

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

OMRÅDEPLAN

FOR

LANGØYA

20100004

PLANBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO
Varsel om oppstart av regulering	Juli 2006
Planprogram vedtak (DEN-067/06)	19.10.2006
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker (DEN-018/07)	15.03.2007
Høring og offentlig ettersyn i tidsrommet	17.04.2007 – 17.05.2007
Ny 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker (DEN-062/0)	16.11.2010
Høring og offentlig ettersyn i tidsrommet	17.03.2011 – 09.06.2011
Kommunestyrevedtak (KST-055/11)	06.09.2011
Revidert 16.10.2015	16.10.2015

**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR SYDBRUDDET,
LANGØYA
GNR 8 BNR 1
PlanID: 20140027**

Datert:	28.10.2010
Revidert i.h.t vedtak:	16.11.2010
Revidert etter høring:	16.08.2011
Vedtatt:	06.09.2011
Revidert etter høring:	16.10.2015 (<i>revideringer står i kursiv</i>)
Vedtatt:	
Revidert:	21.06.2022 (<i>revideringer står i kursiv og med gul merking</i>)

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for behandling og deponering av avfall frem til avfallsbehandling og avfallsdeponering er avsluttet, samt legge til rette for eventuelt uttak av kalkstein til rehabiliteringsformål.

Planen bestemmer også etterbruken av områdene som trår i kraft når området er ferdig rehabilitert. En stor del av Langøya skal da kunne nyttes som friluftsområde.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 28.10.2010, sist revidert 02.08.2011. Planen vil erstatte reguleringsplan for Langøya vedtatt 24.09.1992, reguleringsplan for sydbruddet vedtatt 11.11.2003, og bebyggelsesplan (R 50/0004-B) datert 17.01.94.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
 - Bebyggelse og anlegg
 - Industri
 - Massedeponi/industri
 - Massedeponi/råstoffutvinning/industri
3. Grønnstruktur
 - Naturområde
 - Friområde
5. Landbruks-, natur- og friluftsområde
 - Friluftformål
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Havneområde i sjø
 - Friluftsområde i sjø/vassdrag
7. Kombinerte formål
 - Friluftsområde på land og i sjø

Hensynssoner

- a) Faresoner
 - Forurenset grunn

- b) Infrastruktursone
 - Rekkefølgekrav grønnstruktur
- c) Sone med angitte særlige hensyn
 - Bevaring naturmiljø
- d) Båndleggingssoner
 - Båndlegging etter lov om naturvern Bestemmelsesområde
 - Anlegg- og riggområde (Midlertidig steindeponi)

BESTEMMELSER FOR DRIFTSFASEN INKLUSIV ETTERDRIFTSFASEN:

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelse

Innenfor område vist med byggegrense tillates det en utnyttelse på inntil %-BYA = 40%, beregnet ut i fra arealet innenfor byggegrensen. Maks gesimshøyde skal ikke overstige kote 20. Spesielle bygningselementer som piper, tårn og lignende tillates oppført over kote 20.

Utenfor byggegrensen tillates det oppført anlegg, blant annet veganlegg, som er nødvendig for driften av området. I tillegg tillates det oppført mindre enkeltbygninger.

Støy og forurensning

Støy fra virksomheten skal holdes på et lavest mulig nivå og ikke overstige følgende nivåer målt utendørs i rekreasjonsområder:

Hverdager 0700-1900 $L_{pAekv12h}$ 55 dB(A)

Kveld 1900-2300 $L_{pAekv4h}$ 50 dB(A)

Natt 2300-0700 $L_{pAekv8h}$ 45 dB(A)

Søn- og helligdager 0700-2300 $L_{pAekv16h}$ 50 dB(A)

Natt 2300-0700 L_{A1} 60 dB(A).

Utslipp til luft skal ikke medføre helseskade eller skape luktulemper for omgivelsene. Virksomheten skal ikke medføre støvulemper for omgivelsene.

Rehabilitering

Ved drift, avslutning og overdekning skal det legges vekt på at områder regulert til fremtidige LNF-arealer skal kunne tas i bruk til friluftformål etter avsluttet virksomhet. ~~Det skal bare benyttes stedeegne masser til overdekningsmasser ved rehabiliteringen. Bruk av f.eks. leire som et tett sjikt under overdekningsmassene, er tillatt.~~ Tiltak som kan være til hinder for senere rehabilitering av området tillates ikke.

Etterbruk

Områder for massedeponi, råstoffutvinning og industri skal gå over til områder for friluftformål og område for bebyggelse og anlegg når områdene er overdekket, ryddet og sikret.

§ 4.2 Rekkefølgebestemmelser

Plankrav

~~Detaljreguleringsplan for Nordbruddet skal fremmes innen ett år etter vedtak av foreliggende områdereguleringsplan.~~

~~Maks kotehøyde for oppfylling av avfall er 18 meter pluss tilstrekkelig overdekning med andre masser. Vannhåndtering skal detaljeres og være en del av detaljreguleringen, og det skal vises~~

målsatte snittløsninger for overgangen mellom deponi og naturreservat. (Tekst flyttet ned: «Nordbruddet skal...») Nordbruddet skal reguleres til friluftsområde, og detaljguleringsplanen skal vise endelig terrengutforming av bruddet. Terrenget skal stige fra vest mot øst i samsvar med opprinnelig profil, og opprinnelig terreng skal legges til grunn for terrengutformingen. Endelige utforming skal ta hensyn til stabiliteten i gipsdeponiet og til faren/risikoen for lekkasje fra grunnen. Relevante krav fra gjeldende konsesjonsmyndighet i Klif's konsesjon skal innarbeides i planen.

Det skal senest 10 år etter foreliggende plans godkjenning fremlegges en detaljert reguleringsplan for Sydbruddet. *hvor det vises friluftsområde på land og i sjø. Planen skal vise hvor det skal utsprenge åpninger for tilkoblinger til sjøen, og hvordan man utformer området slik at det blir godt egnet til friluftsmål.*

Deponiene skal konstrueres slik at de ikke ødelegges eller blir utette ved vannstand opp til kote +3 m ved flo.

Rekkefølgekrav grønnstruktur

Område markert med rekkefølgekrav, grønnstruktur, skal gå over til friluftsmål senest 5 år etter vedtak av foreliggende reguleringsplan. Området kan stenges av i kortere perioder ved behov og av sikkerhetsmessige årsaker.

Avslutnings- og etterdriftsplan

For områdene regulert til friluftsmål (Nordbruddet og Sydbruddet) skal det senest ett år før avsluttet avfallsdeponering legges frem en avslutnings- og etterdriftsplan i henhold til konsesjon fra forurensningsmyndighetene. Disse planene skal ytterligere detaljere reguleringsplanene som tidligere er utarbeidet. Det skal legges til grunn at områdene snarest mulig og innen et fastsatt tidspunkt skal rehabiliteres ferdig slik at arealene skal kunne brukes til friluftsmål.

§ 4.3 Industri

På området tillates industriell virksomhet. Nødvendige tiltak for vannhåndtering er tillatt. Aktivitetene skal skje i samsvar med tillatelse fra relevante myndigheter.

Etter avsluttet virksomhet skal bygninger og anlegg som ikke skal anvendes i etterdriftsog etterbruksfasen fjernes og området klargjøres for iverksettelse av tiltak knyttet til etterbruken av Langøya.

§ 4.4 Massedeponi/industri (Nordbruddet)

På området tillates avfallsdeponering og avfallshåndtering samt nødvendige tiltak for rasjonell og sikker drift av deponiet. Nødvendige tiltak for vannhåndtering er tillatt.

Aktivitetene skal skje i samsvar med tillatelse fra relevante myndigheter.

Det tillates midlertidig lagring av steinmasser, tatt ut på Langøya til rehabiliteringsformål, opp til kote +23 m.

Etter at deponeringen er avsluttet skal området avsluttes og overdekkes i samsvar med krav fra miljøvernmyndighetene. Ved valg av overdekning skal det legges vekt på langsiktig robusthet i forhold til belastning fra naturkrefter.

Maksimal kotehøyde for oppfylling av avfall er 18 m pluss tilstrekkelig overdekning av andre masser. Terrenget skal stige fra vest mot øst i samsvar med opprinnelig profil, og opprinnelig terreng skal legges til grunn for terrengutformingen. Terrengets endelige utforming skal ta hensyn til stabiliteten i gipsdeponiet og til faren for lekkasje fra grunnen.

Deponiene skal konstrueres slik at de ikke ødelegges eller blir utette ved vannstand opp til kote +3 m ved flo.

§ 4.5 Massedeponi/industri/råstoffutvinning (Sydbruddet)

På området tillates avfallsdeponering og avfallshåndtering samt nødvendige tiltak for rasjonell og sikker drift av deponiet. Nødvendige tiltak for vannhåndtering er tillatt. **Det tillates arbeid for å sikre og forsterke barrierene til deponiet.**

Aktivitetene skal skje i samsvar med tillatelse fra relevante myndigheter.

Det tillates nødvendige tiltak for sikker og rasjonell drift av virksomheten. Aktivitetene skal skje i samsvar med tillatelse fra relevante konsesjonsmyndigheter.

Det tillates midlertidig lagring av steinmasser, tatt ut på Langøya til rehabiliteringsformål, opp til kote +12 m med unntak som beskrevet i § 8.

Etter at deponeringen er avsluttet skal området avsluttes og overdekkes i samsvar med krav fra miljømyndighetene. Ved valg av overdekning skal det legges vekt på langsiktig robusthet i forhold til belastning fra naturkrefter.

Maksimal kotehøyde for oppfylling av avfall er 16 m pluss tilstrekkelig overdekning av andre masser. Terrenget skal stige fra vest mot øst i samsvar med opprinnelig profil, og opprinnelig terreng skal legges til grunn for terrengutformingen. Terrengets endelige utforming skal ta hensyn stabiliteten i gipsdeponiet og til faren for lekkasje fra grunnen.

Deponiene skal konstrueres slik at de ikke ødelegges eller blir utette ved vannstand opp til kote +3 m ved flo.

Uttak av kalkstein i området er avsluttet. I enkelte partier er det gitt tillatelse til uttak ned til kote –80 m. Ytterligere uttak av kalkstein til rehabiliteringsformål kan bare skje etter ny driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Det skal til enhver tid være gjerde mot områder hvor allmennheten har adgang.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§5.1 Naturområde

Området er vernet etter naturvernloven. Det vises til Forskrift om fredning for Langøya naturreservat, Re kommune, Vestfold, sist endret 7. juni 2006 og Forskrift om ferdselsregler for friområdene og naturreservatet på Langøya, 1996-02-07.

§5.2 Friområde (F1-F2)

Friområdene skal være tilgjengelige for allmennheten.

Det tillates oppført bygninger og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av områdene.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det vises for øvrig til Forskrift om ferdselsregler for friområdene og naturreservatet på Langøya, 1996-02-07.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Havneområde og friluftsområde i sjø

Fiske som utøves etter Havressursloven er tillatt i sjøområdet.

§ 6.2 Havneområde i sjø

Området skal nyttes som havn for næringsvirksomhet på Langøya. Innretninger, herunder kaier, for lossing og lasting tillates.

§ 6.3 Friluftsområde i sjø

Området skal være allment tilgjengelig og kan nyttes til bading, fiske og småbåttrafikk.

Det tillates ikke anlagt brygger eller fortøyningsinnretninger med unntak av i tilknytning til felt F1 og F2. Her tillates det anlagt brygge/molo. Det tillates etablert fortøyningsbøyer hvis det foreligger godkjennelse etter havne- og farvannsloven.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Bevaring naturmiljø

I hensynssonen skal det tas særlig hensyn til vegetasjon og jordsmonn, slik at grensen mot naturreservatet søkes bevart.

I hensynssonen skal det tas særlig hensyn til vegetasjonen på sjøbunnen og økosystemet som knytter seg til dette, herunder ålegrasenger. Det er likevel tillatt med skips- og båttrafikk.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 Anlegg- og riggområde (Midlertidig steindeponi)

Det tillates midlertidig lagring av steinmasser innenfor maksimale høyder gitt på plankartet. Områdene kan brukes til lagring av stein tatt ut på Langøya til rehabiliteringsformål, drifts- og prosessformål. De midlertidige steindeponiene skal sikre at Langøya kan rehabiliteres med stede egne masser. Steinlageret skal til en hver tid være tilstrekkelig til å dekke gjenstående rehabiliteringsarbeider.

Ved eventuell anleggsvirksomhet i det midlertidige steinlageret i sommerhalvåret fra april til september skal det gjennomføres avbøtende tiltak som reduserer støy og svevestøv mot friområdene og friluftsområdene lengst syd og nord på øya.

Utfylling på MS1 og MS3 begrenses slik at fyllingsfoten avsluttes 1 meter over normalvannstand. MS1 og MS3 avsluttes mot friområdene med en helningsvinkel på maks 20°.

Fredete planter, herunder misteltein, kan ikke fjernes eller fylles over uten tillatelse fra Fylkesmannen.

§ 8.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1

Det tillates oppført gjerde innenfor Friområde (GF) i grense for midlertidig bygge- og anleggsområde.

Det tillates anleggsdrift innenfor arealet.

BESTEMMELSER FOR ETTERBRUKSFASEN:

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Plankrav

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for område regulert til Bebyggelse og anlegg før området videreutvikles.

§ 10 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Det skal ikke legges opp til virksomhet som er til hinder for å benytte resterende del av øya som et

friluft- og rekreasjonsområde. Det tillates ikke privat fritidsbebyggelse. Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn to etasjer. Innenfor området skal det settes av plass til gangvei/ turvei for å sikre fremkommelighet langs sjøen.

Det tillates ikke ny bebyggelse nærmere deponiene enn 10 meter. Den sydligste delen av byggeområdet blir liggende innenfor lagunen og skal kun benyttes til brygger og havneanlegg. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

§ 11 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 11.1 Friluftsområde (LNF1-LNF2)

Områdene skal hovedsakelig tas i bruk som allment tilgjengelige friluftsområder. Deler av områdene kan brukes til aktiviteter knyttet til område for bebyggelse og anlegg, dersom dette ikke kommer i konflikt med områdets bruk som allment tilgjengelig friluftsområde. Området avsatt til friluftsområde skal ikke kunne benyttes til annen bebyggelse enn det som er nødvendig for bruken av friluftsområdet.

~~§ 11.2 Friluftsområde/ lagune (LNF2)~~

Sydbruddet skal reguleres til friluftsområde på land og i sjø. Det skal etableres lagune med tilhørende anlegg i området. Detaljplanen skal vise hvor det skal utsprenge åpninger for tilkobling til sjøen og hvordan man utformer området slik at det blir godt egnet til friluftsmål.

§ 12 GRØNNSTRUKTUR

§ 12.1 Naturområde

Området er vernet etter naturvernloven. Det vises til Forskrift om fredning for Langøya naturreservat, Re kommune, Vestfold, sist endret 7. juni 2006 og Forskrift om ferdselsregler for friområdene og naturreservatet på Langøya, 1996-02-07.

§ 12.2 Friområde (F1-F2)

Friområdene skal være tilgjengelige for allmennheten. Det tillates oppført bygninger og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av områdene. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det vises for øvrig til Forskrift om ferdselsregler for friområdene og naturreservatet på Langøya, 1996-02-07.

§ 13 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 13.1 Havneområde og friluftsområde i sjø

Fiske som utøves etter Havressursloven er tillatt i sjøområdet.

§ 13.2 Havneområde i sjø

Området skal nyttes som havn for fremtidig virksomhet på Langøya. Bruk og utforming må fastsettes i ny reguleringsplan.

§ 13.2 Friluftsområde i sjø

Området skal være allment tilgjengelig og kan nyttes til bading og småbåttrafikk.

§ 14 FARESONER

§ 14.1 Forurenset grunn

Ved planlegging og utbygging av området må det tas særlige hensyn til at grunnen i området består av forurensete masser. Området har vært nyttet som deponiområde for farlig avfall og ordinært avfall,

og det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade sikringstiltakene i grunnen: dreneringssystem, forstøtningsmurer, membraner, overdekningsmasser mm.

§ 15 HENSYNSSONER

§ 15.1 Ålegrasenger

I hensynssonen skal det tas særlig hensyn til vegetasjonen på sjøbunnen og økosystemet som knytter seg til dette. Det er likevel tillatt med skips- og båttrafikk.