



Skien Næringsforening

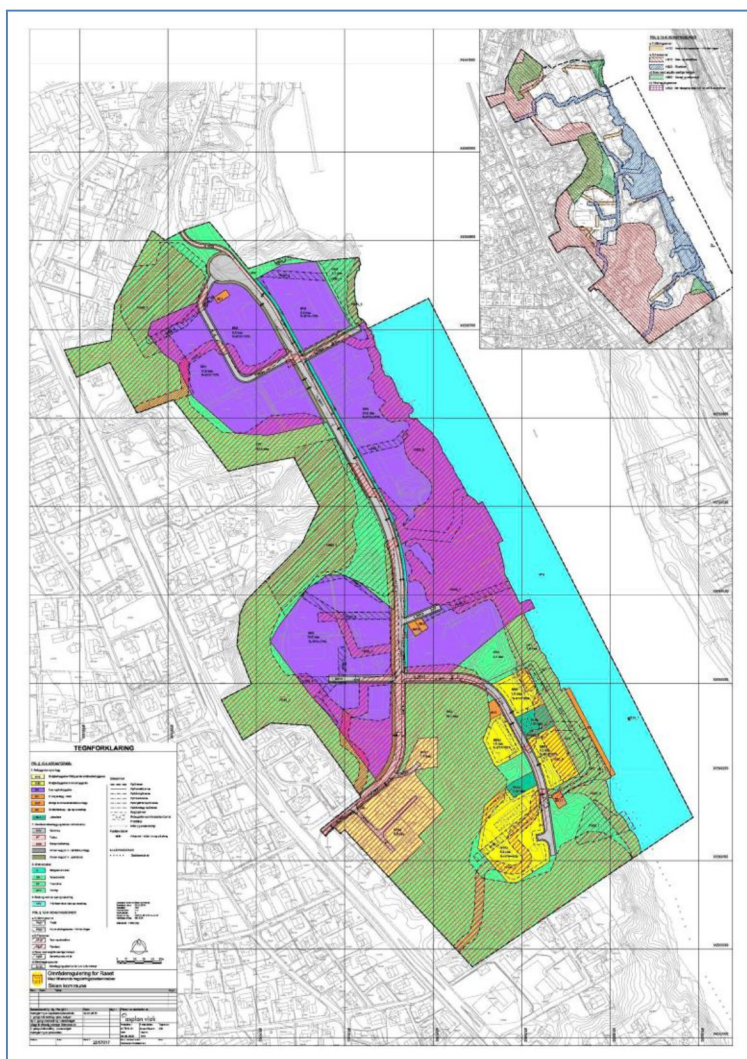
Deres ref.

Vår ref.
14/03418-96

Dato
01.12.2020

Hva mener du om planen for Raset? - høringsbrev

Forslag til detaljregulering for områderegulering for Raset er lagt ut på høring. Det betyr at du nå kan komme med synspunkter til planen.



Plan og byggesak

Tlf: +47 35 58 10 00

postmottak@skien.kommune.no

Post:Pb.158,3701Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839



Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på Raset mellom Porsgrunnsvegen og Skienselva. Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av næringsområder på Raset og etablering av nye gode boligområder. Ved de nye boligområdene i sør vil det etableres et friområde for allmennheten ved elvekanten. Raset veg vil sikres med nytt fortau.

Du kan se hele planforslaget på kommunens nettsider på skien.kommune.no/kunngjoringer, og på servicesenteret i Henrik Ibsens gate 2.

Vedtaket

I [sak 125/20](#) vedtok Utvalg for klima, miljø og byutvikling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til områderegulering for Raset, med kart datert 08.09.2020 og bestemmelser datert 08.09.2020, ut til offentlig ettersyn.

Har du innspill til planforslaget?

Send eventuelle synspunkter til planenheten i Skien kommune på skien.postmottak@skien.kommune.no, eller til Skien kommune, planenheten, postboks 158, 3701 Skien.

Frist for innspill: 18. januar 2020

Har du spørsmål?

Kontakt gjerne saksbehandler på tlf. 35 58 1218

Med hilsen

Hanneke Kloosterman, saksbehandler

35581218

Brevet er godkjent elektronisk.

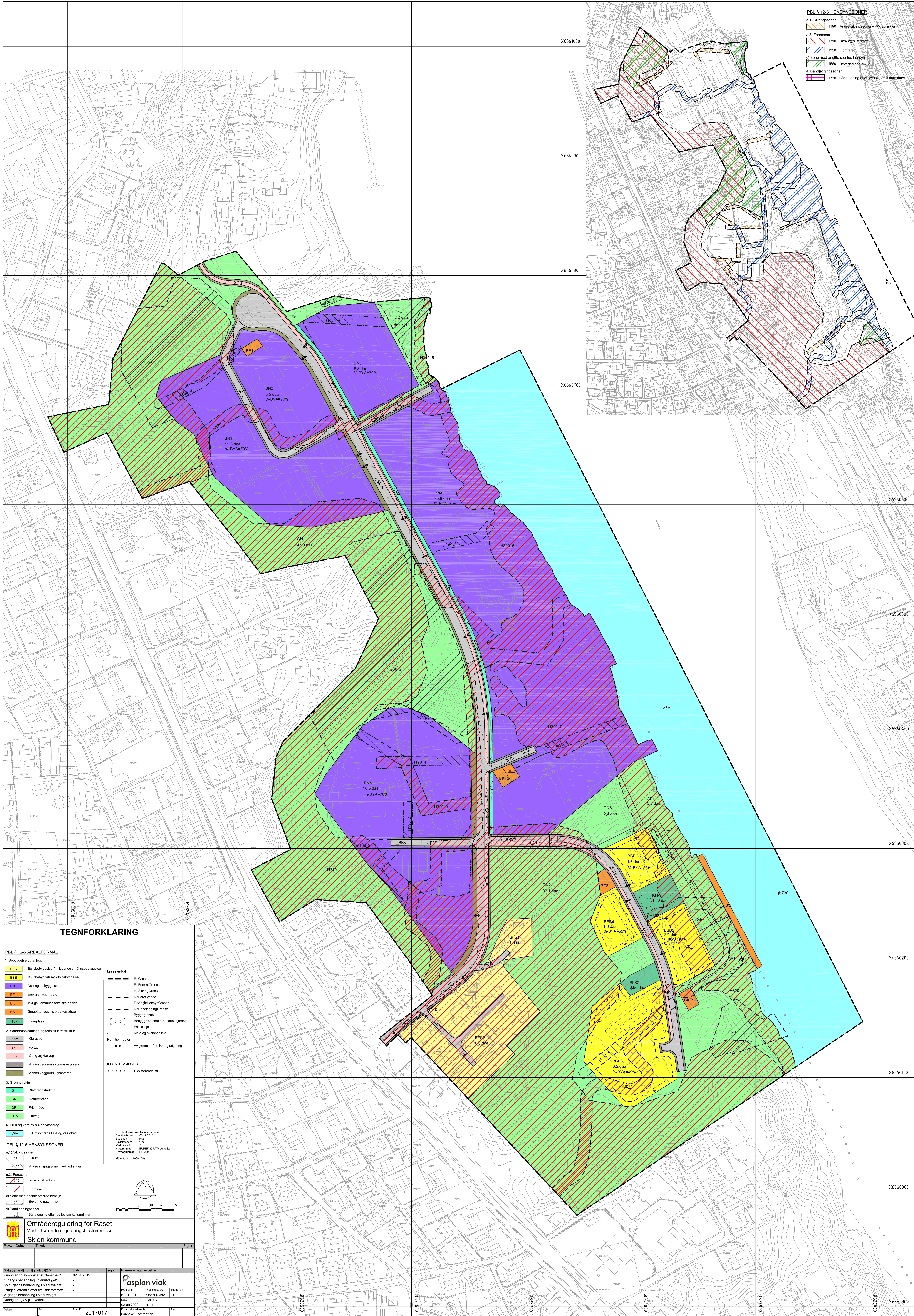
Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Saksutskrift UKMB sak 125/20

Mottakere: AL-SALIHI HUMAM TALIB K
ANDERSEN KINE ANETT
ANDERSEN TROND
ATAEY AHMAD ATABAADÉ og ZAHRA
BARTH ANNE-LINN
BLAKSTAD THOMAS
BOLIGSAMEIET SVEA FYR
BREILAND KIRSTEN ÅSHILD og FREDRIKSEN ODDVAR
BRYNLUND TANJA IREN
Buer Grave Transport AS
CIRCLE K NORGE AS v/ Richard Zeiner-Gundersen
Civitas v/ Marit Øhrn Langslet
DAHL ROBERT ANDRÉ
DIRBAS IKHLAS MAZEN M og KHALED WALID I

DIZDAREVIC AMIRA og SAMIR
DRAGANOVIC NADA og SASA
EMP EIENDOM AS
FOLLAUG SNORRE
FURUHEIM JOHN ØYVIND
FURUHEIM THOR ØYSTEIN
FUTTRUP FRØIDIS NELLY
Gimsøy lokalutvalg v/ Tarann Hyni
GOBERG EIENDOM AS
GRENNES JAN ERIK
GUNDERSEN GERD ROMBERG og TRYGVE
HALVORSEN BJØRG MARIE
HANSEN JANN MAD S STURE
HANSEN SISSEL
HASSAN SULTAN AWADH
HAUEN ANETTE TOLLEFSEN
HELLESTAD LIV R STAVDAL
HOVLAND KRISTIAN
JACOBSEN MORTEN
JOHANSEN STIG
Johnsen Johan Eiendom AS v/ Thor-Erling Kristoffersen og Jørgen Bøhle
KARLSEN ALF GEORG og UDTIAN KIRSTEN
KITILSEN ASTRID AGNES
KYVIK HARALD
KÅSA ANN CARIN
LIANE ROLF
LUTA NAIM og VJOSA
Magnild Schrøder
MARKUSSEN EMIL
Maskin Consult AS v/ Ragnar Sture Pettersen
MCHAINA FRED MHINA
MELFALD MARIUS OG VIVIAN HEJAS
Moen eiendom v/ Kristoffer Moen
MOISESCU STELIAN
MYLVAGANAM BAVAN S
NATEDAL DAG EILIV og METTE KITTELSEN
Naturvernforbundet i Grenland v/ Anne Mjelva
NLA Telemark v/ Birgitte Hellstrøm
Norsk Ornitologisk Forening av. Telemark
Næringlivets Hovedorganisasjon, NHO Telemark
OLSEN ANETTE EIKÅSEN og KIM RICHARD
OLSEN KIM RICHARD
OLSEN NILS ERLING
PRYERDALEN THOMAS HAGEN
RALLE FRANK
RALLE ØYSTEIN
RASET 19 AS
RASET 21 EIENDOM AS
RASET 54 AS v/ Ragnar Sture Pettersen
RASET 55 AS v/ Bjørn Holand
RASET 69 EIENDOM AS v/ Øystein Johansen
RIDDER TEMPLET KONG SIGURD
RYDING LISBETH PAASCHE
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/ Tarann Hyni
SAMEIET SVEA PANORAMA
SAUESUND HEGE IRENE
SCHRØDER MAGNHILD
SELLEVOLD-VALDES PAULA Y og PREBEN
SKAU JON HØGLI og LINDA CARINA

Skien kommunale Eldreråd v/ Tarann Hyni
Skien kommune, Barnerepr. i HOTS v/ Torbjørn Holm
Skien kommune, Brann og feiervesenet v/ Over Stokkeland
Skien Næringsforening
SKIEN TOMTESELSKAP AS
Skienselva Elveierlag v/ Anders Aamot. C/O Porsgrunn kommune
SKJELVAN KRISTIAN WAAG
STAVDAL HANS ANDREAS
STENSRUD TRUCK EIENDOM AS v/ Roger Stensrud
SVEA FYR BORETTSLAG
Svendsen Arthur Eftf AS Rolf v/ Erik Svendsen
SVENDSEN ERIK NARVE
SVENDSEN PER ERIK NARVE
AL-SALIHI HUMAM TALIB K
SVENDSEN STEINAR NARVE
THORSEN BYGG OG EIENDOM AS
TVEITAN EIRIK
Vegard Høidalen
VEHOLT, INGER og TORE
Vårs Holding as v/ Thor-Erling Kristoffersen
Vårs Holding as v/ Jørgen Bøhle
YTTERBØ ANDERS
Skien Historielag
Grenland Friluftsråd v/Bjørnar Løkstad
Fortidsminneforeningen avd. Telemark
Trygg Trafikk Telemark
Huseiernes Landsforbund Telemark v/advokat Thor Johan Larsen



PBL § 12-6 HENSYNSSONER

- a.1) Skilingssoner
 - H190 Andre skilingssoner - Væderdager
- a.3) Faresoner
 - H310 Ras- og akkordfart
 - H320 Flomfart
- c) Sone med angitte særlige hensyn
 - H560 Bevaring naturmiljø
- d) Båndleggingssoner
 - H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMAL

1. Bebyggelse og anlegg

- BFS** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BBB** Boligbebyggelse-bokkebebyggelse
- BN** Næringsbebyggelse
- BE** Energianlegg - trafte
- BKT** Øvrige kommunaltekniske anlegg
- BS** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- BLK** Lekaplass
- BLK2** Lekaplass
- SKV** Kjøreeveg
- SF** Forstu
- SGS** Gang-trykkeløp
- AN** Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AN2** Annen veggrunn - grøntareal
- G** Bålgrenstruktur
- GN** Naturområde
- GF** Fjellområde
- GTV** Turveg
- VVF** Frikultursområde i sjø og vassdrag

- Linjesymbol**
- RpGrense
 - RpFormalGrense
 - RpSkilingsGrense
 - RpFaresGrense
 - RpAngittHensynGrense
 - RpBåndleggingGrense
 - Byggingsgrense
 - Betyggesse som forutsettes fjernet
 - Friaidregte
 - Måle og avstandslinje
 - Avkjørsel - både inn og utkjørsel
- Punktsymboler**
- Eksisterende st

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

- a.1) Skilingssoner
- H190 Fret
 - H190 Andre skilingssoner - Væderdager
- a.3) Faresoner
- H310 Ras- og akkordfart
 - H320 Flomfart
- c) Sone med angitte særlige hensyn
- H560 Bevaring naturmiljø
- d) Båndleggingssoner
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Områderegulering for Raset
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
Skien kommune

Rev: _____ Dato: _____ Tittel: _____ Skjnl: _____

Stakebehandling i s. PBL § 22-1 Dato: 02.01.2019 Hgsl: Planen er utarbeidet av

Kunngjøring av oppstartet planarbeid: 02.01.2019

1. gangs behandling i planutvalget: _____

Ny 1. gangs behandling i planutvalget: _____

Utlagt til offentlig ettersyn i kommunens: _____

2. gangs behandling i planutvalget: _____

Kunngjøring av planvedtak: _____

Saksn: _____ Ark: _____ FnrID: 2017017

casplan viak

Prosjektleder: _____ Tegner: _____

617911-01 Skied Nytorv GB

Date: 08.05.2020

Rev: _____

Don: saksbehandler: _____

Hanneke Kloosterman

PLANBESTEMMELSER TIL

OMRÅDEREGULERING FOR RASET

Arkivsaknr:

PlanID: 2017017

Bestemmelsene datert: 08.09.20, og sist revidert:

Planbestemmelsene er i tråd med kommunalt vedtak(dato), i sak

.....

1. GENERELT

1.1. Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 08.09.20.

1.2. Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for videreutvikling av dagens næringsområder, ny boligbebyggelse i søndre del, samt fortau langs Raset og turveg langs elva.

1.3. Området reguleres for følgende formål

PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BFS1 – BFS2
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse	BBB1 – BBB4
Næringsbebyggelse	BN1 – BN5
Energianlegg - trafo	BE1 – BE3
Øvrig kommunalteknisk anlegg	BKT1 – BKT2
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BS
Lekeplass	BLK1 – BLK2

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	o_SKV1 – o_SKV2
Kjøreveg, felles privat	f_SKV1 – f_SKV6
Fortau	o_SF1 – o_SF7
Gang-sykkelveg	o_SGS
Annen veggrunn- tekniske anlegg, offentlig	
Annen veggrunn- grøntareal, offentlig	

Grønnstruktur

Blågrønnstruktur	G1 – G3
Naturområde	GN1 – GN4
Friområde	GF1 – GF6
Turveg	GTV1

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag

VFV

PBL § 12-6 Hensynssoner

a.1) Sikringssoner

Frisikt

H140

Andre sikringssoner - VA-ledninger

H190_1 – H190_10

a.3) Faresoner

Ras- og skredfare

H310_1

Flomfare

H320_1 – H320_9

c) Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring naturmiljø

H560_1 – H560_5

d) Båndleggingssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner

H730_1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Rekkefølgekrav

Alle rekkefølgekrav skal gjennomføres i henhold til godkjent dokumentasjon i punkt 2.2.

2.1.1. Boligbebyggelse

Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av bolig eller andre bygg i BFS1 og BFS2 skal følgende være gjennomført:

- Eventuelle sikringstiltak innenfor faresone ras som er nødvendig for å opprettholde geotekniske stabilitet.

Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av bolig og infrastruktur i BBB3 skal følgende være gjennomført:

- Eventuelle sikringstiltak innenfor faresone ras som er nødvendig for å opprettholde geotekniske stabilitet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i BBB1-BBB4 skal følgende være ferdigstilt:

- Sanering av forurenset grunn.
- Fortau o_SF4 – o_SF6.
- Kjøreveg o_SKV2 og fortau o_SF7.
- Friområde GF1 og GF2 og turveg GTV1.
- Uteområder, trafikkløsninger og renovasjon tilhørende bebyggelsen. Dersom brukstillatelse søkes i vinterhalvåret tillates grøntarealer/ vegetasjon etablert påfølgende vår.

- Lekeklass BLK1 (gjelder BBB1, BBB2 og BBB4)
- Lekeklass BLK2 (gjelder BBB3).

2.1.2. Næringsbebyggelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye tiltak eller ny virksomhet innenfor BN1-BN5 skal følgende være ferdigstilt:

- Eventuelle sikringstiltak innenfor faresone ras som er nødvendig for å opprettholde geotekniske stabilitet.
- Eventuell sanering av forurenset grunn.
- Trase for flomveg.
- Beplantning / vegetasjon i f_GF1 – f_GF3 (gjelder BN3 og BN5)

2.2. Dokumentasjonskrav

2.2.1. Boligbebyggelse

Før det gis rammetillatelse til infrastruktur tilknytning til BBB1-BBB4 skal følgende dokumentasjon legges fram:

- Teknisk plan godkjent av Kommunalteknikk for Kjøreveg o_SKV2 og Fortau o_SF4 – o_SF7.
- Geoteknisk dokumentasjon på at stabilitet både i anleggsfasen og permanent blir ivaretatt.

Før det gis rammetillatelse til bolig i BBB1-BBB4 skal følgende dokumentasjon legges fram:

- Geoteknisk dokumentasjon på byggets fundamentering, og at stabilitet både i anleggsfasen og permanent blir ivaretatt. Det skal dokumenteres at både lokalstabilitet, områdestabilitet blir ivaretatt med tiltaket.
- Tiltaksplan for sanering av forurenset grunn.
- Teknisk plan for vann og avløp godkjent av kommunalteknikk.
- Overvannsplan godkjent av kommunalteknikk. Plan skal vise ivaretagelse, eventuell omlegging, av flomveger gjennom området og lokal overvannshåndtering.
- Landskapsplan i målestokk 1:500 for det enkelte/ aktuelle formålsfelt som viser:
 - Bebyggelsens plassering og kotehøyde, målsatt ved inngangspartier
 - Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
 - Trafikkløsning med inn-/ og utkjøring til parkeringskjeller, inkludert siktsoner
 - Atkomst for gående og syklende
 - Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
 - Utforming av utearealer herunder lekeplasser, felles uteareal og friområder med materialbruk og vegetasjon
 - Areal for renovasjonshåndtering
 - Overvannsløsninger
- Terrengsnitt med koter. Planlagt bebyggelse og nytt og eksisterende terreng for det enkelte/ aktuelle formålsfelt skal vises.
- Fasadeoppriss / perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse og omgivelser.

- Landskapsplan i målestokk 1:500 for lekeplass BLK1 og BLK2, Friområde GF1, GF2 og Turveg GTV1 som viser utforming med lekeinstallasjoner, terrengbearbeidinger, materialbruk og vegetasjon. Snuplass for lastebil med r=9,5m eller vendehammer til pumpestasjon skal vises i GF1/GF2.
- Vurdering / utredning, og eventuelt valg av, alternative energikilder/løsninger.
- Dokumentasjon på at grenseverdier for støy fra eksisterende næringsvirksomhet BN4 er ivaretatt (gjelder tiltak i BBB1 og BBB4).

Før det gis igangsettingstillatelse til bygg- eller terrengtiltak i BFS1 og BFS2 skal følgende dokumentasjon legges fram:

- Geoteknisk dokumentasjon som viser at stabilitet både i anleggsfasen og permanent blir ivaretatt. Det skal dokumenteres at både lokalstabilitet, områdestabilitet blir ivaretatt med tiltaket. Dokumentasjon skal vise hvordan overvann i området skal håndteres. Eventuelt stabiliserende / avbøtende tiltak må angis.
- Teknisk plan godkjent av Kommunalteknikk for vann og avløp (gjelder for ny bolig i BFS2, g/bnr 220/1520).
- Dokumentasjon på at grenseverdier for støy fra eksisterende næringsvirksomhet BN4 og fra vegtrafikk i Raset er ivaretatt (gjelder for ny bolig i BFS2, g/bnr 220/1520).

2.2.2. Næringsbebyggelse

Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse til nye næringsbygg, større endringer/ombygginger av eksisterende bygninger eller ny virksomhet innenfor BN1-BN5 skal følgende dokumentasjon legges frem:

- Geoteknisk dokumentasjon på byggets fundamentering, og at stabilitet både i anleggsfasen og permanent blir ivaretatt. Det skal dokumenteres at både lokalstabilitet, områdestabilitet blir ivaretatt med tiltaket. Geoteknisk vurdering skal også inkludere stabilitet mot elva.
- Utredning/ rapport for forurenset grunn, inkludert eventuell tiltaksplan.
- Teknisk plan for veg/ atkomst og VA godkjent av Kommunalteknikk for aktuelt formålsområde.
- Landskapsplan i målestokk 1:500 for det enkelte/ aktuelle formålsfelt som viser:
 - Disponering av utbyggingsområdet med funksjonsangivelse, bebyggelsens plassering, utendørs lager, eventuelle skjermingstiltak og sikringsgjerder
 - Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
 - Beplantning/ vegetasjon f_GF1 – f_GF3 (gjelder BN3 og BN4)
 - Trafikkløsning med inn-/utkjøring, inkludert siktsoner, atkomst for gående/ syklende
 - Areal for parkering, inkludert sykkelparkering
 - Overvannsløsninger / flomveg
- Støyrapport som viser virksomhetens påvirkning på omgivelser, eventuelle avbøtende tiltak.

2.3. Uteoppholdsareal

Det skal avsettes areal til uteoppholdsareal i boligområdene i samsvar med de til enhver tid gjeldene bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

10 m² av privat uteareal kan legges til terrasse eller balkonger. Felles uterom for BBB1-BBB4 kan legges til lekeplasser BLK1 og BLK2.

2.4. Parkering

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med de til enhver tid gjeldene bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

2.5. Universell utforming

Nye boliger og uteareal skal tilrettelegges for universell utforming i tråd med de til enhver tid gjeldende bestemmelser i teknisk forskrift.

Turvei GTV1 utformes med universell utforming så langt dette lar seg gjennomføre med tanke på eksisterende terreng. Det skal sikres universell utformet forbindelse mellom o_SKV2 og GTV1, enten innenfor GTV1 eller via GF1, BLK1, BBB1 eller BBB2.

2.6. Miljøforhold

2.6.1. Forurensning

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn over gjeldene toleranseverdier for reguleringsformålet, skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og eventuelle tiltak iverksettes.

2.6.2. Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 skal gjøres gjeldende for planen. Innen- og utendørs støyforhold skal ligge innenfor tillatte grenseverdier. For støyutsatte boliger skal forskriftsmessige lydisolerende løsninger prosjekteres og dokumenteres. Om det på tidspunkt for byggesøknad foreligger oppdaterte retningslinjer skal de oppdaterte retningslinjene legges til grunn.

2.6.3. Energi

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

2.6.4. Radon

Tiltak mot radon skal iverksettes slik at kravene som er angitt i Teknisk forskrift, gjeldende på det tidspunkt det søkes om tillatelse til tiltak, overholdes.

2.7. Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd).

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1. Bebyggelse og anlegg

3.1.1. Boligbebyggelse, frittliggende bebyggelse, BFS1 – BFS2

I BFS1-BFS2 er det eksisterende frittliggende boligbebyggelse. Atkomst er fra f_SKV5 eller f_SKV6.

I BFS2 tillates etablert en ny enebolig på eiendom 220/1520. Det tillates maksimal gesimshøyde 6 m og mønehøyde på 8 m ved saltak/ pulttak og maksimal byggehøyde 7 m ved flatt tak. Høyder måles over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Mindre tiltak på eksisterende boliger tillates.

Maksimal tillatt %BYA= 35%.

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.

Området har hensynsone ras- og skredfare, se bestemmelse pkt 4.2.1.

3.1.2. Boligbebyggelse, blokkbebyggelse BBB1 – BBB4

I BBB1-BBB4 tillates etablert ny bebyggelse i form av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt %BYA i BBB1- BBB2:	55%
Maksimal tillatt %BYA i BBB3:	45%
Maksimal tillatt %BYA i BBB4:	55%

Parkering på bakkeplan innenfor formålsområdet skal medregnes.

Det skal etableres minimum 4 boliger per daa. i områdene.

Bebyggelse skal ha maksimal byggehøyde:

BBB1 – BBB2:	kote + 18
BBB3:	kote + 26
BBB4:	kote + 23

Tiltak som takoppbygg for ventilasjon, heis, rekkverk for takterrasser osv. skal ligge innenfor angitte kotehøyder.

Bebyggelsen skal deles i minst 2 volumer i BBB2 og minst 3 volumer i BBB3.

Byggegrenser er vist på plankart. Balkongen skal ligge innenfor byggegrensene. 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. Mot friområdet GF2 tillates ingen tiltak utenfor byggegrense.

Støttemurer på inntil 1 m og fyllingsfot kan legges i formålsgrense. Muren kan være 1,5 m høy hvis den ligger minst 4 meter fra nabogrensen. Støttemurer skal utføres i naturstein.

Terreng tilpasset slik at det blir sammenheng mellom uteområder i BBB1-BBB2 og lekeområde BLK1 og mellom BBB3 og BLK2.

Parkering tillates etablert på bakkeplan eller i garasjekjeller, eller en kombinasjon av disse. Garasjekjeller for BBB1 og BBB2 kan også etableres helt eller delvis under BLK1.

Det tillates etablert atkomstveg innenfor områdene.

Det skal etableres avfallsløsning med dypoppsamler, nedgravde containere. Anlegg skal lokaliseres ved o_SKV2, og anleggene kan ligge utenfor byggegrense, inntil 1 m fra formålsgrense.

Det skal etableres areal for småbarnlek på minimum 150 m² innenfor formålsområdene dersom avstand fra regulert lekeplass BLK1 - BLK2 til inngang bolig til overstiger 50 m.

Området har hensynsone VA-ledning, ras- og skredfare og flomfare, se bestemmelse pkt 4.1.2, 4.2.1 og 4.2.2.

3.1.3. Næringsbebyggelse, BN1 – BN5

I BN1-BN5 tillates etablert verksted, produksjonsvirksomhet, håndverksvirksomhet, lager eller lett industri. Handel med plasskrevende varer biler og båter tillates.

Tungindustri, industri med forurensing-, støy-, brann- og eksplosjonsfare tillates ikke. Eksisterende virksomhet tillates opprettholdt.

Kontor som støttefunksjon til virksomhet tillates. Det tillates ikke etablere bedrifter som driver ren kontorvirksomhet.

Det tillates inntil 2 vaktmesterboliger i planområdet, 1 bolig i BN3 og 1 bolig i BN5. Boligene skal lokaliseres og utformes slik at gjeldende innendørs støykrav for bolig ivaretas i naboskap med de næringsvirksomhetene som tillates etablert i områdene. Boligene skal være en integrert del av næringsbebyggelsen. Boligene fritas for krav til uteoppholdsareal og parkering.

Maksimal tillatt %BYA= 70%.

Bebyggelse skal ha maksimal byggehøyde 13 m. Høyden måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Takoppbygg for ventilasjon, heissjakt osv. skal ligge innenfor tillatt byggehøyde.

Ved etablering av store bygningsvolumer, der lengden på fasaden overstiger 50 m, skal det etableres et brudd i fasaden i form av endret byggehøyde, fremspring eller tilbaketrekking av fasadelinje eller annen materialbruk. Det tillates uansett ikke bygninger med lenger fasadelengde enn 100 m.

Det er tillatt å etablere interne veger i delområdene. Parkering kan løses i dagen, i parkeringskjeller eller på tak. Innenfor hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal til varelevering og av- og pålesing.

Atkomst til eiendommer i BN1-BN5 direkte fra Raset er angitt med pil på plankart. Det tillates mindre justering av plassering, men ikke flere atkomster. Atkomster til BN1-BN5 for øvrig skal være fra f_SKV1 – f_SKV4. Det skal sikres tilstrekkelig sikt ved avkjørsler.

Området har hensynsone VA-ledning, ras- og skredfare og flomfare, se bestemmelse pkt 4.1.2, 4.2.1 og 4.2.2.

3.1.4. Energianlegg, Trafo, BE1 – BE3

I BE1 og BE2 er det eksisterende energianlegg, trafo.

I BE3 tillates ny nettstasjon for bebyggelse i BBB1 - BBB4.

3.1.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BS)

I området tillates fortøyning av småbåter langs eksisterende bryggekant. Tilrettelegging for bading og etablering av en enkel badebrygge med badestige innenfor BS tillates.

3.1.6. Øvrig kommunalteknisk anlegg, BKT1 – BKT2

I BKT1 og BKT2 er det eksisterende pumpestasjoner. Det tillates/ utvidelser for å sikre fremtidig drift av anleggene.

3.1.7. Lekeplass, BLK1 – BLK2

BLK1 og BKL2 er felles private lekeplasser for boliger i BBB1 – BBB4.

I BLK1 skal det etableres nærlekeplass og tilrettelegges for lek for større barn. Lekeplassen skal også inneholde funksjon som småbarnslekeplass. Lekeplassen skal opparbeides med minst 4 ulike lekeinnetninger og sittegrupper tilpasset voksne personer.

I BLK2 skal det etableres en småbarnslekeplass med minst 3 ulike lekeinnetninger og sittegruppe.

Lekeplassene skal sikres mot offentlig veg med gjerde, mur eller annet fysisk skille.

Utforming av lekeplassene skal gjøres slik at det sikres god tilgjengelighet for alle brukergrupper. Endelig utforming av lekeplassene avklares i landskapsplan.

Under bakken i BLK1 tillates etablert parkeringskjeller og / eller kjøreforbindelser mellom parkeringskjellere.

3.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.2.1. Kjøreveg, offentlig, o_SKV1 – o_SKV2

o_SKV1 er eksisterende offentlig kjøreveg, med ny snuplass i enden.

o_SKV2 er ny offentlig kjøreveg.

3.2.2. Kjøreveg, privat, f_SKV1 – f_SKV6

f_SKV1 – f_SKV6 er eksisterende felles private kjøreveger for tilgrensende næringsområder og boligområder.

3.2.3. Fortau, offentlig, o_SF1 – o_SF7

o_SF1 – o_SF7 er nytt offentlig fortau.

3.2.4. Gang-/sykkelveg, offentlig, o_SGS

o_SGS er ny offentlig gang sykkelveg.

3.2.5. Annen veggrunn- tekniske anlegg

Annen veggrunn - tekniske er offentlige veiarealer. Arealene kan benyttes til grøftearealer, snøopplag og tekniske anlegg.

3.2.6. Annen veggrunn- grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal er offentlige veiarealer. Arealene benyttes til grøftearealer, snøopplag og tekniske anlegg. Det tillates etablert gress, busker og vegetasjon. Trær og vegetasjon skal ikke være til hinder for sikt ved utkjøringer.

3.3. Grønnstruktur

3.3.1. Blågrønnstruktur, f_G1 – f_G3

Blågrønnstruktur er private arealer og skal etableres som grønn rabatt med trekke mellom næringsområdene og fortau.

3.3.2. Friområde, GF1 – GF6

GF1 – GF6 skal være offentlig friområde.

GF1 og GF2 skal opparbeides med grøntareal/ park med turveg (GTV1). Utforming avklares i landskapsplan. Det tillates å plassere grøfter, sittebenker, lysteknisk anlegg, skråningsutslag, støttemur, gjerder og eventuelt andre infrastrukturanlegg. Det skal sikres snuplass for lastebil til pumpestasjon syd i GF1/ GF2.

3.3.3. Naturområde, GN1 – GN4

GN1 – GN4 er eksisterende skogsarealer. Det tillates ikke terrengendringer, fjerning av vegetasjon eller hogst i områdene uten at dette er godkjent av kommunen og avklart med tanke på naturmiljø og stabilitet/ ras.

3.3.4. Turvei, GTV1

GTV1 er ny offentlig turveg.

GTV1 er regulert i totalbredde på 5 m og skal etableres med kompakte dekker med lite friksjon i en bredde på minimum 3 m, og utformes med universell utforming så langt dette lar seg gjennomføre med tanke på eksisterende terreng. Det skal sikres minst én universell utformet forbindelse mellom o_SKV2 og GTV1, enten innenfor GTV1 eller via GF1, BLK1, BBB1 eller BBB2. Linjeføring for GTV1 kan justeres innenfor områdene GF1 og GF2. Utforming avklares i landskapsplan.

Kjøreatkomst for drift av renseanlegg i BKT1 tillates via GTV1.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

3.4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

VFV er eksisterende elv. Det tillates tilgang til eksisterende kaianlegg. Det tillates ikke nye anlegg i elva.

4. HENSYNSSONER

4.1. Sikringssoner

4.1.1. Frisikt, H140

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær tillates.

4.1.2. Andre sikringssoner - VA anlegg, H190_1 – H190_10

I området er det eksisterende VA-anlegg. Det tillates ingen tiltak i hensynsonen som kan skade anleggene eller som er til hinder for fremtidig drift og vedlikehold av ledningsanlegget. Eventuell omlegging av ledningsanlegg kan tillates, men løsning må godkjennes av Skien kommune v/ Kommunalteknikk.

4.2. Faresoner

4.2.1. Ras- og skredfare, H310_1 – H310_9

Det tillates ikke tiltak i faresonen som påvirker stabiliteten i området negativt.

Ved planlegging og byggetiltak innenfor faresoner må det foretas supplerende geotekniske utredninger og / eller undersøkelser for å vurdere lokalstabilitet, områdestabilitet og erosjon, både i byggefasen og permanent. Alle tiltak som påvirker stabiliteten innenfor faresonen må detaljprosjekteres og følge reglene til sikkerhetskrav gitt i NVE veiledere 7/2014.

4.2.2. Flomfare, H320_1 – H320_9

Hensynsone H320_1 – H320_4 er flomveger.

Flomveger tillates ikke og bygges igjen, men skal sikres som åpne flomveger. Det tillates endret trasè for flomveg. Ny trasè skal dokumenteres i overvannsplan og landskapsplan.

Hensynsone H320_5 – H 320_9 er område for flomfare fra elva.

Laveste tillatte gulvhøyde for bebyggelse innenfor området H320_5 – H 320_9 er kote +3,3.

Garasjeanlegg tillates etablert under kote +3,3 under følgende forutsetninger:

- Konstruksjoner må dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom
- Det må etableres en innkjøringsterskel
- Elektrisk anlegg må etableres i taket over flomsonenivå
- Det må installeres egen pumpe for utpumping av flomvann
- Det må utarbeides en egen plan for evakuering

Andre tiltak tillates etablert under kote +3,3 under følgende forutsetninger:

- Konstruksjoner/tiltak må dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom og ikke medfører forurensing til elva
- Ombygging av eksisterende bebyggelse må skje slik at det ikke øker skadepotensialet ved eventuell flom.

4.3. Sone med angitte særlige hensyn

4.3.1. Bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_5

Innenfor hensynsområdene er det registrert viktige naturverdier. Det tillates ikke tiltak som forringer naturverdiene i form av hogst (blant annet sol-og utsiktshogster), utfylling av masser eller lignende. Det er ikke tillatt med dumping av hageavfall.

4.4. Båndleggingssoner

4.4.1. Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1

Innenfor sonen finnes en kulturminnelokalitet i form av et skipsanker. Kulturminnet er automatisk fredet. Det tillates ikke tiltak innenfor sonen som kan skade eller på annen måte forringe kulturminnet eller dets kontekst.



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 14/03418-91

Saksbehandler Hanneke Kloosterman

Områderegulering Raset - 1. gangsbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for klima, miljø og byutvikling	24.11.2020	125/20

Utvalg for klima, miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 24.11.2020 sak 125/20

Møtebehandling

Det ble ikke fremmet forslag under behandling av saken

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

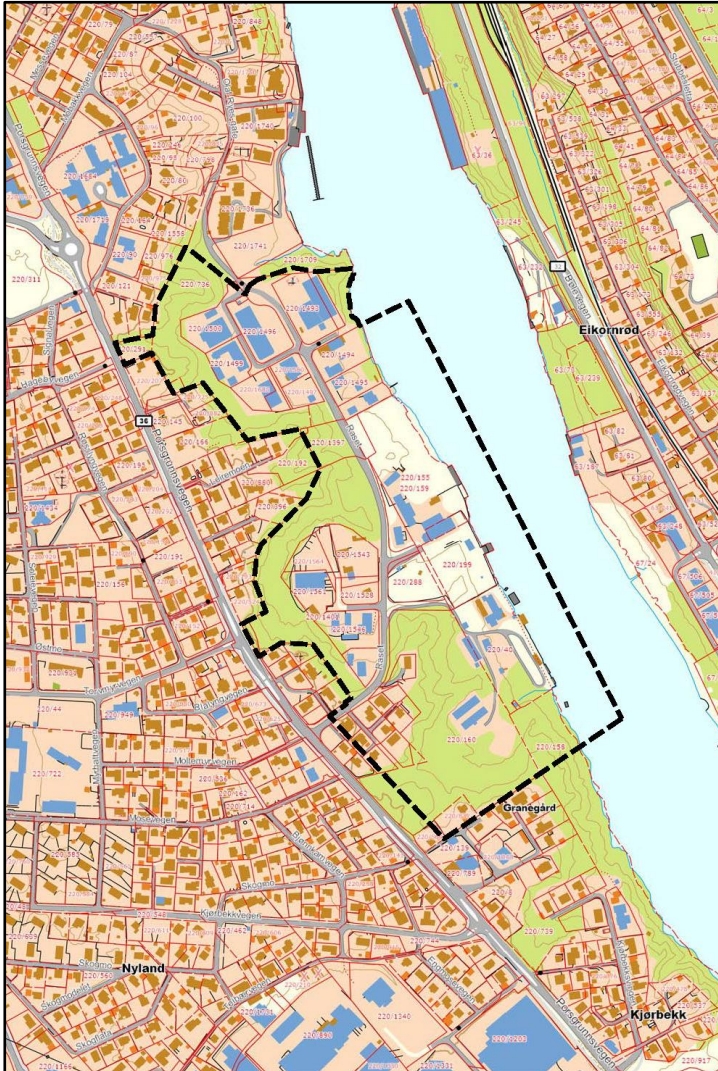
Utvalg for klima, miljø og byutviklings vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til områderegulering Raset, med kart og bestemmelser datert 08.09.2020, ut til offentlig ettersyn.

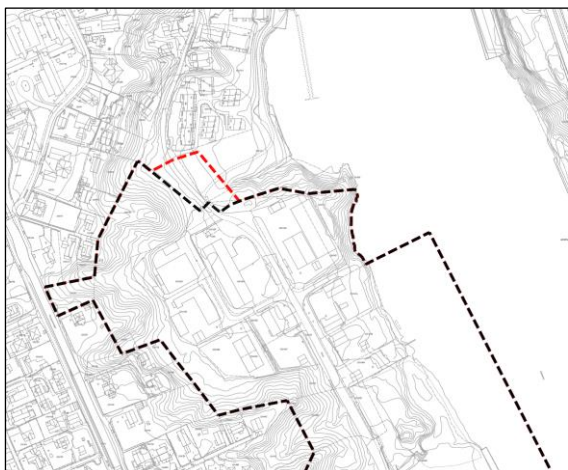
Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til områderegulering Raset, med kart og bestemmelser datert 08.09.2020, ut til offentlig ettersyn.

Oversiktskart planområde



Planområdet er utvidet noe mot nord i planprosessen. Grunnen for utvidelsen er arealbehov for å etablere en snuplass for vogntog, og for å sikre en god gangforbindelse mellom Olaf Ryes gate og fortau i Raset. Grunneierne som er berørt av utvidelsen er varslet om dette i brev. Det har ikke kommet merknader fra grunneierne.



Utvidelse av planområdet. Utvidelsen omfatter g/bnr 220/1709, 220/736 og 220/1741

Sammendrag

Saken gjelder 1. gangs behandling av planforslag for områderegulering Raset. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Skien kommune og tre grunneierne, Circle K (Raset 30), Svendsen Arthur Eftf (Erik Svendsen) og Raset 70 AS (Bernt Terje Nomme).

I planprosessen, gjennom dialog og medvirkningsmøter med grunneierne og næringsdrivende, har det kommet fram svært ulike ønsker for fremtidig utvikling av området. Utvikling av gode boliger er vanskelig i naboskap med eksisterende virksomhet (blant annet pga støy og annen bokvalitet), og videreutvikling av næringsvirksomhet vil ha begrensninger om det er etablert boliger tett på næring.

Med bakgrunn i dette ble det laget 3 diskusjonsutkast for videre utvikling av Raset, hvor graden av transformasjon til boliger er hovedforskjellen i de tre utkastene.

Hovedutvalg for klima, miljø og byutvikling (HKMB) vedtok i sitt møte 10.03.20 konseptløsning 3, Raset som næringsområde, som grunnlag for det videre arbeidet med planforslaget. Konseptløsningen innebærer:

- Næring langs elvefronten
- Næring vest for Raset
- Bolig eller næring i søndre del
- Turveg langs elva i søndre del
- Turveg på fortau langs Raset

Det er vurdert at planen har et godt plangrep som legger til rette for videreutvikling av næringsområder på Raset, etablering av nye gode boligområder, gir tilgang til friområdet for allmennheten ved elvekanten ved boligområdene og bedrer trafikksikkerhet med nytt fortau langs Raset veg.

Å utvikle Raset som næringsområde gir bedriftene som allerede har etablert seg på Raset mest forutsigbarhet. Regulering til næring legger til rette for investering og utvidelse av bedriftene som kan føre til nye impulser og fornying av området. Det er behov for flere næringsområder i Skien og dette bidrar til å sikre rundt 160 arbeidsplasser og en potensiale for flere.

Utvikling av gode boliger er utfordrende i naboskap med eksisterende virksomheter, blant annet pga. støykrav og andre krav til bokvaliteter. En av samarbeidspartneren (Circle K)

deltok i planarbeidet for å få regulert tomten sin til boligformål. På grunn av naboskap til Raset 40 (Johan Johnsen eiendom AS) med tillatelse for utvidete rammer for håndtering av metallskrap til leietaker Skien Transportservice AS, var dette ikke lenger hensiktsmessig. Tomten er nå foreslått regulert til næring og naturområde.

Et skjermet boligområde på Svendsen sin eiendom (220/160 og 220/40) i sør av planområdet kommer ikke i konflikt med næringsinteressene.

De nye boligområdene i BBB1-BBB4 vil ligge skjermet fra eksisterende bebyggelse, omringet av naturområder og med i direkte tilknytning til elva. Områdene vil ha gode solforhold og utsikt oppover og nedover elverommet. Det er tilrettelagte lekeområder, samt store friområder langs elvefronten som sammen med naturområdene rundt gir mye tilgjengelig oppholdsareal. Trafikksikkerhet til nye boliger er ivaretatt med nytt fortau.

Fortau langs Raset vil bedre gang- og sykkeltilkomst fra boligområdene nord for planområdet (Sveafyr) og mot Porsgrunnsvegen, samt bedre tilkomst for gående og syklende til næringseiendommene.

I stedet for en turveg langs elva legger planen opp til en forskjønning av området gjennom fortau og grønn buffer langs Raset (veg). Et fortau langs Raset og turveg langs elva ville redusere næringsarealet for mye og vil skape konflikter mellom drift og turgåere ved en turveg tett innpå eksisterende næringseiendommer.

Kommunedirektøren mener at planforslaget har samordnet og tatt hensyn til de ulike tema som er viktig for utviklingen og omdømmet av Raset på en bra og helhetlig måte og anbefaler å legge planen ut til høring.

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saken

Områderegulering Raset er utarbeidet av Asplan Viak i tett samarbeid med oppdragsgiver Skien kommune og grunneiere. Grunnteknikk AS har vært rådgivende geoteknikker i planarbeidet, med Multiconsult AS som uavhengig kontroll.

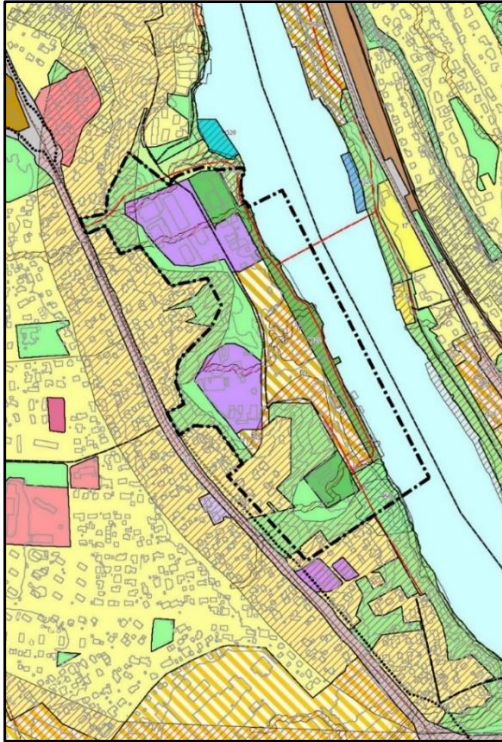
Kommunen har innledet samarbeid med noen av grunneierne for detaljregulering av delområder innenfor planen:

G/Bnr	Grunneier
220/199, 288	Circle K Norge AS
220/40,160	Raset 30, Svendsen Arthur Eff, Erik Svendsen
220/1493,1651	Raset 70 AS, Bernt Terje Nomme

Hensikten med planen ved planoppstart var å legge til rette for en transformasjon av det eksisterende industriområdet til et attraktivt område med en kombinasjon av bolig, næring, interne turveger og friområde og turveg langs elva. I løpet av planarbeidet har hensikten med planarbeidet blitt endret til å skulle videreføre og utvikle eksisterende næringsområder, samt legge til rette for ny boligbebyggelse på tidligere næringsområder i søndre del av planområdet.

2. Planstatus

I gjeldende kommuneplans arealdel er eiendommene øst for Raset(vegen) avsatt til framtidig næring/bolig, med krav til reguleringsplan. Planområdet er uregulert.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Øvrige overordnede retningslinjer og føringen er oppsummert i planbeskrivelsen kapittel 2.

3. Planprosess, medvirkning og tidligere politisk behandling

3.1 Planoppstart

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 02.01.2019. Det er mottatt 13 forhåndsuttalelser til saken. Hovedtemaene i uttalelsene:

- Løsningen for krysset regulert i Reguleringsplan for rv. 36, strekning Rabben-Tuftekrysset
- Gang- og sykkelveg langs Raset-veg
- Turveg langs elva
- Arkeologisk registrering i Skienselva
- ROS, flomfare og grunnforhold
- Bevaring naturmiljø
- Barns interesser, skoleveg og lekeplasser
- Næringsinteresser

Uttalelsene er referert og kommentert i planbeskrivelsen, og følger i sin helhet som vedlegg til saken (vedlegg 13).

3.2 Plandialog

Det ble holdt ulike møter underveis i planprosessen:

- Åpent informasjonsmøte om planarbeidet 15.01.19. Det var godt oppmøte, og deltakere både fra næringsdrivende og beboere.

- Åpent møte med alle de næringsdrivende i planområdet / Raset industriforening 04.12.19. På dette møtet ble det presentert tre ulike konseptløsninger for veien videre.
- Orientering i hovedutvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) 12.12.19. Det ble i etterkant fremmet en prinsippsak i UKMB (10.03.20) som omhandlet valg av konsept for videre planarbeid. Se under punkt 3.3.
- Nytt møte med næringsforeningen 24.06.20 for å presentere og få innspill på et planutkast i forkant av endelig ferdigstilling av planforslaget.

Det har ellers vært gjennomført flere møter med Skien kommune og de 3 grunneierne som samarbeidet med kommunen om utarbeidelse av planforslaget.

Innspill og merknader fra alle møtene er vurdert i planprosessen og ved utforming av planforslaget.

3.3 Tidligere politisk behandling - prinsippsak

Hovedutvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) gjorde i sitt møte 10.03.20, som handlet om veivalg for utvikling av Raset, følgende vedtak, se også vedlegg 11 og 12:

- *Raset som næringsområde (konsept 3) legges til grunn for det videre arbeidet med planforslaget.*
- *I det videre planarbeidet skal det legges til rette for gang- og sykkelvei langs Raset vei og det skal utredes muligheter for å etablere en turvei langs elva.*
- *Omdømmet av området bør forbedres og næringsdrivende på Raset oppfordres til å medvirke til oppgradering og forskjøning av området.*

Konseptløsninger er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 5 og nedenfor under punkt 5.1.

3.4 Klagesak og konsekvensen av utvidete rammer for mottak av metallskrap på Raset

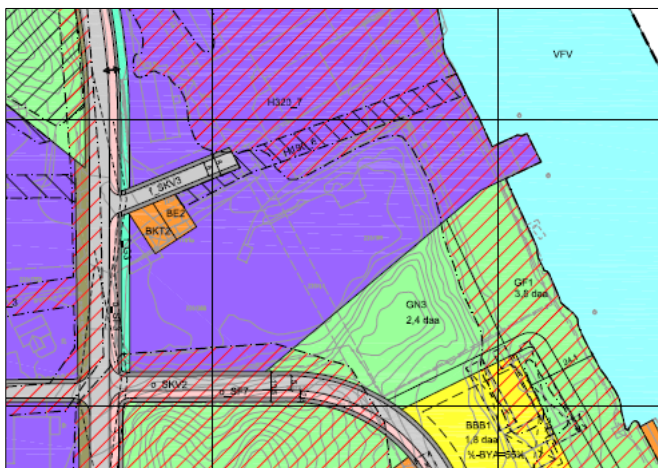
46

I august 2018 ga Fylkesmannen Skien transportservice AS revidert tillatelse for økte rammer for årlig mottak av metallskrap fra 400 til 9000 tonn.

Circle K, som er samarbeidspartner i planarbeidet, klaget på vedtaket: «*som grunneier og nabo er vi med i en større områdeplan der vår eiendom vil bli sonet til boligformål i regi av Skien kommune. Vi er redd for at tillatelsen dere har gitt gjør at slikt boligformål blir uforenlig med mangedobling av skrapmetallhåndtering. Vi er først og fremst bekymret for støy/lukt*».

Vedtaket ble opprettholdt etter at klage ble sendt videre til Miljødirektoratet og Skien kommune hadde kommet med merknader grunnet pågående reguleringsarbeidet (se vedlegg 12).

Støyutredninger viser at dagens støynivå fra Transportservice sin virksomhet allerede er på grensen til normverdiene på de eksisterende boligene (se planbeskrivelsen 6.7.2, side 54). Det er sannsynlig at en utvidet konsesjon vil påvirke og øke støynivået i området. Tiltak er nødvendig hvis Circle K sin tomt ønskes regulert til boligformål. Circle K er redd for at den utvidete konsesjonen, som åpner for en mangedobling av mengde skrapmetall som kan håndteres på anlegget, er uforenlig med boligformål. I konseptløsning 3 er Circle K sin tomt derfor foreslått regulert til næring.



Utsnitt plankart

I tillegg ønsker ikke Circle K at deler av eiendommen blir regulert til naturområde (GN3): «med dette planforslaget vil ingenting skje på Circle K's eiendommer i overskuelig fremtid og at det blir stående slik det gjør i dag også frem i tid. Sanering av grunnen er et kostbart arbeide og en eventuell næringsetablering vil ikke kunne forsvare en slik kostnad». Circle K mener at skjerming av boligområdene bør ligge på egen eiendom. Felt GN3 er en vegetasjonskledd kolle som ikke er i bruk til næring og er en del av landskapsdragene i området.

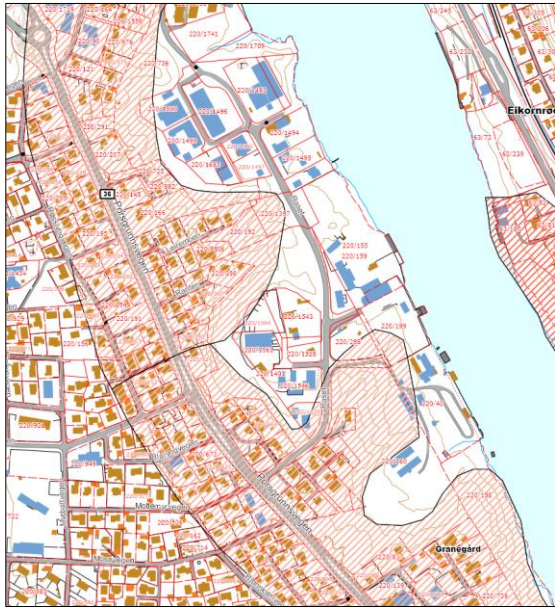
4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Overordnet beskrivelse

[Planområdet ligger på Raset](#), mellom Rv36 og Skienselva. Området grenser mot Skienselva i øst, mot boligområder nord og vest. I syd mot boliger og ved Goberg bensinstasjonen. Atkomst til området er fra Rv. 36 via Raset. Planområdet er 260 daa stort. Det er laget en [dronefilm](#) over området.

Det gikk et skred i området på slutten av 1880-tallet. Skredet har formet terrenget slik det fremstår i dag. Det er skogsarealer i det bratte terrenget, og skogsarealene fremstår som sammenhengende helt ned mot elvekanten både i nord og syd. De grønnkleddede ravinene har store landskapsverdier.

I de vestre deler av planområdet er det fareområde kvikkleireskred, risikoklasse 3.



Kvikkleire, faregrad (kilde: Webkart Skien kommune)

I planprosessen har Grunnteknikk gjennomført geoteknisk grunnundersøkelser med 30 prøvepunkt, og vurdering av grunnforhold og områdestabilitet. Det er påvist leirlag / sensitive masser i prøvepunkt i øvre nivå. Det gjør at tiltak i skråning/ skråningsfot kan påvirke stabiliteten til skrånningen. Områdestabilitet, avgrensning av faresone og utløpssone er vurdert med bakgrunn i grunnundersøkelsene. Stabiliteten for dagens tilstand langs plataet er tilfredsstillende. Geotekniske rapporter er vedlagt i saken (vedlegg 5,6,7,8, 9 og er nærmere vurdert i ROS-analysen, vedlegg 10).

4.2 Dagens arealbruk

I planområdet er det mange ulike næringsvirksomheter. Alle næringsvirksomhetene har atkomst fra Raset. Eksisterende boliger ligger i hovedsak opp imot Rv. 36, med atkomst fra Rv. 36 eller fra Raset nær riksvegen. Næringsområdene og boligområdene er i hovedsak atskilt av et grønt vegetasjonsbelte.

Elva i øst og de skogkleddede skråningene i vest er karakteristiske for området. Veggen Raset går sentralt gjennom området og betjener næringsområdene langs vegen. På vestsiden av vegen er det to næringsområder som er omkranset av skog og terreng, og på østsiden av Raset er det et sammenhengende næringsområde mellom vegen og elva. Søndre del av området fremstår noe annerledes da det her er et nedlagt sagbruk med tomme, eldre bygninger og stille omgivelser.

Næringsområdene i planområdet har ingen spesiell bygningsstruktur, det er stor variasjon i form og estetisk uttrykk på bygningsmassen. Områdene er preget av å ha bli utviklet over tid, og tilpasset den enkelte drift på eiendommen.

5. Beskrivelse av planforslaget

Innledningsvis i planarbeidet ble det gjennomført analyser av planområdet som grunnlag for å kunne skissere noen løsninger for hvordan området kunne transformeres til gode boligområder. Se planbeskrivelsen, kapittel 3 og 5.

I planprosessen, gjennom dialog og medvirkningsmøter med grunneierne og næringsdrivende, har det fremkommet svært ulike ønsker for fremtidig utvikling av området. Utvikling av gode boliger er vanskelig i naboskap med eksisterende virksomhet (blant annet

pga støy og annen bokvalitet), og videreutvikling av næringsvirksomhet vil ha begrensninger om det er etablert boliger tett på næring.

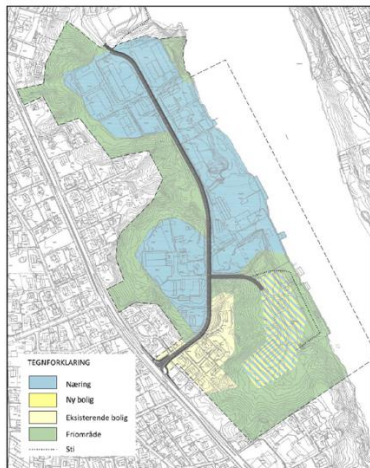
Med bakgrunn i dette ble det laget 3 diskusjonsutkast for videre utvikling av Raset, hvor graden av transformasjon til boliger er hovedforskjellen i de tre utkastene. Konseptene og vurderingen som ble gjort er beskrevet ytterligere i kapittel 5 av planbeskrivelsen.

5.1 Konseptløsning - plangrep

Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) vedtok i sitt møte 10.03.20 konseptløsning 3, Raset som næringsområde, som grunnlag for det videre arbeidet med planforslaget.

Konseptløsningen innebærer:

- Næring langs elvefronten
- Bolig eller næring i søndre del
- Næring vest for Raset
- Turveg langs elva i søndre del
- Turveg på fortau langs Raset



Konseptløsning 3: Raset som næringsområde

Fordeler

- + Eksisterende næring kan opprettholdes
- + Ev. boligutvikling skjermet fra næringsområdet
- + Mer næringsareal
- + Minimale (ingen) konflikter ny bolig– eks.næring

Ulemper

- Mindre boligutvikling
- Ikke grønnstruktur og turvei langs elva
- Ikke i tråd med intensjonen i kommuneplan (transformasjon)

I UKMB vedtak 10.30.20 ble det også vedtatt at det skulle utredes mulighet for turvei langs elva. Dette er fulgt opp i planprosessen.

Arealdelen har avsatt et 15-45 m bredt friområde langs elva. Dette utgjør et stort inngrep på eksisterende næringseiendommer. Det ble derfor i prosessen utarbeidet et forslag med et ca. 10 m bredt friområde med turveg forbi næringseiendommene. Det ble også laget et forslag til bestemmelse om mulighet for videreføring av dagens næringsformål innenfor friområde frem til turveg opparbeides. En slik løsning ville sikret kommunen regulert areal til en fremtidig turveg, og herav mulighet for grunnnerv, samtidig som eksisterende virksomheters drift kan fortsette i perioden frem til turveg blir vedtatt opparbeidet. Se planløsning nedenfor:



Arbeidsutkast til plankart som viser turveg langs elva forbi næringseiendommer

Løsningen ble presentert og drøftet med næringsforeningen i møtet 24.06.20. Næringsforeningen var i dette møtet tydelig og enstemmig om at en turveg langs elva er uheldig og gir for store inngrep i deres eiendommer. Turvei langs elva og fortau langs Raset medfører arealinngrep på begge sider av eiendommene, og reduserer næringsarealet. Næringsforeningen var også bekymret for konflikter mellom drift og turgåere ved en turveg tett innpå eksisterende næringseiendommer. Transportservice har blant annet en brygge som benyttes til mottak, og som vil gi konflikt og sikkerhetsrisiko med tanke på til turgåere. I møtet ble det også opplyst at de næringsdrivende ved tidligere byggesaker var blitt pålagt at elvekanten og kaifrontene måtte sikres mot utvasking. Det har medført store kostnader for grunneierne.

Utvalg for klima, miljø og byutvikling har valgt en prinsipløsning som legger til rette for videre drift av næringsområder på Raset. En løsning med både fortau og turveg gir arealinngrep på to sider av næringseiendommene, og reduserer derved både areal og driftsmuligheter betydelig. For å sikre gode næringsområder, er det valgt å gå for en løsning hvor turvegen kun reguleres forbi nytt boligområde i syd, og at fortau langs Raset blir gangforbindelsen forbi næringsområdet. Det legges til rette for en grønn rabatt med trerekke mellom fortau og næringsområde som et tiltak for å skape en grønn buffer mellom gangforbindelsen og næringsområdene.

5.2 Beskrivelse av områdeplanen

Plankart

Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS2

Det er åpnet for etablering av én ny enebolig i BFS2 på tomt g/ bnr 220/1520. Maksimal tillatt BYA er 35%. I arealplanen er det vist et større areal til boligformål. På grunn av hensyn til ras og skredfare er eksisterende grøntarealer som i arealplanen er vist som boligformål regulert til naturområde.

Blokkbebyggelse, BBB1- BBB4

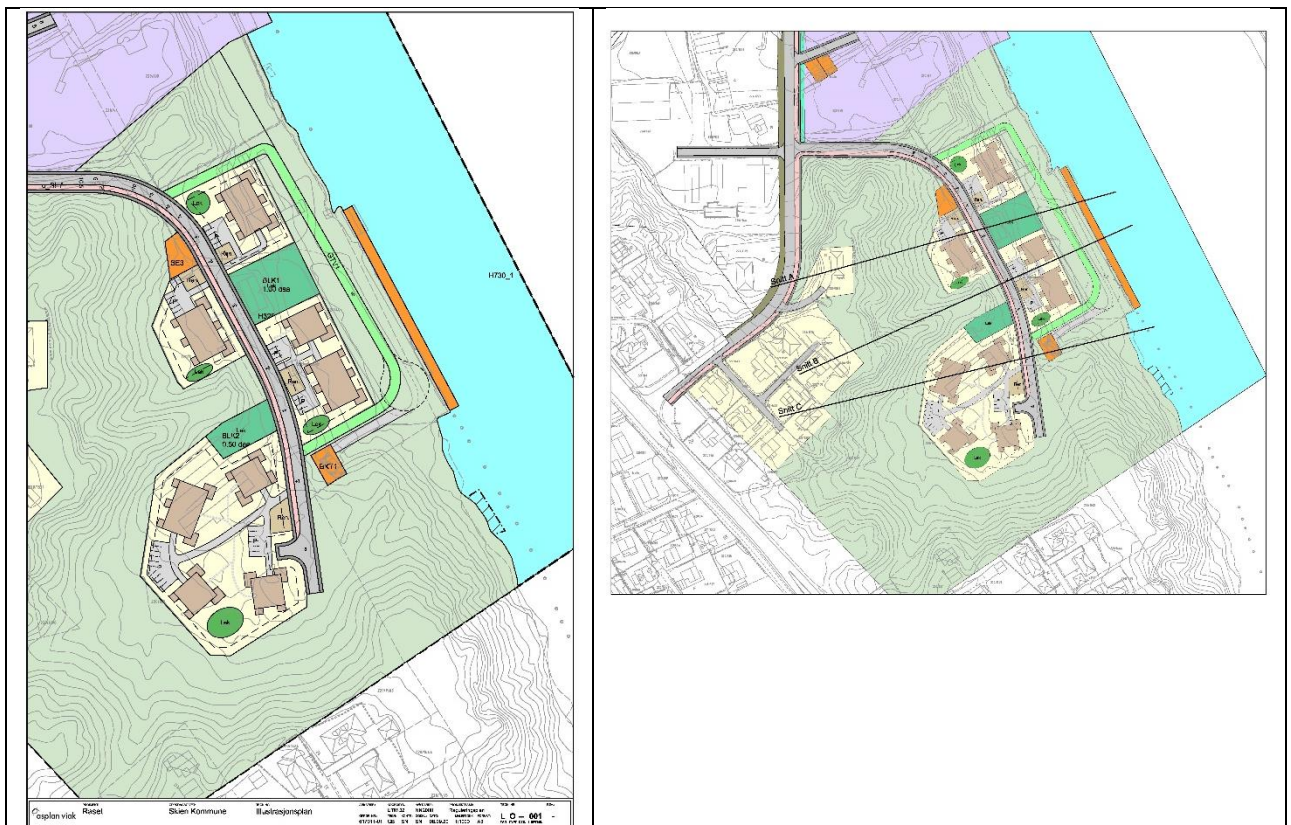
I den sørøstre delen av planområdet foreslås det regulert til ny boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse. De nye boligområdene ligger skjermet fra næringsvirksomheter i planområdet ved opprettholdelse av den vegetasjonskledde kollen nord for nye boligområder (GN3). Fra fylkesvegen er områdene skjermet med eksisterende skog/ naturområde (område GN2). Store deler av boligområdene vil ha kontakt med og utsyn til elva.

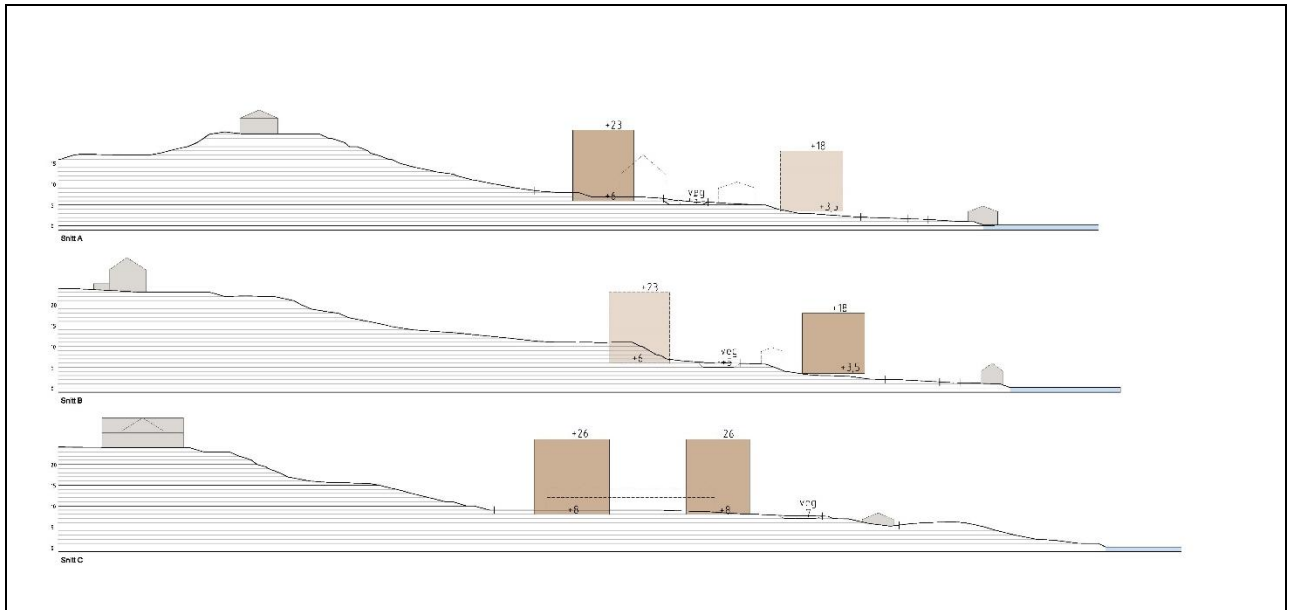
Det er angitt byggehøyder som gir byggehøyder på 4-6 etasjer. Bebyggelsen skal deles i minst 2 volumer i BBB2 og minst 3 volumer i BBB3 for å hindre lange fasader mot elva. I tråd med arealdelen er utnyttelsesgrad minimum 4 bolig/ daa. Dette vil gi minimum 48 boliger. Høy(ere) utnyttelse er mulig.

Atkomst til nye boliger skal være fra ny offentlig veg, o_SKV2, enten med direkte avkjørsler inn i parkeringsanlegg, eller via interne veger i delfeltene.

Parkering skal løses på bakkeplan eller i parkeringskjeller. Det er åpnet for at parkering også kan legges under bakken i lekeplasser BLK1.

Illustrasjonsplanen og snittene nedenfor viser et eksempel på en utbygging i området. De viser 7 bygg som ligger innenfor de bestemmelser som er satt til utnyttelsesgrad og byggehøyder. Illustrasjonsplanen viser en løsning som kan gi 80-90 nye boliger.





Snitt-tegningen viser tillatt byggehøyde på ny bebyggelse i BBB1-BBB4 i forhold til eksisterende bebyggelse (BFS1-BFS2). Ny bebyggelse vil påvirke sikt til elva fra eksisterende boliger.

Uteopphold og lek

Boligområdenes beliggenhet nær elva med friområde, tilknytning til regulerte lekeplasser og med eksisterende skogsområder i bakkant gir muligheter for å utforme ulike og attraktive uteplasser. Uteareal vil bli på balkonger/ terrasser med utsikt til elva og åpne uteplasser på bakkenivå inn mot friområder og mellom bebyggelse. Det er regulert to store lekeplasser i tilknytning til bebyggelsen (BLK1 og BLK2). Det skal etableres areal for småbarnslek på minimum 150 m² innenfor formålsområdene dersom avstand fra BLK1 eller BLK2 til inngang bolig overstiger 50 m. Dette for å sikre nærhet til lekeareal for de minste barna. Mellom boligområdene og lekeplassene skal det legges til rette for terrengtilpasninger som gir minst mulig terrengsprang slik at uteområder og lekeplasser får en god sammenheng og skal være tilgjengelig for alle. Regulert offentlig friområde med turveg langs elva skal opparbeides som en del av utbyggingen, og vil gi en ekstra kvalitet for de nye boligområder.

Næringsbebyggelse

I BN1-BN5 er det regulert næringsbebyggelse og det tillates etablert verksted, produksjonsvirksomhet, håndverksvirksomhet, lager eller lett industri. Handel med plasskrevende varer biler og båter tillates også.

Maksimal tillatt %BYA= 70% for å få en god utnyttelse av arealene. Parkering er inkludert i BYA.

Bebyggelse skal ha maksimal byggehøyde 13 m.

Det er åpnet for inntil 2 vaktmesterboliger i planområdet, 1 bolig i BN3 og 1 bolig i BN5. Dette etter ønske fra noen av de næringsdrivende i planområdet. Det er satt en begrensning på 2 vaktmesterboliger, og satt krav om at boligene skal lokaliseres og utformes slik at gjeldende innendørs støykrav for bolig ivaretas i naboskap med de næringsvirksomhetene som tillates etablert. Boligene skal være en integrert del av næringsbebyggelsen.

Hensynsone ras, flom, overvann og VA ledninger.

Ved videre planlegging og prosjektering må alle tiltak sikres etter bestemmelsene som gjelder for hensynsonene ras (H310), flom (H320) og overvann/VA ledninger (H190). Det tillates ikke tiltak som påvirker stabiliteten i området negativt, og det er krav om geotekniske dokumentasjon på byggets fundamentering, og at stabilitet både i anleggsfasen og permanent blir ivaretatt. Endelig utforming og løsning på tomter / delfeltene skal vises i landskapsplaner i forbindelse med byggesak.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag og friluftsområde i sjø og vassdrag

Området BS ligger i elva utenfor de nye boligområdene, og her tillates det lagt til rette for fortøyning av småbåter langs eksisterende bryggekant. Tilrettelegging for bading og etablering av en enkel badebrygge med badestige innenfor BS tillates. Det tillates ikke nye anlegg i elva, men det tillates tilgang til eksisterende kaianlegg (VFV).

Veg og infrastruktur

o_SKV1 er eksisterende veg, Raset. Kjørebanebredden er regulert til 7 m, som tilsvarer omtrent dagens vegbredde. Det er regulert inn 3 m bredt fortau (o_SF 1-o_SF6) på østsiden av Raset fra Porsgrunnsvegen og til Olaf Ryes gate for å bedre trafikksikkerheten i området. Fortauet er regulert på private bolig- og næringseiendommer, og det er nødvendig med avtaler med grunneiere for å gjennomføre tiltaket.

Det er ingen gode snumuligheter for store kjøretøy i området i dag. Det ble derfor regulert inn en snuplass dimensjonert for modulvogntog i enden av Raset. Etablering av snuplass medfører noe omlegging av g/s-vegtrasè fra Olaf Ryes gate. Dette for å sikre en god linjeføring på gangforbindelsen og derav unngå gangtrafikk over snuplass.

o_SKV2 er ny offentlig veg som skal være atkomst til nye boliger i BBB1-BBB4. Veggen starter i Raset (o_SKV1) i samme område som dagens avkjøring. Langs o_SKV2 skal det etableres fortau (o_SF7) på vestsiden. Veggen er regulert med 5 m kjørebanebredde og 2,5 m fortausbredde. Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av veg og fortau i forbindelse med nye boliger.

Naturområder

Eksisterende skogsområder er angitt i planen som naturområder. Noen av naturområdene har verdifulle naturmiljøer som også er angitt med hensynsoner.

Blågrønn struktur

Langs nytt fortau i Raset er det satt av areal i 3 m bredde til blågrønn struktur. Hensikten med dette formålet er å legge til rette for grønn rabatt med trerekke mellom fortau og næringsområdet, samt sikre areal for håndtering av overvann / flomvann. Arealene ligger på private næringseiendommer og det er nødvendig med avtaler med grunneiere for å gjennomføre tiltaket.

Miljøoppfølging

Det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser i planområdet, både foreliggende undersøkelser i forkant av planprosessen og undersøkelser som en del av planprosessen.

Det er ved utførte miljøundersøkelser i forkant av planarbeidet påvist forurensing på eksisterende næringseiendommer del av BN4. Det foreligger en tiltaksplan for graving i forurenset grunn for eiendom innenfor del av BN4. Det gjelder dokumentasjons- og rekkefølgekrav til tiltak i formålsområdene med forurenset grunn.

Resultatene fra undersøkelsene på resterende regulerte næringseiendommer viser at det ikke er behov for tiltak med dagens virksomhet / bruk.

Det er påvist noe forurensing i grunn på eiendom som er regulert til ny boligbebyggelse (BBB1-BBB4). Toleransekrav for forurensing er strengere for bolig og lekeareal enn næring, og det er behov for tiltak for å legge til rette for tilstrekkelig miljøkvalitet for utvikling til

boligområder. Det er et krav at det skal utarbeides tiltaksplan for sanering av forurenset grunn før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger i BBB1-BBB4, og krav om miljøsanering i henhold til denne planen før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest kan gis.

For ytterligere beskrivelse av planforslaget se planbeskrivelsen, kapittel 6 vedlegg 2 og bestemmelsene, vedlegg 3.

6. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

6.1 Overordnet plangrep

Kommunedirektøren mener at planforslaget gjennom å legge til rette for videreutvikling av næringsområder på Raset, etablering av nye boligområder, tilgang til friområder ved elva for allmennheten, samt nytt fortau langs Raset veg tilfører Raset nye kvaliteter.

Å utvikle Raset som næringsområde gir bedriftene som allerede har etablert seg på Raset en trygg og langsiktig forutsigbarhet. Regulering til næring legger til rette for investering og utvidelse av bedriftene som kan føre til nye impulser og fornying av området. Det er behov for flere næringsområder i Skien og områdeplanen bidrar til å sikre rundt 160 arbeidsplasser og gir potensiale for flere.

Kommunedirektøren ser at utvikling av gode boliger er utfordrende i naboskap med eksisterende virksomheter, blant annet pga. støykrav og andre krav til bokvaliteter. Videreutvikling av næringsvirksomhet vil ha begrensninger om det er etablert boliger tett på næring. En av samarbeidspartneren (Circle K) deltok i planarbeidet for å få regulert tomten sin til boligformål. På grunn av naboskap til Raset 40 med tillatelse for utvidete rammer for håndtering av metallskrap var dette ikke lenger hensiktsmessig. Tomten er foreslått regulert til næring og naturområde.

Et skjermet boligområde på Svendsen sin eiendom (220/160 og 220/40) i sør av planområdet kommer ikke i konflikt med næringsinteressene.

De nye boligområdene i BBB1-BBB4 vil ligge skjermet fra eksisterende bebyggelse, omringet av naturområder og med i direkte tilknytning til elva. Kommunedirektøren merker seg at områdene vil ha gode solforhold og utsikt oppover og nedover elverommet. Det er tilrettelagte lekeområder, samt store friområder langs elvefronten som sammen med naturområdene rundt gir mye tilgjengelig oppholdsareal. Trafikksikkerhet til nye boliger er ivaretatt med nytt fortau langs planlagt adkomstveg og langs Raset (veg).

Fortau langs Raset vil også bedre gang- og sykkeltilkomst fra boligområdene nord for planområdet (Sveafyr) og mot Porsgrunnsvegen, samt bedre tilkomst for gående og syklende til næringseiendommene.

Kommunedirektøren foreslår at det i stedet for en turveg langs elva legges opp til en forskjønning av området gjennom fortau og grønn buffersone langs Raset (veg). Det å legge til rette for både et fortau langs Raset og turveg langs elva vil redusere næringsarealene betydelig. Kommunedirektøren er opptatt av at både de som ferdes i dette området og de som har daglige virke her skal ivaretas. Det er viktig å unngå konflikter mellom drift og turgåere ved en turveg tett innpå eksisterende næringseiendommer.

6.2 Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ingen
Konsekvens for klima på kort og lang sikt		X		
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt			X	
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv			X	
Konsekvens for folkehelsen			X	

Konsekvensen for klima vurderes som nøytral. Det er positivt at miljøundersøkelsene ikke har påvist noen ytterligere større forurensing utover det som allerede var kjent. På sikt er det bra for folkehelsen at området blir forskjønnet og at det planlegges gang- og sykkelvei langs Raset.

Satsing på næring og bolig på den sørligste delen av området kan gi utvikling av flere arbeidsplasser og økonomiske gevinster for grunneierne og bedriftene.

6.3 Konklusjon

Kommunedirektøren mener at planforslaget har samordnet og tatt hensyn til de ulike tema som er viktig for utviklingen og omdømmet av Raset på en bra og helhetlig måte og anbefaler å legge planen ut til høring. Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.

Referanser

Plan og bygningsloven.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Kartlegging naturmangfold
5. Grunnlagsnotat for grunnundersøkelser
6. Miljøtekniske grunnundersøkelser
7. Geotekniske grunnundersøkelser
8. Raset faresoneutredningsnotat med stabilitetsberegninger
9. Tredje partskontroll av områdestabilitet / kvikkleireutredning Raset
10. ROS analyse
11. Saksprotokoll UKBM_veivalg utvikling Raset - prinsipp sak, UKBM 10.03.20 saksnr 19-20
12. Saksframlegg prinsipp sak – veivalg utvikling Raset
13. Uttalelser fra planoppstart samlet
14. Sjekkliste Grenlandstandard

Plankart Raset

RETT UTSKRIFT
DATO 1.desember.2020