



Grenland Næringsforening  
Postboks 299  
3701 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.  
18/15247-17

Dato  
13.12.2019

### Melding om vedtak: detaljregulering for eiendommen 221/32 - Rødmyr

Utvalg for klima, miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 10.12.2019 sak 16/19

Følgende vedtak ble fattet:

#### Utvalg for klima, miljø og byutviklings vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges detaljregulering for gnr 221 bnr 32 Rødmyr, med kart og bestemmelser datert 18.12.18 ut til offentlig ettersyn.

Vilkår som må oppfylles før saken legges fram til sluttbehandling:

- 1) Det må dokumenteres at arealet SVG har en tilstrekkelig bredde til framtidig omlagt bekkeløp.
- 2) Det må settes samtidighetskrav til fysisk opparbeiding av enkel tursti gjennom GTD1, GTD2 og GTD3, før det gis brukstillatelse / ferdigattest.

Har du innspill til planforslaget?

Send eventuelle synspunkter til planenheten i Skien kommune på e-post [skien.postmottak@skien.kommune.no](mailto:skien.postmottak@skien.kommune.no) eller med brev til Skien kommune, planenheten, pb 158, 3701 Skien.

**Frist for innspill: 3. februar 2020**

**Bystyresekretariatet**

Tlf: +47 35 58 13 50

postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

[www.skien.kommune.no](http://www.skien.kommune.no)



Har du spørsmål?

Kontakt gjerne saksbehandler Sigbjørn Hjelseth på tlf. 35 58 11 05

Med hilsen

Marit Semb  
spesialkonsulent  
3558 1115

*Brevet er godkjent elektronisk.*

## Detaljregulering for gnr 221 / 32 - Rødmyr

Skien kommune, Utvalg for klima, miljø og byutvikling, vedtok 10. desember å legge «Detaljregulering for gnr 221/32 - Rødmyr» ut til offentlig ettersyn».

### Planområdet



Hensikten med detaljregulering for gnr 221/32 - Rødmyr er å legge til rette for næringsbebyggelse.

Planen legges ut til offentlig ettersyn med de endringene som framgår av vedtaket.

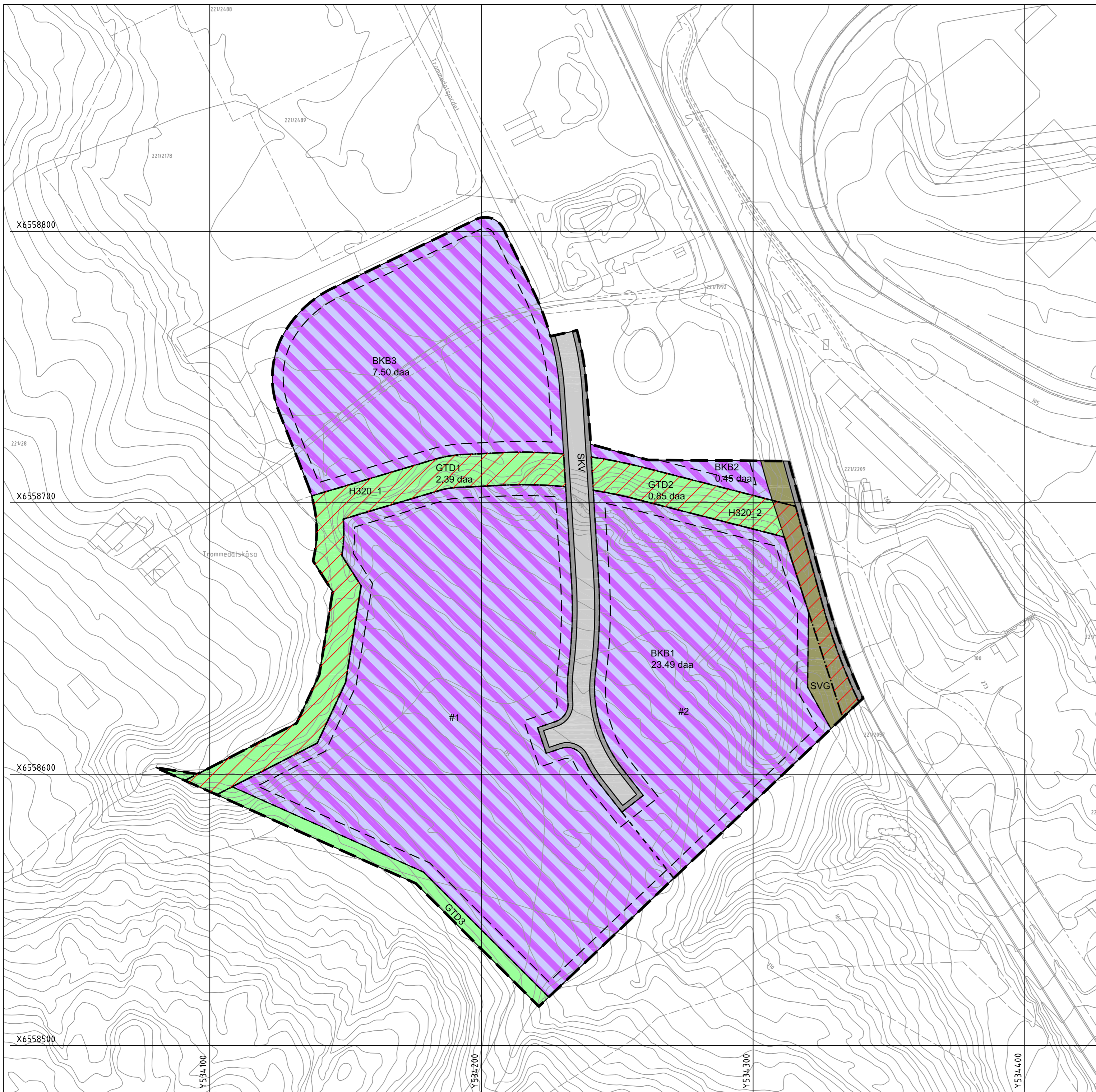
Planen med tilhørende dokumenter finner du på Skien kommunes nettside  
<http://www.skien.kommune.no/kunngjoringer>

Planforslaget er også lagt ut til offentlig ettersyn på Servicesenteret, 1. etasje i Kaffehuset, Henrik Ibsensgate 2.

Saksbehandler Sigbjørn Hjelset, tlf. 35581105.

Frist for merknader **3. februar 2020.**

Merknader sendes til Skien kommune, Plan- og byggesak, pb 158, 3701 SKIEN, eller  
[skien.postmottak@skien.kommune.no](mailto:skien.postmottak@skien.kommune.no)



## TEGNFORKLARING

### PBL § 12-5 AREALFORMÅL

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

**BKB** Forretning/Industri

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

**SKV** Kjøreveg

**SVG** Annen veggrunn - teknisk anlegg

**SVG** Annen veggrunn - grøntareal

#### 3. GRØNNSTRUKTUR

**GTD** Turdrag

### PBL § 12-6 HENSYNSSONER

#### a.3) Faresoner

**H320** Flomfare

### PBL § 12-7 OMRÅDE BESTEMMELSER

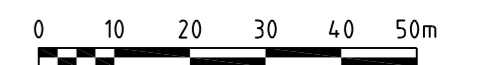
**#** Bestemmelsesområde

### LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Grense for bestemmelse
- Byggegrense

Basiskart levert av Infoland  
 Basiskart- dato: 12.09.2018  
 Basiskart: FKB 4.0  
 Ekvridtase: 1 m  
 Vertikalnivå: 2  
 Kartgrunnlag: EUREF 89 UTM sone 32  
 Høydegrunnlag: NN 2000

Målestokk: 1:1000 (A2)



 **Detaljregulering for gbnr 221/32 Rødmyr**  
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser  
**Skien kommune**

Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:

Saksbehandling i flg. PBL §27-1	Dato:	sign.:	Planen er utarbeidet av
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:	21.09.2018		 Prosjektnr.: 618457-01 Prosjektleder: Lars Krugerud Tegnet av: GB Dato: 18.12.2018 Tegn.nr.: R01
1. gangs behandling i planutvalget:	-		
Ny 1. gangs behandling i planutvalget:	-		
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	-		
2. gangs behandling i planutvalget:	-		
Kunngjøring av planvedtak			
Saksnr.:		PlanID: 2018008	Kom. saksbehandler: Sigbjørn Hjelset
			Rev.: -

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV GBNR 221/32 PÅ RØDMYR

PlanID 2018008

Dato for siste revisjon av plankartet: 18.12.2018

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.12.2018

## § 1 GENERELT

### 1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

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

### 1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5, 12-6:

#### **Bebyggelse og anlegg**

- Forretning og Industri BKB1-3

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg SKV
- Annen veggrunn – grøntareal SVG

#### **Grønnstruktur**

- Turdrag GTD1-3

#### **Sikrings, støy- og faresone**

- Hensynssone flomfare H320

## §2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

#### **Vilkår for igangsettingstillatelse**

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak eller bebyggelse skal det;

- a. Foreligge geoteknisk dokumentasjon av byggegrunn
- b. Foreligge egenerklæring, hvor ansvarlig søker viser en oversikt over varetyper som skal omsettes.

- c. Nytt bekkeleie og nye vann- og avløpsløsninger i GTD1-2 skal være ferdig opparbeidet.

### **Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest**

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor tomtene skal:

- a. Uteområdene være opparbeidet i henhold til landskapsplan.
- b. Offentlig veg og teknisk infrastruktur, som naturlig hører til hver tomt være ferdig opparbeidet.

### **2.4 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

Funksjons- og kvalitetskrav for rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for tiltak eller nye bygninger skal det:

- a. Foreligge en godkjent landskapsplan for hver tomt. Landskapsplan for den enkelte tomt i målestokk 1:500 skal inneholde;
  - Avkjørsel og adkomst for gående og syklende
  - Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
  - Interne veger med atkomster, vareleveranse, snuplasser, gangveger
  - Bebyggelsens plassering og kotehøyde, målsatt ved inngangspartier
  - Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
  - Materialbruk og vegetasjon
  - Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser
  - Eventuell midlertidig opparbeidelse av byggeområder, parkeringsareal m.m i en transformasjonsperiode
  - Vannforsyning og avløp, inkludert avrenning av overflatevann
  - Omlegging av tursti fra Trommedalsvegen gjennom formålet GTD3
- b. Foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Skien kommune.
- c. Foreligge en overordnet plan for håndtering av overvann som godkjennes av Skien kommune.

### **2.5 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne. Kulturminnemyndigheten 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).

## **2.6 Forurensning i grunnen (§ 12-7 nr. 3)**

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

## **2.7 Svartelistede arter (pbl. § 12-7 nr. 6)**

Jordmasser som inneholder fremmede arter, herunder lupin og kanadagullris, må ikke spres ut av planområdet, men gjenbrukes i anlegget dersom de brukes som fyllmasse under harde flater. Massene skal ikke brukes som toppjord i grøntområder eller i forbindelse med omlegging av nytt bekkeløp. Ved graving må det sikres at svartelistede arter ikke spres.

## **§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)**

### **3.1 Forretning /Industri BKB1-3**

Arealene kan benyttes til forretning, lager eller industri. Forretningsformålet er begrenset til handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er plasskrevende varer, definert som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler/hagesentre.

- a. Det er ikke tillatt å etablere bedrifter som driver ren kontorvirksomhet. Kontor skal begrenses til administrasjon og støttefunksjon for forretning, lager eller industri.
- b. Det tillates ikke etablert virksomheter med formål utleie eller salg av kontorlokaler.
- c. Bedrifter som med sin virksomhet kan skape sjenerende støy, forurensning, avfallsprodukter og lignende for omgivelsene, tillates ikke plassert i området.
- d. Det er tillatt å etablere interne vegger.
- e. Det er tillatt å etablere vaktmesterbolig.
- f. Det er tillatt å etablere nødvendige nettstasjoner. Nettstasjonene skal ha atkomst fra offentlig veg. Plassering og utforming av nettstasjoner skal skje i samråd med Skagerak Nett.

### **3.2 Bebyggelsestruktur (§ 12-7 nr. 1)**

Bebyggelsens plassering, orientering og organisering skal samordnes mellom de enkelte tomter og byggeområder, slik at bebyggelsen til sammen inngir et mest mulig helhetlig inntrykk.

### **3.3 Utnyttelsesgrad (§ 12-7 nr. 1)**

Maks tillatt bebygd areal er  $BYA=70\%$ .

Beregning av % BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplasser. Inkludert i biloppstillingsplassene er manøvreringsareal mellom oppstillingsplassene.

### **3.4 Byggehøyder (§ 12-7 nr. 1)**

- a. For formålene gjelder følgende byggehøyder:

- BKB1-BKB2- maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 10 m. og maksimal byggehøyde skal ikke overstige 13 m. Høyden måles ut fra gjennomsnittsnivå til ferdig planert terreng rundt bygningen. Se egne bestemmelser knyttet til bestemmelsesområde #1 og #2 for byggehøyder innenfor BKB1 (§ 7.1).
- BKB3 – maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 12 m og maksimal byggehøyde skal ikke overstige 15 m. Høyden måles ut fra gjennomsnittsnivå til ferdig planert terreng rundt bygningen.
- Det kan tillates større høyder enn angitt for mindre takoppbygg for ventilasjon, heissjakt etc.

### 3.5 Utforming av bebyggelse (§ 12-7 nr.1)

- a. 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.
- b. Det bør tilstrebes å bruke mørke farger på de bygningene som er synlige på lang avstand (i fjernvirkning).

### 3.6 Parkering og varelevering

Parkering kan løses i dagen eller i parkeringskjeller. Innenfor hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal til varelevering og av- og pålessing.

Antall parkeringsplasser pr 100m<sup>2</sup> BRA for ulike formål:

Arealbruk	Biloppstilling (fast)	Sykkel (min)
Industri/verksted/lager/engros	0,7	0,5
Forretning plasskrevende varer	3	0,4

### 3.7 Universell utforming (§ 1-1)

Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Produkter, bygninger og omgivelser skal utformes slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpasning.

### 3.8 Energi

For bebyggelsen på de enkelte tomtene skal det legges til rette for fornybar/vannbåren energi.

## §4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

### 4.1 Arealbruk

Offentlig trafikkområder kan benyttes til:

- Kjøreveg
- Annet vegareal, herunder fyllinger og skjæringer

### 4.2 Krav til utforming av arealene (§ 12-7 nr.1)



Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Nyanlagte fyllingsskråninger skal ha et maksimalt fallforhold på 1:2. Nyanlagte fyllingsskråninger skal tilsås.

#### **4.3 Vann og avløp**

Hovedledninger for vann og avløp skal legges i veggrunn, GTD1-2 eller annet fellesareal. Det skal være atkomstveg for tung lastebil til alle bekkeinntak. Tretrinnsprinsippet skal legges til grunn for overvannshåndteringen.

### **§5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr.3)**

#### **5.1 Turdrag GTD1-3**

##### **5.1.1 Arealbruk GTD1-2**

Turdraget i GTD1-2 skal benyttes som vegetasjonsone til bekkedrag/flomvei. Innenfor formålet tillates det opparbeidelse av tursti langs bekken. Innenfor formålet tillates det å anlegge vann- og avløpsledninger. Minimumsbredde på bekkeløp skal være 2.1 m med skråninger. Bredde på vannstrengen skal være 0.5 m. Vinkel på skråning skal være 1:2. Skråninger og randsoner langs turdraget skal beholde sin naturlige vegetasjon så langt det er mulig. Ved nyetablering av bekk skal det legges til rette for stedegen vegetasjon.

##### **5.1.2 Arealbruk GTD1- 3**

Innen formålet skal deler av tursti fra Trommedalsvegen til Hvitsteintjenn legges om.

### **§6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE (§ 12-6)**

#### **6.1 Faresone flom H320**

Flomvei innen hensynssonen skal gå åpen. Det tillates ikke utfylling eller lukking av bekkeløp utover byggetiltakene i planen.

### **§7 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7)**

#### **7.1 Byggehøyde**

Innenfor bestemmelsesområde #1 er maksimal kotehøyde 125 moh.

Innenfor bestemmelsesområde #2 er maksimal kotehøyde 119 moh.