

RISØR KOMMUNE

BEBYGGELSESPAN FOR MOLAND VEST

PLANBESTEMMELSER

Datert	:	15.08.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:	20.05.2003
Godkjent i Hovedutvalg for plan, miljø og tekniske tjenester	:	23.04.2003
Mindre endring av bebyggelsesplan for Moland Vest	:	18.02.2010
Mindre endring av bebyggelsesplan for Moland Vest	:	

PLANENS FORMÅL

Hovedformålet med bebyggelsesplanen er å detaljregulere en utvidelse av eksisterende industriområde vestover med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan.

Det er samtidig et mål å stille krav som kan tilføre planområdet gode estetisk løsninger og videre å legge til rette for en god trafikkavviklingen i og til industriområdet.

§1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart.

1.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Områder for industri **BI1A, BI1B, BI2, BI3, BI4 og BI5**
- Område for biobrenselanlegg **BI6**
- Område for offentlige bygninger **BOP1**

LANDBRUKSOMRÅDER

- Område for jordbruk **LJO1**

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg **SKV1**
- Andre trafikkformål (rabatt, skjæring, fylling m.m) **SGV1**
- Gangforbindelser/ traktorveg **SGS1 - SGS2**
- Parkeringsplasser **SPP1- SPP2**

FAREOMRÅDE

- Område med høyspenningsanlegg

SPECIALOMRÅDER

- Parkbelte i industriområde **GV1 – GV9**
- Frisiktsoner **FS**
- Områder for VA- anlegg **BVA1- BVA2**

FELLESOMRÅDER

- Felles atkomstveger **SKV2 – SKV5**

§ 2 GENERELLE PLANKRAV

2.1 BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming og god terrengtilpassing.

Veglys, utendørs armaturer, reklameskilt og annen utendørs utstyr skal tilpasses og samstemmes områdets miljø.

2.2 HENSYN TIL KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka dukker opp slike, må arbeidet straks stanses og kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978.

2.3 KRAV TIL GRUNNUNDERSØKELSE

Ved usikre grunnforhold skal kommunen kreve at det ved byggemelding skal foreligge rapport fra fagmessig utført grunnundersøkelse.

2.4 AREAL- OG VOLUMBEREGNINGER

Areal og volum skal beregnes i henhold til plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og NS 3940.

2.5 VEG- OG LEDNINGSANLEGG

Veg- og ledningsanlegg skal anmeldes i henhold til kommunens retningslinjer for godkjenning av kommunaltekniske anlegg.

- Alle kabler skal føres fram som jordkabler.
- I driftsfasen skal overvann fra den enkelte tomt disponeres lokalt, der dette er mulig. Overvann fra en tomt skal ikke kunne føre til ulemper for andre tomter, kommunale veier og konstruksjoner, eller andre omkringliggende områder.
- Der det drives virksomhet som gjør at det er fare for forurensning av grunnen skal overvannet fra veier, plasser etc føres til overvannsledning eller overvannskum i vei.
- I anleggsfasen skal pålegg om tiltak for å hindre forurenset avrenning fra anleggsområdet vurderes særskilt av kommunen i hver enkelt anleggsetappe. Aktuelle pålegg kan for eksempel være etablering av fangdam og montering av oljeutskillere.
- Nettstasjoner plasseres i området i samarbeid mellom nettverkselskap og kommunale myndigheter. Nettstasjoner skal søkes integrert i- eller tilpasset til øvrig bebyggelse / utomhusplanlegging.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.0 GENERELLE BESTEMMELSER I BYGGEOMRÅDENE

KRAV TIL ESTETIKK

Bebyggelsen skal gis en god og harmonisk utforming mht. bl.a. volumer, fasader, material- og fargebruk. Dette både i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Skjemmende farger tillates ikke, og kan kreves endret av kommunen.

KRAV TIL UTMHUSPLAN

Ved byggemelding skal målsatt utomhusplan i målestokk 1: 500 vedlegges. Utomhusplanen skal i tillegg til bebyggelse vise hvordan den ubebygde del av tomta skal planeres og utnyttes.

I planen skal tomtegrenser, atkomst, parkeringsareal, inngjerding, forstøtningsmurer, lasteareal, lagerareal, terrengmessig behandling med høydeangivelser, VA- ledninger, kabler, areal for avfallshåndtering (miljøstasjon) m.m. angis.

Utomhusplanen skal også vise vegetasjon. Den ubebygde delen av enkelttomtene mot hovedatkomstvegen skal parkmessig opparbeides i en stripe på minst 12 meter.

Det tillates ikke etablering av skjæring / fylling med fallforhold brattere enn 1/3 eller anlegg av terrengnivå med større innbyrdes høydeforskjell enn 2 meter innenfor byggeområdene.

Skråninger og randsoner langs byggeområder skal fortrinnsvis beholde sin naturlige vegetasjon.

Nyanlagte skråninger og randsoner skal ha et topplag av jord og beplantes med stedefegen vegetasjon.

KRAV TIL GODKJENNING AV GJERDER

Oppføring av gjerder krever egen tillatelse fra kommunen. Ved behandling av slike søknader skal plassering, høyde, materialvalg og farge vurderes.

LAGRING I FRILUFT

I byggeområdene skal lagring fortrinnsvis foregå innendørs. Lagring utendørs kan tillates når dette er nødvendig for rasjonell drift.

Ved lagring i friluft skal lagringsområdet holdes i en slik stand som etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige krav til ryddighet. Ved sikkerhetshensyn kan kommunen kreve inngjerding av arealer for utendørs lagring.

KRAV TIL PARKERING

Hvert enkelt foretak i planområdet skal på eget areal opparbeide et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte og besøkende.

Det skal minst opparbeides 1 plass pr 100 m² bruksareal.

KRAV TIL GRENSER FOR EKSTERN INDUSTRISTØY

Boliger i tilgrensende områder skal ikke belastes med ekvivalent industristøynivå høyere enn 50 dBA på dagtid (0600-1800).

På kveldstid (1800-2200) skal støynivået ikke være høyere enn 45dBA.

Nattestid (2200-0600) skal støynivået ikke være høyere enn 40dBA.

Om natta skal maksimalt støynivå ikke overstige 50dBA.

KRAV TIL SKJERMING AV ARBEIDSLOKALER MOT TRAFIKKSTØY

I arbeidslokaler med begrensa bakgrunnstøy skal nivået på trafikkstøy ikke overskride 40 dBA.

BOLIGER IKKE TILLATT

Boliger kan ikke tillates oppført eller innredet innenfor planområdet.

3.1 OMRÅDER FOR INDUSTRI

Området som er fargesatt med fiolett farge på plankartet skal nyttes til lett / tyngre industri-/ næringsbebyggelse med tilhørende anlegg.

GENERELLE BESTEMMELSER I BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI

KRAV TIL NY VIRKSOMHET

Det tillates etablering av industri og næringsrelatert virksomhet i området.

Med industri menes her lettere og tyngre typer industri / verksteder/ lager/ næringsbebyggelse.

Virksomhet som medfører vesentlig ulempe eller fare for sine omgivelser skal nektes etablert i området dersom nødvendige avbøtende tiltak for virksomheten ikke kan dokumenteres.

ARRONDERING AV ENKELTTOMTER

Tomteinndeling er rettleddningsvis vist i plankartet. Innenfor for de enkelte formålsområdene for industri kan delarealer arronderes etter de enkelte bedriftenes behov. Nye tomtegrenser skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.

Områdene BI1A, BI1B, BI2, BI3, BI4, og BI5

Grad av utnyttning

Bebygd areal (BYA) skal for områdene **BI1A, BI1B, BI2, BI3, BI4 og BI5** ikke overstige 50%.

Høyder

Gesims- og mønehøyde skal for områdene **BI1A, BI2, BI3, BI4 og BI5** ikke overstige 15 meter.

For område **BI1B** skal gesims- og mønehøyde ikke overstige 10 meter.

Det kan tillates større høyder enn angitt for mindre takoppbygg for ventilasjon, heissjakt etc.

Gesims-/ mønehøyder skal måles fra overkant møne/ gesims til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.

TILLEGGSBESTEMMELSE FOR OMRÅDE BI5

Så lenge østre del av Område **BI5** ikke er bebygd kan arealet i tidsbegrensa perioder og etter avtale med kommunen nyttes for mellomlagring av tømmer fra bakenforliggende skogeiendom.

Område BI6

Området BI6 kan benyttes for biobrenselanlegg, eller tilsvarende.

Grad av utnyttning

Bebygd areal (BYA) skal for område **BI6** ikke overstige 50%.

Høyder

Gesims- og mønehøyde skal for område **BI6** ikke overstige 15 meter.

3.2 OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Formålsområder merket med rød farge i plankartet skal nyttes til offentlig bebyggelse.

Området BOP1

Område **BOP1** skal nyttes til vegstasjon for Statens vegvesen.
Eksisterende bebyggelse tillates ombygd, påbygd eller modernisert.
Høyder, form og fasadeuttrykk skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

Grad av utnyttning

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40%.

Høyder

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Kommunen kan tillate større høyder for mindre takoppbygg for ventilasjon, heissjakt etc.

Gesims-/ mønehøyder skal måles fra overkant møne/ gesims til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.

§4 LANDBRUKSOMRÅDER

Formålsområder merket med mellomgrønn farge på plankartet er landbruksområde.

Område LJO1

Område **LJO1** skal nyttes til jordbruk.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

GENERELLE BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i plankartet.
Avkjøringer til de enkelte tomter skal anlegges etter det mønster som er vist med symbol og fastlegges endelig gjennom utomhusplan. Ved avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

5.1 OFFENTLIGE KJØREVEGER

Arealer som er fargesatt med mørk grå farge på plankartet og merket **SKV** er regulert til offentlig kjøreveg.

Veg SKV1

Før byggetillatelse kan gis i delområder skal vegen **SKV1** være ferdig opparbeida til atkomst ved tomtelede etter planer godkjent av kommunen.
Vegen skal være ferdig opparbeidet fram til gangforbindelsene **SGS1** og **SGS2** før den gamle driftsvegen til Askekjerr kan tillates stengt.

5.2 OFFENTLIG GANGFORBINDELSE/ TRAKTORVEG

Arealer som er fargesatt med mellomgrå farge og merket **SGS** skal nyttes til gangveg/ traktorveg.

Gangvegene SGS1 og SGS2

Gangvegene **SGS1** og **SGS2** skal forbinde det interne vegsystemet med bakenforliggende friluftsområder.

Gangforbindelsen skal være ferdig opparbeidet etter opparbeidelsesplan godkjent av kommunen før den gamle driftsvegen til Askekjerr tillates stengt.

Gangvegene kan nyttes i forbindelse med drifting og uttransport av tømmer fra bakenforliggende skogeiendommer.

Gangveg **SGS1** skal langs **GV9** opparbeides i en teknisk kvalitet som tåler belastningen av opplastet tømmerbil.

Gangveg **SGS2** skal i full lengde opparbeides i en teknisk kvalitet som tåler belastningen av opplastet tømmerbil.

5.3 OFFENTLIGE PARKERINGSPLASSER

Arealer som er fargesatt med mørk grå farge på plankartet og merket **P** er regulert til offentlige parkeringsplasser.

Parkeringsarealene SPP1 og SPP2

Parkeringsarealene **SPP1** og **SPP2** skal være ferdig opparbeida samtidig med at intern ringveg ferdigføres.

- På et stripeareal med en bredde på 10 meter langs **SGS1** på Område **SPP2** kan kommunen i avgrensa tidsperioder og etter nærmere avtale tillate mellomlagring av tømmer fra bakenforliggende skogeiendom.

5.4 ANDRE TRAFIKKFORMÅL

Arealer som er fargesatt med lys grå farge på plankartet og merket **SGV** i plankartet skal nyttes til andre trafikkformål som grøfter, skjæringer og fyllinger.

Område SGV1

Område **SGV1** er vegfylling for hovedvegsystemet mot industriområdet. Samtidig med tilhørende veganlegg skal området parkmessig opparbeides med stedsegen vegetasjon. Vegetasjonen plantes slik at bebyggelse i industriområdet dempes noe sett fra hovedvegen.

§6 FAREOMRÅDER

6.1 OMRÅDER MED HØYSPENNINGSANLEGG

Delområder merket med skrå skravur ned mot høyre er sikkerhetsområder under høyspentlinje. Sikkerhetssona har en bredde på 20 meter med 10 meter til senterlinje. Grense for sikkerhetssone er samtidig byggegrense. Restriksjonen gjelder så lenge høyspentlinja er i bruk. Dersom fareområdet utgår skal ny byggegrense følge plan- og bygningsloven.

§7 SPESIALOMRÅDER

7.1 PARKBELTER I INDUSTRIOMRÅDE

Arealer vist med grønn farge og vertikal skravur og merket med **GV** i plankartet skal nyttes til parkbelter i industriområdet.

OMRÅDENE GV1 – GV8

GENERELLE BESTEMMELSER FOR PARKBELTENE I INDUSTRIOMRÅDET

- I parkbeltene skal eksisterende vegetasjon opprettholdes så langt dette er praktisk mulig.

- Nyanlagte parkbelter skal tilplantes med en blanding av furutrær, hurtigvoksende løvtrær og stedefen buskvegetasjon. Overgang mellom nyanlagte parkbelter og arealer med opprinnelig terreng og vegetasjon skal gjøres så naturlig som mulig.
- Fjerning av vegetasjon i ferdig opparbeidet parkbelte skal ikke gjøres uten særskilt tillatelse fra kommunen.
- Terrengfall i parkbeltene skal ikke anlegges brattere enn 1/2.
- Lagring eller parkering tillates ikke i parkbeltene.
- Parkbeltene er felles for byggeområdene i planområdet.
- Kommunen skal påse at det inngås avtale om opparbeidelse og vedlikehold av parkbeltene.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDE GV3

I nordre del av område **GV3** skal det etableres støyvoll for å dempe industristøy mot gårdbebyggelsen på Moland. Støyvollen skal føres inn over fylling for Molandsvegen mot øst til ca. 20 meter fra Molandsbekken mot vest. Støyvollen skal ha en høyde på minst 3 meter over terrenget til tilstøtende industritomt.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDE GV6

I område **GV6** kan overflatevann fra planområdet legges i åpen grøft (bekk) Grøfta kan legges fra ny atkomstveg til den åpne grøfta under høyspentlinja. Grøfta skal steinsettes.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDE GV8

På et stripeareal med en bredde på 10 meter langs **SGV1** på Område **GV8** kan kommunen i avgrensa tidsperioder og etter nærmere avtale tillate mellomlagring av tømmer fra bakenforliggende skogeiendom.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDE GV9

På Område **GV9** kan kommunen i avgrensa tidsperioder og etter nærmere avtale tillate mellomlagring av tømmer fra bakenforliggende skogeiendom.

7.2 FRISIKTSONER

Områder som er merket med skrå skravor og **FS** i plankartet er frisiktsoner
I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7.3 OMRÅDER FOR BYGG FOR VA-TEKNISKE ANLEGG

Områder som er fargesatt med orange farge og merket VA i plankartet skal nyttes til kommunaltekniske anlegg.

Områdene **BVA1** og **BVA2**

Områdene **BVA1** og **BVA2** skal nyttes til pumpestasjoner for VA- tekniske anlegg.

Ved utforming av bygg gjelder de generelle krev til byggeskikk og estetikk.

§8 FELLESOMRÅDER

8.1 FELLES ATKOMSTVEGER

Områder fargesatt med grå farge på vertikal skravor og merket **SKV2 – SKV5** skal være areal for felles atkomstveg for tilgrensende arealer.

- Felles atkomstveger skal være ferdig opparbeida før byggetillatelse kan gi på tilstøtende byggeområde.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR ATKOMSTVEGEN SKV3

Atkomstveg **SKV3** skal også være atkomstveg til pumpestasjonen på område **BVA1**.

Risør, den 7. oktober 2019