

Reguleringsplan for Molandsmoen industri og friluftsområde

Reguleringsføresegner
<Detaljregulering >

PlanID 38230001

1. Siktemålet med planen

Reguleringsplanen legg til rette for industri i tilknytning til eksisterande industri område. Det er planlagt areal for tilrettelegging til hestesport. Sikring av areal til friluftsliv og tilrettelegging for fritids og turist formål.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- 2.1. Byggjegrense 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. 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)
- 2.5. Det bør ikkje etablerast meir tetteflater enn nødvendig for å sikre avrenning for overflatevatn.

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. Situasjonsplanen skal fylgje byggjesøknad og godkjennast av kommunen. Alle installasjonar i grunnen skal målast inn.

Fritids- og turistformål (felt FTU)

- 3.1.3. 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.
- 3.1.4. Tilrettelegging i området må ikkje avgrense allmentas bruk av strand og turområde.
- 3.1.5. 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.
- 3.1.6. Ved tilrettelegging må delar av området vere universelt utforma.
- 3.1.7. Bygningar i området skal oppførast i naturtilpassa, ikkje reflekterande fargar på kledning og taktekking.
- 3.1.8. Gamle kulefang etter skytebane i området skal ligge urørt for å hindre auka fare for forureining. Dei kan dekkast med vekstmateriale og tilplantast.
- 3.1.9. 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)

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

Industri (felt IND_1)

- 3.1.12. Interne vegar og parkeringsplassar ska byggjast og ferdigstillas seinast samstundes med opparbeiding av byggjetomta.
- 3.1.13. Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar og anlegg på den einskilde tomte, skal godkjennast av kommunen.
- 3.1.14. Bygningar, konstruksjonar og anlegg i området skal gjevast ei god form og fargebruk.
- 3.1.15. Opparbeiding av parkeringsareal på tomtene skal vere tilpassa tal arbeidsplassar og kundeparkering/besøk.
- 3.1.16. Kommunen kan krevje at lagringsområdet vert skjerma med lèvegg i tre, dersom uteområdet verkar skjemmande for omgjevnaane.

Andre idrettsanlegg (felt AI_1 og AI_2)

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

Renovasjonsanlegg (felt RA)

- 3.1.21. 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 leggjast 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 og nytte område til lagerplass.

3.4. Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrifformål (§ 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 ivaretakast slik det er som vern for fugleliv i området.

Friluftsmål (felt FL_1-FL_3)

- 3.4.3. Områda kan vedlikehaldast 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 utgjør 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. Sikringssone 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 og 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 ivaretakast med tanke på fugl og vilt.
- 4.2.3. I sone H560_3 skal furuskogen ivaretakast, tre skal ikkje hoggast så lenge dei ikkje utgjør 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. Rekkjefølgjeføresegner

5.1. Før nye tiltak får ferdigattest

5.1.1. 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 Vestfold og Telemark fylkeskommune.

5.1.2. Før første ferdigattest/midlertidig bruksløyve gis innanfor den delen av området IND_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 Vestfold og Telemark fylkeskommune.

5.1.3. Før nye tiltak i IND-1 godkjennast må det gjennomførast ei støyfagleg utgreiing. Eventuelle behov for støyreducerande tiltak skal vere gjennomført før ferdigattest/midlertidig bruksløyve gis.