

# Detaljreguleringsplan for Gulsvikskogen næringsområde

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2025002

Vedtatt i kommunestyret dato.../sak...

## 1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av næringstomter innenfor område N3 og R1 i Kommunedelplan for Gulsvikområdet. Planen legger også til rette for sanering av tre eksisterende avkjøringer i området, samt etablering av nytt kryss med Riksveg 7. Planen skal legge til rette for en helhetlig utvikling av området hvor hensynet til omkringliggende områder blir ivaretatt.

## 2. Fellesbestemmelser for hele området

Kulturminner

- a) Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

Teknisk infrastruktur

- b) Alle ledninger innenfor planområdet skal legges som jordkabler. Det tillates ikke etablering av nye luftlinjer innenfor planområdet.
- c) Det er tillatt med etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealformål. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

Bygningsavfall

- d) Håndtering av bygningsavfall i bygg- og anleggsperioden skal sikres forsvarlig mot vær og vind. Avfallskontainer(e) skal til enhver tid være tildekket.

#### Terrengarbeid

- e) Fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal tilbakeføres med stedlige masser, påføres stedegen vekstmasse og tilsås med stedegen vegetasjon senest første vekstsesong etter at arbeidene er ferdig.

#### Massehåndtering

- f) Ved etablering av bygg og anlegg skal håndtering av overskuddsmasser hovedsakelig skje innenfor planområdet. Det skal ved søknad om tiltak fremlegges beregninger av massebalanse og redegjøres for håndteringen av masseoverskudd.
- g) Ved masseutskiftning skal infiserte masser håndteres på en forsvarlig måte som hindrer spredning i henhold til forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716), eller senere og til enhver tid gjeldende forskrift.
- h) Det må utvises aktsomhet i anleggsperioden da smitte av planteskadegjørere kan spres både med jordmasser som flyttes og med anleggsmaskiner hvor jord, frø og andre planterester har festet seg.
- i) Arbeidet i- og i nærheten av bekker må gjennomføres slik at en forebygger overføring av kjent og ukjent smitte til vann og vassdrag.
- j) Det skal under anleggsfase og permanent fase legges til rette for oppsamling av overflateavrenning, med egne og naturbaserte renseløsninger før utslipp til bekkeløp. Renseløsninger skal tas i bruk dersom det er fare for utslipp av forurensning. Omfanget avgjøres av type virksomhet på arealet.

#### Overvann

- k) Det skal legges opp til naturbasert håndtering av overvann. Naturbasert håndtering av overvann skal være et førende planfaglig grep for området, og ha sammenheng med plassering av vegetasjonsbelter, bygg og infrastruktur. Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørintensitet inkludert klimafaktor.

#### Flom og erosjon

- l) Eksisterende vannveier skal som hovedregel holdes åpne. Ved utbygging langs bekk, eller ved kryssing av bekk, skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak for å trygge bygninger, anlegg og oppholdsarealer mot flom og erosjon.

#### Vassdrag og vannmiljø

- m) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11, minimum 10 meter fra vannkant. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget. Kun nødvendige tiltak, som vegkryssing, er tillatt.

- n) Før fysiske tiltak i vassdrag og kantsone kan gjennomføres skal det søkes om tillatelse jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag FOR-2004-11-15-1468, forurensningsloven §11 og vannressursloven §11.

#### Miljøoppfølgingsplan

- o) Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket, jf. NS3466:2009 "Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen». Denne skal omhandle hvordan vannmiljø og landmiljø hensyntas i anleggsfasen.

Det skal i forbindelse med miljøoppfølgingsplanen kartlegges om det finnes forekomster av huldresty innenfor den delen av Sjølingelva naturreservat som det tidligere ikke er gjort naturfaglige kartlegginger i.

#### Støy og støv

- p) Støy og støvplager i forbindelse med anleggsdrift skal holdes innenfor kravene gitt i veileder T-1442 og T-1520 (retningslinjer for støy og luftkvalitet i arealplanlegging).
- q) Driftstiden for maskiner ved opparbeiding av planområdet er kl. 07.00-19.00 på hverdager (mandag til fredag).
- r) Sprenging og pigging skal skje på hverdager (mandag - fredag) mellom kl. 07.00-16.00.

#### Byggegrense

- s) Byggegrenser framgår av plankartet.

#### Energi

- t) Energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder og vannbåren varme skal i forbindelse med byggesak utredes.

## 3. Bestemmelser til arealformål

### 3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1. Næringsbebyggelse NÆ1-NÆ7

##### 3.1.1.1 *Bruk av området*

Området NÆ1-7 tillates utnyttet til næringsvirksomhet, med følgende underformål (spesifisert med SOSI-koder):

- Industri (1340)
- Lager (1350)

Etablering av kontorvirksomhet tillates som støttefunksjon til nærings- og industrivirksomhet.

### 3.1.1.2 Krav om områdesituasjonsplan for NÆ1-NÆ7

Fradeling av hele delfelt er ikke tillatt før områdesituasjonsplan utarbeides. Sammen med søknad om tillatelse til fradeling av- og tiltak på enkelttomter og interne veger innenfor delfelt jf. pbl § 20-1 er det krav om en områdesituasjonsplan i egnert målestokk, som dekker hele delfeltet.

Områdesituasjonsplan for hvert delfelt skal vise:

- Antall tomter på delfeltet, og eksisterende og nye tomtegrenser
- Veger, inkl. vendehammere/snuplasser og skjæringer/fyllinger, plan- og profiltegninger. Interne veger skal ha minimum bredde 4 og 1,5 meter annen veggrunn på hver side.
- Plassering av innkjøring til tomter og parkeringsareal.
- Plassering og utforming av eventuelle flom- og skredsikringstiltak.
- Overvannsløsninger/åpen avrenning for overvann

### 3.1.1.3 Krav om situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak på enkelttomter skal det leveres med en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, adkomstveg og stikkledning for vann og avløp. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og høyde ift. nytt og eksisterende (opprinnelig) terreng. Sammen med byggesøknad for infrastruktur skal det dokumenteres at overvannsrør samt kulverter/flomveier får tilstrekkelig kapasitet.

### 3.1.1.4 Utnyttelse og byggehøyder

Bebygd areal skal ikke overstige % - BYA=60 %. Totalt BRA innenfor hele planområdet skal ikke overstige 15 000 m<sup>2</sup>.

Gesimshøyde skal være maks 8 meter, og mønehøyde maks 10,5 meter, fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

### 3.1.1.5 Utforming

Bygg skal ha grå eller jordfarger, som harmonerer med omgivelsene. Det tillates ikke store flater med reflekterende farger / materialer.

### 3.1.1.6 Uttak av masser

I forbindelse med å klargjøre av området til næringsareal kan det i området foretas uttak, knusing, transport og lagring av steinmasser.

### 3.1.2. Vannforsyningsanlegg - høydebasseng, HB1

Område for vannforsyning. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for høydebasseng.

### 3.1.3. Avløpsanlegg og pumpestasjon, AV1-2

Område for avløpsanlegg. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for avløpsanleggene.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.1. Kjøreveg

Nye veger skal være helårs atkomstveger. Regulerte bredder fremgår av plankartet.

Veglinje KV4 tillates justert ved utbygging av området innenfor tilgrensende regulert annet vegareal.

### 4.2. Annen veggrunn - teknisk anlegg

Det er innenfor formålet tillatt med tiltak som er nødvendig for drift, vedlikehold og funksjon av offentlig veganlegg.

### 4.3. Annen veggrunn - Grøntareal

Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal få en grønn utforming.

## 5. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

### 5.1. Vegetasjonsskjerm VS1

Området skal fungere som en vegetasjonsskjerm. Området skal beplantes med stedefegen vegetasjon med en høyde som gir hensiktsmessige skjerming.

## 6. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

### 6.1. Landbruks-, natur- og friluftsmål

#### 6.1.1. LNF

Innenfor formålet er det tillatt med tiltak knyttet til landbruks-, natur- og friluftsmål.

#### 6.1.2. Friluftsmål

Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares som skjerming mot næringsområdene.

Innenfor områdene er det tillatt med tiltak for å ivareta hensynet til naturfarer (flom/overvann). Evt. tiltak skal dokumenteres i byggesak.

## 7. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 112-7 og 11-8)

### 7.1. Område for grunnvannsforsyning, H120\_1

Område for grunnvannsuttak. Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe mulighet for grunnvannsuttak.

## 7.2. Skredfare, H310

Plankartet viser faresone skred. Innenfor faresone for skred H310 tillates ikke ny bebyggelse før området er sikret imot skred. Eventuelle sikringstiltak må dokumenteres i byggesak.

## 7.3. Flomfare, H320

Hensynsone H320 viser faresone for 200-års flom i dagens situasjon (før terrengbearbeidelse).

Innenfor faresone for flom H320 tillates ikke ny bebyggelse før det er dokumentert av fagkyndige at terrengbearbeiding og nødvendig sikringstiltak gir tilfredsstillende sikkerhet mot 200-årsflom.

## 7.4. Høyspent, H370

Regulert fareområdet omfatter sikkerhetssone langs eksisterende høyspentlinjen. Det er ikke tillatt med bygg innenfor sonen. Alle tiltak skal avklares med linjeeier.

# 8. Rekkefølgebestemmelser

## 8.1. Før igangsettingstillatelse

- a) Tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning, inkl. sløkkevann, skal dokumenteres i byggesak for nye bruksenheter.
- b) Tilstrekkelig kapasitet på avløpsrenseanlegg skal dokumenteres i byggesak/utslippstillatelse for nye bruksenheter.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for nye enheter innenfor utbyggingsområdene NÆ1-7 skal nytt kryss tilknyttet riksveg 7 være sikret opparbeidet. Byggeplan skal godkjennes av Statens Vegvesen, og gjennomføringsavtale være signert, før arbeidet med etablering av nytt kryss med tilhørende veganlegg kan iverksettes.

## 8.2. Før bebyggelse tas i bruk

- d) Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan, og utslippstillatelse. Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet.
- e) Sikringstiltak ved utbygging i faresoner må være ferdig opparbeidet.
- f) Nytt kryss skal være gjennomført, og tre eksisterende adkomster sanert, før områdene NÆ1-7 kan tas i bruk.