomheter som nevnt.
- b) Bebyggelse skal bestå av lette haller.
- c) Det tillates ikke midlertidig eller permanent oppfylling av masser.
- d) Maks utnyttelse framgår av plankartet med maks bebygd areal %-BYA=50%. Areal for parkering og tilhørende manøvreringsareal skal ikke inngå i beregning av bebygd areal.



- e) Maks gesimshøyde skal ikke overstige 10 meter, og maks takhøyde tillates 13 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Det tillates ikke utendørs lagring i byggegrensesonen mot KV1, Bjuneveien.

## **§ 5**

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2 og 14)**

#### **§ 5.1 Veg (V)**

Veg, V1, er privat intern adkomstvei innenfor NÆ.

Veg, V2, er privat adkomstvei til boligbebyggelse langs Bjuneveien.

#### **§ 5.2 Kjøreveg (KV)**

Kjøreveg, KV1, er offentlig kjørevei, Bjuneveien.

Kjøreveg, KV2, er adkomstvei til Linnestad Næringsområde.

#### **§ 5.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)**

AVG1-3 er offentlig og tar for seg grøft langs KV1.

AVG4-7 er privat og tar for seg grøft langs KV2.

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal tillates utformet med terrengskråning/grøft etter behov. Arealet skal tilsås og anlegges med gress. Annen veggrunn kan benyttes som snølagring om vinteren.

## **§ 6**

### **Grønnstruktur (pbl. § 12-5, 3)**

#### **§ 6.1 Vegetasjonsskjerm (VS)**

Det skal beplantes med vegetasjon som har skjermende effekt for innsyn.

## **§ 7**

### **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 12-5, 5)**

#### **§ 7.1 Jordbruk (J)**

J er eksisterende jordbruksareal.

## **§ 8**

### **Hensynssoner (pbl. 2-6 jfr. §11-8)**

#### **§ 8.1 Frisikt (H140)**

Innenfor frisiktsonene tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.



### **§ 8.2 Ras- og skredfare (H310)**

Tiltak innenfor faresonen skal følge kravene for tiltakskategori 3 for faregrad «Lav», og være iht. NVE's veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred).

## **§ 9**

### **Bestemmelseområder (pbl. §12-7)**

#### **§ 9.1 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, arealer og anlegg (#1-2)**

#1, skal benyttes som egnet areal for å forsinke og fordrøye overvann, samt lede overvann til eksisterende overvannsledninger. Det skal etableres fordrøyningsmagasin jf. kommunalteknisk plan.

#2, skal etableres som avskjæringsgrøft med dybde på 0,75 meter og bredde på 1,5 meter.

## **§ 10**

### **Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7, 10)**

#### **§ 10.1 Dokumentasjonskrav**

Følgende dokumentasjon skal leveres i forbindelse med rammesøknad:

- a) Støyverdier iht. § 3.1
- b) Geoteknisk notat iht. § 3.2
- c) Kommunalteknisk plan iht. § 3.3
- d) Renovasjon iht. § 3.9
- e) Utomhusplan, jf. § 3.10

#### **§ 10.2 Igangsettingstillatelse**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor NÆ skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- a) Avkjørsel til området.
- b) Etablering av bestemmelseområdene for å forsinke og fordrøye overvann, jf. #1, og etablere avskjæringsgrøfter, jf. #2 og flomveier som leder overvann til eksisterende overvannsledninger.
- c) Beplantning av vegetasjon innenfor område avsatt til vegetasjonsskjerm, jf. VS.
- d) Sikkerhet mot skred ved erosjonssikring av Bjunebekken, jf. § 3.8.

Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.