

Reguleringsbestemmelser

Områdereguleringsplan for Langrønningen Næringspark

PlanID: 308

BAMBLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert: 08.04.2018

Versjon: 1.3

Revidert: 09.05.2018 (et. 1.gangsbehandling), 17.09.2018 (et. offentlig ettersyn), 03.01.2019 (et. vedtak i kommunestyret).

§ 1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensnig 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 J

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

o_S1 – o_S2

Kjøreveg

o_SKV1 – o_SKV3

Fortau

o_SF1 – o_SF3

Annen veggrunn – teknisk anlegg

o_SVT

Grønnstruktur (Pbl § 12-5. 3)

Grønnstruktur

G1-G4

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl § 12-5.5)

Landbruksformål

LL1

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl § 12-5.5)

Friluftformål

LF1

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Faresoner

Ras- og skredfare

H310_2

Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring naturmiljø

H560_1

Bestemmelser områder (Pbl § 12-7)

Anlegg- og riggområde

#1 – #2

§ 2. FELLESEBESTEMMELSER.

- 2.1 Det tillates ikke etablert nye kabler i luftstrekk.
- 2.2.1 Langrønningen (Tomt A – Tomt J) tillates etablert med 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.
- 2.2.2 Forretninger for handelsvirksomhet som nevnt i § 2.2.1 må ha salgsflate på minimum 1500 m² BRA inkl. lager.
- 2.3 Det forutsettes uttak av stein; pukkverksdrift før området kan tas i bruk til næringsvirksomhet. Pukkverksdriften må tilpasses eksisterende virksomheter i området.
- 2.4 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.
- 2.5 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.
- 2.6 Innenfor planområdet skal det etableres viltgjerde. Viltgjerde må inntegnes /beskrives på situasjonsplan/landskapsplan for tomtene 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.

- 3.5 Nye E18 fram til Langrønningen må være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for handel- og næringsbebyggelse på planområdet.
- 3.6 På tomter hvor det er behov for sikring med gjerde, skal gjerder være på plass innen aktuell tomt er ferdig planert.
- 3.7 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).
- 3.8 Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på Tomt B skal områdene G3 og G4 være opparbeidet og klar til bruk.
- 3.9 Før det tillattes sprenging og anleggsarbeid på Tomt B nærmere enn 70 m fra Osmundsvann, må Osmundsvann være undersøkt for salamander og edelkreps. Forekomst og betydningen av edelkreps samt evt. oppfølging / tiltak skal vurderes i samråd med forvaltningsmyndighet. Forut for anleggstilltak skal det etableres målestasjoner for vannkvalitet, program for oppfølging og resultatavklaring i samarbeid med miljøansvarlig i kommunen.
- 3.10 Før det kan gis brukstillatelse til ny næringsbebyggelse angitt i §2.2.1 skal viltgjerde på planområdet være etablert i henhold til avtale med Statens vegvesen og Bamble kommune (ref. §2.6).

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

4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Tomt A – Tomt J

4.1.1 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.

Følgende avstandkrav gjelder målt fra senterlinje veg:

Mot fylkesveg: Minimum 30 m og ellers som regulert og vist på plankartet.

Mot kommunal veg: 15 m

Mot landbruks- og friluftsområder: 15 m

4.1.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 75%.

- 4.1.3 Regulerte kotehøyde for tomtene er angitt på plankart. Tomt B, Tomt C, Tomt D, Tomt E, Tomt F, Tomt G, Tomt H og Tomt I tillattes etablert med høydeavvik på +/- 1,0 m.
- 4.1.4 Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller pulttak. Bygninger for kommunalteknisk anlegg er unnlatt denne bestemmelsen.
- 4.1.5 På områdene Tomt A til tomt F skal takflater og fasade ha mørk, ikke reflekterende farge på bygninger som plasseres nærmere enn 50 m fra formålsgrense ut mot friluftsområder og Osmundsvann.
- 4.1.6 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.
- 4.1.7 Tekniske installasjoner kan plasseres på tak, men slik at det går inn som en naturlig del av bygget.
- 4.1.8 Maksimum tillatt gesimshøyde på nye bygninger er 17 meter.
- På områdene Tomt A til tomt C settes tillatt gesimshøyde til maksimum 9 m for de første 30 meterne fra formålslinjen mot sør og øst ut mot tilgrensende LNF-områder.
- 4.1.9 Takoppbygg for tekniske installasjoner samt heistårn tillattes inntil maksimal mønehøyde på 2 meter over tak. Takoppbygg skal være tilbaketrukket.
- 4.1.10 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 sperringer 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.
- 4.1.11 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.
- 4.1.12 Parkering skal løses i henhold til Bamble kommunes gjeldende parkeringsnorm.

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

5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, o_S1 – o_S2

- 5.1.1 Områdene er regulert for etablering av informasjon, skilt, mast, orientering/opplysningstavler. Tiltak for opplysning/ informasjon og bearbeiding av det aktuelle areal må omsøkes.

5.1 Kjøreveg, o_SKV1 – o_SKV3

- 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.
- 5.1.3 o_SKV3 regulerer fylkesveg med tilhørende T-kryss for adkomst til næringsområdet.

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 ferdigstillelse 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 inneklemt 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.
- 5.3.6. Arealene kan brukes til framtidig gang- og sykkelveg.

§6. GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5.3)

6.1 Grønnstruktur, G1 – G4

- 6.1.1 Grønnstruktururområdene 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 og G4 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.

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (Pbl § 12-5.5)

7.1 Landbruk, LL1

- 7.1.1 Området skal nyttes til landbruksformål.

7.2 Friluftsliv, LF1

- 7.2.1 Området kan nyttes til friluftformål og visuell vegetasjonsskjerm mellom Osmundsvann og næringsformål. Den biologiske funksjonaliteten skal opprettholdes og flatehogst er ikke tillatt. Hogst for etablering av mindre tursti mellom næringsområdet og Osmundsvann, samt inngrep i form av fagkyndig skjøtsel er tillatt på området og skal godkjennes av Bamble kommune i samråd med Fylkesmannen i Telemark.
- 7.2.2 Innenfor området tillates det etablering av mindre tursti mellom næringsområdet og Osmundsvann. Plassering og utforming av turstien skal planlegges i samråd med Bamble kommune.

§ 8. HENSYNSSONER (Pbl § 12-6)

8.1 Faresoner

8.1.1 Ras- og skredfare, H310_2

- 8.1.1.a Hensynssone H310_2 omfatter soner for geotekniske stabiliseringstiltak. Innenfor hensynssonene tillates det ikke oppfylling med nye masser, avtaking av masser eller andre inngrep i terrenget etter etablering av samferdselsanlegget.

8.2 Sone med angitte særlige hensyn

8.2.1 Bevaring naturmiljø, H560_1

- 8.2.1.a Inngrep i terreng og vegetasjon som for eksempel anlegg av veier, parkeringsplasser og tekniske anlegg, drenering, masseuttak, massedeponering eller annen lagring, herunder snøopplag, er ikke tillatt.
- 8.2.1.b Den biologiske funksjonaliteten skal opprettholdes og flatehogst er ikke tillatt. Inngrep i form av fagkyndig skjøtsel er tillatt og skal godkjennes av Bamble kommune i samråd med Fylkesmannen i Telemark.

§ 9. BESTEMMELSE OMRÅDER (Pbl § 12-7)

9.1 Anlegg- og riggområde, #1 – #2

- 9.1.1 Alle områdene som er merket med bestemmelsesområde #1 – #2 kan i anleggsperioden benyttes til rigg- og anleggsområde, herunder anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell og matjord i ranker, mellomlagring av masser, knusing og sortering av masser, oppstilling av maskiner og utstyr, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av nye overvanns-/drensledninger.
- 9.1.3 Områdene som tas i bruk til anlegg- og riggområder skal etter endt bruk istandsettes og revegeteres med stedegent jordsmonn og vegetasjon.
- 9.1.4 Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet.
- 9.1.5 Anleggs- og riggområde opphører når kommunen har truffet vedtak om opphør av den midlertidige bruk, jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 10.
- 9.1.6 Områder merket som anleggs- og riggområde kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Aktuelle riggområder er markert på reguleringsplankartet med skravur. I områdene kan det bygges anleggsveger, og det kan midlertidig lagres jord og steinmasser. Når anlegget er ferdig, skal områdene terrengtilpasses og settes i stand til opprinnelig bruk. Personell med landbruksfaglig kompetanse skal rådføres for å minimalisere skaden på arealene i anleggsperioden og for å lage arbeidsbeskrivelser for oppbygging av nytt terreng.
- 9.1.7 Områdene omfatter også eksisterende private vegger som kan benyttes som anleggsveger. Bruken er tidsmessig begrenset til anleggsperioden. Langs eksisterende atkomstveger og landbruksveger kan det være aktuelt med mindre tiltak som punktvisse utvidelser, utretting, grøfting, forsterking og legging av høyspentkabel.
- 9.1.8 Regulering som midlertidig anleggs- og riggområde opphører når anlegget er ferdig, senest ett år etter at vegen er åpnet for trafikk. Områdene skal på dette tidspunkt være ferdig istandsatt i henhold til permanent bruk. Reguleringsformålet midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt, og at det er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen.