

Reguleringsplan for Molandsmoen industri og friluftsområde

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

PlanID 38230001

1. Siktemålet med planen

Reguleringsplanen legg til rette for industri og anna næring i tilknytning til eksisterande industriområde. Det er planlagt areal for tilrettelegging til hestesport. Sikring av areal til friluftsliv og tilrettelegging for fritids- og turistformål.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

- 2.1 Byggjegrænse mot Fv3386 Birtedalsvegen er 15 m.
- 2.2 Etter at reguleringsplan for Molandsmoen industri og friluftsområde er vedteken, er det ikkje høve til å etablere privatrettslege avtaler i strid med reguleringsplanen.
- 2.3 Etableringar på industriområde må forhalda seg til grenseverdiar for støy frå industri i tabell 3 i T-1442/2021 – retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- 2.4 Tabell 4 i T-1442/2021 leggst til grunn for støy i anleggsfasen.
- 2.5 Om det viser seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stoppast i den utstrekning det kan påverke kulturminnet. Kulturminnemyndigheitene avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).
- 2.6 Det bør ikkje etablerast meir tette flater enn nødvendig for å sikre avrenning for overflatevatn.
- 2.7 Jordmassar som skal flyttast over eigendomsgrænser skal vera fri for ulike skadegjerarar, jf. forskrift om plantehelse.
- 2.8 Moglegheit for å etablere solcelleanlegg på tak skal vere vurdert i byggjesøknad.

3 Føresegner for arealformål

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

- 3.1.1 Renovasjon skal følgje dei til einkvar tid gjeldande reglar i kommunen.
- 3.1.2 Før byggje- og anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast situasjonsplan og teknisk plan som syner plassering av bygningar, interne vegar, parkeringsareal, lagrings- og renovasjonsareal, leidningsnett/tekniske installasjonar, inngrepsfrie areal og liknande. Planen skal syne brannvannskapasitet og vannforsyning. Situasjonsplanen skal følgje byggjesøknad og godkjennast av kommunen. Alle installasjonar i grunnen skal målast inn.

- 3.1.3 Før byggje- og anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidas ein anleggsplan som synar faseplanar for arbeidene.
- 3.1.4 Generell byggegrensing i plan og bygningslova §29-4 er gjeldande, med unntak for sikringstiltak, parkering, veg og mindre tekniske installasjonar. Byggjegrensing mot fylkesveg 3386 Birtedalsvegen er 15 meter, jf. punkt. 2.1.
- 3.1.5 Det er føresatt at tiltak ikkje vil røre ved Dalåa. Viss det skal benyttast vatn fra elva til kjøling eller liknande, må det gjerast utredningar av konsekvensar for vassmiljø.

Fritids- og turistformål (felt FTU)

- 3.1.6 Området kan tilretteleggast for fritids- og turistformål, slik som overnatting og arrangement. Det kan settast opp sanitærbygg, servicebygg, amfi/scene, campinghytter og tilretteleggast for oppstillingsplasser for campingvogner/bubilar.
- 3.1.7 Tilrettelegging i området må ikkje avgrense allmentas bruk av strand og turområde.
- 3.1.8 Før utbygging av området skal det lagast ein helheitleg plan som syner plassering av tiltak og utnytting av området. Alle tiltak må godkjennast av kommunen.
- 3.1.9 Ved tilrettelegging må delar av området vere universelt utforma.
- 3.1.10 Bygningar i området skal oppførast i naturtilpassa, ikkje reflekterande fargar på kledning og taktekking.
- 3.1.11 Gamle kulefang etter skytebane i området skal ligge urørt for å hindre auka fare for forureining. Dei kan dekkast med vekstmateriale og tilplantast.
- 3.1.12 I areal omfatta av omsynssone H560_1 skal det kun tilretteleggast for telting og enkle møteplassar med benkar og bålplassar. Eksisterande tiltak i området kan vidareførast og vedlikehaldast.

Steinbrudd og massetak (SM)

- 3.1.13 Området må vere forsvarleg sikra til ein kvar tid. Sikringstiltak kan utførast innafor arealet regulert til masseuttak eller tilgrensande areal der det fell naturleg.
- 3.1.14 Området nyttast i dag til mellomlagring av masser. Ved endra praksis frå denne bruken må det utarbeidast detaljerte føresegnar for området og driftsplan for området som må godkjennast av direktoratet for mineralforvaltning.

Kombinerte bygningar og anleggsformål (felt KBA_1)

- 3.1.15 Formålet kombinerar formålet industri og anna næring. Innenfor formålet kan det etablerast industri, og anna næring i form av datasenter.
- 3.1.16 Maksimal tillaten %BYA = 70%.
- 3.1.17 Interne vegar og parkeringsplassar ska byggjast og ferdigstillas seinast samstundes med opparbeiding av byggjetomta.
- 3.1.18 Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar og anlegg på den einskilde tomte, skal godkjennast av kommunen.
- 3.1.19 Bygningar, konstruksjonar og anlegg i området skal gjevast ei god form og fargebruk. Maksimale byggjehøgdar er angitt i punkt 5.1 og 5.2.
- 3.1.20 Opparbeiding av parkeringsareal på tomtene skal vere tilpassa til arbeidsplassar og kundeparkering/besøk.
- 3.1.21 Kommunen kan krevje at lagringsområdet vert skjerma med lèvegg i tre, dersom uteområdet verkar skjemma for omgjevnadane.

- 3.1.22 Etablering av trafostasjon og andre nødvendige tekniske installasjonar er tillate innan formålet, innanfor bestemmelsesområde #1.
- 3.1.23 I anleggsfasen kan det oppførast midlertidige konstruksjonar for overnatting, og lagrast materialar og utstyr for etablering av tiltak på området.
- 3.1.24 Det skal etablerast nedadretta belysning for å minske lysforureining.

Andre idrettsanlegg (felt AI_1 og AI_2)

- 3.1.21. I område AI_1 kan det tilretteleggast for hestesport i form av stall, ridehall, ridebane og lufteareal.
- 3.1.22. Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar og anlegg, skal godkjennast av kommunen.
- 3.1.23. I område AI_2 kan det opparbeidast treningsbane for hest.
- 3.1.24. Tiltak i område AI_1 må ikkje hindre adkomst til område LNF_1.

Renovasjonsanlegg (felt RA)

- 3.1.25. På område kan etablert returpunkt for avfall oppretthaldast og vedlikehaldast.

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

Veg (felt V_1-V_4)

- 3.2.1 Vegar kan byggast/utbetrast inntil 4m bredde.

Gang-/sykkelveg (felt GS_1 og 2)

- 3.2.2 I området kan det etablerast gang og sykkelveg fram til turveg.

Parkering (felt P)

- 3.2.3 I området kan det etablerast parkering for allmenta med inntil 40 plassar.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turvei (felt TV_1 og TV_2)

- 3.3.1 I området kan det etablerast turveg i ein korridor på inntil 3 m.
- 3.3.2 Turvegen bør vere universelt utforma.
- 3.3.3 Turveg skal ikkje vere til hinder for normal landbruks- eller skogsdrift.
- 3.3.4 I område TV_2 må drenering av dyrkamark leggast under turveg.
- 3.3.5 I område TV_2 må fugleliv takast omsyn til og vegetasjon bevarast så langt det lar seg gjere.

Badeplass/-område (felt BAD)

- 3.3.6 Område oppretthaldast som badeområde for allmenta.

Vegetasjonskjerm (felt VS)

- 3.3.7 I område skal eksisterande vegetasjon bestå og ny vegetasjon etablerast for å skjerme mot industriområde.
- 3.3.8 Eventuell fjerning av større tre i området må skyldast sikkerheitsmessige orsakar.
- 3.3.9 Det er ikkje tillate å nytte område til lagerplass.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindriftsmål (§ 12-5 nr. 5)

LNFR for nødvendige tiltak for stadbundennæring (felt LNF_1- LNF_6.)

3.4.1 Område LNF_2 er avsett til beiteområde for hest.

Naturformål (felt N)

3.4.2 Område skal ivareta slik det er som vern for fugleliv i området.

Friluftsmål (felt FL_1-FL_3)

3.4.3 Områda kan vedlikeholdast med tanke på friluftsliv.

3.4.4 I område FL_1 og FL_3 kan det gjerast enkel tilrettelegging i form av rasteplass/bålplass.

3.4.5 I område FL_2 bør vegetasjon bevarast så lenge den ikkje utgjer ein risiko (f.eks råteskadde tre). Dette for å ta vare på fuglelivet i området og som ein vindskjerm for eigedomar på innsida.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag (felt BSV_1-BSV_6)

3.5.1 Områda skal bevarast som leveområde for fugl og vilt og som drikkevasskjelder til beitedyr.

4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringsone H140, frisiktsone: sona skal haldast fri for vegetasjon høgare enn 0,5 m. Installasjonar er ikkje tillate utover skilt godkjent av vegmyndighetene.

4.1.2 Faresone H370, høgspenning: Det er ikkje tillate å oppføre bygningar for varig opphald i faresona.

4.2 Særlege omsyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560_1- H560_3, H570_1-H570_3)

4.2.1 I sone H560_1 Skal tiltak ta omsyn til fuglelivet og naturtype deltaområde. Enkel tilrettelegging kan tillatast i område FTU. Graving tillatast ikkje utanom eksisterande infrastruktur. Eksisterande veg kan oppretthaldast og vedlikehaldast, infrastruktur kan gravast ned i vegtrase.

4.2.2 I sone H560_2 kan landbruksdrift vidareførast, kantsonevegetasjon rundt områda BSV_1-BSV_6 og langs Dalåi bør ivaretaast med tanke på fugl og vilt.

4.2.3 I sone H560_3 skal furuskogen ivaretaast, tre skal ikkje hoggast så lenge dei ikkje utgjer fare for ferdsel i området.

4.2.4 Omsynssone H570_1 - H570_3 er ein buffer rundt kulturminner i omsynssone H730_1 – H730_3. Innafor H570_1 - H570_3 er det ikkje lov å køyre med tunge køyretøy, eller gjere inngrep i grunnen.

4.2.5 I omsynssone H570_2 kan turveg TV_1 gis eit toppdekke, traseen må ikkje endrast i retning mot kolgropa.

4.3 Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730_1-H730_4)

- 4.3.1 Automatisk freda kulturminne (H730_1-H730_4) – bandlagt etter kulturminneloven. I området finst automatisk freda kulturminne. Det er ikkje tillate å setje i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

5. Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1)

- Maksimal møne-/gesimshøgde for område #1 er 25 meter. Ventilasjonsrør, piper og liknande kan overstige maks mønehøgde med 5m.

5.2 Føresegner til føresegnsområde (område #2)

- Maksimal møne-/gesimshøgde for område #2 er 12 meter. Ventilasjonsrør, piper og liknande kan overstige maks mønehøgde med 5m.
- Det kan ikkje etablerast trafo eller nøddaggat innanfor område #2.

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før nye tiltak får ferdigattest

- 6.1.1 Før første nye tiltak kan få ferdigattest/midlertidig bruksløyve innanfor området FTU, skal krysset Birtedalsvegen /V_4 vere ferdig opparbeida som vist i planen. Byggeplan for krysset skal godkjennast av Telemark fylkeskommune.
- 6.1.2 Før første ferdigattest/midlertidig bruksløyve gis innanfor den delen av området KBA_1 som skal bruke V_2 som atkomst frå Birtedalsvegen, skal krysset Birtedalsvegen /V_2 vere ferdig opparbeida som vist i planen. Byggeplan for krysset skal godkjennast av Telemark fylkeskommune.
- 6.1.3 Før nye tiltak i KBA_1 godkjennast må det gjennomførast ei støyfagleg utgreiing. Eventuelle behov for støyreduserande tiltak skal vere gjennomført før ferdigattest/midlertidig bruksløyve gis.
- 6.1.4 Før det kan etablerast nye tiltak i bestemmelsesområde #2 skal det etablerast vegetasjon innanfor buffersonen i område VS.