

Planinitiativ – søknad om endring av reguleringsplan for Hanekleiva næringsområde øst Fase II – område BN3, forenklet planprosess

Fagkyndig: Outline arkitektur AS ^v/Annett Bjerke, 41314440/annett@outline-ark.no

Forslagsstiller: Døgnehvile AS ^v/Sindre Wergeland

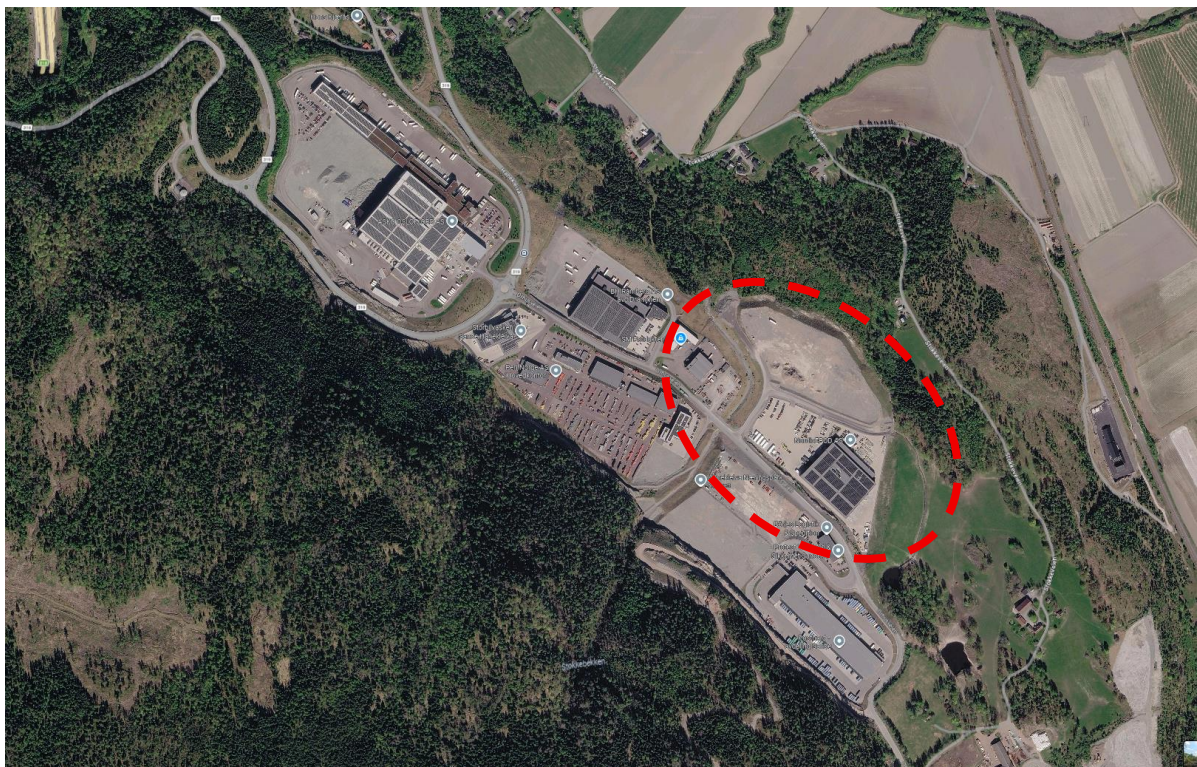
Utarbeidet: 01.07.2026

A. Formål med planen

Forslagsstiller ønsker å gjennomføre en mindre endring av reguleringsplan for Hanekleiva næringsområde øst Fase II – område BN3 gjennom en forenklet planprosess.

Planendringen innebærer en presisering av reguleringsbestemmelsene ved at det tas inn en tilleggsbestemmelse som åpner for at underformålet vegserviceanlegg (SOSI-kode 1360) kan etableres innenfor planområdet. Hensikten er å legge til rette for etablering av en felles døgnehvileplass for tungtransport med tilhørende fasiliteter i området.

Gjeldende reguleringsplan avsetter området til næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300) uten nærmere angivelse av underformål. En døgnehvileplass vil ved eventuell detaljregulering normalt inngå som vegserviceanlegg (SOSI-kode 1360), som er et underformål til næringsbebyggelse. Den foreslåtte endringen tydeliggjør at denne arealbruken kan etableres innenfor planområdet uten at planens hovedformål endres.



Figur 1: Hanekleiva Næringspark med planområdet avmerket, flyfoto fra Google Maps 2026.

En felles døgnhvileplass vil i hovedsak betjene virksomhetene i Hanekleiva næringspark og deres transportører, og vil være en naturlig støttefunksjon til næringsbebyggelsen. Ved å samle parkering for vogntog til et område kan arealutnyttelsen på de øvrige næringseiendommene optimaliseres, samtidig som virksomhetene får tilgang til et felles service- og hviletilbud. Flere virksomheter i næringsparken har bekreftet behov for et slikt tilbud.

Tiltaket vurderes å kunne styrke næringsparkens attraktivitet for transport- og logistikkvirksomheter, bidra til mer effektiv arealutnyttelse og forbedre servicetilbudet til eksisterende virksomheter. Dette kan legge til rette for videre utvikling av næringsområdet og gjøre de gjenværende næringstomtene mer attraktive for nye etableringer, i tråd med reguleringsplanens formål.

Endringen ble opprinnelig omsøkt som dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og behandlet i Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø den 04.06.2026. I behandlingen anbefalte utvalget at tiltaket avklares gjennom en forenklet planprosess, og hvor forslagsstiller oppfatter virksomhetsleder dit hen at administrasjonen vil kunne forsvare en positiv innstilling til en planendring for tiltaket.

Forslagsstiller foreslår at punkt 7.1.2. i reguleringsbestemmelsene endres ved følgende tilføyelse etter første setning:

På eiendommene gnr./bnr. 308/12 og 308/13 i felt BN3_2 tillates også døgnhvileplass for tungtransport med tilhørende fasiliteter.

Bestemmelsen vil da lyde:

Området kan bebygges med industri, lager og nødvendige støttefunksjoner som kontorer, personalrom, serviceanlegg mv. for å betjene disse funksjonene. På eiendommene gbnr. 308/12 og 308/13 i felt BN3_2 tillates også døgnhvileplass for tungtransport med tilhørende fasiliteter. Handelsvirksomhet er ikke tillatt.

Planendringen medfører ikke endringer i plankartet.

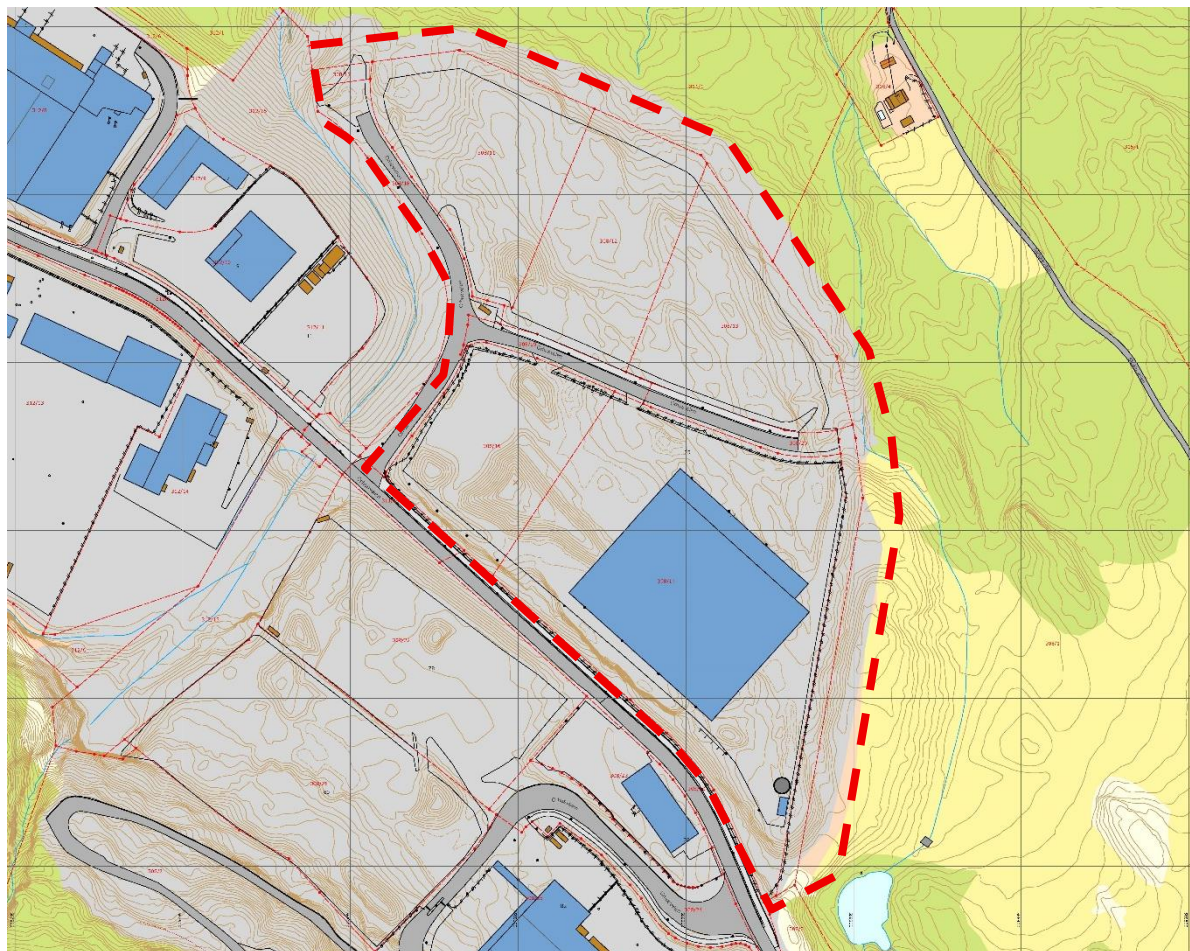
I behandlingen av dispensasjonssaken ba Hovedutvalget om at det gjennomføres en høring blant aktørene i næringsparken for å kartlegge behovet for døgnhvileplasser, samt vurdere om eksisterende løsninger er tilfredsstillende. Det ble også etterspurt en vurdering av konsekvenser knyttet til lysforurensning og støy.

I forbindelse med arbeidet med dispensasjonssøknaden ble det gjennomført en uformell høring blant aktørene i næringsparken om behovet for døgnhvileplasser. Tilbakemeldingene er sammenstilt og følger som vedlegg A. Ved behov kan alle skriftlige uttalelser og kontakthinformatjon oversendes for å lette den videre høringsprosessen.

Det er videre utarbeidet en rapport om lysstyring og tiltak mot lysforurensning knyttet til døgnhvileplassen, samt et notat som redegjør for støyforhold knyttet til døgnhvileplass. Rapport om lysstyring og tiltak mot lysforurensning beskriver prinsippene for behovsstyrt belysning, en løsning som allerede er tatt i bruk ved flere døgnhvileplasser i Norge. Rapporten følger som vedlegg B. Redegjørelse for støy vurderer forventede støyforhold knyttet til anlegget og sannsynlige konsekvenser for omkringliggende arealer og bebyggelse. Redegjørelsen følger som vedlegg C.

B. Planområdet

Planområdet ligger i Hanekleiva næringspark i Sande kommune, i Vestfold fylke. Området er avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan og inngår som næringsområde i «Regional plan for bærekraftig arealpolitikk» for Vestfold.



Figur 2: Planområdets avgrensning vist med stiplet rødlinje.

Planområdets avgrensning er identisk med gjeldende reguleringsplan for Hanekleiva næringsområde øst Fase II.

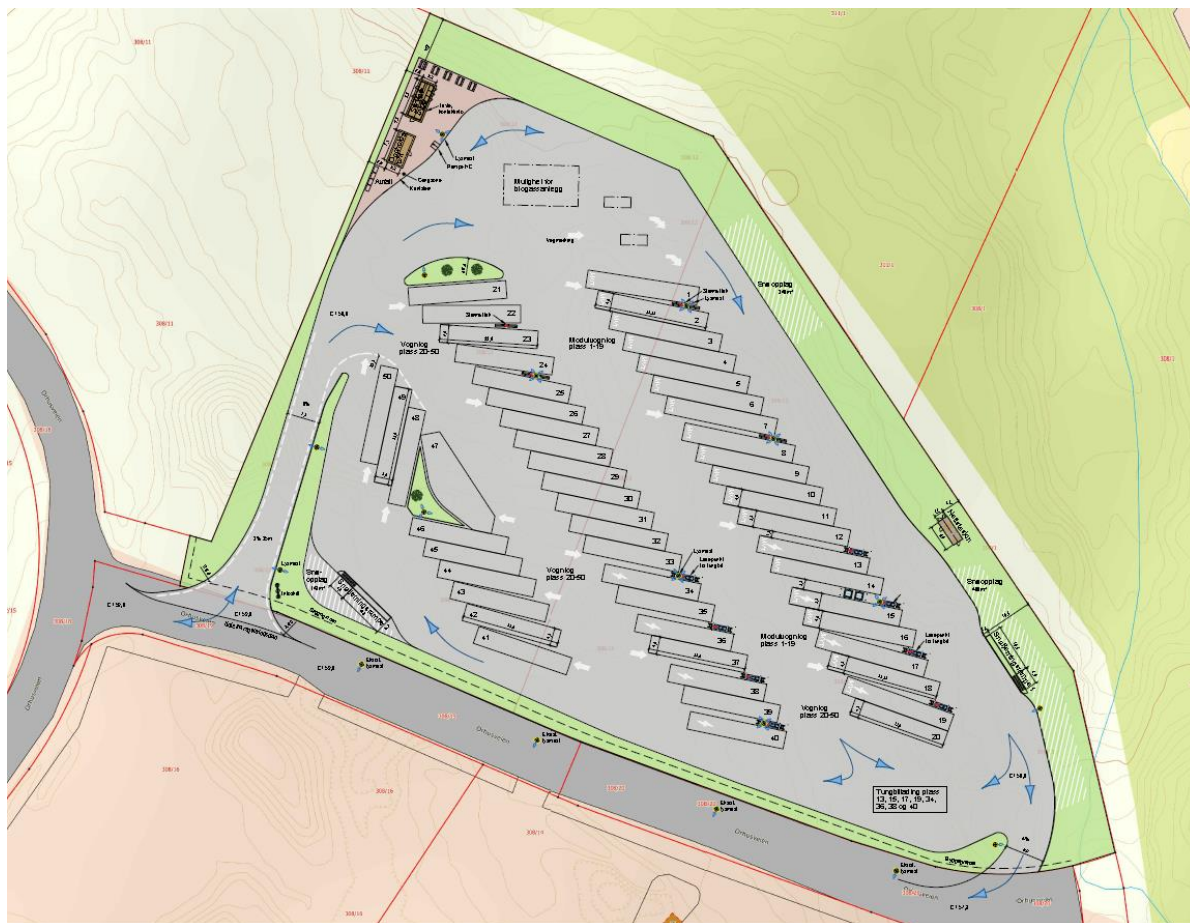
Planområdets størrelse er på om lag 101 daa, hvorav byggeområde som utgjør om lag 75 daa.

Hanekleiva næringsområde er gjennom flere tilgrensende reguleringsplaner, inkludert planområdet, avsatt til næringsbebyggelse med industri, lager og tilhørende støttefunksjoner som kontor, personalfasiliteter, serviceanlegg og teknisk infrastruktur. Området er tilrettelagt for næringsvirksomhet, produksjon, lager og logistikk. Flere regionale aktører, herunder Asko AS, PostNord og Ramberg, er etablert i området. Utviklingen har de senere årene vært begrenset, og flere regulerte tomter står ubebygde.

Søndre del av planområdet (felt BN3_1) er bebyggt med fabrikkbygget til NordicEPOD AS. Nordre del av planområdet (felt BN3_2) er per i dag ubebyggt.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planendringen viderefører gjeldende bestemmelser om bebyggelse innenfor planområdet.



Figur 3: Illustrasjonsplan som viser døgnhvileplass med tilhørende støttefunksjoner.

Planendringen legger til rette for etablering, drift og vedlikehold av en felles døgnhvileplass for vogntog med bl.a. følgende funksjoner:

- Inntil 50 oppstillingsplasser for vogntog (asfaltert parkeringsplass).
- Ladestasjoner for elektriske tunge kjøretøy.
- Fyllestasjon for biogass.
- Et mindre servicebygg med sanitærfasiliteter, herunder toaletter, dusjer og hvilerom (modulbasert bygg).
- Intern trafikkorganisering, belysning, skilting og annen teknisk infrastruktur.

Utviklingsfaser

Planendringen viderefører gjeldende bestemmelser om utviklingen av planområdet.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planendringen viderefører gjeldende bestemmelser om næringsbebyggelse gitt i gjeldende plan §7.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Planendringen medfører ikke vesentlige nye funksjonelle eller miljømessige kvaliteter utover det som allerede er hjemlet i gjeldende plan.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Planendringen medfører ikke vesentlige endringer med påvirkning på landskap eller omgivelser sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023-2035 er planområdet avsatt til næringsvirkebebyggelse. Området er medtatt som næringsområde i «Regional plan for bærekraftig arealpolitikk» for Vestfold, vedtatt 26.09.2019.

Gjeldende detaljregulering for planområdet ble vedtatt 26.02.2020, med senere endringer vedtatt 24.03.2021. Planens formål er å legge til rette for næringsbebyggelse med den infrastruktur, bygningsmasse osv. som kreves i den forbindelse.

Området er regulert til næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300) uten spesifikke underformål. Planen åpner for etablering av industri- og lagerbebyggelse samt nødvendige støttefunksjoner tilknyttet virksomhetene, herunder serviceanlegg. Bestemmelsene åpner også for at parkering for lastebiler kan etableres innenfor næringsarealer.

En felles døgnhvileplass med tilhørende fasiliteter vurderes som en støttefunksjon til næringsformålet og er i tråd med planens intensjon om å legge til rette for logistikk- og industrivirksomhet. Tiltaket vil normalt inngå som vegserviceanlegg (SOSI-kode 1360) ved eventuell detaljregulering.

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Ikke relevant for planens formål.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering

Gjeldende parkeringsbestemmelser videreføres.

H. Berørte interesser av planinitiativet

Planendringen er av begrenset omfang og vurderes ikke å ha vesentlig virkning for kommunale, regionale eller statlige interesser.

For eiendommene i planområdet foreligger det heftelser/servitutter knyttet til veivedlikehold. Planendringen er ikke i konflikt med disse rettighetene.

I. Samfunnssikkerhet

Planendringen innebærer ingen endring av planens avgrensning, arealformål eller utbyggingsrammer.

Det vurderes ikke at tiltaket medfører nye eller vesentlig endrede risiko- og sårbarhetsforhold.

Eventuelle forhold knyttet til trafikksikkerhet, overvann, teknisk infrastruktur og brannberedskap vil ivaretas i senere detaljprosjektering

Det vurderes derfor ikke behov for oppdatert ROS-analyse som følge av planendringen.

J. Samarbeid og medvirkning

Berørte parter varsles og gis anledning til å uttale seg gjennom forenklet planprosess. Innspill vurderes og behandles i dialog med kommunen.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Planendringen gjelder en presisering av reguleringsbestemmelsene innenfor et allerede regulert næringsområde, og innebærer ikke endring av arealformål, planavgrensning eller utbyggingsrammer.

Planendringen omfattes ikke av tiltak listet i forskriftens vedlegg I. Videre vurderes tiltaket ikke å falle inn under vedlegg II på en måte som kan gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. §§ 8 og 10.

Planområdet er tidligere vurdert og avklart som næringsområde gjennom kommuneplanens arealdel, som ble konsekvensutredet i 2012. Den foreslåtte endringen innebærer ikke en ny eller vesentlig økning i utbyggingspotensial eller endret arealbruk sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

På denne bakgrunn vurderes planendringen ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

L. Dokumentasjon av fagkyndighet

Outline Arkitektur AS lang og solid erfaring med planarbeid både gjennom kontorets pågående planarbeid og gjennom partners/medarbeideres erfaring fra tidligere arbeidsforhold.

Referanseprosjekt - gjennomførte plansaker:

- Myra 1 mfl. (tidl. Sandakerveien 24 D mfl.) - Detaljregulering - Ombygging til barnehage og skole - Den Tysk-Norske skolen i Oslo, plan S-5167, vedtatt 01.03.2023.
Planforslag utarbeidet av Talo arkitektur ved Annett Bjerke.
- Solberg Spinneri nord, PlanID 20140011, vedtatt 18.09.2019.
Planforslag utarbeidet av Arkitektkontoret Nils Tveit ved Leif Bergersen.

Kontoret har sentral godkjenning innenfor følgende relevante områder:

- Ansvarlig søker (for alle typer tiltak), tiltaksklasse 3
- Prosjekterende arkitektur, tiltaksklasse 3
- Prosjekterende veg, utearealer og landskapsutforming, tiltaksklasse 1

CV ettersendes hvis ønskelig.

M. Vedlegg

- A. Tilbakemeldinger fra aktørene i næringsparken om behovet for døgnhvileplasser.
- B. Redegjørelse for lysstyring og tiltak mot lysforurensing
- C. Notat - redegjørelse for støyforhold