



Holmestrand kommune

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for del av g/bnr. 11/1, Hanekleiva næringsområde øst, delområde 2 - planområdene f_BN3:

Plankode: 20180002

Sonekode:

Sist revidert: 25.09.2026

Reguleringsplan vedtatt: 24.03.2021

§ 1 HENSIKT MED PLANEN

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for at det kan etableres næringsbebyggelse på området med den infrastruktur, bygningsmasse osv. som kreves i den forbindelse.

§ 2 PLANENS AVGRENSNING

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 05.09.2019

§ 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE AREALFORMÅL

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

Type område:	Innhold:	Forkortelse:	SOS1-kode:
Bebyggelse og anlegg:	Næringsbebyggelse:	BN3 1-2	1300
	Kombinert formål: næringsbebyggelse / vegserviceanlegg	BN3_3	1300/1360
	Energianlegg	BE	1510
Samferdselsanlegg:	Kjøreveg felles:	f_SKV	2011
	Annen veggrunn- teknisk areal felles:	f_SVG1-2	2019
Grønnstruktur:	Vegetasjonsskjerm:	f_GV	3060
Landbruks- natur- og friluftsområde:	Landbruksformål:	F_LL	5110

§ 4 HENSYNSSONER

(Jfr. Plan- og bygningslovens §§ 11-8 og 12-6)

Type område:	Innhold:	SOS1-kode:
Hensynssone	Landskap	H540
Sikringssone	Frisikt	H140

§ 5 OMRÅDEBESTEMMELSER

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 1, 2)

Type område:	SOS1-kode:	
Midlertidig anleggs- og riggområde:	#1	91

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-7)

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 6.1 Rekkefølgebestemmelser:

6.1.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av krav til:

- trafikkforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak
- støynivå og eventuelle avbøtende sikringstiltak
- grunnforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak
- sikring mot ras og skred
- universell utforming
- estetisk utforming og materialbruk
- utforming av veier og gang-/ sykkelvei(er)
- håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann
- håndtering av avfall
- energiforsyning
- riktige miljøvalg
- utebelysning, uteområder og uteoppholdsarealer
- sikkerhet ved evt. etablering av tanker for gass, drivstoff o.a.
- brannsikkerhet og slokkemuligheter

6.1.2 Som del av ovennevnte dokumentasjon skal det bl.a. foreligge:

- geoteknisk rapport som skal ligge til grunn for geoteknisk prosjektering og avklaring og gjennomføring av nødvendige avbøtende sikringstiltak
- støyberegning som skal danne grunnlag for etablering av støytiltak
- faglig vurdering av kapasitet på nettstasjon
- byggeplan for utforming av veier og gang-/ sykkelvei(er) fram til tiltaket
- godkjent VA-plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann
- godkjent utomhusplan

- 6.1.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det bl.a. foreligge:
- gjennomføringsavtale vedrørende fremføring av vann og avløp som bl.a. ivaretar forpliktelser og rettigheter i forhold til VA-planen.
 - dokumentasjon på oppfyllelse av brannkrav
 - matjordplan godkjent av landbruksmyndighetene som anger hvordan matjord og dyrkbar jord skal håndteres
- 6.1.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en energiplan som skal avklare muligheter for energireduksjon og løsninger for bruk av fornybare energikilder. Energiplanen skal legges til grunn for løsninger og valg av energikilder til oppvarming og drift av bygningsmassen med formål lavest mulig energiforbruk og utslipp av klimagasser.
- 6.1.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP) i tråd med NS 3466 som viser miljøstyring i byggeprosessen og ivaretagelse av bl.a. følgende:
- Kartlegging og vurdering av miljøforholdene på tomten
 - Kartlegging og vurdering av de miljøpåvirkningene tiltaket vil medføre
 - Livssyklusvurderinger
 - Prioritering av de viktigste miljøtemaene i prosjektet
 - Utarbeidelse av miljømål
 - Plan for oppfølging av miljømålene i prosjektet
 - Utarbeidelse av kravspesifikasjon til anbudsmaterialet
 - Oppfølging og kvalitetskontroll gjennom byggeprosessen
 - Utarbeidelse av miljødokumentasjon og brukerveileder til bruker
- 6.1.6 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann (VA-plan). Planen skal bl.a. 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.
- 6.1.7 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for håndtering av avfall fra egen virksomhet, kunder mv. som ivaretar en høyest mulig grad av sortering i returfraksjoner og levering for gjenbruk. Areal til renovasjonsanlegg må etableres med størrelse og dimensjoner i henhold til retningslinjer og føringer fra renovasjonsselskapet.
- 6.1.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse for skal det foreligge en godkjent, detaljert utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for den enkelte tomt som i nødvendig detaljeringsgrad redegjør for:
- Bygningers plassering med kotehøyde for overkant gulv i 1. etasje.
 - Eksisterende og fremtidige terrengforhold, murer, skråningsutslag og nødvendige høyder.
 - Materialbruk/ belegning på overflater.
 - Uteoppholdsareal.
 - Eksisterende og nye tomtegrenser, byggegrenser og sikkerhetssoner
 - Beplantning, møblering
 - Plassering av frittstående stolper, skilt, pyloner, flaggstenger o.a.
 - Tekniske forhold, herunder overvannshåndtering, gjerder, porter, murer, trapper og ramper.
 - Adkomst, parkering for bil og sykkel, trafikkorganisering, gangarealer, kjørearealer og snumuligheter mv. for aktuelle kjøretøyer.
 - Universell utforming inkl. stigningsforhold og tilgjengelighet til bebyggelse og uteoppholdsarealer
 - Areal til snøopplag
 - Renovasjonsløsninger og lager for avfall

- Nødvendige overdekte arealer og andre markfaste installasjoner
- Plassering av nettstasjon(er), tanker for gass, drivstoff, slokkevann mv. inkludert evt. sikkerhetssoner
- Utendørs belysning på veier, plasser, fasader, skilt mv. Det skal også redegjøres for hvordan omgivelsene kan skjermes mot sjenerende lysvirkning fra området.

6.1.9 Før det kan gis brukstillatelse for nybygg skal følgende være ferdig opparbeidet:

- ny avkjørsel med rundkjøring fra Fv. 319
- gang- og sykkelvei fra Sande sentrum fram til aktuelt felt (BN3)
- nødvendige internveier som gir adkomst til aktuell(e) tomt(er) i henhold til godkjent plan.
- utearealer med parkeringsplasser, grøntanlegg mv. i henhold til godkjent utomhusplan
- vegetasjonsskjerm for den del av næringsområdet det søkes om. Ved ferdigstilling av bebyggelse i vinterhalvåret skal vegetasjonsskjermen ferdigstilles senest påfølgende uke 28
- anlegg for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann i henhold til godkjent VA-plan
- areal til renovasjonsanlegg
- fremføring av elektrisk strøm
- støytiltak i henhold til støyberegning og godkjent utomhusplan
- nødvendige avbøtende sikringstiltak

§ 6.2 Allmenne plankrav:

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-7)

- 6.2.1 Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygg, fellesarealer, trafikkanlegg og uteareal.
- 6.2.2 Støynivå ved ny arealbruk (inkl. vifter, ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstille grenseverdier gitt i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (MD T-1442).
- 6.2.3 Tekniske anlegg: Alle kabler som føres inn i området, skal føres fram som jordkabler.
- 6.2.4 Bygg skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder hovedform, fargebruk og materialbruk. På fasader skal det fortrinnsvis benyttes mørke farger/ jordfarger som harmonerer med omkringliggende naturområder.
- 6.2.5 Jordsmonn som er klassifisert som dyrkbart, skal tas vare på og benyttes i henhold til godkjent matjordplan og i samråd med landbruksmyndighetene. Det skal meldes i fra ved oppstart og avslutning av slik håndtering.
- 6.2.6 Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jfr. Forurensningslovens § 7 om plikt ved forurensning.
- 6.2.7 Dersom det under anleggsarbeid avdekkes automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. Kulturminneloven § 8-2.

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG:

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

§ 7.1 Næringsbebyggelse (BN3_1 - 3):

- 7.1.1 Maksimalt tillatt prosent bebygget areal (%BYA) er 80 %.
- 7.1.2 Området kan bebygges med industri, lager og nødvendige støttefunksjoner som kontorer, personalrom, serviceanlegg mv. for å betjene disse funksjonene. Handelsvirksomhet er ikke tillatt.
- 7.1.3 Dersom det ønskes annen inndeling av tomter og byggegrenser mellom tomter enn det som fremgår av plankartet, kan det utarbeides ny tomtedelingsplan for det aktuelle delfeltet som skal godkjennes av aktuelle parter og myndigheter før behandling. Den skal vise en helhetlig løsning med tomtedeling, mulig plassering av bygninger, parkering, utearealer mv.
- 7.1.4 Byggegrense er angitt på plankart. Der dette ikke er angitt, er byggegrense lik formålsgrense.
- 7.1.5 Adkomst til tomtene er vist med pil på plankartet. Justeringer av plassering av adkomst kan foretas i byggesak dersom krav til stigningsforhold, frisikt mv. ivaretas.
- 7.1.6 Innenfor BN3 tillates bygg oppført med gesims-/mønehøyde på maksimalt 25 m fra gjennomsnittlig planert terreng, men ikke høyere enn kote 85.
- 7.1.7 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 3,5 m dersom de ikke utgjør mer enn 5 % av bebygd takflate og ligger min. 5 m inntrukket fra øvre etasjers vegglin.
- 7.1.8 Innenfor området kan det etableres nettstasjon(er), anlegg for energiforsyning som gass, drivstoff o.a. Dette kan være nedgravd eller på bakkenivå. Nødvendige sikkerhetstiltak mv. i den forbindelse skal etableres.
- 7.1.9 Innenfor området kan det i samsvar med godkjent VA-plan etableres anlegg for lagring av slokkevann, til oppsamling, fordrøyning og bortledning av overvann o.a.
- 7.1.10 Innenfor planområdet skal det i tilstrekkelig grad etableres uteoppholdsarealer/ utendørs pausearealer. Slike arealer skal sikres mot trafikkarealer og beplantes og møbleres slik at de er egnet til formålet. Slike arealer kan være på bakkenivå og/ eller på balkonger, terrasser mv.
- 7.1.11 Innenfor planområdet kan det etableres skråninger og skjæringer som tar opp høydeforskjeller mellom tomtene og omgivende terreng og mellom ulike tomteneivåer. Slike skråninger skal fortrinnsvis beplantes med vegetasjon som kan dempe inntrykket av planområdet i nær- og fjernvirkning.

7.1.12 Gjerder kan plasseres i eiendomsgrensen og i formålsgrensene mellom planområdene

§ 7.2 Kombinert formål Næringsbebyggelse/vegserviceanlegg (BN3_3):

7.2.1 I felt BN3_3 kan det etableres vegserviceanlegg/døgnhvileplass for tungtransport med tilhørende fasiliteter, herunder servicebygg med renovasjon, toalett og dusj, samt energistasjon med gass, drivstoff og lading for tyngre kjøretøy.

For næringsbebyggelsen gjelder bestemmelse gitt i §7.1.

§ 7.3 Parkering:

7.3.1 Parkering for ansatte og besøkende skal løses innenfor område for nærings-bebyggelse (BN3) og mest mulig i tilknytning til hovedadkomst til bygningene. Det skal avsettes maksimum antall biloppstillingsplasser som følger:

- Kontorer i næring: 1,0 pr. 50 m2 BRA
- Industri/ lager: 1,0 pr. 150 m2 BRA

Minimum 2,5 % av biloppstillingsplassene skal avsettes som hc-plasser, og disse skal plasseres så nær hovedinngangen som mulig. Biloppstillingsplasser inngår i % BYA med 18 m2 pr. opparbeidet plass.

Ved utregning av BRA skal det beregnes faktisk bruksareal av bebyggelsen uten hensyn til mulige horisontalplan for hver tredje meter.

7.3.2 Sykkelparkering for ansatte og besøkende skal løses innenfor område for nærings-bebyggelse (BN3). 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 sykkel-parkeringsplasser som følger:

- 7.3.2.1 Kontorer i næring: 1,0 pr. 50 m2 BRA
- 7.3.2.2 Industri/ lager: 1,0 pr. 150 m2 BRA

Ved utregning av BRA skal det beregnes faktisk bruksareal av bebyggelsen uten hensyn til mulige horisontalplan for hver tredje meter.

7.3.3 Parkeringsplasser for lastebiler skal løses innenfor område for næringsbebyggelse (BN3). Areal til faste parkeringsplasser inngår i % BYA med 65 m2 pr. opparbeidet plass. Interne veier, manøvrerings- og oppstillingsareal foran lasteramper mv. inngår ikke i % BYA.

7.3.4 For å bevare kantsonen og sikre vassdragets funksjon og robusthet til overvannshåndtering, er det ikke tillatt å lagre utstyr, maskiner, masser og lignende mellom næringsområdenes byggegrense og planens avgrensning mot Stokkebekken og planen for BN1/BN2.

§ 7.4 Energianlegg – BE

Innenfor området tillates etablert energianlegg/trafo. Anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser. Der byggegrenser ikke fremkommer av plankartet, sammenfaller disse med formålsgrenser.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

Justering av formålsgrenser mellom vegformålene kan tillates og skal fremgå av byggeplan. Detaljert byggeplan for tilknytning til rundkjøring og gang-/sykkelvei på fylkesveien skal godkjennes av Statens vegvesen

§ 8.1 Kjøreveg (f_SKV1 og f_SKV2)):

- 8.1.1 f_SKV er intern/ felles veg og skal opparbeides i samsvar med reguleringsplankartet med tilhørende bestemmelser.

§ 8.3 Annen veggrunn – grøntanlegg (f_SVG1-2):

- 8.3.1 f_SVG er felles vegareal for BN3_1 og BN3_2. Arealene skal brukes til grøft, skulder, rekkverk, snødeponi mv. Området skal bearbeides og tilplantes/tilsås slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold

§ 9 GRØNNSTRUKTUR:

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

- 9.1.1 Vegetasjonsskjerm (f_GV) skal benyttes til å ta opp høydeforskjell mellom planområdet og omgivende terreng / kjøreveg og som vegetasjonsskjerm mot landbruksarealer og andre arealer utenfor planområdet. Området skal etableres med skjermende vegetasjon og voller for å dempe inntrykket av planområdet i nær- og fjernvirkning.
- 9.1.2 Innenfor f_GV tillates deponering av rene, naturlige masser fra skogbunn som ryddes innenfor planområdet. Før igangsettingstillatelse til deponering kan gis, skal det dokumenteres at tilstrekkelig stabilitet både i underliggende masser og i oppfyllingen blir ivaretatt. Det skal også dokumenteres at oppfylling ikke fører til at overvanns- og dreneringsløsninger påvirker omgivelsene negativt.

§ 10 LANDBRUKSFORMÅL:

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

- 10.1.1 Landbruksformål (f_LL) skal benyttes til landbruksvirksomhet knyttet til gårdens ressursgrunnlag. I anleggsfasen skal det tas særlig hensyn til matjorda, og tiltak skal iverksettes for å hindre at matjordas egenskaper forringes ved f.eks. komprimering. Innenfor området er det ikke tillatt med bebyggelse. Driftsveg(er) som gir adkomst til øvrige landbruksområder kan anlegges.

Innenfor f_LL tillates deponering av rene, naturlige masser fra skogbunn som ryddes innenfor planområdet. Massene skal benyttes til å jevne ut høydeforskjeller mellom planområdet og omkringliggende områder, og til revegetering av skog rundt planområdet. Før igangsettingstillatelse til deponering kan gis, skal det dokumenteres at tilstrekkelig stabilitet både i underliggende masser og i oppfyllingen blir ivaretatt. Det skal også dokumenteres at oppfylling ikke fører til at overvanns- og dreneringsløsninger påvirker omgivelsene negativt.

§ 12 HENSYNSSONER:

(Jfr. Plan- og bygningslovens §§ 11-8a, 12-6)

§ 12.1 Hensynssone landskap (H540):

12.1.1 Innenfor området skal planlegging hensynta eksisterende bekkedrag, og sørge for at bearbeidelse av landskap/skråninger ivaretar bekkedraget. Bekkedraget skal ikke blokkeres. Trase for bekkedraget kan flyttes innenfor hensynssonen. Dersom trasé må justeres, skal dette fremgå av søknad om tiltak og godkjennes av kommunen.

§ 12.2 Sikringssone frisikt (H140):

12.1.2 Frisiktsoner angir hvor det skal det være fri sikt over 0,5 m høyde over kjørebane. Det kan stå nødvendige skiltstolper samt høystammede trær med maksimal stammediameter på 25 cm.

§ 13 OMRÅDEBESTEMMELSER:

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 1 og 2)

§ 13-1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#):

13.1.1 Området kan benyttes til midlertidig anleggsvei for massetransport til og fra næringsområde N-1 og N-2 og nødvendig rigg mv. i den forbindelse. Det midlertidige formålet opphører når permanent vei er etablert.