



SKIEN KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel
2014 - 2026

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av bystyret 16. juni 2016

Innhold

Vedtatt av bystyret 16. juni 2016

Veiledning	3
Generelle bestemmelser	4
Forholdet til andre planer, plankrav og rekkefølgekrav	4
1. Forholdet til kommunedelplaner (med arealdel).....	4
2. Forholdet til reguleringsplaner.....	4
3. Strategiske planer og temakart	4
4. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1).....	5
5. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur og forhold som skal avklares i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 4 og nr.8).....	5
Universell utforming og tilgjengelighet for alle.....	6
6. Universell utforming.....	6
Landskap, grønnstruktur og vann	6
7. Landskap og grønnstruktur (pbl. §11-9 nr. 6).....	6
8. Vann og vassdrag.....	7
Byform og kulturmiljø.....	8
9. Byform og arkitektur	8
10. Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. §11-9 nr. 7).....	8
11. Skilt og reklame (pbl. §11-9 nr. 5)	9
Transport og parkering	10
12. Transport	10
13. Parkering (pbl. §11-9 nr. 5).....	11
Senterstruktur	14
14. Tjenesteyting, næring og kontor	14
Boligbygging	14
15. Fordeling av boligbyggingen.....	14
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet.....	14
16. Overvann	14
17. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang.....	15
18. Forurenset grunn (pbl. §11-9 nr.6).....	16
19. Elektromagnetisk felt (pbl. §11-9 nr. 6).....	16
20. Støy.....	16
21. Luftkvalitet.....	17
22. Husholdningsavfall. Krav til avfallsløsninger	17
Bestemmelser og retningslinjer til arealformål og bestemmelsesområder	18
Bebyggelse og anlegg.....	18
23. Krav til tetthet	18

24.	Lokalisering av dagligvareforretninger.....	19
25.	Boligbebyggelse.....	19
26.	Uterom for bolig.....	20
27.	Fritidsbebyggelse.....	22
28.	Sentrumsformål.....	22
29.	Forretning.....	23
30.	Næringsbebyggelse	24
Samferdsel og infrastruktur		24
31.	Hovedveinett for sykkel.....	24
32.	Kollektivnett	24
Grønnstruktur.....		24
33.	Grønnstruktur.....	24
Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift.....		25
34.	Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig.....	25
35.	Bruksendring av landbruksbygning	25
36.	Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord	25
37.	Lokaliseringkriterier for spredt bebyggelse	25
38.	Områder for spredt boligbebyggelse	25
39.	Områder for spredt fritidsbebyggelse	26
40.	Områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.....	26
41.	Setervoller, gamle boplasser og skogshusvære	26
42.	Tiltak i tilknytning til fløtningsanlegg	27
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.....		27
43.	Drikkevann.....	27
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner.....		27
Sikrings-, støy- og faresoner		27
44.	Nedslagsfelt for drikkevann.....	27
45.	Flom	28
46.	Skred.....	30
47.	Kraftledninger.....	30
48.	Flystøy.....	30
49.	Sikringsone for råvannstunneler fra Norsjø til Herøya og Rafnes	30
Sone med særlige hensyn.....		30
50.	Hensyn til kulturmiljø	30
Sone for båndlegging		30
51.	Grenlandsbanen	30
52.	Verna vassdrag	30

Veiledning

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser med retningslinjer og planbeskrivelse. Plandokumentene gir rammer for forvaltning og planlegging av arealer og for søknad om tiltak. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealplaner og tiltak.

Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at bystyrets politikk og forventninger til byutviklingen i planperioden utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner.

Generelle bestemmelser

Forholdet til andre planer, plankrav og rekkefølgekrav

1. Forholdet til kommunedelplaner (med arealdel)

Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for Skien sentrum, vedtatt 17.06.2011 (sist endret 20.03.2013)
- Kommunedelplan for Borgestad – Menstad, vedtatt 17.11.2011

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene. Kommuneplanens bestemmelser om *Parkering* (pkt. 13) og *Uterom* for bolig (pkt. 26) gjelder foran kommunedelplanene.

2. Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde går fram av temakart til arealdelen. (Se Skien kommunes webkart: Arealplaner/planinformasjon)

Reguleringsplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplanene. Kommuneplanens bestemmelser om Parkering (pkt. 13) og Uterom for bolig (pkt. 26) gjelder foran reguleringsplanene. Bestemmelser for Forretning (pkt. 29) gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.07.2008.

3. Strategiske planer og temakart

Flere strategiske/tematiske planer og temakart er knyttet til eller har berøringspunkter med arealdelen. De viktigste av disse er:

3.1 Planer og strategier

- Hovedveinett for sykkeltrafikk i Grenland. 2009. (Telemark fylkeskommune)
- Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland. 2013. (Telemark fylkeskommune)
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011 -2015
- Kommunedelplan for kulturminnevern 2013 - 2024

3.2 Temakart (se Skien kommunes webkart: temakart)

- Differensiert forvaltningsplan for Herrevassdraget, prosjektdok. nr 2 (se webkart: arealplaner/gjeldende kommuneplan)
- Temakart 1: Samlekart for grønnstruktur – bynære områder (22.08.2002)
- Temakart 1A: Landskap (22.08.2002)
- Temakart 1B: Naturforhold (22.08.2002)
- Temakart 2: Jordbruksarealer og viktige kulturlandskap (22.08.2002)
- Temakart 3: Viktige naturområder i Skien (22.08.2002)
- Temakart 6: Viktige friluftsområder (23.05.2008)

4. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1)

4.1 Plankrav

For områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr 1) og samferdselsanlegg (§ 11-7 nr 2) kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

4.2 Unntak

Tiltak etter § 20-1 bokstav b-j er unntatt plankravet.

Boligbebyggelse

I eksisterende områder avsatt til boligbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a og m, tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter eller fradeling av mer enn 1500 m² nytt tomteareal. Det skal dokumenteres at bl.a følgende punkt i bestemmelsene er ivarettatt: Landskap og grønnstruktur (pkt. 7), vann og vassdrag (pkt. 8 og 16), Byform og arkitektur (pkt. 9 og 10), Transport og parkering (pkt. 12 og 13) og Uterom for bolig (pkt. 26),

Fritidsbebyggelse

I eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse kan tiltak etter § 20-1 bokstav a og m, tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og maksimalt 700 m² nytt tomteareal.

Andre formål

I eksisterende byggeområder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² BRA, samt k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal det kan søkes om skal ikke overstige 1000 m².

5. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur og forhold som skal avklares i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 4 og nr.8)

5.1 Gulset/Strømdal (pbl. §11-9 nr. 4)

Ved utbygging av framtidige byggeområder mellom Strømdaljordet og Hynivegen og langs Hynivegen skal det samtidig anlegges ny vei fra Strømdaljordet slik arealplanen viser med trase over Falkumelva ved Århus.

5.2 Bervikåsen, boligfelt 21

Det kan ikke gis brukstillatelse til nye boliger i Bervikåsen boligfelt før det er anlagt gang-/sykkelvei til Åfoss skole.

5.3 Raset industriområde

Ved regulering skal det tas inn rekkefølgebestemmelse om utbedring av kryss mellom Porsgrunnsveien og Raset.

5.4 Venstøphøgda (pbl. §11-9 nr. 8)

Ved regulering av framtidige boligområder langs Venstøphøgda, sør for Venstøp skole, skal det tas inn rekkefølgebestemmelser om trafikksikkerhetstiltak på strekningen Petersborgvegen – Katteberget. Type tiltak må bestemmes i reguleringsplanen.

5.5 Hoppestad, boligfelt 64

Før det varsles oppstart av reguleringsplanarbeid skal naturkvalitetene i området undersøkes etter gjeldende metodikk fastsatt av Miljødirektoratet.

5.6 Hynivegen, boligfelt 45

Ved regulering må det gjøres nærmere vurderinger av hvordan nye boliger, spesielt når det gjelder struktur og form, kan tilpasses kulturlandskapet (stor verdi).

5.7 Klyve og Menstad skolekrets

Ved regulering av framtidige boligområder i Klyve barneskolekrets og Menstad ungdomsskolekrets må det gjøres vurderinger av skolekapasiteten i disse kretsene.

5.8 Masseuttak Geiteryggen

Ved regulering skal avgrensingen av området mot øst justeres slik at den klart markerte grusryggen som går gjennom hele området, og som er tolket som en randåsdannelse, bevares.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle

6. Universell utforming

6.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for *alle* befolkningsgrupper, herunder *bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede*.

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås. Jf. Tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens vegvesens håndbok 017, Veg- og gateutforming og Håndbok 278, Universell utforming av veger og gater

6.2 Reguleringsplaner (pbl. §11-9 nr. 8)

Reguleringsplaner skal inneholde en redegjørelse for hvordan universell utforming kan ivaretas.

Landskap, grønnstruktur og vann

7. Landskap og grønnstruktur (pbl. §11-9 nr. 6)

7.1 Landskap

De grønne høydedragene (temakart 1; kategori Svært store landskapsverdier) som danner langsgående rammer for bybåndet er et sammenbindende element i bystrukturen. Åsene danner silhuetter og vegger som er viktige karaktertrekk og er sårbare for inngrep.

7.2 Sammenhengende grønnstruktur (pbl. §11-9 nr. 8)

Det skal utvikles en sammenhengende grønnstruktur gjennom å koble større og mindre grøntområder sammen. Grønnstrukturen skal ha et nett av ferdselsårer for myke trafikanter (turveier, stier/snarveier) som knytter boliger, lokalsenter, skoler og barnehager og rekreasjonsområder sammen.

Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet.

7.3 Grøntdrag (pbl. §11-9 nr. 8)

Langs hver side av elva mellom Skien og Porsgrunn skal det sikres sammenhengende grønndrag med turvei.

På tvers av bybåndet skal det være sammenhengende grønndrag med turvei som sikrer tilgjengelighet mellom elva og de regionale friluftsområdene øst (som Jarseng) og vest for bybåndet (som Hvitsteintjernmarka).

For utforming av turveier, se pkt. 12.6 under *Transport og parkering*

I LNFR- og friområder bør bredde på grønndrag være minimum 30 meter og avstanden mellom dem maksimalt 1 km.

7.4 Vegetasjon og kulturminner

Skogsbryn og kantsoner langs vassdrag bør opprettholdes, både i form og artsrikdom. Ved hogst bør det fortrinnsvis drives plukkhogst.

Alleer bør opprettholdes og skjøttes. Det bør stimuleres til planting av nye alleer. Biologiske kulturminner (f.eks. slåtteenger, hagemark, felter av høstingsskog o.a.) bør opprettholdes og skjøttes slik at de bevarer sitt preg.

For å hindre gjengroing og for å bedre muligheten for ferdsel og tilgang til kulturminner bør det tynnes i vegetasjon rundt og langs slike.

8. Vann og vassdrag

8.1 Generelt (pbl. §11-9 nr. 6)

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsjntresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten skal utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk i landskap og historie. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og ved nyetablering skal steden vegetasjon benyttes.

8.2 Byggegrenser langs vann og vassdrag

- Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (100-metersbeltet¹) (pbl. §11-11 nr. 5)
- I byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 50 meter (pbl. §11-9 nr. 5)
- Langs hovedvassdraget/Telemarkskanalen, fra Porsgrunn grense til Elstrømbua, tillates ikke tiltak nærmere vassdraget enn 20 meter. Der det ikke er mulig å legge til rette for allmenn ferdsel mellom bebyggelsen og elva, kan en mindre byggegrense aksepteres. (pbl. §11-9 nr. 5)

¹ 100-metersbeltet: Områder langs ferskvann som er vist på hovedkartet, inntil 100 m fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, eller til naturlig avgrensing av strandarealet i terrenget (vei, skrent el.) hvis denne ligger nærmere strandlinja enn 100 m.

Byform og kulturmiljø

9. Byform og arkitektur

9.1 Generelt (pbl. §11-9 nr. 6)

Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, og materialvalg. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

9.2 Landskapsplan

Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides en landskapsplan. Den skal samordnes med overordnet overvannsplan (kf. 16.2). Landskapsplanen skal vise:

- Avkjørsel og adkomst for gående og syklende
- Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
- Interne veger med atkomster, vareleveranse, snuplasser, gangveger
- Bebyggelsens plassering og kotehøyde, målsatt ved inngangspartier
- Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, felles uterareal og friområder
- Materialbruk og vegetasjon
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse, sol/skygge,
- Eventuell midlertidig opparbeidelse av friområder, byggeområder, parkeringsareal m.m i en transformasjonsperiode

10. Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. §11-9 nr. 7)

10.1 Saksbehandling

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (www.askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

10.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

10.3 Bygninger fra før 1850

Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak.

10.4 Bevaringsverdige bygninger og hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.
- Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volumer og gateløp
- Materialbruk, fargebruk, detaljering
- Fasadeuttrykk

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres.

Parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares.

Ved søknadsbehandling av fradeling og/eller nybygg skal kvartalsstruktur, bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder og volum vektlegges.

Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, inklusive tilbygg og påbygg, skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges, slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Før søknadsbehandling skal det vurderes om opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres i stedet for å utskiftes.

Viktige elementer som berører bygningens uttrykk, slik som volum, byggehøyder, takform, taktekking, fasadekledning, vindusutforming og opprinnelig stiluttrykk skal vektlegges i vurderingen av omsøkt tiltak.

Opprinnelig stiluttrykk skal dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse for eventuelle tiltak igangsettes.

Ved søknadsbehandling av bygg som ansees å ha høy antikvarisk verdi skal tiltak foretas etter antikvariske prinsipper. Byggene er merket av i vernelisten med høy antikvarisk verdi. Ved søknad om tiltak skal saken sendes fylkeskommunen til uttalelse.

Ved søknad om riving skal det innsendes en fagmessig utført tilstandsanalyse, tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til nytt bygg skal også foreligge ved søknad om riving.

11. Skilt og reklame (pbl. §11-9 nr. 5)

For bestemmelser om skilt og reklame, se vedlegg 2 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger.

Transport og parkering

12. Transport

12.1 Generelt (pbl. §11-9 nr. 8)

Alle planforslag skal prioritere tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og ta hensyn til virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

12.2 Jernbane

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier (Jernbaneverket) å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

12.3 Hovednett for myke trafikanter (bybåndet)

Innenfor bybåndet skal dokumentet Strategi og plan for myke trafikanter legges til grunn ved reguleringsplanlegging og søknader om tiltak. Lokale ruter, overordna ruter, snarveger og turveger for myke trafikanter skal sikres og etableres i samsvar med hovednettet for myke trafikanter og etableres med universell utforming i så stor grad som mulig.

Det skal sikres forbindelser til sentrumsområder og regionale grøntområder fra hovedveinettet for sykkel/hovednett for myke trafikanter, også i vinterhalvåret.

12.4 Snarveier

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal snarveger innenfor plan-/søknadsområdet kartlegges og sikres i planen, og det skal planlegges nye forbindelser (snarveier) mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for myke trafikanter.

12.5 Hovedveinett for sykkeltrafikk

Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med plan for hovedveinett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedveinettet. Hovedveinettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, atskilt fra gangtrafikk.

12.6 Universell utforming av hele reisekjeder

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det planlegges for kobling til universelt utformet hovednett for myke trafikanter slik at det oppnås universell utforming av hele reisekjeder til viktige målpunkt.

12.7 Utforming av turveier

Hovedturveier bør fortrinnsvis sikres med en bredde og utforming som gang-/sykkelvei med vekt på universell utforming. I naturområder bør turveien opparbeides med grusdekke. I byggeområder kan turveien visuelt integreres eller tilpasses den helhetlige utformingen.

Ved kompliserte terrengforhold bør supplerende traseer til hovedturvei etableres for å sikre god kontakt med vannet.

Turveier langs elva mellom Skien og Porsgrunn bør opparbeides med en bredde på 3 meter.

13. Parkering (pbl. §11-9 nr. 5)

NB! PARKERINGSNORMENE ER KUN VEILEDENDE. BEHANDLING AV NYE NORMER VIL SKJE I EGEN SAK HØSTEN 2016/VÅREN 2017.

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensing vist på figur 1 *Parkeringssoner*. Soneavgrensingen vises også som bestemmelsesområde på plankartet.

13.1 Parkering næringsvirksomhet

Parkering for bil og sykkel:

Tabellen viser antall parkeringsplasser pr 100 m² BRA formål

Arealbruk	Bil			Sykkel		
	A maks	B fast	C fast	A min	B min	C min
Industri/verksted/lager/engros		0,7	0,7		0,5	0,5
Forretning u/dagligvarer	1,3	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Forretning: dagligvarer	2,0	3,0	3,5	2,0	2,0	2,0
Forretning: plasskrevende varer		2,0	3,0		0,3	0,4
Kontor	1,0	(2,0)	(2,0)	2,0	(1,0)	(1,0)
Kontor, under 300 m ²	2,0	2,5	3,0	1,5	1,0	1,0

13.2 Parkering bolig og fritidsbolig

Parkering for bil og sykkel:

Tabellen viser antall parkeringsplasser pr. boenhet. Individuell parkering vil si at parkeringen løses pr tomt/bolig og ikke i fellesanlegg.

Type parkering	Bil			Sykkel	
	A maks	B fast	C min	A min	B og C min
Individuell parkering	2	2	2	4	4
Individuell boligparkering, felles besøksparkering	1,2	1,2	1,2	2	3
Felles parkering	1	1,2	1,2	2	3

For fritidsbolig tillates 1 parkeringsplass pr enhet. Besøksparkering skal løses i fellesanlegg.

For eksisterende boliger i sone A og B tillates oppføring av dobbeltgarasje ved individuell parkering, selv om dette vil gi flere parkerings-/oppstillingsplasser enn normen tilsier. En forutsetning for dette er at kravet til uterom er oppfylt.

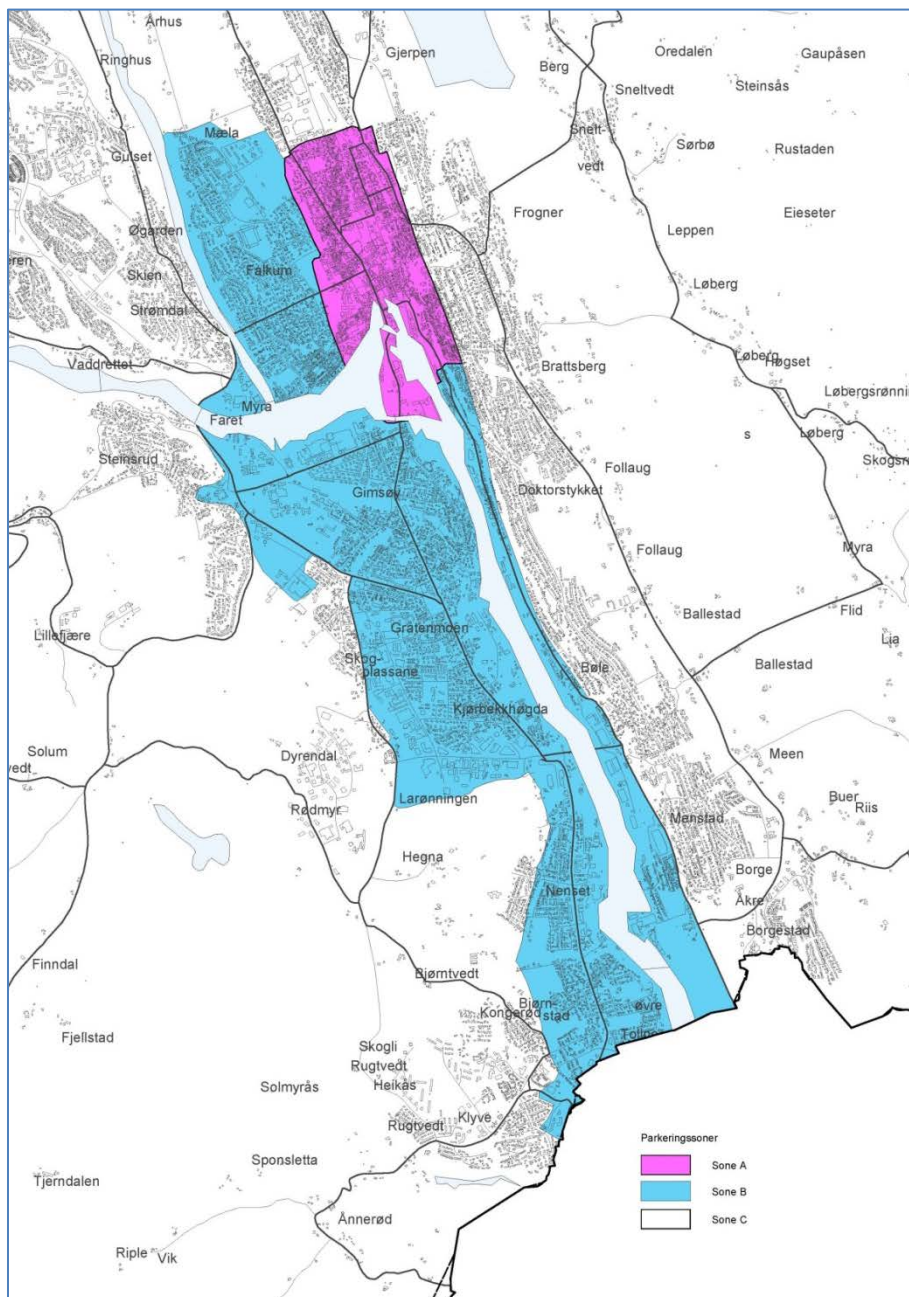
13.3 Parkering andre arealformål

Parkering for bil og sykkel:

For andre arealformål må det utøves et konkret faglig skjønn knyttet til den enkelte virksomhet som skal etableres. Tabellen under er en veiledende norm.

Arealbruk	Grunnlag	Bil			Sykkel		
		A	B	C	A	B	C
Hotell	100 m ² BRA	1-2	1-3	4-10	2	2	1
Restaurant	10 seter	1	1	1-7	2	2	1
Gatekjøkken	10 årsverk	1	1-2	5-9	2	2	2

Vid. skoler, høyskole/univ.	10 årsverk	1	2-4	2-8	48	48	48
Barne- og ungdomsskole	10 årsverk	2	2-6	5-8	20	20	20
Barnehage	72 barn	2	4-8	6-12	2	2	2
Kino, teater	10 seter	0,1	0,1	1-5	2	2	2
Idrettsanlegg	10 tilskuersp.	0,05, maks 15 plasser	0,05, maks 30 plasser	0,1-0,5	2	2	1
Mosjonslokaler	100 m ² BRA	0,25	0,25-0,5	0,25-0,75	0,4	0,4	0,3
Kirke, forsamlingslokale	10 seter	0,05	0,25	1-6	2	2	2
Sykehjem	10 senger	1	1-2	2-4	2	2	1
Bensinstasjon, service	10 årsverk	2	1-3	6-13	2	2	1
Bilverksted	10 årsverk	2	3-8	6-13	2	2	1



Figur 1: Parkeringssoner

13.4 Retningslinjer for parkering

Ved all reguleringsplanlegging skal parkering planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg.

Ved utbygging av nye områder skal parkering primært være løst i fellesanlegg som legger til rette for sambruk. Disse fellesanleggene skal vurderes lagt under bakken.

Ved planlegging av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for bolig og næring samlet tilsier. Parkeringsanlegg skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.

For lokalsenter skal det vurderes alternativ bruk av parkeringsplassene på tidspunkt hvor senteret har liten aktivitet, for eksempel på kveldstid og helligdager.

Større parkeringsarealer på mer enn 30 parkeringsplasser bør deles opp med vegetasjonsfelt. Se også 16.4.

13.5 Mobilitetsplan

Ved etablering av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 m² BRA, innenfor formål der det ikke er vedtatt bindende parkeringsnorm eller der det søkes om dispensasjon eller unntak fra parkeringsbestemmelsene, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Kravet gjelder også ved søknad om bruksendring.

Tidligfase mobilitetsplan (kommunedelplan/områdeplan)

Mobilitetsplanen skal inneholde dokumentasjon og vurdering av indikatorer som har betydning for omfang og plassering av parkeringsplasser. Følgende tema skal utredes:

- Antall ansatte det planlegges for
- Besøksintensitet
- Omfang på vareleveranser og godstransport
- Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel, og hvordan man vil tilrettelegge for ønsket reisemiddelfordeling

Mobilitetsplan i detaljregulering og ved søknad om tiltak

Planen skal redegjøre for eventuelle endringer i forhold til tidligfase mobilitetsplan. Planen skal videre beskrive transportbehovet mer detaljert, og hvordan det tenkes løst. Følgende tema skal utredes:

- All transport inn og ut av virksomheten:
- Personreiser til/fra jobb,
- Reiser i arbeid,
- Besøksreiser,
- Varelevering
- Godstransport
- Fordeling av transporten gjennom døgnet

Senterstruktur

14. Tjenesteyting, næring og kontor

14.1 Offentlig/privat tjenesteyting

Etablering av offentlig/privat tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er ikke tillatt utenfor bysentrum, med unntak av tjenesteyting i form av sykehus.

14.2 Næring

Utvikling av næring/arbeidsplasser skal hovedsakelig skje innenfor bybåndsavgrensingen.

Kontorvirksomheter skal fortrinnsvis lokaliseres i bysentrum.

Industrivirksomhet som kan medføre luft- og støyforurensing eller utslipp til vann, bør lokaliseres til Voldsfjorden.

Lager- og logistikkvirksomheter bør lokaliseres til overordnet veinett (rv. 36).

Boligbygging

15. Fordeling av boligbyggingen

Minimum 80 prosent av kommunes utbygging av boliger pr 4. år skal skje innenfor bybåndet (vist som bestemmelsesområde i plankartet). Maksimum 20 prosent av boligbyggingen kan skje utenfor utenfor bybåndet.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

16. Overvann

16.1 Samordning i arealplaner (pbl. §11-9 nr. 8)

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

Utbygging og annen grunnutnytting bør fortrinnsvis skje slik at nedbøren fortsatt kan få avløp gjennom infiltrasjon i grunnen. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier. Ved planlegging av overvannshåndteringen skal *tretrinnsprinsippet*² legges til grunn.

² **Tretrinnsprinsippet** er et prinsipp om forvaltning av regnvann hvor mindre vannmengder infiltreres i bakken slik at grønnstrukturen styrkes, moderate avledes i rør og store vannmengder gis fritt løp gjennom åpne flomveger. Tretrinnsprinsippet sikrer god kapasitet til lagring av vann i landskapet og minsker faren for urbanflom.

- Regnhøyde mindre enn 20 mm/døgn: Mest mulig av regnet infiltreres lokalt i bakken.
- Den delen av regnhøyden som overskrider 20 mm, men er mindre enn 40 mm/døgn: Overvannet fordrøyes og avledes i rørledninger eller på bakken
- Den delen av regnhøyden som overskrider 40 mm/ døgn: Overvannet avledes i åpne flomveger
- Veier og veisluk skal utformes slik at smeltevann renner av for å forhindre isdannelser på gangveger og fortau.

Reguleringsplaner skal kartlegge og sikre arealer for overvannshåndtering og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det utendørs rom. For alle reguleringsplaner med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp i henhold til kommunens VA-norm og reglement for sanitæranlegg. Rammeplanen skal vise hvordan overvannet skal håndteres i henhold til *tretrinnsprinsippet**.

16.2 Samordning ved søknad om tiltak

I forbindelse med rammesøknad skal det foreligge en godkjent overvannsplan. Denne skal gi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Overvannsplan skal samordnes med landskapsplan, se pkt 9.2.

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA-plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA-plan kreves utarbeidet.

16.3 Flomveier

Naturlige flomveier går fram av ROS-analysen, datert 24.9.2013. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Flomveiene er tilpasset de ulike plan- og forvaltningsnivåene. Nivå 1 er hensynssone i arealdelen, kf. pkt 48.3, og går fram av temakart 1 i ROS-analysen. Nivå 2 skal følges opp i reguleringsplaner, kf. pkt.16.1. Nivå 3 skal følges opp i byggesaker, kf. pkt. 16.2.

16.4 Blågrønn faktor

For håndtering av overvann bør blågrønn faktor (BGF) anvendes som metode (se rapport Blågrønn faktor 28.01.2014, Framtidens byer, Oslo og Bærum kommuner), eller tilsvarende som er like godt dokumentert. Sammenhengende harde flater på over 500 m² (typisk næringsarealer og p-plasser) bør ha en BGF på minimum 0,3. Arealer berørt av hensynssone flomvei, kf pkt. 45.3, bør ha en BGF på minimum 0,6.

17. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang

17.1 Skredsikkerhet (pbl. §11-9 nr. 8)

Skredsikkerhet skal dokumenteres i reguleringsplan. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved søknad om tiltak.

NVE retningslinje nr 2-2011: Flaum- og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

17.2 Kvikkleireskred (pbl. §11-9 nr. 6)

I områder som er under marin grense (kf. kvartærgeologisk kart/www.atlas.nve.no) må det foretas en geoteknisk vurdering, jf. NVEs veileder 7-2014, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for sikringstiltak, må disse være gjennomført før byggingen kan starte opp.

18. Forurenset grunn (pbl. §11-9 nr.6)

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, kf. Forskrift om begrensning av forurensning.

Kommunens webkart, tema Samfunnssikkerhet/forurenset grunn skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurensning.

19. Elektromagnetisk felt (pbl. §11-9 nr. 6)

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

20. Støy

20.1 Statlige retningslinjer (pbl. §11-9 nr. 8)

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

20.2 Støyfaglig utredning (pbl. §11-9 nr. 8)

Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning. Den skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner, påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk og forslag til avbøtende tiltak, inkludert en vurdering av effekten av disse.

Ved reguleringsplanlegging eller søknad om støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.

20.3 Unntak i gul sone

Det tillates støyfølsom³ arealbruk i gul støyzone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.

20.4 Unntak i rød sone

I rød støyzone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i senterområder og Elvebyen med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

³ Med støyfølsom arealbruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

20.5 Stille soner

Lydnivå i grønnstruktur bør holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA bør tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stille soner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

21. Luftkvalitet

21.1 Retningslinjer for luftkvalitet (pbl. §11-9 nr. 8)

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (forurensningsforskriftens kap. 7) tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde.

21.2 Unntak for rød sone

I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i senterområder og Elvebyen, etter en helsefaglig vurdering.

Uteareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

21.3 Gul sone

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklime. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

22. Husholdningsavfall. Krav til avfallsløsninger

Antall boenheter	Avfallsløsning
a: færre enn 20 boenheter	Småbeholdere på hjul
b: fler enn 20 boenheter	Nedgravd container (dypoppsamler)
c: fler enn 300 boenheter	Stasjonært avfallsug kan benyttes forutsatt at dette ikke forringer kvaliteten på innsamlet avfall (drøftes med RIG)

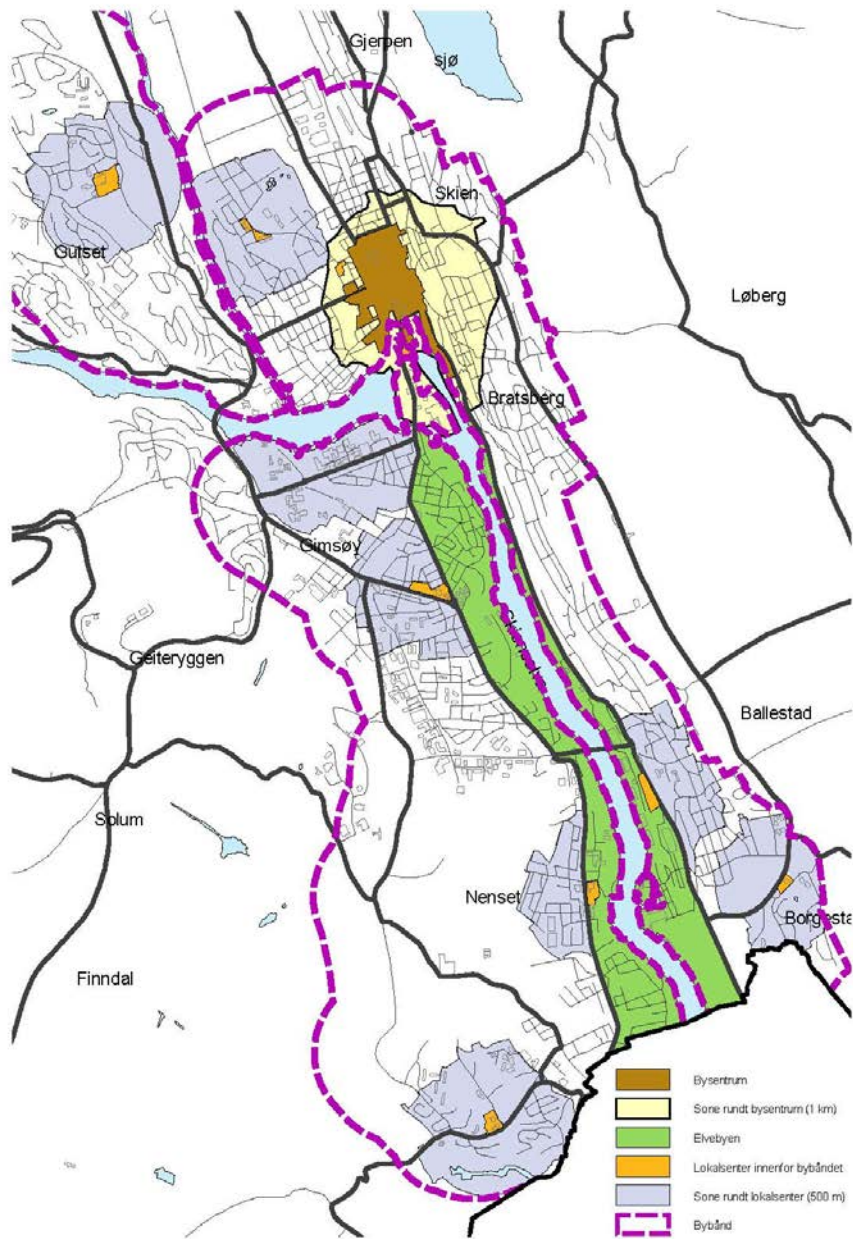
Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav b og c skal utløses. Kf. pkt. 23 *Krav til tetthet*.

For tekniske krav til nedsetting/bygging av dypoppsamlere og stasjonære avfallsug, plassering av beholdere mv, vises det til kommunalteknisk norm og til gjeldende renovasjonsforskrift.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål og bestemmelsesområder

Bebyggelse og anlegg

23. Krav til tetthet⁴



Figur 2: Soner med krav til tetthet

⁴ Tetthet skal beregnes per reguleringsplan. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor.

Type formål/bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet, jf. figur 2
Bysentrum	6 boenheter pr daa
Sone rundt bysentrum (1 km)	4 boenheter pr daa
Elvebyen	4 boenheter pr daa
Lokalsenter	4 boenheter pr daa
Sone rundt lokalsenter (500 m)	3 boenheter pr daa
Resten av bybåndet	2 boenheter pr daa

24. Lokalisering av dagligvareforretninger

I områder for bebyggelse og anlegg kan det etableres dagligvareforretning på inntil 1500 m² BRA (inkl. lager). Det skal dokumenteres at nye etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærmeste senterområder. Dokumentasjonen skal utarbeides ved bruk av ATP handelsmodell (jf. ATP Grenland) eller tilsvarende modell godkjent av Skien kommune. Eksisterende forretninger kan utvide uten dokumentasjon.

Lokaliseringen må være inntil hovedvei og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende. Det skal være gangavstand til kollektivnett. Bygget skal gis utforming og materialvalg som legger vekt på estetiske hensyn.

For å få en god arealutnyttelse, bør forretningsbygget kombineres med boligbebyggelse der det er eksisterende boliger i eller inntil området, evt. med andre formål som gjelder i området. Det er en forutsetning at bygningen kan tilpasses den eksisterende bebyggelsen i området når det gjelder struktur, volum, høyde og materialvalg.

25. Boligbebyggelse

25.1 Byggegrense

Mindre tiltak som garasje, uthus og bod kan tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense dersom verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m².

25.2 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

25.3 Forbindelse til lokalsenter og grønnstruktur

Fra alle nye boliger skal det være mulig å bevege seg trygt som fotgjenger eller syklist til nærmeste lokalsenter og til overordnet grønnstruktur.

25.4 Variert boligsammensetning

Ved reguleringsplanlegging skal det legges vekt på en variasjon av bygningstyper og boligstørrelse. Tilliggende områders boligstruktur skal tas med i vurderingene.

26. Uterom for bolig

26.1 Definisjon

Med uterom menes her arealer som er egnet for uteopphold og lek i det fri for beboerne. Uterom er både leke- og uteoppholdsareal som skal brukes felles av beboerne, og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Med uterom menes dermed ikke alt uteareal, eller alt ubebygget areal.

Areal som ikke defineres som uterom er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter, samt innglassede balkonger

26.2 Arealkrav

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Sentrum og lokalsenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 5 boenheter)	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 % Arealet skal ligge på terrengnivå

For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Uterom skal være opparbeidet og godkjent før innflytting i første bolig.

26.3 Lekeplasser

Småbarnslekeplass:

Alle felles uterom skal inneholde et eller flere areal som egner seg for småbarnslek, dvs. for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet. For eneboliger tillates en avstand på inntil 100 m.

Nærlekeplass:

Når kravet til felles uterom blir på 1200 m² eller mer, skal det tilrettelegges for lek for større barn. Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form og ikke være mindre enn 1000 m². Avstanden fra bolig skal ikke overstige 200 m. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.

Ballplass:

En større ballplass på 2,5 daa skal være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønnstrukturen. Det må være plass til en bane på 22 x 42 m. Avstanden fra bolig bør ikke være over 500 m. Ved store feltutbygginger kan den inngå som del av felles uterom.

26.4 Retningslinjer for kvalitet på uterom

- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.
- Felles uterom skal ha støynivå på maks. 55 dB(A).
- Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Felles uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av grøntareal. Minst 20 % av terreng eller lokk på/over gateplan skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder
- Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.
- Ved etablering av uterom på lokk over gate-/terrengnivå sikres løsninger som ivaretar gode gangforbindelser til nærliggende grøntområder.
- Faremomenter som riks- eller fylkesvei, elv og lignende må ikke skille bolig og lekeareal.

26.5 Retningslinjer for sentrum og lokalsenter

- Uteoppholdsarealet kan legges til terreng, på lokk eller på takterrasser.
- Lekeareal kan legges til terreng eller på lokk over næringsareal, dvs. at det legges til boligenes nederste plan. Lekeareal for barn i barnehagealder kan legges til takterrasse dersom det etableres sittegrupper i tilknytning til lekeplassen, samt at takterrassen er utformet med tilstrekkelig sikkerhet for barn.

26.6 Avvik

Uteromskravet har et viktig helseaspekt og kommunen vil være tilbakeholden med å tillate boliger uten mulighet for å oppholde seg ute med en viss kvalitet på uterommet. Målet om flere boliger i sentrum kan være grunn til avvik i Murbyen (jf. definisjon i sentrumsplanen) i de tilfeller hvor det ikke er mulig å oppfylle kravet helt eller delvis.

27. Fritidsbebyggelse

27.1 Landskap og tilpassing

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter. Reflekterende takmateriale tillates ikke.

27.2 Utforming

I framtidige og eksisterende områder tillates fritidsboliger med et areal på maks 120 m² BRA eksklusiv terrasse/veranda. Maksimal byggehøyde kan tillates inntil 5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 4 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Dersom det av tekniske og terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i ett bygg kan det tillates frittliggende bod på inntil 15 m² ikke lenger unna enn 5 meter fra hovedbygg.

27.3 Terrasse/veranda

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd. Høyde på terrasse/veranda skal ikke overstige 0,5 meter i gjennomsnitt, målt fra eksisterende terreng.

27.4 Eksisterende hytteområder

Ved fradeling tillates tomter på maksimalt 700 m². Det tillates oppført ett bygg pr tomt.

Brygger, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Det kan tillates oppføring og forlengelse av brygger slik at disse totalt får et areal på 12 m² (kf. Grenlandsstandard). Moloer og flytemoloer tillates for fellesanlegg for over 20 båter. Endringer i terrenget skal unngås. Fellesanlegg skal tilstrebes.

28. Sentrumsformål

28.1 Fylkes-, region og kommunesenter

Skien sentrum er fylkessenter, regionsenter og kommunesenter. Her lokaliseres funksjoner og tjenester som skal betjene hele fylket, hele Grenland og hele Skien kommune.

28.2 Lokalsenter

Generelt

Lokalsentrenes rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. Det skal være god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende fra området sentrene skal betjene.

Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme lokalsentrenes rolle. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, banktjenester, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger skal søkes plassert i lokalsenteret. Næringsvirksomhet som ikke først og fremst betjener nærområdet, som for eksempel bilforretning, engroshandel og lignende skal ikke legges innenfor senteret. På bakkeplan skal det være publikumsrettede funksjoner. Arealene skal være effektivt utnyttet.

Handelsareal

Dersom samlet bruksareal til handel i lokalsentret overstiger 3000 m² BRA skal det gjennomføres en handelsanalyse, kf. Areal- og transportplan for Grenland. Eksisterende handelsvolum kan videreføres uten at det stilles krav om handelsanalyse.

Bygninger

- Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser osv. som gir intimitet og trygghet.*
- Bygningene skal ha fasader, innganger mm. som bevisst henvender seg til de uteområder butikkene skal samspille med.*
- Lokalsenteret skal ikke framstå med klare baksider, men invitere til bruk uansett fra hvilken retning man kommer.*
- Bygningene skal utformes og plasseres på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen og er en del av lokalsenteret.*

Varelevering

Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og slik at det skjer via én veg, og til ett sted. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikanter og parkering i området.

Atkomst

Atkomster skal legges slik at beboerne i området "inviteres" inn og "forbikjørende" synes det er naturlig å stoppe her. (Fremmer bruken av senteret).

Atkomst for varelevering skal løses slik at all leveranse skjer via én vei, og til ett sted.

Senteret skal ha gode og trygge atkomster for myke trafikanter i nærmiljøet.

Veg

Interne veger skal legges slik at de opptar minst mulig areal (arealeffektivt).

Kjøreareal og gangareal skal separeres slik at utearealene oppleves som trygge for gående og syklende.

Park/lek/torg/grønt

Uteareal skal utformes slik at de stimulerer til opphold og fungerer som gode møteplasser til bruk for alle.

Arealene skal legge til rette for både aktiviteter og rekreasjon. Utearealene skal ha gode kvaliteter med hensyn på materialvalg. Det skal settes av plass til informasjonstavle innenfor disse områdene.

29. Forretning

29.1 Forretning/kjøpesenter (F2)

Totalt tillatt handelsareal er 30 000 m² BRA.

29.2 Forretning/handelsområder med minimumskrav til handelsenhet

Herkules (F3): Minste tillatte størrelse pr handelsenhet er 1000 m² BRA. Virksomheter som var etablert før areal- og transportplanen for Grenland ble vedtatt (17.6.2014) kan utvide uten at arealkravet gjelder. Totalt tillatt handelsareal er 35 000 m² (vestre delområde) og 10 000 m² (østre delområde).

Kjørbekk (F4): Kjørbekk er et regionalt handelsområde for store handelenheter. Minste tillatte størrelse pr handelenhet er 1500 m² BRA. Hver forretning skal ha egen inngang. Det tillates ikke felles oppholdsareal for forretningenes kunder.

Virksomheter som var etablert før areal- og transportplanen for Grenland ble vedtatt 17.6.2014 kan utvide uten at arealkravet gjelder. Arealkravet gjelder heller ikke for plasskrevende varer, kf.31.3.

Fra hovedinngang til den enkelte handelenhet på Kjørbekk skal det være maksimalt 400 m til nærmeste busstopp på metrosystemet. Forbindelse til busstopp skal være trygg og tydelig skiltet.

29.3 Forretning/plasskrevende varer (F5)

Det tillates kun handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.

30. Næringsbebyggelse

For å sikre estetiske løsninger skal det stilles krav om struktur- og designmanual ved regulering av næringsarealer.

Samferdsel og infrastruktur

31. Hovedveinett for sykkel

Hovedveinett for sykkel skal legges til grunn ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Se også pkt. 12 Transport.

32. Kollektivnett

I kollektivtraseer, se vedlegg 1, skal det ikke etableres nye kryss, rundkjøring eller av-/påkjørsler som reduserer bussens framføringshastighet

Ved utforming av kryssløsninger i traseer for metrobuss skal man prioritere framkommelighet for buss på bekostning av sideveistrafikk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som grenser til trasé for metrobuss skal det settes av areal til framtidig kollektivfelt der dette er nødvendig.

Grønnstruktur

33. Grønnstruktur

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift

34. Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Ved søknad om bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig skal retningslinjer vedtatt av Skien kommune 25.5.2010 legges til grunn.

35. Bruksendring av landbruksbygning

Bruksendring av eksisterende landbruksbygning til næring kan tillates. Bygningen kan utvides med inntil 5% av opprinnelig grunnflate for å tilpasses til ny bruk.

Vedlagt søknaden skal det følge prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige effekten av tiltaket.

36. Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord

Når jordbrukseiendommer blir solgt som tilleggsjord, kan bebyggelsen fradeles som boligeiendom.

37. Lokaliseringskriterier for spredt bebyggelse

I LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse, fritids- og næringsbebyggelse kan tillates, må det dokumenteres at tiltakene:

- kan få tilfredsstillende vanntilførsel og avløpsløsning
- kan få tilfredsstillende adkomst/avkjørsel
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke er utsatt for vesentlig støy- el. annen forurensing
- ikke kommer i konflikt med:
 - landbruksarealer med høy bonitet eller dyrka mark
 - kulturminner og kulturmiljø
 - verdifulle områder for flora/fauna
 - viktige friluftsområder

38. Områder for spredt boligbebyggelse

I LNF-område sone B, kan det innenfor hvert delområde tillates nye boliger iht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor.

Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8
5 boliger	5 boliger	3 boliger	5 boliger	4 boliger	4 boliger	2 boliger	4 boliger

Hver bolig kan bestå av 1 boenhet og evt. 1 sekundærleilighet. Ved søknad om mer enn 2 boliger, kreves det reguleringsplan.

39. Områder for spredt fritidsbebyggelse

I LNF-område sone F, kan det innenfor hvert delområde tillates nye fritidsboliger iht. fordelingen som går fram av tabellen nedenfor.

Følgende antall nye fritidsboliger er tillatt pr. delområde:

F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7
5 hytter	5 hytter	5 hytter	3 hytter	3 hytter	3 hytter	5 hytter

Maksimal hyttestørrelse er 100 BRA, ekskl. terrasse/veranda. For øvrig gjelder bestemmelsene for formålet fritidsbebyggelse, pkt. 27.1-27.4. Ved søknad om mer enn 2 fritidsboliger, kreves det reguleringsplan.

40. Områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

40.1 Spredt boligbebyggelse

I LNF-område sone B/F/N, kan det innenfor hvert delområde tillates nye boliger og fritidsboliger i hht. fordelingen som går fram av tabellene nedenfor.

Følgende antall nye boliger er tillatt pr. delområde:

BFN1	BFN2	BFN3	BFN4	BFN5	BFN6	BFN7	BFN8	BFN9
12 boliger	8 boliger	3 boliger	2 boliger	8 boliger	3 boliger	2 boliger	4 boliger	2 boliger

Hver bolig kan ha 1 sekundærleilighet i tillegg til hovedleiligheten. Ved søknad om mer enn 2 boliger, kreves det reguleringsplan.

40.2 Spredt fritidsbebyggelse

Følgende antall nye fritidsboliger er tillatt pr. delområde:

BFN1	BFN2	BFN3	BFN4	BFN5	BFN6	BFN7	BFN8	BFN9
10 hytter	7 hytter	1 hytte	1 hytte	4 hytter	2 hytter	1 hytte	2 hytter	1 hytte

Maksimal hyttestørrelse er 100 BRA, ekskl. terrasse/veranda. For øvrig gjelder bestemmelsene for formålet fritidsbebyggelse, pkt. 27.1-27.4. Ved søknad om mer enn 2 fritidsboliger, kreves det reguleringsplan.

40.3 Spredt næring

I LNF-område sone B/F/N tillates:

- oppført 1 bygg for næringsvirksomhet på maks. 150m² BYA innenfor gårdstun.
- oppført 1 bygg for næringsvirksomhet på maks. 80m² BYA utenfor gårdstun
- bruksendring av eksisterende bygning til ervervsvirksomhet
- oppført inntil 4 bygg, hver på maks. 35 m² BYA, med enkel standard for overnatting, knyttet til gårds- og/eller opplevelsesturisme

41. Setervoller, gamle boplasser og skogshusvære

I LNF-områdene, på setervoller, gamle boplasser, ved skogshusvære og fløtningsstuer med eksisterende bebyggelse, utenfor 100-metersbeltet, tillates:

- bruksendring av eksisterende bygning
- oppført inntil 2 bygg, hver på maks. 35 m² BYA, med enkel standard for overnatting.
- tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området.

Tiltakene bør være tilgjengelig for allmennheten. Disse kan være:

- informasjonstiltak; tavler, merking.
- fysiske tiltak forøvrig; gapahuker, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk, kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.

Mønehøyde maks. 6 m, gesimshøyde maks. 3,5 m, alt over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det er en forutsetning at det eksisterer bebyggelse fra før på disse eiendommene for å kunne få ført opp nye enheter, og tiltakene skal være knyttet til gårds/ eller opplevelsesturisme.

42. Tiltak i tilknytning til fløtningsanlegg

I LNF-områdene kan det tillates tiltak knyttet til opplevelser og virksomheter relatert til kunnskapsformidling om området. Disse kan være:

- Informasjonstiltak; tavler, merking
- Fysiske tiltak forøvrig; gapahuker, bålplasser, leirplasser, benker, ilandstigningsplasser for kajakk, kano, vegetasjonsrydding, istandsetting av fløtningsanlegg mv.

Tiltakene bør være tilgjengelige for allmennheten

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

43. Drikkevann

43.1 Hovedvannkilder i Skien kommune:

- Norsjø/Fjærekilen (for hele kommunen)
- Flekkeren (for Svanstul hytteområde)
- Mjøvann (for Porsgrunn kommune)
- Flåte (for Bamble kommune)
- Skisjø (for Siljan kommune)

43.2 Reservevannkilder:

- Ulvsvann
- Ørnstjern

43.3 Lokal vannkilde (for spredtbygde boliger og fritidsboliger)

- Kilevannet

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresoner

44. Nedslagsfelt for drikkevann

44.1 Forbud mot tiltak

Innenfor nedslagsfeltet til drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann

44.2 Utfyllende bestemmelser

- Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder
- Den enkelte vannverkseier gir utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet
- For nedslagsfeltet til Flåte har Bamble kommune ervervet rettigheter som inngår i egne klausuleringsbestemmelser. Planer og søknader om tiltak innenfor nedslagsfeltet skal sendes Bamble kommune til uttalelse.
- Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse

45. Flom

45.1 Hjellevannet (flom)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak i flomutsatte områder langs vassdrag skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200-årsflom, kf. plankartet og NVEs retningslinje 2/2011. De beregnede høydene er det inkludert en sikkerhetsmargin på 0,5 m. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

Det vises også til NVE retningslinje nr 2-2011: Flaum- og skredfare i arealplanar.

45.2 Elva (flom, stormflo og havnivåstigning)

Ved planlegging og byggetiltak innenfor hensynssonen for flom og havnivåstigning skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200-årsflom, som vist på plankartet og figur 3. I de beregnede høydene er det inkludert en sikkerhetsmargin på 0,5 m og havnivåstigning på 0,4 m. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

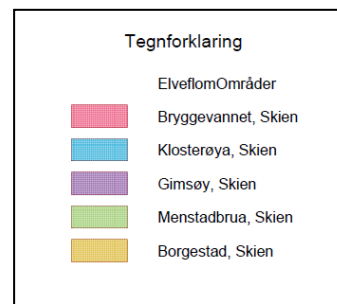
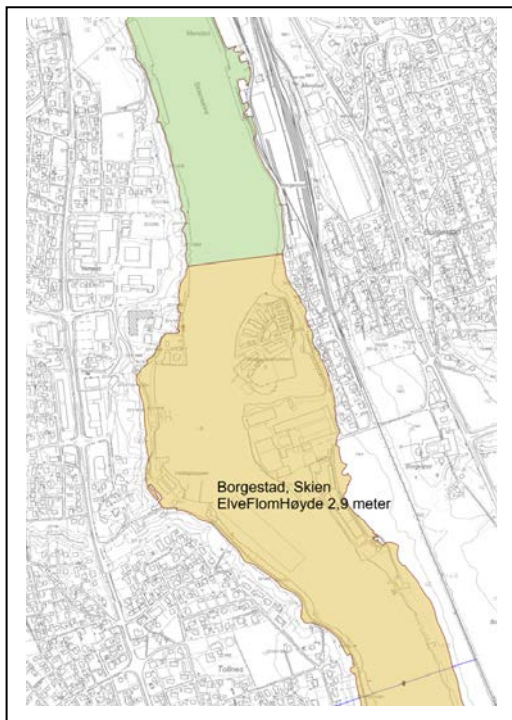
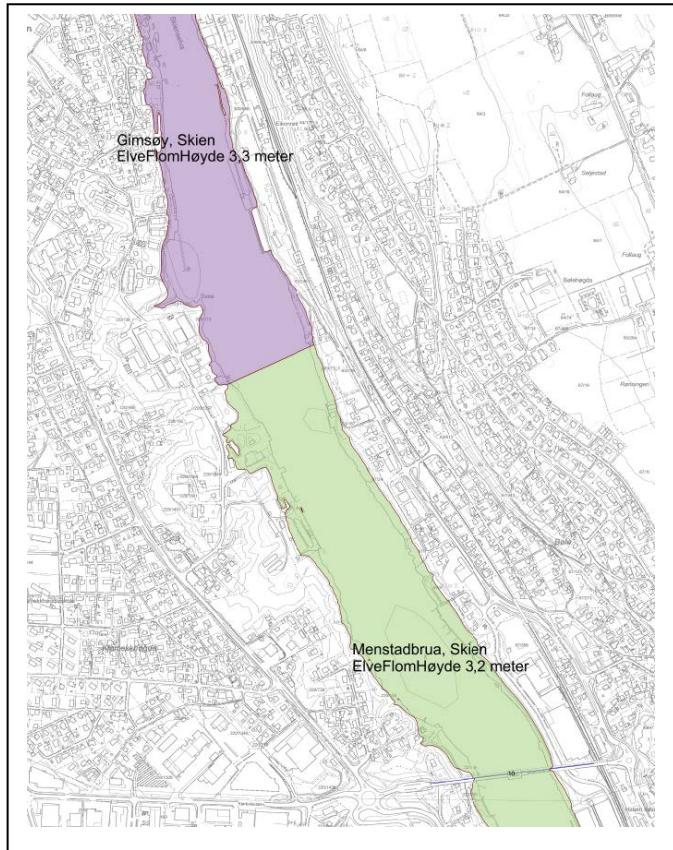
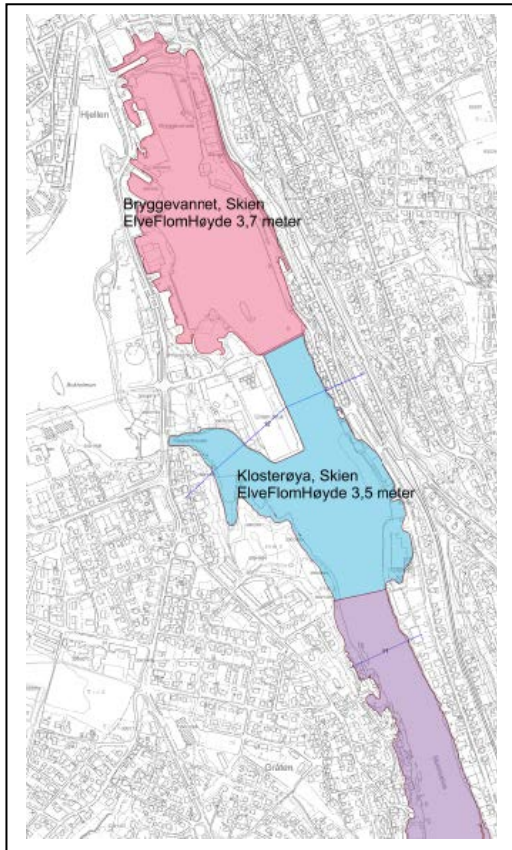
Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for flom og havnivå skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. For reguleringsplaner innenfor disse områdene skal det gjennomføres en egen ROS-analyse.

Forutsetningen for å plassere byggverk i områder der sannsynligheten for flom er større enn minstekravet i teknisk forskrift og NVEs retningslinjer er at det gjennomføres risikoreduserende tiltak. Sikringstiltak vil primært være å heve byggegrunnen eller bygge flomvoll. Der det ikke er praktisk mulig å plassere eller sikre byggverket mot flom, kan en utforme og dimensjonere byggverket slik at det tåler oversvømmelse uten fare for mennesker eller materielle skader.

45.3 Flomveier

Flomveier vist på plankartet skal ikke bygges igjen. Bekkelukking tillates ikke.

Se også bestemmelser under pkt. 16 Overvann.



Figur 3: Hensynssone for flom med kotehøyde for sikkerhetsnivå

46. Skred

Kvikkleiresoner

Ved planlegging og byggetiltak innenfor kvikkleiresoner må det foretas supplerende geotekniske undersøkelser for å vurdere lokalstabilitet og områdestabilitet, både i byggefasen og permanent. Se NVE veileder 7/2014 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*.

47. Kraftledninger

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser ikke ligge innenfor hensynssonen.

48. Flystøy

Retningslinje T-1277 skal legges til grunn for tiltak etter pbl § 20-1.

49. Sikringszone for råvannstunneler fra Norsjø til Herøya og Rafnes

Det skal ikke forekomme boring, sprengning, eller større anleggsarbeid innenfor sikringssonen uten at det foreligger tillatelse fra tunneleier.»

Sone med særlige hensyn

50. Hensyn til kulturmiljø

Retningslinjer under pkt. 10. 4 gjelder også for hensynssone kulturmiljø.

Sone for båndlegging

51. Grenlandsbanen

I sonen for båndlegging av trasé for Grenlandsbanen tillates ikke tiltak etter § 20-1.

52. Verna vassdrag

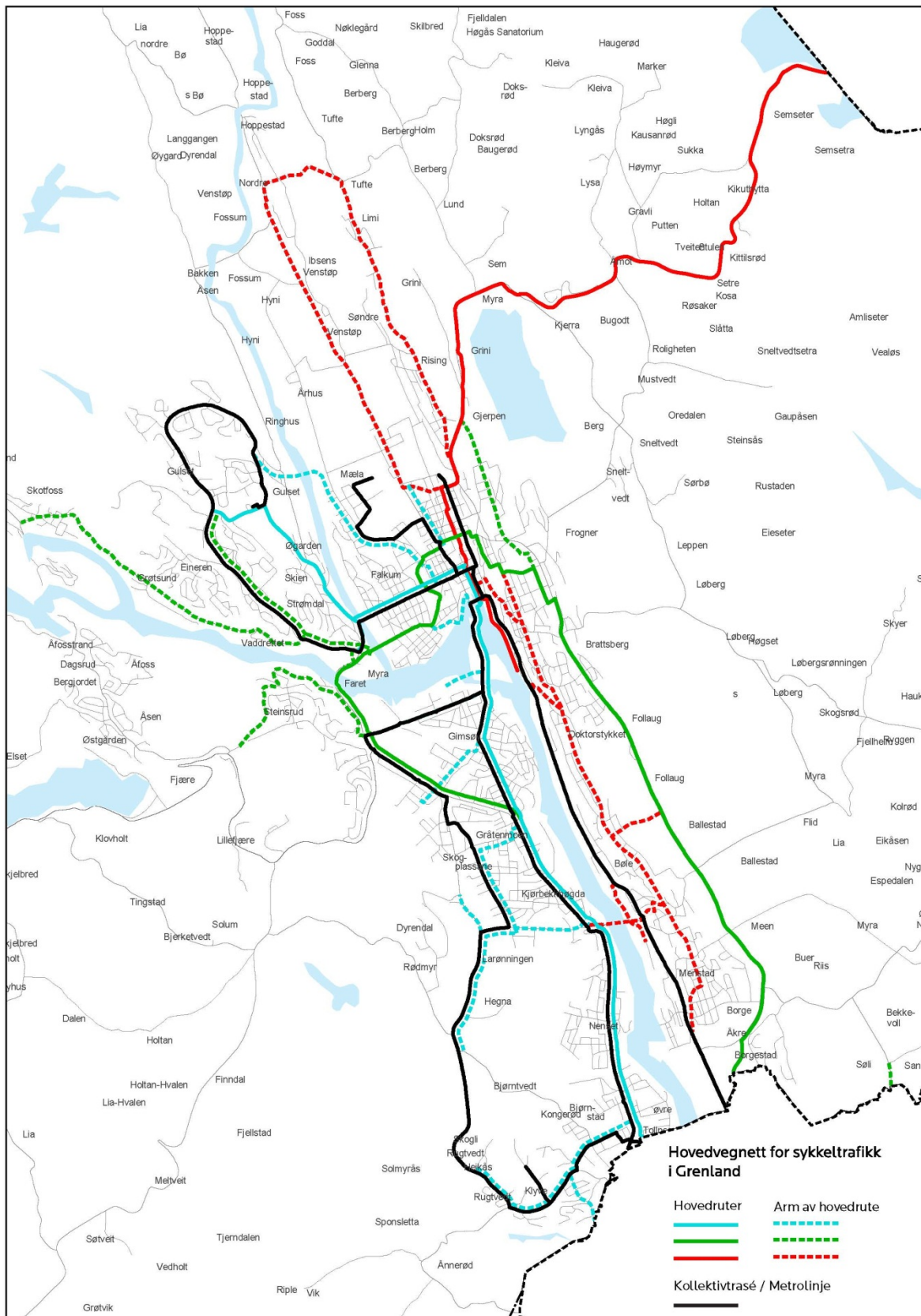
(Forvaltningsklasse 2A, jf. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag)

Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås.

Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Vannkvalitet og eksisterende vannivå må søkes opprettholdt

Vedlegg 1



Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

REKLAMEINNRETNINGER. OMRÅDEHENSYN

- 1.1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.
- 1.2. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
- 1.3. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- 1.4. I sentrale byområder tillates ikke frittstående reklameinnretninger som ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
- 1.5. I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.
- 1.6. På parkeringsplasser, rivingstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.
- 1.7. Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger, og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

FORMINGSKRITERIER

- 2.1. Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2. De skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. pbl § 30-3 første ledd.
- 2.2. Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- 2.3. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- 2.4. Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.
- 2.5. Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m². Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
- 2.6. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.

- 2.7. Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
- 2.8. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.
- 2.9. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m². På fredete eller bevaringsverdige bygninger eller miljøer skal maks. størrelse være 0,5 m².
- 2.10. Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.
- 2.11. Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinnslipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.

FJERNING AV SKILT, REKLAMEINNRETNINGER M.V.

- 3.1. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i pbl § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med pbl § 29-2.
- 3.2. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.