

Reguleringsplan for Øia næringsområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 202303

Dato: 30.04.2026

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse og forretningsbebyggelse (handel med plasskrevende varer) med tilhørende infrastruktur, i tråd med kommuneplanens arealdel.

1.1 Reguleringsformål (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

Området er regulert til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
 - Forretning, kontor, industri, lager
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
Veg
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – grøntareal
Parkering
- **Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)**
Blågrønnstruktur
Vegetasjonsskjerm
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr.6)**
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
Faresone – flom (PBL § 11-8 a)
Støysone (PBL § 11-8 a)
 - Gul sone
 - Rød sone
- **Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

- Ved søknad om tiltak skal det foreligge en VA-plan og plan for overvannshåndtering, som skal godkjennes av kommunen. Plan for overvannshåndtering skal følge prinsipper i overordnet overvannsplan for området.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

2.2 Flom

- Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulvnivå lavere enn c +24,3 moh, med mindre det utføres sikringstiltak som gir et sikkerhetsnivå tilsvarende 1/200 (200- årsflom + beregnet klimapåslag).
- Ved behov kan det gjennomføres risikoreduserende tiltak slik at sikkerhetskravene oppfylles. Dette kan gjøres ved å sikre byggverket mot oversvømmelse ved sikringstiltak i området, eller ved å dimensjonere og konstruere byggverket slik at det tåler belastningen og skader unngås.
- I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak slik at kravene i TEK-17 er oppfylt med tanke på sikkerhetsnivå.

2.3 Støy

- Reguleringsplanen åpner ikke for støyende eller støyfølsomme bruksformål. Det kan derfor ikke etableres støyende virksomheter eller virksomheter med støyfølsom bruk.
- Anbefalte støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet, gitt i T-1442/2021 tabell 4, skal overholdes i bygg- og anleggsfasen.

2.4 Adkomst og parkering

- Adkomst til planområdet skal være fra Torshølvengen via kanalisert kryss ved RV36.
- Adkomst til nye eiendommer/ virksomheter skal vises i illustrasjonsplanen ved rammesøknad. Områdene kan deles i flere mindre tomter og adkomst til eiendommene skal vises i situasjonsplan.
- Det skal minimum etableres følgende antall parkeringsplasser:

Virksomhet	Enhet	Antall p-plasser per enhet
Produksjon, lager, service	100 m2	0,5
Forretning	100 m2	1,0
Kontor	100 m2	1,5

- Parkering skal løses på den enkelte tomt og/eller på felles parkeringsareal.

- Parkeringsarealet skal beplantes, utformes og opparbeides slik at det ikke framstår som en stor sammenhengende flate. Grøntandel i forhold til det totale parkeringsarealet skal være på minst 15%. Ved etablering av store trær kan grøntandelen reduseres noe.
- Minst 5 % av plassene i det enkelte prosjekt/tiltak (minimum 1 plass totalt) skal være tilpasset funksjonshemmede. Oppstillingsplasser for funksjonshemmede skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alternativ inngang).
- Sykkelparkering skal legges nær hovedinngang. Iht. KPA skal det sikres 1 sykkelparkeringsplass pr. 100m² BRA, utenom for lagerbygg.
- Adkomst til landbruksareal i nord gnr/bnr 191/50 skal sikres.

2.5 Frisikt

Innenfor frisiktlinjene skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over terreng.

2.6 Renovasjonsløsning

Renovasjon skal sikres og tilrettelegges på en ryddig og forsvarlig måte. Containere og lignende skal plasseres på en slik måte at det ikke er sjenerende for omgivelsene.

Avfallshåndtering skal vises i situasjonsplanen.

2.7 Opparbeiding av uteareal

Uteareal skal gis en tiltalende og ryddig utforming. Det skal tilrettelegges for ryddig utendørs lagring.

2.8 Elektromagnetiske felt

Nettstasjon skal ikke planlegges i nærheten av oppholdsarealer i bygninger, men kan etableres innenfor planområdet.

2.9 Kommunale vann- og avløpsledninger

Kommunale vann og avløpsledninger kan innpasses i byggeområdene.

2.10 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner som pumpestasjoner for VA, nettstasjoner for strøm etc. kan etableres innenfor planområdet.

2.11 Plantereskadegjørere

Ved flytting av jordmasser, må det sikres at planeskadegjørere ikke spres.

2.12 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

2.12.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann.

Planen skal inneholde:

- a) Plassering av bygg og avstander til andre bygg, grenser og veger
- b) Adkomst med frisiktsone, interne gangveger, sykkelparkering og biloppstillingsplasser
- c) Disponering av uteareal, inkludert snøopplag
- d) Vegetasjon, utvendige trapper, støttemurer, belysning og materialbruk i fellesområder
- e) Terrengbehandling med gamle og nye koter
- f) Plassering av felles renovasjon.

2.12.2 Grunnforhold

For alle tiltak i området må det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig før anleggsarbeid kan påbegynnes.

2.12.3 Redegjørelse for energi- og materialbruk

Det skal redegjøres for

- hvordan lavt energibruk kan oppnås
- hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet
- hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet

2.12.4 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur og håndtering av overvann. Planene skal være i henhold til kommunens enhver tids gjeldende normer og krav. Det skal utarbeides planer for følgende:

- a) Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med kommunens VA-norm.
- b) Plan for håndtering av overvann som viser prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet system, dimensjonering med hensyn til fremtidig klimaendringer, overvannshåndtering og grønnstruktur.
- c) Løsninger for el-forsyning og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur i samsvar med gjeldende forskrift.
- d) For bygninger som etter teknisk forskrift krever tilgang til 50 l/s brannslukkevann, skal det utarbeides brannkonsept med avbøtende tiltak som viser at krav i tekniske forskrift innfris.

2.12.5 Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, omlegging av EL-linjer, gangforbindelser og trafikksikkerhet (god sikt i kryss og sikre ganglinjer). Planen skal også beskrive hvordan avrenning til bekk skal unngås i anleggsfasen.

2.12.6 Plan for matjord

Det skal utarbeides en plan som redegjør for hvordan matjorda i planområdet skal disponeres i fremtida. Planen skal beskrive området hvor matjord skal fjernes fra, området som matjorda skal tilføres, og hvordan jordflyttingen skal foregå.

2.13 Kulturminner

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. Kulturminnemyndighet 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)

2.14 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. De til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven skal være førende for utforming av bygg og uteområder.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr 1)

a. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA)

- Innenfor området tillates etablering av forretning, kontor, industri og lager, med tilhørende anlegg. Parkering og interne veger inngår i arealformålet. Forretningsformålet omfatter handel med plasskrevende varer. Varegrupper som defineres som plasskrevende varer er salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre og lystbåter og campingvogner.
- Det er ikke tillatt å etablere dagligvarehandel/ kjøpesenter innenfor områdene. Utsalg av produkter industrivirksomhetene på stedet selv produserer, tillates.
- Tungindustri skal ikke etableres innenfor planområdet.
- Offentlige kontorer skal ikke etableres innenfor planområdet.

b. Utforming

- Bebyggelsen skal gis en helhetlig og god arkitektonisk utforming, både tilpasset byggets funksjon og omgivelsenes karakter. Det skal brukes varige materialer.
- Fasadene på større bygg skal brytes opp for å skape variasjon, for eksempel ved bruk av sprang eller inntrukken del av fasade, lysåpninger, variert materialbruk og variert fargebruk.
- Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt på alle bygg. Anlegg skal være godt integrert/tilpasset i fasade/tak.
- Tekniske anlegg skal være innebygd/skjermet, og være godt tilpasset i fasade/tak.

c. Byggegrenser

- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, gjelder alminnelig byggegrense mot nabo.
- Byggegrense fra bekkekant er 4 meter.
- Byggegrense fra RV36 er minimum 30 meter.
- Innenfor formål kombinert bebyggelse og anlegg, tillates parkeringsareal og vegareal innenfor byggegrensen fra RV36.

d. Grad av utnytting

- Det tillates utbygd inntil 75 % BYA. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplass.

e. Byggehøyder

- Maksimal gesimshøyde/ mønehøyde er c+ 35
- Trapp, heishus og tekniske installasjoner tillates bygget 1,5 meter over bebyggelsens hovedvolum.

3.2 Adkomst

Adkomst til planområdet skal være fra o_KV1 eller o_KV2 (Torshølvegen).

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr 2)

3.3.1 Veg (f_V)

- Veg f_V1 og f_V2 er felles (private).
- Veg f_V2 er envegskjørt. Kjøreretning er fra kjøreveg o_KV1 mot vegen f_V1.

3.3.2 Fortau (o_FO)

- Fortau o_FO1 og o_FO2 er offentlige.

3.3.3 Kjøreveg (o_KV)

- Kjøreveg o_KV1, o_KV2 og o_KV3 er offentlig.

3.3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg/grøntareal (AVG/AVT)

- Eierform for AVG og AVT følger tilstøtende veg.

3.4 Grønnstruktur

3.4.1 Blågrønnstruktur (BG)

- Innenfor områdene skal det opprettholdes/reetableres en kantsone med stedefegen vegetasjon. Det er ikke tillatt med kjøring, parkering, lagring, utstilling, reklame o.l. i skjermbeltet.
- Biotopforbedrende tiltak kan tillates etter godkjenning av kommune/vannforvaltningsmyndighet.
- Eierform: eies av tilstøtende næringseiendom.

3.4.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

- Vegetasjonsskjerm skal være et visuelt skille mellom næringsområdet og vegen. Det er ikke tillatt med kjøring, parkering, lagring, utstilling, reklame o.l. i skjermbeltet.
- Området skal være felles for næringseiendommene.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

- Bekkeløp holdes åpent og bevares som i dag uten inngrep. Biotopforbedrende tiltak kan tillates etter godkjenning av kommune/vannforvaltningsmyndighet.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Faresone – flom (H320)

Denne hensynssonen er vist med rød skravur i plankartet.

4.2 Støysone

Rød og gul støysone er vist som hensynssoner i plankartet.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1, #2)

- For å ivareta flomsikkerhet må ikke dagens terreng senkes innenfor bestemmelsesområde #1.
- Avkjøring innenfor område #2 skal opprettholdes som landbruksadkomst. Avkjøringen skal sperres med bom eller tilsvarende.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Skal det foreligge:

- Godkjent plan for overvannshåndtering og VA.
- Godkjent situasjonsplan for det enkelte utbyggingsområdet.

6.2 Fradeling

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter skal det legges fram en plan som viser at den tomte som skal fradeles og de gjenværende arealene vil få størrelse og utforming som gjør dem godt egnet til formålet, og at de alle vil få egnete atkomster fra regulert veg.

6.3 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være gjennomført/**foreligge**:

- Geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold, utført av geoteknisk sakkyndig.
- **Matjordplan**

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Renovasjonsløsning
- Avkjørsel og fortau langs eiendommen skal være opparbeidet i tråd med kommunens veinorm.
- Trafikksikker adkomst

- Bom eller tilsvarende ved adkomst fra RV36 til tidligere Øia planteskole.