

# FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDET PÅ MOLANDSMOEN

Vedteke i kommunestyret 17.06.04, sak 50/04

**Mindre endring kommunestyret 19.03.2026, sak....**

## GENERELT

Vedteken reguleringsplan er bindande for arealbruk og byggje-/anleggsverksemd innanfor det regulerte området. Verknader av reguleringsplan går fram av Pbl. § 31. Reglar for erstatning av tap ved reguleringsplan går fram av Pbl. § 32.

Planen inneheld fylgjande reguleringsføre mål:

- **Byggjeområde (Pbl. § 25 nr. 1)**
  - Industri og kontor/handel
  - **Datasenter el. Industri/datasenter**
- **Offentleg trafikkområde (Pbl. § 25 nr. 3)**
  - Køyreveg
  - Annan veggrunn
- **Friområde**
  - Anlegg for idrett og sport
- **Fareområde**
  - Høgspenningsanlegg
- **Spesialområde (Pbl. § 25 nr. 6)**
  - Bevaringsområde for bygningar og anlegg
  - Parkbelte i industriområde
  - Frisiktsone
  - Område for kommunalteknisk verksemd

## § 1 FELLESEGNER

- a) Før byggje- og anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast illustrasjonsplan og teknisk plan som syner plassering av bygningar, interne vegar, parkeringsareal, lagrings- og renovasjonsareal, leidningsnett/ tekniske installasjonar, inngrepsfrie areal o.l. Detaljplanane/ teikningane skal fylgje byggjesøknad/-melding og godkjennast av kommunen.
- b) Byggjegrense mot riksveg 355 er 30 meter, og mot fylkesveg 401 15 meter.
- c) Etter at reguleringsplan for industriområde Molandsmoen er vedteken, er det ikkje høve til å etablere privatrettslege avtaler i strid med reguleringsplanen.
- d) **Etableringar på industriområde må forhalda seg til grenseverdiar for støy frå industri i tabell 2 i T-1442/2021 – retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.**
- e) **Tabell 4 i T-1442/2021 leggst til grunn for støy i anleggsfasen**
- f) **Det skal etablerast nedadretta belysning for å minske lysforureining.**

- g) Det bør ikkje etablerast meir tette flater enn nødvendig for å sikre avrenning for overflatevatn.
- h) Jordmassar som skal flyttast over eigendomsgrenser skal vera fri for ulike skadegjerarar, jf. forskrift om plantehelse.
- i) Moglegheit for å etablere solcelleanlegg på tak skal vere vurdert i byggjesøknad.

## § 2 BYGGJEOMRÅDE

- a) Hovudbygg på tomtene bør ha møneretning som følgjer retning på riksvegen. Bygningar i områda som grensar mot fylkesvegen bør ha møneretning som følgjer denne.
- b) Opparbeidd parkeringsareal på tomtene skal vere tilpassa tal arbeidsplassar og kundeparkering/besøk.
- c) Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar og anlegg på den einkilde tomte, skal godkjennast av kommunen.
- d) Bygningar, konstruksjonar og anlegg i området skal gjevast ei god form og fargebruk.
- e) Interne vegar og parkeringsplassar skal byggjast og ferdigstillast seinast samstundes med opparbeiding av byggjetomta.
- f) Renovasjon skal følgje dei til ein kvar tid gjeldande reglar i kommunen.
- g) 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 vassforsyning. Situasjonsplanen skal fylgje byggjesøknad og godkjennast av kommunen. Alle installasjonar i grunnen skal målast inn.
- h) Generell byggegrense i plan og bygningslova §29-4 er gjeldande, med unntak for sikringstiltak, parkering, veg og mindre tekniske installasjonar. Byggjegrense mot fylkesveg 3386 Birtedalsvegen er 15 meter, byggegrense til Fv 355 er .
- i) 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.

### § 2.1 Industri

- a) I området som er regulert til industri kan det tillatast forretnings- og kontorverksemder, fortrinnsvis slike som er knytt til produksjonen i området.
- b) Andre typar forretnings- og kontorverksemder bør plasserast i I 1 og meir industriprega verksemder i I 2.
- c) Lagring skal føregå på ein avgrensa del av tomte. Kommunen kan krevje at lagringsområdet vert skjerma med lè-vegg i tre, dersom uteområde verkar skjemma for omgjevnadene.
- d) I området merka G 1 på plankartet kan det deponerast overskotsmasse frå opparbeiding av tomter på industriområdet. Når den gamle grushola er fylt att, skal det jamnast til og deponeringa avsluttast. Deponeringa skal skje i samråd med kommunen.

- e) Maksimal tillaten %BYA = 70%.
- f) Maksimal møne-/gesimshøgda for område er 12 meter. Ventilasjonssrør, piper og liknande kan overstige maks mønehøgde med 5m.

## **§ 2.2 Datasenter el. Industri/datasenter**

- a) Maksimal tillaten %BYA = 70%.
- b) Maksimal møne-/gesimshøgda for område er 12 meter. Ventilasjonssrør, piper og liknande kan overstige maks mønehøgde med 5m.
- c) Kost-nytteanalyse av moglegheitene for å nytte overskotsvarme skal vere godkjent av NVE før igangsetting av tiltak for datasenter med meir enn 2 MW samla tilført elektrisk effekt.

## **§ 3 FRIOMRÅDE**

### **§ 3.1 Anlegg for idrett og sport**

- a) ~~I området kan tillatast bygningar, anlegg og installasjonar knytt til aktiviteten ved idrettsanlegget.~~

## **§ 3 ENERGIANLEGG**

- a) ~~I området kan det etablerast trafoanlegg for datasenter.~~

## **§ 4 FAREOMRÅDE**

### **§ 4.1 Høgspenningsanlegg (trafo)**

- a) Restriksjonar i områda fylgjer Energilova sine føresegner.

## **§ 5 SPESIALOMRÅDE**

### **§ 5.1 Parkbelte i industriområde**

- a) Parkbeltet skal ikkje påførast skade eller forsøpling av noko slag. Området kan ikkje nyttast til lagringsplass.
- b) Hogst innan parkbeltet skal skje skånsamt og i samarbeid med kommunen som disponerer området.

### **§ 5.2 Kulturelt bevaringsområde (*Skeiesteinen*)**

- a) Verneområdet inneheld skeiestein som saman med ei 5 meter omkringliggjande sikringssone er automatisk freda i medhald av kulturminnelova. Arbeid som kan føre til at det automatisk freda kulturminnet vert tildekt, skjult eller på annan måte skjemt, er ikkje tillate.

### § 5.3 Frisiktsone

- a) I frisiktsona er det ikkje tillate å setje opp bygg eller installasjonar som hindrar frisikt. Stolpar e.l. kan tillatast etter godkjenning av kommunen. Kommunen avgjer kva anlegg og tiltak som hindrar sikt. **Sona skal haldast fri for vegetasjon høgare enn 0,5 m. Installasjonar er ikkje tillate utover skilt godkjent av vegmyndigheitene**

### § 6 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

- a) Før første ferdigattest/midlertidig bruksløyve gis etter reguleringsendring skal eksisterande atkomst frå Birtedalsvegen til gbnr 38/112 stengast, og planlagt kryss (med ny plassering )mellom gbnr 38/112 og 38/111 vere ferdig opparbeida som vist i planen. Byggeplan for krysset skal godkjennast av Telemark fylkeskommune.
- b) Før nye tiltak i område regulert til datasenter (industri/datasenter) godkjennast må det gjennomførast ei støyfagleg utgreiing. Eventuelle behov for støyreducerande tiltak skal være gjennomført før ferdigattest/midlertidig bruksløyve gis.