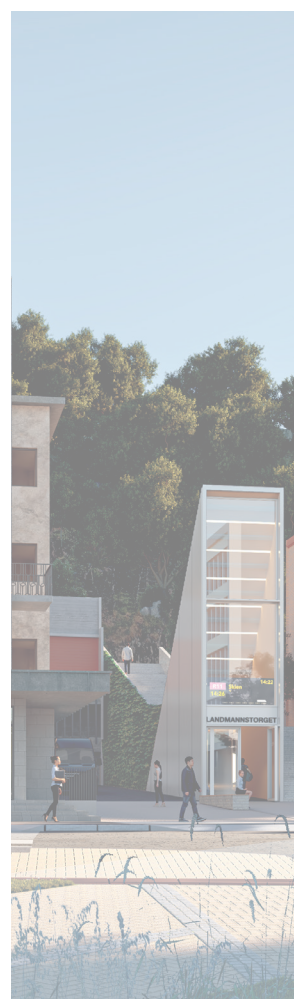
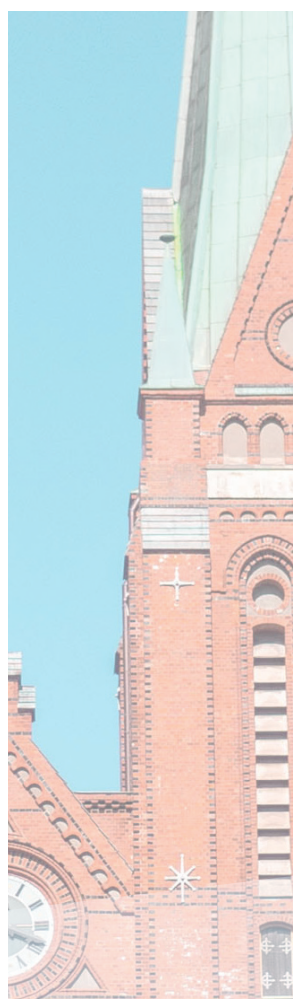


Bestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplan for Skien sentrum

4.10.2024



Innhold

1	Generelle bestemmelser og retningslinjer	4
1.1	Forholdet til andre arealplaner	4
1.1.1	Forholdet til reguleringsplaner	4
1.2	Plankrav	4
1.2.1	Unntak	4
1.3	Utbyggingsavtaler	4
1.4	Universell utforming og tilgjengelighet	5
1.5	Klimakonsekvenser og -tilpasning	5
1.5.1	Redegjørelse	5
1.5.2	Dokumentasjonskrav	5
1.5.3	Klimagassberegninger	5
1.6	Estetikk og bokkvalitet	6
1.6.1	Tilpasning til omgivelser	6
1.6.2	Siktlinjer og taklandskap	6
1.6.3	Bokkvalitet	6
1.6.4	Høyder	7
1.6.5	Landskapsplan	8
1.6.6	Estetisk redegjørelse	8
1.6.7	1.5.6 Balkonger og verandaer	8
1.6.8	Utforming og plassering av garasje	8
1.6.9	Hybler	9
1.7	Uterom for bolig	9
1.7.1	Arealkrav	9
1.7.2	Funksjonskrav	10
1.7.3	Kvalitetskrav	11
1.8	Skilt og reklameinnretninger	12
1.8.1	Søknadsplikt	12
1.8.2	Utforming	12
1.8.3	Plassering og spesielle områdehensyn	12
1.8.4	Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger	13
1.9	Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	13
1.9.1	Automatisk fredete kulturminner	13
1.9.2	Søknad om tiltak	13
1.9.3	Landskapsrom rundt kirkebygg, grav- og urnelunder	14

1.10	Blågrønne strukturer	14
1.10.1	Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur	14
1.10.2	Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon	15
1.10.3	Interesser i sjø, vann og vassdrag	15
1.10.4	Turveg langs elva	15
1.11	Transport	15
1.11.1	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	15
1.11.2	Hensyn til kollektivtraseer	16
1.12	Veg og parkering	16
1.12.1	Bilparkering	16
1.12.2	Sykkelparkering	16
1.13	Teknisk infrastruktur	16
1.13.1	Energibruk i bygg	16
1.13.2	Vann og avløp	17
1.13.3	Overvann	17
1.13.4	Avfallsløsninger for boliger	18
1.14	Miljø og sikkerhet	18
1.14.1	Skredikkerhet	18
1.14.2	Støy	18
1.14.3	Luftkvalitet	19
1.14.4	Elektromagnetisk felt	19
1.14.5	Forurenset grunn	19
1.14.6	Fremmede arter	19
1.14.7	Lysforurensning	19
2	Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål	19
2.1	Hovedformål: Bebyggelse og anlegg (til bestemmelsesgruppa)	19
2.1.1	Sentrumsformål	19
2.1.2	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	19
2.1.3	Boligbebyggelse, nåværende	20
2.1.4	Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende	20
2.1.5	Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende	20
2.1.6	Grav- og urnelund, nåværende	20
2.2	Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	21
2.2.1	Veg, nåværende og framtidig	21
2.2.2	Havn	21
2.2.3	Småbåthavn	21

2.3	Hovedformål: Grønnstruktur	21
2.3.1	Friområde, nåværende og framtidig	21
2.4	Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag	21
2.4.1	Generelt	21
2.4.2	Farled	21
3	Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner	21
3.1	Sikringssoner	22
3.1.1	Andre sikringssoner – jernbanetunnel (SOSI-kode H190)	22
3.2	Støysoner	22
3.2.1	Rød støysone (SOSI-kode H210)	22
3.2.2	Gul støysone (SOSI-kode H220)	22
3.3	Faresoner	22
3.3.1	Skredfare – kvikkleire (SOSI-kode H310)	22
3.3.2	Flomfare (SOSI-kode H320_1_1)	22
3.3.3	Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320_2_2)	22
3.4	Hensynssoner med særlig angitte hensyn	23
3.4.1	Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)	23
3.4.2	Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)	23
3.5	Båndleggingssoner	23
3.5.1	Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730)	23
4	Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder	23
4.1	Bevaring	23
4.1.1	Fellesbestemmelser	23
4.1.2	Bestemmelsesområde 1 (3, 4, 1b, 9c og 2c i dive)	24
4.1.3	Bestemmelsesområde 2	24
4.1.4	Bestemmelsesområde 3	25
4.1.5	Bestemmelsesområde 4	25

Revidert 4. oktober 2024: Delt opp felt 4 i 4a og 4b (kap. 1.6.4 Høyder)

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

Beskrivelse: Bestemmelsene i dette kapitlet er ikke knyttet til arealformål, og gjelder i hele kommunen. Mer detaljerte bestemmelser knyttet opp mot de ulike formålene følger i kapittel 2.

De generelle bestemmelsene brukes som grunnlag for mer konkrete bestemmelser i reguleringsplanlegging eller ved behandling av enkeltsaker i tilfeller der reguleringsplan mangler.

Under noen tema følger retningslinjer. Disse er ikke juridisk bindende, men skal tillegges vekt ved behandling av byggesaker og legges til grunn ved arealplanlegging.

Grunnlagsdokumenter:

Verdiskapende fortetting Grenland, datert: nov. 2020

Byformveileder, datert: 2023

Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE), datert: 24.11.2022

Gatebruksplan, datert: 15.08.2024

Parkeringsstrategi, datert: 15.08.2024

Temakart Landskap og grønnstruktur, datert: 15.08.2024

Skybruddsplan for Skien sentrum, datert: juni 2022

Kulturminnevernplan for Skien, datert: 20.06.2013

1.1 Forholdet til andre arealplaner

1.1.1 Forholdet til reguleringsplaner

Der det er motstrid mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplanen, skal bestemmelser og plankart i reguleringsplanen gjelde foran kommunedelplanen. Reguleringsplanene suppleres av kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer der aktuelt tema ikke er behandlet i reguleringsplanen.

1.1.1.1 Unntak

Kommunedelplanens bestemmelser om parkering gjelder foran reguleringsplaner.

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

1.2 Plankrav

For områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l, og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

1.2.1 Unntak

Det er unntak for alle tiltak hvor nytt gulvareal ikke overstiger 800 m² BRA. Områdene det søkes for, må i aktsomhetskartet være friskmeldt av NVE.

1.3 Utbyggingsavtaler

Skien kommune tilbyr utbyggingsavtaler innenfor kommunens grenser. Det kan inngås utbyggingsavtaler for byggeområder definert i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 17-2.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 2

Informasjon: Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler er å finne i sak 42/20 vedtatt av Skien Bystyre 07.05.2020.

Skien kommune kan inngå utbyggingsavtale om løsning for uterom i offentlig byrom i Skien sentrum ved bruk av gjennomføringsmodell. Innholdet i utbyggingsavtalen avklares i oppstartsmøte.

1.4 Universell utforming og tilgjengelighet

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

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

Ved reguleringsplanlegging skal planforslaget inneholde en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivarettatt i planen.

Retningslinje: Ved reguleringsplanlegging for boliger, bør boenhetene være tilgjengelige. Dette innebærer at alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, minimum ett soverom, bad og toalett) skal legges på inngangsplanet. Krav fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

Informasjon: Veileder for Gangvennlige lokalsamfunn (Pensjonistforbundet 2024) kan brukes til hjelp ved planlegging.

Ved søknad om tiltak følger krav til tilgjengelighet av TEK17 kapittel 12.

1.5 Klimakonsekvenser og -tilpasning

1.5.1 Redegjørelse

Til bestilling av oppstartsmøte og forhåndskonferanse skal det redegjøres for klimakonsekvenser og klimatilpasning. Det skal være redegjort for hvordan det planlagte tiltaket forholder seg til relevante temaer i den til enhver tid gjeldende klima- og energiplanen for Skien kommune.

1.5.2 Dokumentasjonskrav

Ved reguleringsplaner for byggeprosjekter over 1000 m² BRA skal klimakonsekvenser og -tiltak dokumenteres gjennom miljøprogram (MP)/miljøoppfølgingsplan (MOP) iht. NS 3466 eller tilsvarende. MP/MOP skal godkjennes av kommunen ifm. plan- og byggesaker. Der MP/MOP er utarbeidet som en del av en områderegulering kan det legges til grunn ved videre detaljregulering.

1.5.3 Klimagassberegninger

Klimagassberegninger skal utarbeides ved nybygg større enn samlet 1000 m² BRA og riving av eksisterende bygg større enn samlet 200 m² BRA.

Klimagassberegninger iht. NS 3720 skal utarbeides som en del av MOP-en og foreligge senest ved innsendelse av planforslag. Det skal også beregnes klimakonsekvenser av vesentlige terrengrep.

Informasjon: Krav til energibruk i bygg fremgår av den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift.

Ved regulering av tomt med eksisterende bygningsmasse, løsmasser eller andre konstruksjoner skal ombrukspotensialet kartlegges. Ved avgjørelse om rivning, rehabilitering, massehåndtering eller vedlikehold skal total miljøbelastning for alternativene vektlegges og klimagassberegninger skal benyttes i vurderingene. Planforslag skal også redegjøre for hvordan bygg kan prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for gjenbruk av materialer ved eventuell senere demontering.

- 1) Det skal først vurderes om bygget kan brukes uten større endringer.
- 2) Dersom det ikke er mulig å bruke eller rehabilitere bygget skal utredningen vurdere hvilke bygningsdeler og materialer som kan demonteres for ombruk.
- 3) Der ombruk ikke er mulig, skal forslagsstiller vurdere gjenvinning.

1.6 Estetikk og bokvalitet

Disse dokumentene skal legges til grunn for nye reguleringsplaner og søknad om tiltak:

Kulturminnevernplan for Skien kommune
Byformveileder Skien
Kulturhistorisk stedsanalyse for Skien sentrum (DIVE)

1.6.1 Tilpasning til omgivelser

Tiltak skal tilpasses opprinnelig landskap og terrengform. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Nye tiltak skal tilpasses opprinnelig landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Det skal tas hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform og materialvalg.

I terreng brattere enn 1:3,5 (16 grader) skal bebyggelse ikke legges på planerte flater, men etableres med underetasje som tar opp terrenget.

Lovhenvising: pbl § 29-2

1.6.2 Siktlinjer og taklandskap

Inngangspartier, trapper, overdekninger etc. skal ikke stikke ut i gateløp på en slik måte at siktlinjene hindres.

Ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner på tak tillates ikke. Solcelleanlegg er unntatt forbudet. Slike anlegg må gis en god tilpasning til det eksisterende miljøet.

Heisbygg tillates å gå over gesims for å få tilgang til uteoppholdsareal på taket.

Informasjon: Veileder om solenergianlegg på eksisterende bygninger. Riksantikvaren.

1.6.3 Bokvalitet

Ved innsending av reguleringsplanforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer temaer som er relevant for bokvaliteten for både ny bebyggelse, og for naboer til planområdet. Sol- og skyggeforhold og innsyn er to temaer som det skal redegjøres for. Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

1.6.4 Høyder

Informasjon: Det er satt høyder (kotehøyder/m.o.h) for noen områder i planen. 3 områder har begrensninger på antall etasjer. Der det er reguleringsplaner gjelder disse foran høydebestemmelsene i denne planen.

Høydebestemmelser:

Felt	Formål	Hensynssone/ bestemmellesområde	Høyde m.o.h	Kommentar
K-1a	Kombinert (boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	Støysone (H220), ras- og skredfare (H310), flomfare (H320), bevaring naturmiljø (H560)	47,5	Delt i to felt, sør, lagt til 3 etg påbygg
K-1b	Kombinert (boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	Støysone (H220), ras- og skredfare (H310), flomfare (H320), bevaring naturmiljø (H560)	43,5	
K-2	Kombinert (boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	Flomfare (H320)	40	
K-3	Kombinert (boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	Støysone (H220)	45	K-3 skal deles i to volumer for å bryte opp veggen mot Hesselbergs gate. Nedtrapping til 3 etasjer mot Hauges gate. Kan vurderes en ekstra etasje i senter av kvartalet
S-1	Sentrumsformål	Støysone (H220), ras- og skredfare (H310), flomfare (H320)	38	
S-2	Sentrumsformål	Støysone (H220)	50	
S-3	Sentrumsformål	Ras- og skredfare (H310), flomfare (H320), #1	48	
S-4a	Sentrumsformål	Støysone (H220), flomfare (H320)	23	
S-4b	Sentrumsformål	Støysone (H220), flomfare (H320)	26,5	Den øverste etasjen trappes ned mot øst og sør.
#1	Diverse	Berører alle hensynssoner i ulik grad.	4 etasjer	1. etg min. 4m, maks. 5m. 2. etg og opp maks. 3,5 m

1.6.5 Landskapsplan

Informasjon: Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av kommunen. Landskapsplanen skal samordnes med overordnet overvannsplan, jf. 1.14.3.

Retningslinjer: Landskapsplanen skal i nødvendig grad 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 forstøtningsmur med angitt høyde
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, felles uteareal og friområder
- En redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt. Den skal beskrive stigningsforhold, inngangshøyder, møblering, materialbruk og belysning.
- 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-diagram
- Eventuell midlertidig opparbeidelse av friområder, byggeområder, parkeringsareal m.m i en transformasjonsperiode

1.6.6 Estetisk redegjørelse

Informasjon: Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det utarbeides en estetisk redegjørelse som skal sendes sammen med søknaden.

Retningslinjer: Den estetiske redegjørelsen skal inneholde følgende vurderinger:

- 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 (fasadekledning, vindusbelistning, taktekking m.m.)
- Høyde på sokkel
- Siktlinjer

Ved reguleringsplanlegging kan detaljering av punktene over sees i forhold til hvor langt plantiltaket har kommet.

1.6.7 1.5.6 Balkonger og verandaer

Retningslinjer: Balkonger bør integreres i bygningskroppen og taket på balkongen bør være en forlengelse av husets tak. Undersiden av balkonger eller verandaer bør ha en tett flate og lengden bør ikke overstige 1/3 av fasadelengden. I leilighetsbygg bør balkonger være inntrukket.

1.6.8 Utforming og plassering av garasje

Garasje for enebolig og tomannsbolig skal ha maksimum møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5,5 meter og 3,5 meter der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Høyder skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates kun ett garasjebygg per eiendom.

Garasje skal plasseres minimum 2,0 meter fra eiendomsgrense mot veg ved innkjøring parallelt med vegen, der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Ved innkjøring vinkelrett på vegen, skal den plasseres minimum 5,0 meter fra eiendomsgrense mot veg.

Informasjon: Det må alltid søkes om oppføring av garasjeanlegg med bruksareal eller bebygd areal over 50 m², og/eller garasjeanlegg med møne- og gesimshøyde over henholdsvis 4,0 og 3,0 meter, jf. byggesaksforskriften § 4-1.

1.6.9 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen.

Lovhenvisning: pbl § 31-6 første ledd bokstav c

Informasjon/ retningslinjer:

Hybel omfatter:

- Ett eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre hybler eller med primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle, og/eller
- Et selvstendig område i bolig som har alle hovedfunksjoner, slik som stue, kjøkken, soveplass og bad/toalett, men som likevel ikke er en egen boenhet fordi området: a) Mangler egen inngang og/eller b) Ikke er fysisk atskilt fra øvrige deler av boligen, jf. SAK § 2-2.

Hvis del av bolig leies ut som en selvstendig enhet, regnes dette i alle tilfeller som hybel.

1.7 Uterom for bolig

1.7.1 Arealkrav

Minimumskrav til samlet uterom		
<i>For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.</i>		
Boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkludert lekeplass).
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² bruksareal.	70 %
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	75 m ² per boenhet eller per 100 m ² bruksareal. Minimum 5x7 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %
Enebolig	125 m ² per boenhet. Minimum 7x9 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %

Deler av uteromskravet som framkommer i tabellen over, skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeplassareal kommer dermed ikke i tillegg til arealkravene.

Felles uterom skal være kompakt og sammenhengende. Lekeplass skal ligge på terrengnivå, og være tilgjengelig for allmennheten.

Der krav til lekeareal og felles uterom ikke oppfylles på egen tomt, skal det løses ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige byrom, etter utbyggingsavtale, i henhold til gjennomføringsmodell. Hele kravet til lekeareal må enten oppfylles på egen tomt eller etter gjennomføringsmodell.

Følgende arealkrav til lekeplass gjelder:

Antall boenheter	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Nærmiljøpark
5-25 boenheter	Minimum 150 m ²		
26-50 boenheter	Minimum 200 m ²	Minimum 250 m ²	
> 50 boenheter	To lekeplasser på minimum 150 m ² hver	Minimum 300 m ²	Minimum 300 m ² + et tillegg på 15 m ² for hver boenhet ut over 50

Areal som ikke defineres som uterom er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot 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
- Krav til lekeplasser gjelder for nybygg og også ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse.

Retningslinjer: Enhver boenhet bør ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Informasjon: Ved fortetting innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser kan kravet til lekeareal reduseres. Kompenserende tiltak kan være opprusting av nærliggende grøntarealer/parker.

1.7.2 Funksjonskrav

	Beskrivelse av lekeplassestypen:
Felles krav	Adkomst til lekeplass skal være universelt utformet
Småbarnslekeplass (0-6 år)	Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel dobbelhuske med ett småbarnssete, klatreaktivitet/sklie, lekehus), i tillegg til sandkasse på minimum 10 m ² og sittemøbler Har minst ett apparat og ett sittemøbel som er universelt utformet Småbarnslekeplass skal ha formålet «felles lek» og skal eies og driftes privat.
Nærlekeplass (5-13 år)	Inneholder minimum 6 ulike typer utstyr til variert lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, store klatreapparater, ball-lek, i tillegg til fri lek) Inneholder universelt utformede sittemøbler/piknikbord Minimum 30 % av lekearealet og minst 3 av lekeapparatene skal være universelt utformet.

Nærmiljøpark (10 år og oppover)	Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom (f.eks. mulighet for ulike typer spill på gressplen eller grusplass, store klatreapparat, trampoline, tuftepark, bocciabane, ball og skilek) Inneholder universelt utformede sittemøbler/piknikbord
--	--

Retningslinjer: Areal til nærlekeplasser og nærmiljøparker bør i reguleringsplaner avsettes med eget formål.

Der det er mulig skal lekeplass og apparater tilpasses eksisterende terreng.

På eksisterende naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, kan det gjennom dispensasjonsbehandling vurderes å fravike deler av funksjonskravene til lekeplass.

Nærlekeplass bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 meter.

Lekearealer bør ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/grøntanlegg.

1.7.3 Kvalitetskrav

- Lekearealene skal ha gode sol og lysforhold. De skal ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl. 15 ved vårjevndøgn (20. mars) og kl. 18 ved sommervolv (20. juni).
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 meter.
- Apparater og underlag skal bestå av giftfrie materialer. Miljøvennlige løsninger skal etterstrebes.
- Lekearealene skal gjerdes inn mot veg.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan. Det skal være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før den kan tas i bruk.

Retningslinjer:

- *Lekearealene bør ha en minimumsbredde på 7 meter.*
- *Lekeapparatene bør ha lang holdbarhet, lavt vedlikeholdsbehov og en garantitid på minimum 10 år.*
- *Piknikbord og benker bør stå på fast dekke, uten oppstikkende kanter.*
- *Det bør være omramming rundt eventuelle sandbasseng, uten oppstikkende kanter.*
- *Kunstnerisk utsmykning kan erstatte lekeapparater dersom de inviterer til lek og tilfredsstillende kravene i Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.*

1.8 Skilt og reklameinnretninger

1.8.1 Søknadsplikt

Informasjon: Skilt og reklameinnretninger er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav i. Vedlagt alle søknader skal det være en redegjørelse for estetiske forhold og en helhetlig fasadeplan.

Skilt- og reklameinnretning inntil 3 m² montert flatt på vegg er unntatt søknadsplikt, jf. SAK § 4-1 bokstav f nr.4.

1.8.2 Utforming

- Skilt skal ha en utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter.
- Skilt skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler. Hvis det brukes plateskilt, skal platene ha farger som er tilpasset byggets farger.
- Maksimalt tillatt areal på skilt og reklameinnretninger er vist i tabellen under. Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
- Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plaktater og lignende like innenfor vindusflaten.
- Uthengsskilt skal ikke ha større areal enn 1 m² og ikke større bredde enn 1 meter.

For størrelse på skilt i de ulike områdene i sentrum gjelder:

Områder	#1	#2	#3	#4	Øvrig
Maksimal størrelse	3 m ²	4 m ²	3 m ²	3 m ²	5 m ²

1.8.2.1 Unntak

For næringsbygg med flere virksomheter i områdene #1 og #3, kan det tillates større skilt enn vist i tabellen over. Et vilkår for dette er at skiltstørrelsen tilpasses veggarealet og avstanden det skal sees fra. Utformingen av logoene må være enhetlig.

1.8.3 Plassering og spesielle områdehensyn

- Skilt og reklameinnretninger skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt
- Det tillates ikke reklameinnretninger i tilknytning til bevaringsverdige områder og bygninger som ikke er tilpasset området eller bygningens karakter og historie.
- I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder, samt i rene boligområder, er frittstående reklameskilt ikke tillatt.
- Lysreklame er ikke tillatt, med unntak av i områder regulert til forretning eller sentrumsformål.
- Skilt på bygningen skal som hovedregel plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene normalt sett samles. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.
- Skilt/reklame skal ikke plasseres i frisktsoner og på ledelinjer.
- Innenfor murbyen skal fasadeskilt og uthengsskilt plasseres mellom 1 etasje og 2. etasje/gesims.

Retningslinjer: Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.

1.8.4 Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger

- a) Plassering av skilt og reklameinnretninger på møne, takflate, gesims, stolpe, lysmaster, o.l.
- b) Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet.
- c) Reklameskjermer med levende/bevegelige bilder.
- d) Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate.
- e) Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge. Det gis unntak for bensinstasjoner.
- f) Uthengsskilt som går over flere etasjer.
- g) Temporære skilt på bygninger og langs veg.
- h) Produktreklame (merkeprodukter).
- i) Løsfotreklame.

Retningslinjer: Ved arrangementer kan det tillates løsfotreklame og reklame-/firmaflaggstenger i et begrenset omfang på stenger eller stolper som er særskilt satt opp til dette formålet. Ved festivaler, idrettsarrangementer og arrangementer tilknyttet handelsstanden og lignende kan temporære skilt benyttes langs og i offentlig veg og på bygning og grunn når det foreligger tillatelse til dette fra vegmyndigheten og dette er tidsbegrenset.

Informasjon: Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter. Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksveg og fylkesveg.

1.9 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.9.1 Automatisk fredete kulturminner

Informasjon: 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. Dette gjelder også for marine kulturminner.

1.9.2 Søknad om tiltak

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som vegger, steingjerder, støttemurer, grunnmurer, alleer, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.

Ved søknad om riving av bygg med verneverdi er det krav om en fagmessig utført tilstandsanalyse med bilder og tekst utført av en uavhengig og nøytral fagperson med kunnskap om verneverdi bygninger. Tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygningen i stand.

Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig. Nødvendige tiltak skal ikke forringe kulturminnets verneverdi.

Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller

kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.

Retningslinjer: Utbedring og vedlikehold bør skje etter antikvariske prinsipper. Opprinnelig stiluttrykk bør dokumenteres før eventuelle tiltak igangsettes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken. Ved vurderingen av om bygninger/bygningsmiljø er bevaringsverdige skal det legges vekt på: a) representativitet, b) autenticitet, c) arkitektoniske verdi, d) identitetsverdi, e) sammenheng med kultur- eller naturmiljø.

Informasjon: Alle søknadsppliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til det regionale kulturminnevernet for uttalelse før vedtak, jf. kulturminneloven § 25.

Nyere tids kulturminner defineres som kulturminner fra etter 1537 (reformasjonen) og stående byggverk fra etter 1649.

Bygg klassifisert som B-objekt i kulturminnevernplanen er vurdert å ha særlig høy antikvarisk verdi. Derfor stilles det høyere krav til bygningens opprinnelige stiluttrykk.

1.9.3 Landskapsrom rundt kirkebygg, grav- og urnelunder

Det skal ved all planlegging av tiltak i Skien kirkes omgivelser tas hensyn til kirken og kirkeanleggets plassering og virkning i landskapet. Kirken skal være områdets monumentale bygning. Eksisterende alléer, trær og beplantning som er viktig for opplevelsen av landskapsrommet og kirkestedet skal bevares. Eventuelt behov for nyplanting for å opprettholde landskapsvirkningen skal vurderes.

Informasjon: Kirken har en sentral plassering på sentrale og fremtredende steder i landskapet og bevisst formet som landemerker. Kirken og enkeltelementene i dens nærmeste omgivelser har stor verdi hver for seg som kulturminner, og samlet som kulturmiljø.

1.10 Blågrønne strukturer

1.10.1 Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur

Verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende. Verdifulle landskapsområder skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet. Høydedrag, landskapsformer, bekkeløp og landskapssilhuetter skal bevares. Rødlistede naturtyper skal bevares. Mest mulig av den opprinnelige vegetasjonen skal bevares i alle større bygge- og anleggsområder.

Parker og turveger rundt Bryggevannet og i Hjellen skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading. Det skal være god kontakt med høydene ved Brekkeparken, Lundetoppen/Lundedalen og til Bryggevannet/Hjellen, slik at elvebredder og tverraker danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal temakart Landskap og grønnstruktur legges til grunn.

1.10.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

Generelt skal enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker bevares. For trær som skal bevares er det viktig at man under anleggsperioden holder god avstand til krone og rotsone.

Ved regulering skal trær som ønskes bevart reguleres til bevaring. Det skal settes av tilstrekkelig med plass både over og under bakkenivå slik at treets krone og rotsystem kan få utvikle seg fritt.

Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over bakken i byområdet, i boligområder og ved vei, kan ikke felles, og det kan ikke gjøres tiltak i rotsonen/dryppsonen uten samtykke fra kommunen. Bestemmelsen gjelder også for kollede/formskårne trær og for trær i trerekker. Ved felling av trær skal disse erstattes.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

Retningslinjer: Plassering av trær og valg av treslag på offentlig grunn bør vurderes opp mot trafiksikkerhet, sol og utsikt. Dette skal gjøres i samarbeid med fagenheten for park og drift.

Informasjon: Hule eiketrær slik de er definert i "Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven", skal bevares.

1.10.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

1.10.3.1 Byggegrenser langs vann og vassdrag

Det tillates ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 nærmere vann og vassdrag enn 10 meter.

Lovhenvisning: pbl §11-9 nr. 5

Informasjon: Byggegrenser langs sjø, vann og vassdrag innebærer forbud mot tiltak som for eksempel etablering av sandstrand, gressplen, platting, mur, gjerder og fast møblering i byggeforbudssonen.

1.10.4 Turveg langs elva

Langs hver side av elva mellom bysentrene i Skien og Porsgrunn skal det sikres et sammenhengende grøntdrag med turveg. Turveg langs elva er markert i plankartet. Ved reguleringsplaner som berører turvegen, skal det sikres en trase med minimumsbredde på 5 meter og opparbeidet bredde på minimum 3 meter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

Retningslinje: Turvegen bør utformes på en måte som gir god brukbarhet for alle befolkningsgrupper.

1.11 Transport

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal Gatebruksplan for Skien sentrum legges til grunn.

1.11.1 Trafiksikkerhet og tilgjengelighet

Det skal ved alle tiltak og planforslag prioriteres tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og tas hensyn til virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt vegnett. Dersom universell utforming ikke oppnås skal det redregjøres for årsak til dette.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

1.11.2 Hensyn til kollektivtraseer

Ved søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging 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.

1.12 Veg og parkering

1.12.1 Bilparkering

Tabellen under viser antall bilparkeringsplasser pr. boenhet.

	Antall plasser
Parkering på egen tomt	Maks 2
Parkering på egen tomt, med felles besøksparkering	Maks 1,2
Felles boligparkering	Maks 1,2

Ved felles parkeringsanlegg skal det opparbeides parkering for forflytningshemmede. Antall plasser skal tilsvare minimum 5 % av det totale antall parkeringsplasser og minimum 1 plass.

Ved etablering av felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av plassene tilrettelegges for lading av elbil.

Behovet for parkering for andre formål enn bolig skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak.

1.12.2 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til boligbebyggelse. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsemuligheter. Krav til sykkelparkering kan ikke løses i privat sportsbod.

For andre formål enn bolig skal det alltid sikres minst to plasser per 100 m² bruksareal.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

1.13 Teknisk infrastruktur

1.13.1 Energibruk i bygg

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres.

Ved nyetableringer og utvidelser av kontor-, handel- og næringsbygg med total grunnflate større enn 500 m² skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for bruk av alternative,

fornybare energikilder, og hvordan lavt energibruk og lavt klimagassutslipp kan oppnås.

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Dersom det ikke finnes fjernvarmeanlegg innenfor aktuelle konsesjonsområde for fjernvarme, skal ny bebyggelse utformes slik at den kan tilknyttes framtidig fjernvarmeanlegg innenfor konsesjonsområdet. Tilknytningen skal foreligge når fjernvarmeanlegget står ferdig.

1.13.2 Vann og avløp

Informasjon: I forbindelse med reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det foreligge en teknisk plan for vann, avløp og overvann som skal godkjennes av Skien kommune. Planen skal utformes i tråd med kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår, og beskrive løsninger for vann og avløp på området sett i sammenheng med overordnet hovedsystem.

I tilfeller hvor eksterne utbyggere bygger VA-anlegg som Skien kommune senere skal overta til eierskap/drift skal VA-anlegget bygges etter kommunal standard.

Lovhenvisning: pbl § 18-1

Informasjon: Avstand mellom offentlige ledningsanlegg og bygninger/konstruksjoner skal være minst 4 meter.

Følgende dokumenter legges til grunn: VA-norm for Skien kommune, Reglement for sanitæranlegg, Retningslinjer for overvannshåndtering, Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

1.13.3 Overvann

Tiltak eller endring i arealformål skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det kartlegges og sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas. Tretrinnsprinsippet skal legges til grunn.

Ved reguleringsplanlegging skal det leveres en overordnet overvannsplan som del av planmaterialet.

Ved søknad om tiltak skal det leveres en detaljert overvannsplan som skal samordnes med landskapsplanen, se bestemmelse 1.6.5. Overvannsanlegg skal etableres slik at det ikke fører til forurensning av grunnvannsbrønner og drikkevann.

Retningslinjer: Ved regulering bør det fastsettes konkrete krav til blågrønn faktor eller tilsvarende ordning, med utgangspunkt i norm for blågrønn faktor /NS 3845. For plan- og byggeprosjekter bør det ivaretas en blågrønn faktor på 0,8 eller bedre. For samferdselsanlegg, herunder gater og plasser, bør det ivaretas en blågrønn faktor på 0,3 eller bedre.

Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebtes. Andel tette flater bør begrenses.

Informasjon: Tretrinnsprinsippet innebærer at tiltakshaver fanger, infiltrerer og fordrøyer egenprodusert vann på egen eiendom. Ekstreme vannmengder ledes trygt til overordnede vannsystemet.

Ved regulering og søknad om tiltak skal Skybruddsplan for Skien sentrum legges til grunn. (Se bestemmelse 3.3.3)

1.13.4 Avfallsløsninger for boliger

Antall boenheter	Avfallsløsning
Færre enn 20	Småbeholdere på hjul
20 eller flere	Nedgravd konteiner (dypoppsamler)

Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav til nedgravd konteiner skal utløses.

Renovasjonsanlegget skal være universelt utformet.

1.14 Miljø og sikkerhet

1.14.1 Skredsikkerhet

Ved reguleringsplanlegging i områder markert med *aktsomhet marin leire*, skal eventuell forekomst av kvikkleire og fare for skred vurderes av fagperson med skredkompetanse. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Eventuelle sikringstiltak må være gjennomført før bygging. Der skredsikkerhet ikke er tilstrekkelig dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres av ansvarlige foretak ved byggesøknad.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8 og TEK 17 kapittel 7

Informasjon: For utdypende informasjon ved behandling av byggesaker i fareområder, vises det til NVEs veileder nr. 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred, eller etterfølgende revisjoner av denne. Kart for områder «Aktsomhet marin leire» finnes i NVE Atlas, basert på NGU sine kart.

1.14.2 Støy

Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller ved planlegging av støyende anlegg eller virksomhet skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442. Grenseverdiene og kvalitetskravene i T-1442 skal legges til grunn i saksbehandlingen.

Utrednings- og kvalitetskravene gjelder også i enkeltsaker i uregulerte områder.

Unntak i gul sone

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, 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.

Unntak i rød sone

Det tillates i tett bebygde strøk støyfølsom arealbruk 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.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

1.14.3 Luftkvalitet

Statlig planretningslinje for behandling av lokal luftkvalitet(T-1520) i arealplanlegging, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

1.14.4 Elektromagnetisk felt

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak for varig opphold, skal det dokumenteres at elektromagnetisk felt (gjennomsnittsnivå gjennom året) ikke overstiger 0,4 µT.

Lovhenvvisning: pbl § 11-9 nr. 6

1.14.5 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Informasjon: Ved terrenginngrep i forurenset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften § 2-6.

1.14.6 Fremmede arter

Ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal det gjennomføres en kartlegging av fremmede og uønskede arter innenfor planområdet. Kartleggingen skal utføres i vekstsesongen av fagkyndig. Ved funn av fremmede arter skal artenes økologiske risiko vurderes og nødvendige tiltak for å fjerne artene skal sikres i reguleringsbestemmelsene. Fremmede arter skal ikke spres videre ved eventuell masseforflytning.

1.14.7 Lysforurensning

Statlig veileder for utendørsbelysning i byer og tettsteder, "Lys på stedet"(T-1512), skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

Beskrivelse: Dette kapitlet omfatter bestemmelser og retningslinjer knyttet til arealformål etter plan- og bygningslovens § 11-7 jf. §§ 11-9 og 11-10. Hovedformålene er fordelt i underformål, med egne bestemmelser og retningslinjer.

2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Sentrumsformål

Minst 20 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til boliger. Etasje på bakkeplan skal brukes til publikumsrettede funksjoner. For bebyggelse som ligger mot Cappelens gate kan bolig legges i 1. etg.

2.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Minst 20 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til bolig. Det skal ikke etableres bolig i 1.etg. mot; Hesselberggate og Kongens gate.

2.1.2.1 Felt K-3

Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltet. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen.

2.1.2.2 Felt K-4 og K-5

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hele Smieøya inkludert grønnstrukturrådene, aktuelle trafikkområder og eventuelt også søndre del av K-2 (Norgesmøllene). I reguleringsplanen skal det legges særlig vekt på å avklare forholdet mellom det fredete bygget PM5 og ny bebyggelse (plassering, materialbruk, volum, mv.), Smieøyas funksjon som friområde og Smieøya og de sørlige deler av S-12 påvirkning på og muligheter i forhold til den tilstøtende Skien sluse og som innfallsport til Telemarkskanalen. Ny bebyggelse skal analyseres i forhold til landskapsvirkning og gjeldende parkplan for Telemarkskanalen regionalpark.

2.1.3 Boligbebyggelse, nåværende

Retningslinjer: Nye tomter uten direkte atkomst til offentlig veg eller regulert felles atkomstveg, og som krever atkomst over/via annen tomt, bør ikke tillates.

Informasjon: Ved opprettelse av nye tomter og omgjøring av eksisterende bebyggelse må det gjøres en helhetlig vurdering etter plan- og bygningsloven § 26-1 og øvrige krav til tilpasning, uterom og parkering i kommunedelplanens bestemmelser.

2.1.3.1 Sekundærleilighet

Sekundærleilighet defineres i denne planen som en selvstendig boenhet som er mindre enn halvparten så stor som den boenheten sekundærleiligheten tilhører, og maks 60 m².

Dersom boenheten er større enn 60 m², skal tomtestørrelse, uteoppholdsareal og parkering tilfredsstillende samme krav som til en tomannsbolig.

Informasjon: Sekundærleilighet skal ha egen inngang, kjøkken, bad og wc, samt egen uteplass.

2.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.1.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.1.6 Grav- og urnelund, nåværende

2.1.6.1 Lie kirkegård

Det skal legges til rette for at området, i tillegg til å være gravlund/minnelund, skal ha en funksjon som grøntområde i bydelen. Det skal legges til rette for gangtrafikk gjennom området.

2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Veg, nåværende og framtidig

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

Gatebruksplanen skal legges til grunn ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

2.2.2 Havn

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.2.3 Småbåthavn

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.3 Hovedformål: Grønnstruktur

2.3.1 Friområde, nåværende og framtidig

Områdene skal ha ulik karakter og bruk. Stier og turdrag skal bevares. Tiltak for å fremme friluftslivet, turveger og områder for lek og rekreasjon, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samvær, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og allergikere.

Informasjon: Temakart Landskap og grønnstruktur skal legges til grunn ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak.

2.4 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag

2.4.1 Generelt

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.4.2 Farled

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt.

3 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

Beskrivelse: Kommunedelplanen skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Dette gjøres gjennom hensynssoner vist i plankartet. Det gjøres oppmerksom på at plankartet viser situasjonen slik det var ved vedtaksdato. Det må derfor suppleres med eventuelle nye hensynssoner ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Hensynssoner er benyttet for å knytte bestemmelser og retningslinjer, og hjemles i plan- og bygningsloven § 11-8.

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Andre sikringssoner – jernbanetunnel (SOSI-kode H190)

Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 skal vurderes av jernbanemyndighetene før tillatelse kan gis.

3.2 Støysoner

3.2.1 Rød støysone (SOSI-kode H210)

Informasjon: Støysoner i henhold til rundskriv T-1442 for fylkesveger.

3.2.2 Gul støysone (SOSI-kode H220)

Informasjon: Støysoner i henhold til rundskriv T-1442 for fylkesveger.

3.3 Faresoner

3.3.1 Skredfare – kvikkleire (SOSI-kode H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak innenfor hensynssonen må det vurderes og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

Informasjon: Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

3.3.2 Flomfare (SOSI-kode H320_1_1)

Ved reguleringsplanlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for flom og havnivåstigning skal det sørges for og dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Informasjon: Hensynssonene omfatter flomsone for vassdrag og flomveger.

Sikkerhetskravene i TEK17 § 7-2 må oppfylles. Sikkerhet mot flom utredes i tråd med NVEs veileder 3/2022.

3.3.3 Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320_2_2)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal skybruddsplanen legges til grunn.

Informasjon: Flommodellen og anbefalingene i skybruddsplan for Skien sentrum skal brukes, integreres og gjennomføres ved nye tiltak, byggesaker, reguleringsendringer og utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor nedbørsfeltet. Kommunen v/kommunalteknikk skal godkjenne tiltak og planer som har vesentlige konsekvenser for skybruddsplanen, blågrønn struktur, overvannshåndtering og forebygging av vannskade innenfor området.

3.4 Hensynssoner med særlig angitte hensyn

3.4.1 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)

Retningslinjer: Områdene viser arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og arts mangfoldet i områdene. Tiltak, inkludert tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

3.4.2 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)

Retningslinjer: Områdene som er vist som hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, skal sikres med sitt særpregete miljø og sin identitet, i tråd med kulturminneplanen. Målet er å bevare bygningenes arkitektoniske og miljømessige verdier. Tiltak på bygninger som ikke er listeført i kulturminneplanen skal i størst mulig grad ta hensyn til strøkets karakter.

3.5 Båndleggingssoner

3.5.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730)

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet (Middelalderbyen Skien og Gimsøy Kloster) og som det ikke er dispensert for gjennom gjeldende arealplaner j.f. kml. § 8 er ulovlig uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet i god tid før tiltaket/arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravinger belastes tiltakshaver.

4 Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

Beskrivelse: Bestemmelsesområder er benyttet for å knytte bestemmelser til geografiske områder uavhengig av arealformål, og hjemles i plan- og bygningsloven §§ 11-9 og 11-10.

4.1 Bevaring

4.1.1 Fellesbestemmelser

Historisk/opprinnelig kvartal- og bebyggelsesstruktur skal være bestemmende for alle nye bygg.

Eksisterende bebyggelse oppført før 1940 tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form.

Bestemmelser for enkeltbygg etter 1940 (f.eks City-bygget, Landmannsgården)

Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

Fasade skal plasseres i gatelivet. Ny bebyggelse skal komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass.

Høyde på nye bygg skal forholde seg til gjennomsnittlig byggehøyde i kvartalet, ikke til høye enkeltbygg i den aktuelle gate eller i omkringliggende kvartaler. Største tillatt høyde skal ikke

overstige maksimal høyde på eksisterende bygg innenfor sammenhengende kvartaler. Hjørnebygg skal henvende seg til to sider.

Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve områdetets særpreg.

Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer skal bevares, videreføres og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal tilpasses områdetets særpreg.

Ved oppføring av nye bygninger på åpne tomter skal dette skje innenfor rammene av kvartalet eller gatens opprinnelig særpreg og struktur mht. utnyttelsesgrad, høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk.

Vinduer skal fremstå som åpning i fasaden og ikke som en glassfasade.

4.1.2 Bestemmelsesområde 1 (3, 4, 1b, 9c og 2c i DIVE-analyse)

Sidefasader skal plassere i eiendomsgrense for å komplettere kvartalene.

Fasader skal ha en oppdeling i tråd med den historiske tomtstrukturen i området og deles opp i vertikale elementer på en måte som opprettholder helheten og rytmen i fasaderekken. Hver del skal ha en lengde på mellom 12 og 25 meter avhengig av oppdelingen i gateløpet.

Ved fortetting i innvendige gårdsrom kan det bygges inntil én etasje over bygninger mot gateløp, inkl. heissjakter og ventilasjon. Takformer og oppbygg i innvendige gårdsrom skal være en del av et helhetlig taklandskap. Løsninger må dokumenteres i rammesøknad.

Saltak er den dominerende takformen. Mot gate skal dette videreføres i nybygg med takvinkel som harmonerer.

Tilbaketrukket etasje skal trekkes tilstrekkelig inn til at hovedvolumets gesims sett fra gateplan klart oppfattes som bygningens høyde. Det skal gjennom materialbruk gis et klart skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

Monumentalbygg i kvartalsstrukturen må opprettholde sin posisjon og ikke svekkes.

Eventuelle oppbygg i takflater skal være lite fremtredende og være tilbaketrukket fra gjennomgående gesims.

Nybygg skal ha gjennomgående gesims tilsvarende den historiske bebyggelsen.

Balkong ut mot gate tillates ikke.*

**Balkong, oppholdsplass på husfasade konstruert som et framspring med golv som fortsettelse av golvet i rommet innenfor.*

4.1.3 Bestemmelsesområde 2

Nye tiltak og bygg skal videreføre trehusområdenes småskala eiendomsstruktur og preg.

Nybygg skal oppføres som tradisjonelle bygningskropper og kles med trepanel. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene fremkomme av bygningskroppen.

Fasader skal ha en oppdeling i tråd med den historiske tomtestrukturen i området og deles opp i vertikale elementer på en måte som opprettholder helheten og rytmen i fasaderekken.

Hver tomt skal ha en bredde mellom 12 og 20 meter og dybde mellom 15 til 25 meter.

Det skal være avstand mellom bygningene langs gata.

Eventuelle oppbygg i takflater skal være lite fremtredende og være tilbaketrukket fra gjennomgående gesimser.

Nybygg skal ha gjennomgående gesims tilsvarende den historiske bebyggelsen.

4.1.4 Bestemmelsesområde 3

Bryggetopologien med gavlmotiver i fasade mot Bryggevanntet skal videreføres.

Gavlen skal fremstå som en sammenhengende vegg fra gatenivå fra tak til vegg med definerte hjørner.

4.1.5 Bestemmelsesområde 4

Nye tiltak skal videreføre området trehusstruktur og preg.

Nybygg skal oppføres som tradisjonelle bygningskropper og kles med trepanel. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene fremkomme av bygningskroppen.

Fasader skal ha en oppdeling i tråd med den historiske tomtestrukturen i området og deles opp i vertikale elementer på en måte som opprettholder helheten og rytmen i fasaderekken.

Bebyggelsen skal ha dimensjoner, proporsjoner, takvinkel, materialbruk og vindusinndeling som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen.

Ved fornyelse og reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og takteking og beslag, skal bebyggelsens opprinnelige detaljer så vidt mulig kopieres eller tilbakeføres.