
DETALJREGULERING FOR GBNR. 300/1093 M.FL. – AMTMAND AALLS GATE 71-83

PLANBESTEMMELSER

Datert 25.10.2023

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 GENERELT

1.1 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utvidelse av fabrikkanlegget på eiendommene gbnr. 4 bnr. 181 og 304 samt gnr. 300 bnr. 1093, 1086, 1089, og 3018 i Skien kommune.

1.2 Avgrensning av planområdet

Planområdets utstrekning er avgrenset på plankart datert 25.10.2023.

1.3 Arealformål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1

- Kombinert formål industri / lager I/L1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2

- kjøreveg, offentlig o_KV
- fortau, offentlig o_F
- annen offentlig veggrunn, grøntareal o_AVG1-2
- veg, felles f_V

Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3

- vegetasjonsskjerm VS

Hensynssoner – pbl §§ 12-6 og 11-8

- hensynssone a, siktzone H140_1-3
- hensynssone c, bevaring naturmiljø H560

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan

Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse til tiltak skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise:

- Bebyggelses plassering og kotehøyde målsatt ved inngangsparti.
- Utforming av utearealer herunder veger, gangarealer, terrengbehandling, støttemurer, vegetasjon, parkeringsplasser for bil og sykkel.

Teknisk plan

Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for:

- Veg, vann og avløp, inkl. overvannshåndtering og flomveger på terreng. Plan for overvannshåndtering skal følge 3-trinnsprinsippet, jfr. kommuneplanens arealdel.
- Nettstasjon, kabler, tilknytning til fjernvarmenett.
- Plan for anleggs- / byggefase. Det skal legges vekt på å opprettholde et godt tilbud for myke trafikanter langs Amtmand Aalls gate i anleggsfasen.

Geoteknisk vurdering

Før det kan gis rammetillatelse/byggetillatelse til tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering av lokalstabilitet, samt grave, og fundamenteringsforhold, med redegjørelse for evt. aktuelle tiltak for å sikre stabilitet.

2.2 Kulturminner

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 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 (jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.3 Energiforsyning

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.

2.4 Støy og støv

Samlet støybelastning fra virksomhetene i planområdet skal tilfredsstille tabell 2 i statlig retningslinje for støy T-1442/21.

For anleggsperioden gjøres grenseverdiene angitt i pkt. 6 i T-1442/2021 gjeldende.

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) og om nødvendig utarbeides plan for forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støv i anleggsperioden.

2.5 Universell utforming

Det skal legges vekt på tilgjengelighet og synlighet ved utforming av utendørs gangforbindelser fra parkeringsplasser og fra gs-veg til bedriftens hovedinngang og til innganger for arbeidstakere.

3 BESTEMMELSER TIL REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Industri/lager I/L1

I område I/L1 tillates virksomheter innenfor industri/lager. Det tillates ikke tungindustri og industri med forurensnings-, støy-, brann- og eksplosjonsfare. Byggegrenser er vist på plankartet.

Bebyggelsen skal utformes med flate tak. Det tillates montert solcelleanlegg på taket. Fasader med lengde mer enn 130 m skal deles opp med sprang i fasaden eller tilsvarende.

For området gjelder følgende bestemmelser for høyder og utnyttning:

Område	Maks. gesimshøyde	Maks. høyde, solcelleanlegg	BYA
I/L1, sone 1	Kote +51,0	Kote +53,0	70 %*
I/L1, sone 2	Kote +57,0	Kote +59,0	
I/L1, sone 3	Kote +51,0	Kote +53,0	

*: *BYA skal beregnes for område I/L1 samlet.*

Parkeringskrav:

Område	Grunnlag	Bilparkering, min.	Sykkelparkering, min.
I/L	100 m2 BRA	0,5**	0,5

**:
Min. 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede (HC-parkering).
Min. 10% av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av el-bil.

Krav til sykkelparkering:

- Sykkelstativene skal være fastmontert og av god kvalitet, og det må være mulig å låse både ramme og ett hjul

Lindetrær som må fjernes, skal enten flyttes til annen plassering innenfor planområdet eller i rabatt langs fylkesvegen, eller erstattes med nye.

Ved inngrep i områder med registrerte fremmede arter med svært høy (SE) og høy (HI) økologisk risiko skal planter og det øverste jordlaget fjernes, og enten leveres til godkjent mottak, jfr. forskrift om fremmede organismer §§ 21 og 24, eller ufarliggjøres innenfor området.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området skal det være utført miljøtekniske grunnundersøkelser og utarbeidet evt. tiltaksplan for forurenset grunn iht. forurensningsforskriftens kap. 2.

3.1.2 Industri/lager I/L2

For område I/L2 gjelder reguleringsbestemmelsene for Reguleringsendring industriområde – nordre bydel, planID 319.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- Offentlig veg o_V er offentlig kjøreveg – Mælagata.
- Offentlig fortau o_F1 skal opparbeides som vist til plankartet, og skal være del av offentlig vegareal.
- Felles veg f_V skal være felles adkomstveg til tilleggende eiendommer.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm-område VS tillates ikke bebygd, og skal opprettholdes som buffersoner. Eksisterende trevegetasjon skal opprettholdes.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringssone frisikt (§ 11-8 a), sone H140

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5 m over nivå på tilstøtende veg.

4.2 Bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c), sone H560

Innenfor hensynssone H560 skal edelløvtrær (ask, alm, spisslønn) søkes bevart. Edelløvtrær med større diameter enn 30 cm tillates ikke fjernet.