



**Bamble
kommune**

Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak
21/03842	382	16.06.22	58/22

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Detaljregulering Frier Tråk

Dato: Planforslag 17.01.22, egengodkjent Kommunestyret 16.06.22

Revidert 20.03.2024 ihht vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet, jfr. brev av 18.03.2024:

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-13 godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet reguleringsplan for Frier-Tråk med plankart og føresegner vedteke av kommunestyret i Bamble 16.02.2022.

1 AREALFORMÅL

BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL (daa)
Arealformål i reguleringsplan §12-5			
Bebyggelse og anlegg			
BN1-BN5	Næringsbebyggelse	1300	1643,20
BAB	Andre typer bebyggelse og anlegg (Høydebasseng)	1590	8,33
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
SA1-SA2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2001	29,50
SV1	Veg (Fv. 353)	2010	60,59
SKV1-SKV9	Kjøreveg	2011	90,48
SGS1-SGS5	Gang- og sykkelveg	2015	16,09
	Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018	70,94
	Annen veggrunn - grønstruktur	2019	8,07
Grønnstruktur			
GV1-GV16	Vegetasjonsskjerm	3060	513,51
Landbruk-, natur- og friluftsområder			
LNF	LNFR areal	5100	1262,89
Bruk og vern av sjø og vassdrag			
N1-N3	Naturområde i sjø og vassdrag	6610	2,70
Hensynssoner § 12-6			
H130	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (jernbane)	130	
H310	Ras- og skredfare	310	
H320_1-3	Flomfare	320	
H370	Høyspenningsanlegg	370	
H560_1-17	Bevaring naturmiljø	560	
H570_1-6	Bevaring kulturmiljø	570	
H730_1-15	Båndlegging etter lov om kulturminner	730	
H740	Båndlegging etter andre lover (Energiloven)	740	
RpBestemmelsesgrense § 12-7			
#1, 1-12	Krav om særskilt rekkefølge; (Kulturminner som kan fjernes)		
#2	Vilkår for bruk av arealer; (Vannledning)		
#3	Vilkår for bruk av arealer; (Teknisk infrastruktur)		
#4	Midlertidig bygge- og anleggsområde		

2 PLANENS HENSIKT

Hovedhensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for etablering av næringsvirksomhet og industrivirksomheter innenfor BN1-BN4 som f.eks anlegg for produksjon av batterier og andre virksomheter innenfor batteriverdikjeden, anlegg for miljøvennlige energibærere (f.eks hydrogen, biokull/gass), anlegg for biobaserte råvarer og anlegg for resirkulering og andre anlegg innenfor sirkulær økonomi.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse av grunnarbeider

3.1.1 Krav til arkeologisk gransking/utgraving

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider i BN1 skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene ID 281159 og ID 281160, markert som bestemmelsesområde #1_1 og #1_2 i plankartet. Det tillates tiltak som ikke berører kulturminnene # 1_1 og #1_2.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider i BN2 skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene ID 284181, ID 284180, ID 129829 og ID 129833 markert som bestemmelsesområde #1_3, #1_4, #1_5 og #1_6 i plankartet. Det tillates tiltak som ikke berører kulturminnene # 1_3 til #1_6.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider i BN3 skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminnene ID 129828, ID 129826, ID 129823 og ID 283855 markert som bestemmelsesområde #1_7, #1_8, #1_9 og #1_10 i plankartet. Det tillates tiltak i områdene som ikke berører kulturminnene # 1_7 til #1_10.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for gang- og sykkelveg (SGS2) sør for kryss SV1/SKV9 (Herreveien/Asdalsstrand) skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnene ID 281777, markert som bestemmelsesområde og #1_12.
- e) Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

3.1.2 Krav til etablering av infrastruktur og sikringstiltak

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider i BN1 skal vannforsyning til Herre, jf. bestemmelsesområde #2, være sikret permanent eller midlertidig.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal sedimenteringsdammer være etablert, iht. godkjent overordnet landskapsplan, overvannsplan og miljøoppfølgingsplan.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider i planområdet skal midlertidig adkomst for anleggsgang være etablert.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal områder vist med hensynssoner for kulturmiljø og naturmiljø, som grenser inn mot tiltaksområdet, være sikret med midlertidige gjerder.

3.2 Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak

3.2.1 Krav til etablering av infrastruktur

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak innenfor BN1, BN2, BN3 og BN4 skal flomveier tilknyttet det aktuelle feltet være opparbeidet i samsvar med overordnet plan for overvann og flomveier.

3.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygge- og anleggstiltak

3.3.1 Samferdselsanlegg og infrastruktur

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til ny virksomhet innenfor BN1 skal følgende være opparbeidet:
 - kryssløsning i nord (SV1/SKV1)
 - bussholdeplass i SA1 eller SA2
 - gang- og sykkelveg SGS1 retning Herre
 - gang- og sykkelforbindelser fra kryss SV1/SKV1 frem til næringsområdet
 - permanent løsning for vannforsyning til Herre
 - utbedret sti fra idrettsanlegg til Fløyåsen og ny sti mellom Villaåsen og Fløyåsen
 - omlegging av veg SKV3 til høydebasseng
 - tilstrekkelig renseanlegg for spillvann
 - tilstrekkelig fordrøyningsløsninger for overvann
 - nødvendig sikrings-/viltgjerde
 - tildekking av fyllinger med stedege masser og reetablering av vegetasjon i GV1-GV3
 - tiltak for å forbedre siktlinje fra Herrekrysset og sørover langs skolebygningen
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til ny virksomhet innenfor BN2 skal følgende være opparbeidet:
 - kryssløsning i nord (SV1/SKV1) eller kryssløsning sør (SKV1/SKV9)
 - bussholdeplass i SA1 eller SA2 (gjelder kun ved etablering av nordre kryss, jf. pkt ovenfor)
 - gang- og sykkelveg SGS1 retning Herre (gjelder kun ved etablering av nordre kryss, jf. pkt ovenfor)
 - gang- og sykkelforbindelser fra kryss SV1/SKV1 eller SKV1/SKV9 frem til næringsområdet
 - tilstrekkelig renseanlegg for spillvann
 - tilstrekkelig fordrøyningsløsninger for overvann
 - nødvendig sikrings-/viltgjerde
 - tildekking av fyllinger med stedege masser og reetablering av vegetasjon i GV9
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til ny virksomhet innenfor BN3 skal følgende være opparbeidet:
 - kryssløsning i sør (SKV1/SKV9)
 - gang- og sykkelforbindelser fra kryss SKV1/SKV9 frem til næringsområdet
 - tilstrekkelig renseanlegg for spillvann
 - tilstrekkelig fordrøyningsløsninger for overvann
 - nødvendig sikrings-/viltgjerde
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til ny virksomhet innenfor BN4 skal følgende være opparbeidet:
 - kryssløsning i nord (SV1/SKV1)
 - bussholdeplass i SA1 eller SA2
 - gang- og sykkelveg SGS1 retning Herre

- gang- og sykkelforbindelser fra kryss SV1/SKV1 frem til næringsområdet
- tilstrekkelig renseanlegg for spillvann
- tilstrekkelig fordrøyningsløsninger for overvann
- nødvendig sikrings/viltgjerde

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

4.1 Dokumentasjonskrav for rammetillatelse/igangsettingstillatelse for grunnarbeider

4.1.1 Overordnet landskapsplan

- a) Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for grunnarbeider i planområdet skal det foreligge landskapsplan i egnet målestokk som redegjør for:
 - Rammer og hovedprinsipper for utforming av næringsområder, grønstruktur (GV-områder), blågrønnstruktur og teknisk infrastruktur (veger, vann og avløp, rørgater mv).
 - Terrengbehandling med eksisterende og nye koter.

4.1.2 Overordnet plan for overvann og flomveier

- a) Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for grunnarbeider i planområdet skal det foreligge en overordnet plan for hvordan overvann, flomvann håndteres i anleggsperioden og ved ferdig utbygget område. Planen skal vise hvordan vannbalanse i de ulike bekkene/vannveiene skal ivaretas. Planen skal også vise sedimentasjonsbassenger og hvordan avrenning av forurenset vann skal ivaretas i anleggsfasen. Erosjonsfare skal vurderes.
- b) Landskapsplan og plan for overvann og flomveier skal ses i sammenheng.

4.1.3 Modell

- a) Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for grunnarbeider innenfor det enkelte felt skal nytt terreng vises i 3D modell. Modell skal minimum vise nye flater, helning på flater og fyllinger/skjæringer med evt. paller/hyller.
- b) Modellen må ses i sammenheng med overordnet landskapsplan og plan for overvann og flomveier.

4.1.4 Grave-/oppfyllingsplan og sprengningsplan

- a) Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for grunnarbeider innenfor det enkelte felt skal det gjennomføres en vurdering av utgraving av løsmasser og planlagte steinfyllinger. Vurderingen skal utføres av geoteknisk fagkyndig.
- b) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det foreligge sprengningsplan og plan for mellomlagring og permanent disponering av jord og steinmasser etter forurensningsloven §11. Gjennomføring av sprengningsarbeider, inkludert bestemmelse av grenseverdier for rystelser, må vurderes av fjellsprengningsteknisk sakkkyndig i detaljprosjekt.

4.1.5 Massehåndteringsplan

- a) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for grunnarbeider innenfor det enkelte felt skal det foreligge en massehåndteringsplan som redegjør for:
- Forventet uttaksmengde og volum på overskuddsmasser som skal ut av området.
 - Om mineralloven kommer til anvendelse.
 - Hvordan transport av overskuddsmasser ut av området skal løses.

4.1.6 Miljøoppfølgingsplan

- a) Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til grunnarbeider skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan som redegjør for aktuelle løsninger for sikring av hensynssoner natur- og kulturmiljø, håndtering av svartelistede arter, støv og støy i anleggsfasen og avrenning/utslipp til vann, inkludert vurdering og kontroll av sulfidinnhold i bergmassen.
- b) Planen skal også redegjøre for hvordan overvåking av grunnvannstand i anleggsfasen kan gjennomføres.
- c) Akustiker skal være konsultert vedrørende plassering av knuseverk, siktverk og borerigg(er) og fremtredende støykilder skal, så langt det er teknisk gjennomførbart, støydempes, jmf. pkt. 5.3.5 i Støyutredning, Asplan Viak, datert 17.12.21.

4.2 Dokumentasjonskrav for rammetillatelse/igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak

4.2.1 Landskapsplan

- a) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse innenfor det enkelte felt BN1-BN4 skal det foreligge en detaljert landskapsplan for feltet og tilliggende midlertidig bygge- og anleggsområde, som er i tråd med overordnet landskapsplan. Planen skal være i egnet målestokk og redegjøre for:
- Disponering av utbyggingsområdet med funksjonsangivelse, bebyggelsens plassering, utendørs lager, eventuelle skjermingstiltak og sikringsgjerder/ISPS-gjerder/viltgjerder inkl tilgrensende grønnstruktur (GV-områder).
 - Utforming av næringsområder, blågrønnstruktur, og teknisk infrastruktur (veger, vann og avløp, rørgater mv).
 - Interne kjøreveger, gang- og sykkelløsninger, bil- og sykkelparkering og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
 - Terrengbehandling med eksisterende og nye koter.
 - Fyllinger og skjæringer for næringsareal og veier må ses i sammenheng med gang- og sykkelveg langs fylkesvegen og Asdalvegen.
 - Revegetering i grønnstrukturområdene ihht bestemmelser i kap 8.1.

4.2.2 Plan for overvann, fordrøyningsløsninger og flomveier

- a) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til tiltak innenfor det enkelte felt BN1-BN4 skal det foreligge en detaljert plan for overvann, fordrøyningsløsninger og flomveier, i tråd med overordnet plan for overvann og flomveier. Planen skal omfatte arealer utenfor det enkelte felt for å sikre at den helhetlige løsningen i planområdet blir ivaretatt. Planen skal også omfatte vurdering av erosjon/stabilitet, påvirkning på vannmiljø og naturmiljø. Planen skal vise hvordan vannbalanse i de ulike bekkene/vannveiene skal ivretas.

- b) Landskapsplan og plan for overvann, fordrøyning og flomveier skal ses i sammenheng.

4.2.3 Restriksjonsplan/Risikovurderinger

- a) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til tiltak innenfor det enkelte felt BN1 – BN4 skal risiko som følger av håndtering av farlig stoff i eksisterende og ny virksomhet være vurdert, herunder behovet for arealmessige begrensninger i form av restriksjoner i utnyttelse av nabogrunn. Risikovurderingene skal være i henhold til NS 5814 Krav til risikovurderinger og temarapport utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, «Sikkerheten rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjons-farlige stoffer. Kriterier for akseptabel risiko». Det skal fremlegges planer for hvordan sikkerheten for omgivelsene rundt anlegg som håndterer brannfarlige, reaksjonsfarlige, trykksatte og eksplosjonsfarlige stoffer er ivaretatt. Eventuelle arealmessige begrensninger skal være regulert i avtale mellom berørte parter.

4.2.4 Tekniske planer

- a) Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BN1 skal det foreligge plan for omlegging av vannforsyning til Herre.
- b) Før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge plan for vann- og avløpsløsning og renovasjon.
- c) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for kryss skal byggeplan for aktuell kryssløsning SV1/SKV1 og/eller SKV1/SKV9 godkjennes av Vestfold og Telemark Fylkeskommune. Gjennomføringsavtale med fylkeskommunen skal foreligge. I kryss SV1/SKV1 skal vilkår i sak 99/21 Hovedutvalg samferdsel, Vestfold og Telemark Fylkeskommune (24.11.21) legges til grunn. Behov for supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsvurderinger må avklares med geoteknisk fagkyndig.
- d) Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for SGS1-SGS2 og andre anlegg som skal overtas av fylkeskommunen, skal byggeplan for tiltaket godkjennes av Vestfold og Telemark Fylkeskommune. Gjennomføringsavtale med fylkeskommunen skal foreligge. Behov for supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsvurderinger må avklares med geoteknisk fagkyndig.

5 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

5.1.1 Terrengbehandling

- a) Fjellskjæring skal legges i terrasser med maks pallehøyde på 15 m og min hyllebredde på minimum 8 m. Sikring av fjelloverflater, fjellskjæring og evt. løse stein/blokk må vurderes av ingeniørgeolog.
- b) Alle fyllingene skal ha maksimal helningsvinkel 1:2. Støttemurer tillates.
- c) Terrasser og fyllinger skal tilføres stedege masser. Etterbehandling skal skje fortløpende.

- d) På den ubebygde delen av tomten skal det innarbeides grøntstrukturer dersom dette er forenlig med virksomheten drift- og sikkerhetshensyn.

5.1.2 Gjerder og sikkerhetsanordninger

- a) Arealer avsatt til næringsbebyggelse kan innhegnes med gjerder.
- b) Nivåforskjeller på mer enn 3 m skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon e.l.
- c) Ulike typer inngjerdinger som viltgjerder, sikringsgjerder og ISPS-gjerder skal ses i sammenheng.
- d) Det tillates etablert fysiske hindre for å hindre utilsiktet adkomst for kjøretøy.

5.1.3 Byggegrense

- a) Byggegrense mot Fv. 353 Herreveien er 25 m målt fra senterlinje veg. Det tillates terrengtiltak, skråninger og nødvendige støttemurer i grønnstruktrområdene utenfor byggegrense der dette er nødvendig for å etablere næringsflater og infrastruktur.
- b) Formålsgrense til BN1-BN5 er å anse som byggegrense for bebyggelse i områdene dersom annen byggegrense ikke er angitt på plankartet.

5.2 Automatisk fredete kulturminner

- a) Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

5.3 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

5.3.1 *Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven)*

- a) Brann- og eksplosjonsvernloven, forskrift om håndtering av farlig stoff og storulykkeforskriften skal ligge til grunn for vurdering av utvidelse, og etablering av ny virksomhet.

5.3.2 *Lov om vern mot forurensning og om avfall (Forurensningsloven)*

- a) Forurensningsloven skal ligge til grunn for vurdering av utvidelse og etablering av ny virksomhet.

5.3.3 *Forskrift om begrensning av forurensning (Forurensningsforskriften)*

- a) Forurensningsforskriften skal ligge til grunn for all aktivitet innenfor planområdet.
- b) Grenseverdiene for støy, støv, utslipp til vann som er fastsatt i Forurensningsforskriften kapittel 30 skal ligge til grunn for uttak av grus og pukk innenfor planområdet.

5.3.4 Luftforurensing

- a) Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn for vurdering av ny virksomhet og bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer.

5.3.5 Støy

- a) Industrivirksomheter innenfor planområdet skal innfri grenseverdier i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021. Grenseverdiene gjelder den totale støyen fra hele planområdet.
- b) Støyberegninger for industrivirksomhetene innenfor planområdet skal i samråd med kommunen gjennomgås minst hvert femte år for å vurdere oppdateringsbehovet, sammen med forslag til støyavbøtende tiltak der dette er påkrevd for å innfri grenseverdiene.
- c) Ved søknad om byggetillatelse for ny nærings- og industribebyggelse som kan være støyende for eiendommer med støyfølsomme bruksformål, skal tiltakshaver gjennom en støyfaglig utredning dokumentere at den totale støyen fra hele planområdet ikke overskrider gjeldende grenseverdier.
- d) Ved søknad om byggetillatelse skal støy fra bygg- og anleggsarbeid innfri grenseverdier iht. kap. 6 i retningslinje T-1442/2021. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå i dagperioden og kveldsperioden enn angitt i tabell 4 i T-1442/2021. Dersom det ikke er mulig å innfri grenseverdier bør tiltak og varsling gjennomføres iht. kap. 6.3 i T-1442/2021.

5.3.6 Lysforurensing

- a) For å redusere lysforurensing skal følgende prinsipper for belysning legges til grunn:
 - Armaturer og master skal tilpasses behovet for belysning
 - Bruk av lysstyringsanlegg, lyssensorer eller liknende for å redusere lysnivåene når området ikke er i bruk, om natten eller ved høyere reflektans fra bakken.
 - Sørge for en mest mulig blendfri belysning
 - Unngå bruk av opplys
 - Benytt varm fargetemperatur

Belysning for å ivareta drift og sikkerhet tillates.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Næringsbebyggelse (industri-, håndverks- og lagervirksomhet) BN1-BN5

6.1.1 Formål i områdene BN1 – BN4

Innenfor områdene BN1 – BN4 tillates:

- a) Næringsvirksomhet og industrivirksomheter som anlegg for produksjon av batterier og andre virksomheter innenfor batteriverdikjeden, anlegg for miljøvennlige energibærere (f.eks hydrogen, biokullbaserte anlegg), anlegg for biobaserte råvarer og anlegg for resirkulering og andre anlegg innenfor sirkulær økonomi. Tilhørende administrasjonsbygg, logistikk- og lagerfunksjoner, prosessanlegg, tankanlegg, kjøleanlegg etc. tillates.
- b) Nødvendig og tilhørende infrastruktur som interne kjøreveger og parkering, føringsveger for teknisk infrastruktur over og under bakken som rørgater/-ledninger, kabelgater, kulverter, transportbånd, master mm.
- c) Energianlegg, som transformatorstasjoner/nettstasjoner og tilhørende kabel- og ledningsanlegg.
- d) Skjermingstiltak som voller, gjerder, murer etc i tilstrekkelig grad for å ivareta sikkerhet og miljøforhold for aktuell bedrift.
- e) Uttak og behandling/ bearbeiding av masser/ stein med hensikt å etablere nye næringsarealer innenfor planområdet. Overskuddsmasser fra dette kan videreføres til steinprodukter.
- f) Ved tiltak i BN1, skal adkomst til høydebasseng i BAB være sikret til enhver tid.
- g) I rammetillatelsessøknad for hvert enkelt byggeområde skal det prosjekteres for 100 % utnyttet takareal for solcelle, energivinning og /eller «grønne tak». Den forholdsvis andelen avklares i rammesøknad.

6.1.2 Byggehøyder og grad av utnytting i områdene BN1-BN4

- a) I BN1 er maksimal byggehøyde 20 meter over planert terreng. Høyeste planerte terrengnivå skal være maksimalt kote +118. Feltet skal etableres i minimum 2 terrengnivåer. Feltet skal trappes ned i terrengnivå mot nordøst. Nærmest fylkesvegen skal planert område ha terrenghøyde på maksimalt kote +93. Alle flater skal ha minimumsfall på 1:100 mot fylkevegen.
- b) I BN2 er maksimal byggehøyde 40 meter over planert terreng. Området skal deles i minimum to terrengnivåer. Høyeste planerte terrengnivå skal være maksimalt kote +106. Nedre terrengnivå skal tilpasses framføring av internveg SKV1 og fylling mot fylkeveien. Alle flater skal ha minimum fall 1:100 mot fylkevegen.

- c) I BN3 er maksimal byggehøyde 35 meter over planert terreng. Maksimalt 60% av bebyggelsen skal ha byggehøyde over 25m. Høyeste planerte terrengnivå skal være maksimalt kote +55. Alle flater skal ha minimum fall 1:100 mot fylkevegen. Langs BN3 må planer for terrengendringer ses i sammenheng med gang- og sykkel-veg langs fylkesvegen slik at begge tiltakene kan etableres på en god måte med tanke på fyllinger, murer etc.
- d) Byggehøyde i BN4 er maksimal byggehøyde 20 meter over planert terreng. Høyeste planerte terrengnivå skal være maksimalt kote +95 m. Alle flater skal ha minimum fall 1:100 mot fylkevegen.
- e) Fakler, piper, master, tårn, kraner og andre tekniske installasjoner er unntatt fra maksimal byggehøyde gitt i punkt a) til d). Tiltak på tak i form av installasjoner som solcellepaneler, vegetasjonsdekker etc. er også unntatt fra maksimal byggehøyde.
- f) Maks tillatt utnyttelsesgrad i feltene BN1 – BN4 er %BYA=90 %.
- g) Bebyggelse tillates plassert i formålsgrense.
- h) Parkering

Parkeringsnorm	Grunnlag	Bil ansatte	Bil kundebesøk	Sykkel
Næringsbebyggelse BRA	100 m ²	0,5	0,02	1,5

Parkeringsplasser skal ha minimum bredde 2,5 m. Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal ha minimum bredde 3,8 m.

6.1.3 Område BN5

- a) Feltet omfatter næringsvirksomhet i eksisterende bygg.
- b) Energianlegg, som transformatorstasjoner/nettstasjoner og tilhørende kabel- og ledningsanlegg tillates.

6.2 Annen bebyggelse og anlegg BAB

6.2.1 Andre typer bebyggelse og anlegg, Høydebasseng

Feltet omfatter et eksisterende kommunalt høydebasseng. Innenfor feltet tillates etablert utvidelser av eksisterende anlegg eller annet kommunalteknisk anlegg.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Det tillates mindre justering av kjøreveger innenfor næringsformål og grønnstruktur (GV) for å sikre en best mulig terrengtilpasning.
- b) Arealer for veg og kjøreveg er regulert i ett vertikalnivå. Det tillates etablert kulverter og bruer innenfor formålene der veiene krysser hverandre.

7.2 Kjøreveg (SV1, SKV1 – SKV9)

- a) Kjøreveg SV1 omfatter eksisterende fv. 353 Herreveien med tilhørende veiarealer (vei, annen veggrunn, bussholdeplasser). SV1 er offentlige vegarealer.
- b) Kjøreveg SKV1-SKV6 skal være private vegger. Vegene er felles for BN1-BN4. Vegene tillates stengt for offentlig trafikk. Vegene skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer og trafikk mellom bedriftene innenfor planområdet. SKV1 skal være en gjennomgående veg når BN1, BN2 og BN3 er bebygd. Vegene skal etableres med brokonstruksjoner eller kulvert der de krysser andre vegger. Der SKV1 krysser LNF ved Asdal skal det etableres en brokonstruksjon som strekker seg over bekkedalen.
- c) Kjøreveg SKV7 er eksisterende privat veg.
- d) Kjøreveg SKV8 er eksisterende offentlig veg, Asdalveien. Vegen tillates lagt om for å tilpasses ny veg SKV1.
- e) SKV9 er eksisterende offentlig veg, Asdalstrand.

7.3 Gang- og sykkelveg (SGS1- SGS5)

- a) SGS1 – SGS2 skal være offentlig gang- og sykkelveg. SGS1-SGS2 skal opparbeides med standard iht. SVV håndbøker.
- b) SGS3-SGS4 er eksisterende offentlige gangveger fra eksisterende holdeplasser. Gang- og sykkelveg tillates lagt om for å tilpasses ny gang- og sykkelveg langs fylkevegen.
- c) SGS5 er eksisterende offentlig gangvei langs Asdalstrand. Gang- og sykkelveg tillates lagt om for å tilpasses ny veg SKV1.

7.4 Samferdselssanlegg og teknisk infrastruktur, SA1-SA2

Områdene skal være arealer for parkering og bussholdeplass. Det tillates også etablert funksjoner knyttet til sikring/ adgangskontroll for næringsområder (portvakt el). Områdene skal være private. Innenfor områdene skal det opparbeides minimum 10 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser, hvorav halvparten skal tilrettelegges for lading av elektriske kjøretøy.

7.5 Annen veggrunn

- a) Annen veggrunn – grøntareal og annen veggrunn – teknisk areal omfatter offentlig vegareal. Arealet kan blant annet nyttes til belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, rekkverk, leskur,

skjærings- og fyllingskråninger. Det tillates terrengendringer innenfor områdene. Arealene skal arronderes og beplantes.

8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Vegetasjonsskjerm (GV1 – GV16)

- a) Vegetasjonsskjerm GV1 – GV16 er arealer som kan bearbeides i forbindelse med anlegging av næringsområdene, med unntak av de deler av GV9, GV10 og GV11 som ikke inngår i #4 (anleggs- og riggområde).
- b) I GV-områdene tillates etablert føringsveger for teknisk infrastruktur over og under bakken, som VA -anlegg, rørgater/-ledninger, kabel- og ledningsanlegg for strømforsyning. Det tillates også etablert løsninger for flom og overvann som bekker, sedimentering-/ fordrøyingsbasseng etc.
- c) Alle fyllingene skal ha maksimal helningsvinkel 1:2. Fyllingene skal tildekkes med stedege masser. Fyllingsfot og skjæringer skal planlegges så langt fra formålsgrensen at det er plass til nødvendig manøvreringsareal for maskiner innenfor GV formålet.
- d) I GV-områdene tillates tiltak for sikring, støyskjerming etc, samt nødvendig driftsattkomst, i en 10 meter sone langs næringsarealene. Det skal bevares eller reetableres skjermingsvegetasjon.
- e) I GV1, GV2, GV3 og GV9 skal eksisterende vegetasjon ivaretas eller det skal reetableres ny skjermingsvegetasjon.
- f) I GV5-GV8 tillates parkmessig utforming. Det skal etableres vegetasjonsskjerming mellom SKV3 (turveg/ veg til BAB) og SKV4.
- g) I GV9, GV10 og GV11 skal eksisterende terreng og vegetasjon opprettholdes for de arealene som ikke omfattes av #4.

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

9.1 N1-N3

N1 omfatter Heitjenn. N1 og tilgrensende areal er gitt hensynssone naturmiljø.

N2 omfatter bekk ned mot Herre skole. N2 og tilliggende areal er gitt faresone flom.

N3 omfatter bekk ved Asdal. N3 og tilliggende areal er gitt faresone flom, østre del er gitt hensynssone naturmiljø.

10 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, LNF

10.1 LNF

Områdene er avsatt til LNF hvor eksisterende terreng og vegetasjon skal opprettholdes. Enkel tilrettelegging for tursti tillates. Flere kulturminner og registrerte naturtyper er registrert innenfor LNF-områdene og er sikret med hensynssoner.

11 HENSYNSSONER

11.1 Sikringssoner

11.1.1 Byggeforbud jernbane, H130

- a) Sonen er avsatt til fremtidig trase for Grenlandsbanen. Det tillates fremført høyspenningsanlegg i sonen.

11.2 Faresoner

11.2.1 Ras- og skredfare, H130

- a) Områdene er aktsomhetsområder for ras.
- b) Innenfor områdene må det ved tiltak sikres at stabiliteten ivaretas. Erosjon må forebygges med erosjonssikring.
- c) Dersom planlagt gang- og sykkel-veg eller avkjøring medfører en forverring av dagens situasjon, må tiltaket detaljprosjekteres etter sikkerhetskrav iht. NVE's veileder 1/2019. Behov for supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsvurderinger må avklares med geoteknisk fagkyndig.

11.2.2 Flomfare, H320

- a) Områdene er soner for flomfare fra eksisterende bekkeløp.
- b) Tiltak som berører fareområdene må vurderes i overordnet plan for overvann og flomveier.

11.2.3 Høyspenningsanlegg, H370

- a) I hensynssonen gjelder LEDE AS sine restriksjoner for kraftledninger.
- b) Rigg- og anleggsdrift som forutsetter varig opphold tillates ikke innenfor faresonen.
- c) Avstand fra høyspenningslinje til bygninger og lagerplasser skal følge § 6-4 i Forskrift om elektriske forsyningsanlegg.
- d) Høyspenningsanlegg kan legges i bakken.

11.3 Sone med særlige hensyn

11.3.1 Bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_17

- a) Innenfor hensynssonene H560_1 - H560_14 er det registrert viktige naturverdier. Det tillates ikke tiltak som forringer naturverdiene i form av hogst, utfylling av masser, hogstavfall mv.
- b) I ytterkant av H560_15 er det registrert en eik som er en utvalgt naturtype. Eksisterende eiketree skal bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade treets rotsone eller krone

- c) Innenfor hensynssonen H560_16 skal eksisterende eiketre bevares. Det tillates ikke inngrep i treets rotsone eller krone.
- d) Innenfor hensynssone H560_17 er det registrert et økologisk funksjonsområde. Det tillates ikke tiltak som forringer tjernet og kantsonen.

11.3.2 Bevaring kulturmiljø, H570_1 til H570_6

- a) Hensynssone H570_1 omfatter et sammenhengende kulturminnelandskap rundt automatisk fredede kulturminner i båndleggingssonene H730_1 til H730_10 samt inngang til Styggegangene gruver. Enkel tilrettelegging for tursti tillates innenfor hensynssonen, men sti tillates ikke etablert eller tilrettelagt ikke innenfor båndleggingsområdene H730.
- b) Hensynssone H570_2 omfatter automatisk fredede kulturminner i båndleggingssonene H730_11-15.
- c) Hensynssone H570_3a omfatter nyere tids kulturminner, gruveanlegg Tråk
- d) Hensynssone H570_3b og buffersone omkring gruveanlegg Tråk
- e) Hensynssone H570_4 omfatter nyere tids kulturminner, jernbaneminne.
- f) Hensynssone H570_5 omfatter et nyere tids kulturminne, brukonstruksjon.
- g) Hensynssone H570_6 omfatter et nyere tids kulturminne, vegfar.
- h) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området.
- i) Det er ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen.
- j) Hensynssonene skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde.

11.4 Båndlegging etter lov om kulturminner

11.4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 - H730_15

- a) Hensynssone H730_1 - H730_15 omfatter kulturminner båndlagt etter kulturminneloven.
- b) Hensynssonene H730_1- H730_10 og H730_15 omfatter de automatisk fredete kulturminnene ID 283854, ID 283853, ID 283599, ID 280480, ID 280812, ID 280811, ID 280810, ID 283234, ID 283245, ID 281541 og ID 129896 (steinalderbosetning/ aktivitetsområder).
- c) Hensynssonene H730_11- H730_13 omfatter de automatisk fredete kulturminnene ID 283467, 1-9 (veganlegg, hulveier).
- d) Hensynssonene H730_14 omfatter de automatisk fredete kulturminnene ID 283394 (gravfelt).

- e) Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

11.5 Båndlegging etter andre lover

11.5.1 Båndlegging etter Energiloven, H740

- a) Området omfatter både eksisterende og nye høyspenningsanlegg
- b) I båndleggingssonen gjelder LEDE AS sine restriksjoner for regionale kraftledninger.
- c) Rigg- og anleggsdrift som forutsetter varig opphold tillates ikke innenfor båndleggingssonen.
- d) Avstand fra høyspenningslinje til bygninger og lagerplasser skal følge § 6-4 i Forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

12 OMRÅDEBESTEMMELSER

12.1 Bestemmelsesområde #1 til #4

12.1.1 Kulturminner som kan fjernes #1-1 til #1-12

De automatisk fredede kulturminner som er markert med bestemmelsesområde #1-1 til #1-10 og #1-12, med ID 281159, ID 281160, ID 284181, ID 284180, ID129833, ID 129829, ID 129828, ID 129826, ID 129823, ID 283855, ID 281777 er gitt dispensasjon jf. Kulturminneloven §8 og kan fjernes med vilkår om utgraving.

Det automatisk fredede kulturminner som er markert med bestemmelsesområde #1-11, med ID 233387 er gitt dispensasjon jf. Kulturminneloven §8 og kan fjernes uten vilkår om utgraving.

12.1.2 Vannledning #2

- a) Innenfor bestemmelsesområde #2 finnes en eksisterende hovedvannledning.

12.1.3 Teknisk infrastruktur #3

- a) Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres kulvert over eller under bakken for teknisk anlegg til næringsområdene.

12.1.4 Midlertidig bygge- og anleggsområde #4

- a) Det tillates bearbeiding av terreng innenfor alle midlertidige bygge- og anleggsområder.
- b) Bruken er tidsmessig avgrenset til anleggsperioden. Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige bygge- og anleggsområde bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende.