



Detaljregulering for gbnr 221 / 1760 , 2226 - Søndre Bjørntvedt

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr.	18/08982
PlanID	2018004
Dato for siste revisjon av bestemmelser	27.04.2020 (justert iht. Bystyre-sak 99/20)
Dato for siste revisjon av plankart:	27.04.2020

1. GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av næringsvirksomhet med tilhørende infrastruktur.

1.3 Området reguleres for følgende formål:

(jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6):

Bebyggelse og anlegg § 12 – 5, 1. ledd

Næringsbebyggelse	BN
Vann- og avløpsanlegg	BVA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12 -5, 2. ledd

Kjøreveg	o_ SKV
Kjøreveg	p_ SKV
Kjøreveg	o_ SGS
Annen veggrunn – tekniske anlegg	

Grønnstruktur § 12 -5, 3. ledd

Grønnstruktur	G
Vegetasjonsskjerm	GV

Hensynssoner § 12-6

c) Sone med angitt særlig hensyn

Bevaring kulturmiljø	H570
Sikringsone – friskt	H140

2. FELLES BESTEMMELSER

Innenfor formålet BN kan det etableres håndverks-, produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg.

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Ved rammetillatelse



Skal det foreligge:

- Landskapsplan i målestokk 1:500 skal omfatte og legge føringer for hele planområdet.
- Teknisk plan for infrastruktur, veg, brannvann, fordrøyning av overvann, vann og avløp som skal godkjennes av Skien kommune.
- Planer for lokal overvannshåndtering skal dokumenteres iht. teknisk plan punkt 2.2.1.
- Geoteknisk rapport konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende for planområdet. Lokalstabilitet, samt grave- og fundamenteringsforhold for aktuell bebyggelse, må vurderes i forbindelse med detaljprosjekteringen. Dette gjelder også skråningsstabiliteten mot bekkedalen i nord, som må vurderes i forbindelse med utnyttelse av den nordre delen av planområdet.
- Tiltaksplan som er godkjent av Skien kommune for fjerning av forurensede masser. Tiltaksplanen fra Multiconsult 2013 skal suppleres med: Sanering av byggerester/avfall på områdene BN, BVA og G, tiltak mot spredning av svartelistede arter, samt dokumentasjon og tiltak vedr. påvist oljeforurensning.
- Dokumentasjon på tiltak for å lede trafikken til området via Hulkavegen, og på å hindre gjennomgangstrafikk mellom BN og Klyvevegen.

Landskapsplanen legges fram for UKMB som orienteringssak.

2.1.2 Ved søknad om igangsettelse

Skal det foreligge:

- Det må i tillegg vurderes av geoteknisk sakkyndig. Grave- og fundamenteringsforhold for aktuell bebyggelse, må vurderes i forbindelse med detaljprosjekteringen. Dette gjelder også skråningsstabiliteten mot bekkedalen i nord, som må vurderes i forbindelse med utnyttelse av den nordre delen av planområdet.

- Ved søknad om hvert enkelt byggtiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500.

2.1.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet:

-Uteområdene, parkeringsanlegg, tilgrensende vegetasjonsskjermer, veg areal p_SKV og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet iht. landskapsplan.

-Tiltaksplan for forurensede masser skal være fulgt opp.

-Overvannsløsning (i BN), anlegg for fordrøyning (BVA), samt anlegg for bortledning av overvann (i G) skal være opparbeidet iht. punkt 2.2.1.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Dokumentasjonskrav ved rammetillatelse

Landskapsplan i målestokk 1:500

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent landskapsplan. Planen skal omfatte og legge føringer for planområdet. Planen skal samordne overordnet plan for teknisk infrastruktur, tiltaksplan av forurensende masser og overvann, samt å legge føringene for de detaljerte landskapsplanene for hvert byggetrinn med følgende innhold:

- Eventuelle utbyggingsetapper



- Disponering av arealene
- Atkomstforhold, interne veger, vareleveranser, parkering, sykkelparkering, manøvreringsarealer og renovasjonsløsninger.
- Bebyggelsens plassering, byggehøyder / mønehøyder med kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og med angitt høyde.
- Fasadeopprikk, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med omgivelsene.
- Redegjørelse for ivaretagelse av universell utforming.
- Annet som er nødvendig for å vurdere prosjektets innhold.

Teknisk plan for infrastruktur, veg, vann og avløp

Skal vise løsning for oppbygging av veg p_SKV, forstøtningsmurer, eventuelle sikringstiltak, traséer for VA-ledninger, gassledninger og el-kabler, samt nødvendige anlegg for renovasjon.

Overvann skal gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier. Overvannet fordrøyes og ledes via regnbed / grøft til fordøyningsmagasin i område BVA. Flomtopper som ikke ivaretas i fordøyningsmagasin BVA skal ledes i steinsatt kanal til bekken i område G.

Nedbørsmengder tilsvarende regnhøyde fra 0-20 mm/døgn skal kunne håndteres på egen tomt. Taknedløp skal føres til bakken og infiltreres på egen tomt.

Nedbørsmengder tilsvarende regnhendelser over 20 mm/døgn skal ledes fram til område BVA. Det skal oppnås en blågrønn faktor på minst 0,6. Overvann skal fordrøyes slik at maksimalt tillatt vannmengde tilført Lensmannsbekken ved en 50 årsflom er på 500 liter / sekund.

2.2.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsetting

Estetisk redegjørelse skal redegjøre for:

- Fasadeuttrykk, volumer og materialbruk
- Terrengprofiler, som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse.
- Høydetilpassing beskrives med kotehøyde for grunnmur, gesims- og mønehøyde.

2.3 Miljøforhold

Miljøundersøkelsen av 2013 skal suppleres iht. godkjent tiltaksplan. Jfr. Punkt 2.1.1.

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på ytterligere forurenset grunn skal arbeidene stanses, forurensningsmyndighetene varsles og tiltak iverksettes.

Radon

Bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak, slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige grenseverdien 200 Bq/m³. Evt. boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m³.

2.4 Avfallshåndtering



Næringsavfall skal bringes til lovlig avfallsanlegg med mindre det gjenvinnes eller brukes på annen måte. Iht. forurensningsloven og de til enhver tids gjeldende renovasjonsreglement i kommunen.

2.5 Energianlegg – Trafo

Skagerak Naturgass sin eksisterende gassledning ligger langs Bjørntvedtvegen.

Eksisterende nettstasjon / trafo på område BN skal benyttes til bebyggelse innenfor planområdet.

2.6 Parkering

Antall p-plasser skal være iht. krav i den til enhver tid gjeldende bestemmelse i kommuneplans arealdel.

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

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser

Estetikk

Bygningsmassen skal utformes og fargesettes på en måte som bryter minst mulig med eksisterende bolig- og landbruksbebyggelse. Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse ved søknad om tiltak. Redegjørelsen skal vise hvordan det er tatt hensyn til omkringliggende kulturlandskap, ved at:

- Byggene skal ha god estetisk utforming i forhold til sin funksjon, basert på bruk av varige materialer.
- Bygningene skal bygges med mørke farger og materialvalg som ikke reflekterer sollys.
- Utendørs belysning på bygninger, parkeringsplasser m.m. skal være avskjermet, så belysningen ikke er til sjenanse for omgivelsene. Belysningen skal etableres som nedadrettet belysning, med maksimal utbredelsesgrad på 45 grader.
- Skilting skal ha neddempet lys- og fargebruk, og ikke virke dominerende.

Situasjonsplan/utomhusplan

Byggegrenser er vist i plankart.

3.1.1 Område BN

Område BN kan benyttes til håndverks-, produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg. Kontorvirksomhet utover støttefunksjoner til disse tillates ikke.



BN kan bebygges med maksimal gesimshøyder på 10,0 m og 12,0 m. Maksimale gesimshøyder er inndelt i soner slik vist i plankart. Høyden måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Kanaler / piper for tekniske anlegg tillates oppført med plassering min. 4 meter tilbaketrukket fra fasadeliv, med inntil 2 meters høyde over tak.

Området kan fradeles til flere tomter etter en tomtedelingsplan for området.

3.1.2 Område BVA, vann- og avløpsanlegg (fordrøyningsmagasin)

BVA skal opparbeides som fordrøyningsmagasin.

3.1.3 Utforming av bebyggelse

Ved etablering av store bygningsvolumer, der lengden på fasaden overstiger 30 meter, skal det etableres et brudd i fasaden i form av endret byggehøyde, fremspring eller tilbaketrekning av fasadelinjé eller annen materialbruk.

Byggene skal være lettfattelig, oversiktlig og tilgjengelig for alle. Fleksibilitet skal vektlegges for enkelt å kunne tilpasse arealer og bruken av disse til nye behov.

Grad av utnytting

Maksimal tillatt grad av utnytting for område BN, er angitt på plankart som bebygd areal maks BYA = 70 %. Beregning av % BYA omfatter bygninger, konstruksjoner, biloppstillingsplasser mv.

BN kan ha et samlet tillatt bruksareal (BRA) på inntil 15 000 m². Bruksareal skal beregnes etter NS 3940.

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Bygninger og utomhusområder skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Hensyn til kulturminner

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra tidspunkt melding er kommet frem til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

-Eksisterende fylkesveg 43, Bjørntvedtvegen er vist i plankart som o_SKV. Krav til byggegrens og frisisiktsoner er vist i plankart.

-Kjøreveg p_SKV er felles privat atkomstveg til næringsområde og område G grønnstruktur. Vegen skal dimensjoneres iht. kommunens boligretningslinjer som boligveg 1., med 5,0 meters reguleringsbredde.

4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg



Annen veggrunn skal tjene som grøfteareal/vegskulder. Annen veggrunn under terreng mellom o_SKV og o_SGS kan benyttes til trase` for offentlig ledningsnett til gass, vann, avløp og strømkabler o.l.

5. Grønnstruktur

- Eksisterende vegetasjon i område G grønnstruktur skal bevares i størst mulig grad.
- Overvannsgrøfter / vannbed til fordøyningsmagasin tillates etablert i området G.
- Område GV skal benyttes som buffersone med vegetasjon mellom næringsområde og landbruksarealer.
- I frisiktssoner ved o_SKV veg skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindringer,herunder vegetasjon og parkering, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebanelivå. Frisiktssone er oppgitt til 6x120 m.

6. Sone med angitt særlig hensyn

H140 - frisikt

Det skal være fri sikt fra høyde 0,5 meter og oppover.

H 570 - bevaring kulturmiljø

Lensmannsbekken inngår som en del av hensynssone som skal ivareta kultur- og jordbrukslandskapet. Trær og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.