

## Reguleringsbestemmelser

### DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGRØNNINGEN HOTELL – TOMT B – LANGRØNNINGEN NÆRINGSOMRÅDE

PlanID: 399

BAMBLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert: 06.06.2023

Versjon: 1.2

Revidert: 03.01.2024

#### § 1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensning på plankartet.

1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg pbl (Pbl § 12-5. 1)**

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Tomt A – Tomt B

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5. 2)**

Kjøreveg

o\_SKV1 – o\_SKV2

Fortau

o\_SF1 – o\_SF2

Annen veggrunn – teknisk anlegg

o\_SVT

##### **Grønnstruktur (Pbl § 12-5.3)**

Grønnstruktur

G3

#### § 2. FELLESEBESTEMMELSER.

2.1 Det tillates ikke etablert nye kabler i luftstrek.

2.2 Det forutsettes uttak av stein; pukkverksdrift før området kan tas i bruk til næringsvirksomhet. Pukkverksdriften må tilpasses eksisterende virksomheter i området.

2.3 Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.

2.4 For alle områdene skal det sikres at både tilførte masser og plantemateriale ikke medfører spredning av skadelige fremmede plantearter, jf. «Fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste 2012». Som hovedregel skal jordsmonn som skrapes av berggrunnen lagres på planområdet og brukes til tildekking av fyllinger etter planeringsarbeidet.

2.5 Innenfor eller i nærheten (mot sør) til planområdet skal det etableres viltgjerde mot Osmundsvann. Viltgjerde må inntegnes /beskrives på situasjonsplan/landskapsplan for tomten(e) ved byggesøknad. Gjerde må etableres for hele feltet samlet før bygging kan starte. Plassering og omfang skal godkjennes av Statens vegvesen og Bamble kommune.

### §3. REKKEFØLGEKRAV

- 3.1 Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering for hele planområdet.
- 3.2 Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet, herunder plan for håndtering av jord, massehåndtering, støv og støy.
- 3.3 Veger og annen kommunalteknisk infrastruktur fram til den aktuelle tomt skal være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjente tekniske planer før det gis brukstillatelse til nye bygninger på den aktuelle tomten.
- 3.4 Før søknad om tillatelse til tiltak kan behandles innenfor et område, må det foreligge tomtedelingsplan som viser inndeling i tomter med felles/privat parkering, avkjørsler og snøopplag, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

Ved revidering av tomtedelingsplanen skal det i tillegg medtas eksisterende bygningsmasse i planen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes situasjonsplan med tilhørende landskapsplan. Planene skal vise differensiert parkering for kunder/ansatte, avkjørsel, vegetasjonsbelter, belegg og overflater, rabatter, skiltanordninger og fyllinger. Situasjonsplanen skal også vise kjøreveg for personbiler, tungtransport samt ferdselsforbindelser og/eller fortau for myke trafikanter. Aktuelle tiltak og anlegg for myke trafikanter skal være opparbeidet og klar til bruk før det kan gis brukstillatelse til nytt hotell/næringsvirksomhet i området Tomt B.

- 3.5 På tomter hvor det er behov for sikring med gjerde, skal gjerder være på plass innen aktuell tomt er ferdig planert.
- 3.6 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til sprengning på planområdet før det er fastsatt en grenseverdi for vibrasjoner og støt i henhold til NS8141:2001 eller enhver tids gjeldende norsk standard (NS).
- 3.7 Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på Tomt B skal ny allmenn tilgjengelig rasteplass på minimum 1500 m<sup>2</sup> innenfor området G3 være opparbeidet og klar til bruk.
- 3.8 Forut for anleggstiltak skal det etableres målestasjoner for vannkvalitet, program for oppfølging og resultatavklaring i samarbeid med miljøansvarlig i kommunen.
- 3.9 Før det kan gis brukstillatelse til ny næringsbebyggelse innenfor Tomt B skal viltgjerde i eller i nærheten av planområdet være etablert i henhold til avtale med Statens vegvesen og Bamble kommune (ref. §2.5).

**§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5.1)**

**4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Tomt A – Tomt B**

4.1.1 Innenfor områdene tillattes det etablert følgende virksomheter:

- Næringsvirksomhet herunder lager- logistikkvirksomheter
- Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
- Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.
- Innenfor Tomt B tillattes det etablering av hotell (maksimum 10 000 m<sup>2</sup> BRA).

4.1.2 Forretninger for handelsvirksomhet som nevnt i § 4.1.1 må ha salgsflate på minimum 1500 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager.

4.1.3 Byggegrenser

Byggegrenser gjelder for oppføring av ny næringsbebyggelse. Byggegrensene gjelder ikke for oppføring av adkomstveger, parkeringsarealer, støttemurer, fyllinger og andre mindre bygg for teknisk infrastruktur-/kommunalteknisk anlegg/nettstasjoner.

Følgende avstandkrav gjelder målt fra senterlinje veg:

Mot kommunal veg: 15 m

Mot landbruks- og friluftsområder: 15 m

4.1.4 For hver enkelt tomt som blir opprettet innenfor områdene Tomt A og Tomt B er maksimum tillatt bebygd areal innenfor hver enkelt tomt %-BYA = 75%. Mindre bygg og anlegg for teknisk- og kommunalteknisk infrastruktur/nettstasjoner skal ikke inkluderes ved beregning av %-BYA.

4.1.5 Regulerte kotehøyde for tomtene er angitt på plankart. Tomter tillattes etablert med høydeavvik på +/- 1,0 m.

4.1.6 For næring- og handelsbebyggelse er maksimum tillatt gesimshøyde på nye bygninger 17 meter.

For hotellbebyggelse er maksimum tillatt gesimshøyde på nye bygninger 35 meter.

Hotellet skal etableres som et eget frittliggende bygg hvor det ikke tillates handelsvirksomheter i den aktuelle bygningen. Ved etablering av hotell over 17 m høyde skal en mindre del av én- eller flere etasjer av bygningskroppen enten sideforskyves- eller trapperes for å få et differansiert uttrykk. Hotellets fasader skal ha hovedvekt av mørke, ikke reflekterende farge i naturtoneskala.

4.1.7 Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller pulttak. Bygninger for kommunalteknisk anlegg er unnlatt denne bestemmelsen. Tekniske installasjoner kan plasseres på tak, men slik at det går inn som en naturlig del av bygget.

4.1.8 Takoppbygg for tekniske installasjoner samt heistårn tillattes inntil maksimal mønehøyde på 2 meter over tak. Takoppbygg skal være tilbaketrasket.

4.1.9 I områdene skal takflater og fasade ha mørk, ikke reflekterende farge på bygninger som plasseres nærmere enn 50 m fra formålsgrænse ut mot friluftsområder og Osmundsvann. Innenfor området er tillatt gesimshøyde til maksimum 9 m for de første 30 meterne fra formålslinjen mot sør og øst ut mot tilgrensende LNF-områder.

- 4.1.10 Det tillattes ikke virksomheter som medfører at omkringliggende boligeiendommer utsettes for støy over grenseverdiene gitt i "Retningslinjer for støy i arealplanlegging" (T-1442). For virksomheter som generer støy skal det utarbeides støyrapport ved søknad om rammetillatelse.
- 4.1.11 For eventuelle tiltak som kommer i nærheten av høye bratte skrenter, stup skal det redegjøres for sikringstiltak. Herunder sikring av toppen av skrenter med fysiske sperrer som stein, betong, gjerde eller lignende. Løsning for fysiske sikringstiltak av skrenter og stup skal godkjennes av kommunen før montering, og være ferdig oppsatt i henhold til rekkefølgekrav § 3.6.
- 4.1.12 Det skal tilstrebes en avkjørsel pr. tomt med maksimal bredde = 6 meter. Ved senere søknad om deling av tomt må det utarbeides egen tomtedelingsplan der prinsippet om at det kun skal være en atkomst til hver tomt legges til grunn. Der det er praktisk mulig skal avkjørsel skje via regulert privat veg. Før avkjørsel etableres, skal kommunal vegmyndighet ha godkjent plasseringen.
- 4.1.13 **Parkering**  
Det skal etableres 1,5 parkeringsplass for personbiler- og 0,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bygningsmasse for hotell/næring/servicevirksomhet i områdene Tomt A og Tomt B. Parkeringskravene inkluderer både besøkende og ansatte for den aktuelle virksomheten. Det skal etableres minimum 5% HC-plasser på felles parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal ha minimum bredde 2,5 m. Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal ha minimum bredde 3,8 m.
- Det kan etableres maks 5 parkeringsplasser for vogntog innenfor området Tomt B.
- 4.1.14 Grøntareal/uteoppholdsareal til et hotell skal være tilgjengelig for allmennheten. Dette skal vises i innsendt situasjonsplan med tilhørende landskapsplan.

## **§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5.2)**

### **5.1 Kjøreveg, o\_SKV1 – o\_SKV2**

- 5.1.1 På planområdet skal det anlegges kjøreveger og tilhørende infrastruktur som vist i planen.
- 5.1.2 Kjøreveg o\_SKV1 og o\_SKV2 skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunal vegnormal.

### **5.2 Fortau, o\_SF1 – o\_SF2**

- 5.2.1 Fortau skal etableres med opphøyd kantstein, og planert bredde = 3,0 meter inklusive 0,25 grusskulder ut mot grøft.
- 5.2.2 Det skal sørges for belysning langs fortau. Belysning etableres etappevis ved ferdigstilling av det aktuelle området.

### **5.3 Annen veggrunn teknisk anlegg, o\_SVT**

- 5.3.1 Overvannshåndteringen omfatter rensing og fordrøying av overvann før utslipp til resipient.
- 5.3.2 Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng.
- 5.3.3 Arealene kan brukes til snøopplag.

- 5.3.4 Områdene for annen veggrunn – tekniske anlegg omfatter annet vegareal som skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, murer, rensedammer, stabiliserende tiltak samt innklemte arealer i kryssområdene.
- 5.3.5 Mindre endringer i skråningsutslag innenfor områdene for annen veggrunn – tekniske anlegg, vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlaget. Arealer som ikke blir brukt til formålet, skal gå tilbake til opprinnelig formål.

## **§6. GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5.3)**

### **6.1 Grønnstruktur, G3**

- 6.1.1 Grønnstrukturuområdene er områder for allmen ferdsel.
- 6.1.2 Innenfor områdene kan nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillates. Tynning og hogst av vegetasjon skal skje i samråd med kommunegartneren.
- 6.1.3 Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer med pumpestasjoner etc kan etableres innenfor området.
- 6.1.4 Det tillates etablering av skuldre, fyllinger og skjæringer på grøntområdene. Utførte tiltak skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert.
- 6.1.5 Områdene G3 kan nyttes som rasteplass/uteoppholdsareal, med mulighet for lek og rekreasjon for allmennheten. Innenfor områdene kan det også etableres parkeringsplasser for ovennevnte formål. Utformingen av områdene skal planlegges i samråd med Bamble kommune.