

Reguleringsplan for Tangen

Reguleringsføresegner Detaljregulering

PlanID 20220002

1. Målet med planen

Målet med planen er å leggje til rette for stadbunden næring og eit berekraftig grunnlag for fast busetjing på Møsstrand. Det er ynskjeleg at planen skal gjere det mogleg å utvikle tiltak som styrkar eksisterande busetjing og også kan føre til ny busetjing.

Det er viktig at dei nye tiltaka som blir plassera i tråd med ein heilskapleg plan for området.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Gjeldene regelverk for universell utforming skal leggjast til grunn ved planlegging av nye bygg og anlegg. Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn.

2.1.2 Estetisk utforming

Tiltaka skal vere utforma slik at dei er tilpassa omgjevnaden og eksisterande terreng.

2.1.3 Terrenghandsaming

Skråningar skal ha ein naturleg overgang mot eksisterande terreng og ha ei naturleg revegetering.

2.1.4 Miljø

Dyrkbar mark som blir berørt av tiltak skal flyttast til nærliggande jordbruksareal for jordforbetring.

2.1.5 Drikkevatn

Det må vere avklart kva løysingar for vassforsyning tiltak skal ha. Dersom tiltaka i planområdet skal koplast på eksisterande vassforsyning, må det vere avklart at vald vassforsyning kan levere nok og trygt drikkevatn til både eksisterande og nye tiltak. Nok vatn til sløkkevatn må også vurderast før det tillatast nye tiltak. Planen må innehalde realistiske og langsiktige løysingar for vatn og avlaup for eksisterande og nye tiltak. Val av avløpsløysingar har betydning for sikringstiltak og plassering av vasskjelder, og må derfor vere utgreidd i planen.

2.2 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

2.2.1 Automatisk freda kulturminne

Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan verke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekninga det kan få følgjer for kulturminnet. Fylkeskommunen avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halde fram og vilkåra for det. Fristen kan forlengjast når særlege grunnar tilseier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.3 Miljøkvalitet (til dømes knytt til støy og forureining) (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1 Stadeigne masser

Istandsetting av alle areal skal skje ved naturleg revegetering med stadeigne toppmasse.

2.3.2 Vassdrag

Møsvatn er i Vann-nett registrert med moderat økologisk tilstand og dårleg kjemisk tilstand. Det må unngåast at tiltak innanfor planområdet, inkludert anleggsarbeid, har negativ påverknad på tilstanden i vassførekomsten, ref. vassforskrifta §§ 4-7 og miljømåla i Regional vassforvaltningsplan 2022-2027 for Vestfold og Telemark.

2.3.3 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal leggjast til grunn ved nye tiltak, inkludert i anleggsfasen.

2.4 Samfunnstryggleik (til dømes knytt til flaum eller skred/ras (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.4.1 Handtering av overvatn og store snømengder

Overvatn skal fortrinnsvis få avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassvegar. Bygningar og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar blir ivareteke og ein oppnår tilstrekkeleg tryggleik mot oversvømming. Det skal settast av tilstrekkeleg areal for snøopplag med god avrenning til grøft eller resipient.

2.5 Vassboren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

2.5.1 Alternative energikjelder

Ved søknad om tiltak skal miljøvenlege alternative energikjelder/løysingar greiast ut og dokumenterast. Det skal gjerast greie for dei vurderingane som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelde.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for bebyggelse og anlegg

- a) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Alle nye bygg skal vere klimavenlege med lågt klimagassutslepp. Til dømes tre som bygningsmateriale og solenergi.

Alle bygg- og anleggsplassar skal så langt som råd vere fossilfrie, utsleppsfrie og avfallsfrie.

b) Byggjegranser (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

Byggjegrænse er minimum 15m frå senterline av Varlandsvegen.

Dokumentasjonskrav

a) Landskapsplan

Ved søknad om rammeløyve for områda N/T skal det leverast landskapsplan i målestokk 1:200. Denne skal ivareta gode løysningar for bygg, uteområde, overvatn, universell utforming og trafikk.

Landskapsplanen skal samordnast med teknisk plan.

Landskapsplanen i 1:200 skal minimum vise:

- Plassering av bygg og kotehøgde på fyrste etasje.
- Opparbeiding av uteareal.
- Opparbeiding av kryss og parkeringsløysingar med fall og av-renning.
- Terrengebearbeiding med eksisterande og nye koter, overgang til eks. terreng.
- Eksisterande og nye trær.
- Lokal overvasshandtering.
- Snøopplag og avrenning frå snøopplag.
- VA-plan.

3.1.1 Næring/tenesteyting, N/T

Innafor området skal det leggjast til rette for eit fellestun med fleksible funksjonar som vil være nyttige for dei som bur på Møsstrond. Tunet skal utviklast for ulike nærmiljøfunksjonar som stadbunden næringsverksemd, overgangsbustadar, pendlarhusvære i periodar med utrygg is, prøvebustadar og sosiale møteplassar.

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1):

Bygningane skal ha ein stadstilpassa utsjånad med berekraftig materialbruk og avdempa jordfargar.

Det skal byggas med saltak med min 28 graders vinkel og maks. 35 grader. Bygga kan etablerast i 1 etasje, i tillegg til ein underetasje der det er hensiktsmessig for å minske inngrep på terreng og vegetasjon.

b) Bustadkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

Det skal leggjast fleire bygg som dannar eit tun omkring eit felles samlingspunkt. Tunet skal etablerast med minimum 3 frittstående bygg. Tunet skal vere arealeffektivt.

Tunet med tilhøyrande veganlegg skal leggjast så skånsamt i terrenget som råd. Det skal utførast minimalt med skjeringar og fyllingar, og det skal i størst mogleg grad nyttast stadlege masser.

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

3.2.1 Offentleg køyreveg, o_V

Arealet gjeld Varlandsvegen, inkludert køyreareal og grøfteareal. Veggen skal oppretthaldast som offentlig køyreveg. Det tillatast avkøyrslar frå veggen.

Nye avkøyrslar frå fylkesvegen må godkjennast av Telemark fylkeskommune og utformast i tråd med normalar gjeve i handbok N100, veg- og gateutforming.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Spreidd næringsbygningar, LSN 1 og LSN 3

Innafor området skal det leggjast til rette for at knutepunktet på Tangen kan utviklast. Området skal romme transport, parkering, omlasting, fellesfunksjonar som renovasjon, garasjar og åtkomst til småbåthamn.

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1):

Innafor området skal det setjast av plass til renovasjonsanlegg. Renovasjonsanlegget skal plasserast i tilknytning til parkeringsplassen.

Ein kan oppføre eitt nytt garasjebygg innanfor området.

Tiltak i strandsona skal sikrast mot skader ved erosjon, flaum og isgang.

b) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette eller desse byggjeområda) (§ 12-7 nr. 4, 5):
Det skal etablerast ladepunkt for elbilar og elsyklar.

3.3.2 Spreidd næringsbygningar, LSN 2

Innafor området kan det etablerast næringsfunksjonar som nærbutikk, garasje, verkstad og inntil 3 utleigehytter.

a) Utforming (§ 12-7 nr. 1):

Utforming for nærfunksjonane:

- Det utformast med maksimalt fire bygg der to og to leggast på rekke med eit køyreareal i midten.
- Bygga nærast vegen skal leggast inn i terrenget slik at dei vert lite synlege frå vegen og ein får ein god terrengtilpassing av området som heilskap.
- Bygningane skal ha ein stadstilpassa utsjånad med berekraftig materialbruk.
- Tak skal tekkast med gras, sedum, andre stadeigne planteartar eller trebord som ikkje har ein reflekterande overflate. Framande artar er ikkje tillate på tak.
- Bygg skal ha pulttak med mellom 7 og 9 graders vinkel. Bygga kan etablerast i 1 etasje.

Utforming for utleigehyttene:

- Det kan etablerast inntil 3 utleigehytter og dei skal plasserast i nærleiken av kvarande.
- Det er maks BYA på 60 m² per utleigehytte og maksimal mønehøgde over bakkenivå er 6 m.
- Tak skal tekkast med gras, sedum, andre stadeigne planteartar eller trebord som ikkje har ein reflekterande overflate. Framande artar er ikkje tillate på tak.
- Det leggast til rette for hytter med enkel standard. Hyttene skal ha ein stadstilpassa utsjånad med berekraftig materialbruk og avdempa jordfargar.
- Form og materialbruk skal ta utgangspunkt i lokal bygningstradisjon og byggeskikk med avdempa jordfargar. Hyttene skal byggjast i naturmateriale som tre, stein og glas.

b) Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette eller desse byggjeområda) (§ 12-7 nr. 4, 5):

Krav for nærfunksjonane:

- Eksisterande avkøyrser frå Varlandsvegen skal nyttast.
- Anlegget skal leggast så skånsamt i terrenget som rå. Det skal utførast minimalt med skjeringar og fyllingar, og det skal i størst mogleg grad nyttast stadlege masser.

- Det skal etablerast ladepunkt for elbilar og elsyklar. Det kan leggjast til rette for bubilparkering innafor området, maks 10 parkeingsplassar.

Krav for utleiehyttene:

- Utleiehyttene skal vere disponible for utleie 100 % av året.
- Hyttene skal leggjast skånsamt i terrenget. Dei skal fundamenterast på pålar eller anna fundamentering med lågt fotavtrykk.
- Utleiehyttene skal vere enkle bygg der ein skal ha fokus på å minimere inngrep ved bygging.
- Det kan leggast til rette for ein køyrbar sti gjennom formålet som gjev tilgang for traktor ned mot naustet i sør. Stien skal leggjast skånsamt inn i terrenget og skal ha eit naturleg preg. Stien skal ikkje grusast eller tilførast andre masser.
- Det skal ikkje etablerast bilveg fram til hyttene. Parkering til hyttene skal løysast innanfor LSN2 og det skal etablerast 2 parkeringsplassar pr. utleiehytte. Parkeringsplassane skal merkast.
- Hyttene skal ha ein enkel standard, med straum. Det skal i utgangspunktet ikkje etablerast VA-anlegg eller leggjast inn vatn. Sanitæranlegg løysast med t.d. doløysing som ikkje treng vatn og avløp (type forbrenningsdo, biodo eller liknande) og sommarvatn til utekran. Det kan vere høve for å søkje om å utslepp av svartvatn med krav til VA-plan seinare.

3.3.3 Naturformål, N1

Areal vert sikra som naturområde og skal haldast urørt.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Småbåthavn, SH

- a) Utforming og vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 1, 2)

Innanfor føremålet kan det etablerast ein småbåthavn til fastbuande. Småbåthavna må detaljprosjekterast. Den skal plasserast nord for dagens småbåthavn der den kan bruke same utsettingsrampe som i dag. Telemark fylkeskommune og kontaktperson for verdsarven skal få tilsendt søknad om tiltak til vurdering før gjennomføring.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Flaum (H320) Krav eller forbod for å sikre tryggleik og avverje fare

Byggjetiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 er ikkje er tillate i flaumsona (H320). Flaumsona er basert på 1000-årsflaum, flaumsikker sone er over 920 moh.

For alle tiltak innanfor faresone flaum (H320) skal naudsynte tiltak gjerast for å redusere risiko for skade ved flaum. Konstruksjonar og tekniske installasjonar som er sårbare for vatn skal løftast opp over flaumnivå eller beskyttast mot skade på annan måte.

4.1.2 Bandlagt kulturminne (H730)

Innanfor omsynssonene ligger 14 automatisk freda kulturminne som synt i tabell under.

Kulturminna er automatisk freda, og det kan ikkje settast i gang tiltak som kan til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda

kulturminna eller vere årsak til fare for at dette kan skje. Masser, utstyr eller avfall kan ikkje lagrast midlertidig eller permanent innanfor sonene. Skjøtsel og hogst innanfor områda avklarast med kulturminneforvaltninga.

Tabell 1. Oversikt over sikringssone og omsynssone knytt til type kulturminne med ID.

Nummer i plankart	Nummer i plankart	Askeladden ID	Type kulturminne
H730_1	H570_14	29695	Kullfremstillingsanlegg
H730_2	H570_14	29696	Tuft
H730_3	H530_14	58999	Kullgrop
H730_4	H570_14	69208	Jernvinneanlegg
H730_5	H570_5	91187	Kullgrop
H730_6	H570_6	330117	Kullgrop
H730_7	H570_7	330119	Kullgrop
H730_8	H570_8	330120	Kullgrop
H730_9	H570_9	330121	Kullfremstillingsanlegg
H730_10	H570_10	330140	Kullgrop
H730_11	H570_11	330141	Kullgrop
H730_12	H570_14	330142	Kullgrop
H730_13	H570_14	330143	Jernvinneanlegg
H730_14	H570_14	330975	Kullgrop

4.2 Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Gjeld den delen av planområdet der det er myr og open vasspegel. Omsynssona skal sikre at ingen tiltak skal skje innafør denne sona. Området skal vere urørt. Det er ikkje tillate å byggje, drenere/grøfte myra eller andre tiltak som kan skade den økologiske funksjonen til myra.

4.2.2 Omsynssone kulturmiljø (H570)

a) Buffersone Verdsarv – H570_1

Området har internasjonal verdi som ein del av buffersona tilknytt UNESCO verdsarv Rjukan-Notodden Industrieriv. Den Fremragende Universelle Verdien (OUV) skal forvaltast i tråd med den nasjonale ambisjonen om at Norske verdsarvstader skal vere fyrtårn for best praksis innan kultur- og naturforvaltning. Ved søknad om tiltak skal konsekvensane av varige fysiske inngrep visualiserast. Søknader og meldingar om tiltak som kan få konsekvensar for verdsarvområdet skal sendast regional kulturminneforvaltning for uttale. Ved tiltak som kan komme i konflikt med verdsarvverdiane i eller utanfor verdsarvområde skal ein KUVA (Konsekvensutgreiing for Verdsarv) gjennomførast. Dette gjeld både fysiske inngrep og planendingar som kan påverke verdien i området.

b) *Nasjonale kulturlandskapsområde – H570_2*

Området har nasjonal verdi som kulturlandskap og kulturmiljø. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og kulturmiljø, natur, jordbruksareal og den visuelle opplevinga av landskapet oppretthaldast som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Ved søknad om tiltak skal konsekvensane av varige fysiske inngrep visualiserast. Søknader og meldingar om tiltak som vil kunne få konsekvensar for kulturmiljøet og kulturlandskapet skal sendast regional kulturminneforvaltning for uttale.

c) *Buffersone kulturminne – H570_5-11 og H570_14*

Omsynssona er buffer rundt kulturminne i sikringssone H730_1-14, ref. tabell 1.

Innanfor omsynssona er det ikkje lov å køyre med tunge køyretøy, lagre anleggsutstyr eller byggjemateriale, eller gjere inngrep i grunnen. Omsynszone H570 skal under anleggsperioden gjerdast inn med mellombels gjerde av stålnett.

5. Rekkjefylgjeføresegner

5.1 Før rammeløyve

- For felt LSN3 og LSN2 skal det utarbeidast ein landskapsplan på 1:200

5.2 Før igangsetjingsløyve

- Før det blir gjeven igangsetjingsløyve på nye bygg innafor LSN1, N/T og LSN2 skal det dokumenterast at vassforsyninga er ivareteken. Det må vere nok kapasitet til å levere nok og trygt drikkevatt og slokkevatt.
- For tiltak på og langs fylkesveg skal det skal det føreliggje detaljerte byggjeplanar som godkjennast av Telemark fylkeskommune.
- Skal nye avkøyrslar frå fylkesvegen godkjennast av Telemark fylkeskommune.

Handsaming

Varsel om oppstart av planarbeid:	28.02.2023
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker PMU:	26.03.2025, sak 37/25
Utlagt til offentleg ettersyn i tidsrommet:	24.04.2025-13.06.2025
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	
Vedteken i Vinje kommunestyre den:	