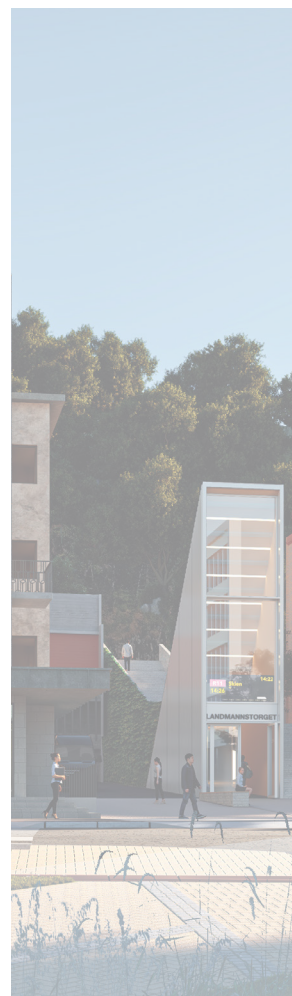
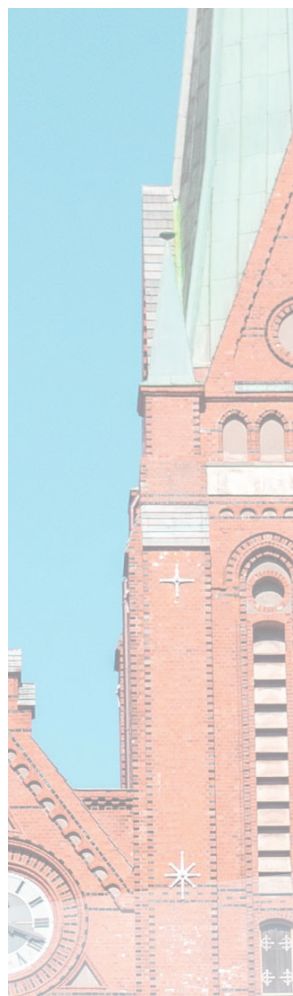


Bestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplan for Skien sentrum

26.01.2026



Innhold

1	Generelle bestemmelser og retningslinjer	4
1.1	Forholdet til andre arealplaner	4
1.1.1	Forholdet til reguleringsplaner	4
1.2	Utbyggingsavtaler	4
1.3	Universell utforming og tilgjengelighet	5
1.4	Klimakonsekvenser og -tilpasning	5
1.4.1	Redegjørelse	5
1.4.2	Dokumentasjonskrav	5
1.4.3	Klimagassberegninger	5
1.5	Estetikk og bokkvalitet	5
1.5.1	Tilpasning til omgivelser	5
1.5.2	Siktlinjer og taklandskap	6
1.5.3	Bokkvalitet	6
1.5.4	Høyder	6
1.5.5	Landskapsplan	9
1.5.6	Estetisk redegjørelse	9
1.5.7	Balkonger og verandaer	9
1.5.8	Vindusglass	9
1.5.9	Utforming og plassering av garasje	10
1.6	Uterom for bolig	10
1.6.1	Arealkrav	10
1.6.2	Funksjonskrav	11
1.6.3	Kvalitetskrav	12
1.7	Skilt og reklameinnretninger	12
1.7.1	Søknadsplikt	12
1.7.2	Utforming	12
1.7.3	Plassering og spesielle områdehensyn	13
1.7.4	Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger	13
1.8	Kulturminner og kulturmiljø	14
1.8.1	Automatisk fredete kulturminner	14
1.8.2	Bygninger og bygningsmiljø	14
1.8.3	Landskapsrom rundt kirkebygg, grav- og urnelunder	15
1.9	Blågrønne strukturer	15
1.9.1	Bevaring av verdifull natur, landskap og grønnstruktur	15

1.9.2	Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon	16
1.9.3	Interesser i sjø, vann og vassdrag	16
1.9.4	Turveg langs elva	16
1.10	Transport	17
1.10.1	Gatebruksplan	17
1.10.2	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	17
1.10.3	Hensyn til kollektivtraseer	17
1.11	Veg og parkering	17
1.11.1	Parkeringsstrategi	17
1.11.2	Bilparkering	17
1.11.3	Sykkelparkering	18
1.12	Teknisk infrastruktur	18
1.12.1	Energibruk i bygg	18
1.12.2	Vann og avløp	18
1.12.3	Overvann	18
1.12.4	Avfallsløsninger for boliger	19
1.13	Miljø og sikkerhet	19
1.13.1	Støy	19
1.13.2	Luftkvalitet	20
1.13.3	Elektromagnetisk felt	20
1.13.4	Forurensset grunn	20
1.13.5	Fremmede arter	20
1.13.6	Lysforurensning	20
2	Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål	20
2.1	Hovedformål: Bebyggelse og anlegg	20
2.1.1	Sentrumsformål	20
2.1.2	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	20
2.1.3	Boligbebyggelse, nåværende	21
2.1.4	Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende	21
2.1.5	Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende	21
2.1.6	Grav- og urnelund, nåværende	21
2.2	Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	22
2.2.1	Kritisk transportvei for transformatorer	22
2.2.2	Veg, nåværende og framtidig	22
2.2.3	Havn	22
2.2.4	Småbåthavn	22

2.3	Hovedformål: Grønnstruktur	22
2.3.1	Frrområde, nåværende og framtidig	22
2.3.2	Felt G1	22
2.4	Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag	22
2.4.1	Generelt	22
2.4.2	Farled	22
3	Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner	23
3.1	Sikringssoner	23
3.1.1	Andre sikringssoner – jernbanetunnel (SOSI-kode H190)	23
3.2	Støysoner	23
3.2.1	Rød støysone (SOSI-kode H210)	23
3.2.2	Gul støysone (SOSI-kode H220)	23
3.3	Faresoner	23
3.3.1	Skredfare – kvikkleire (SOSI-kode H310)	23
3.3.2	Aktsomhet skredfare – kvikkleire (SOSI-kode H310_1)	23
3.3.3	Flomfare (SOSI-kode H320_1)	23
3.3.4	Aktsomhet flomfare (SOSI-kode H320_2)	24
3.3.5	Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320_3)	24
3.3.6	Flomfare – flomveier (SOSI-kode H320_4)	24
3.4	Hensynssoner med særlig angitte hensyn	24
3.4.1	Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)	24
3.4.2	Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)	24
3.5	Båndleggingssoner	25
3.5.1	Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730)	25
4	Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder	25
4.1	Bevaring	25
4.1.1	Fellesbestemmelser	25
4.1.2	Bestemmelsesområde 1 Murbyen (3, 4, 1b, 9c og 2c i DIVE-analyse)	26
4.1.3	Bestemmelsesområde 2 Trebyen	26
4.1.4	Bestemmelsesområde 3 Langbrygga	27
4.1.5	Bestemmelsesområde 4 Snipetorp	27

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

Bestemmelser er vist med blå markering.

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: 26.01.2026
- Parkeringsstrategi, datert: 26.01.2026
- Temakart Landskap og grønnstruktur, datert: 23.01.2026
- Landskap og grønnstruktur. Rapport 23.01.2026
- 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

Reguleringsplanene suppleres av kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer der aktuelt tema ikke er behandlet i reguleringsplanen.

1.2 Utbyggingsavtaler

Skien kommune kan tilby utbyggingsavtaler innenfor kommunens grenser. Det kan inngås utbyggingsavtaler for byggeområder definert i kommunedelplanen, 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.

1.3 Universell utforming og tilgjengelighet

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

1.4 Klimakonsekvenser og -tilpasning

1.4.1 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 klima- og energiplanen for Skien kommune.

1.4.2 Dokumentasjonskrav

Ved reguleringsplanlegging og byggeprosjekter over 1000 m² BRA skal områdekvaliteter og klimakonsekvenser dokumenteres gjennom miljøprogram (MP)/miljøoppfølgingsplan (MOP) iht. NS 3466 eller tilsvarende. Der MP/MOP er utarbeidet som en del av områderegulering kan det legges til grunn ved videre detaljregulering. Der det er krav om klimagassberegninger, skal det utarbeides som en del av miljøoppfølgingsplanen.

1.4.3 Klimagassberegninger

Informasjon: Klimagassregnskap skal utarbeides ved oppføring og hovedombygging av boligblokk og yrkesbygning, jf. TEK17 § 17-1

1.5 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)

1.5.1 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.

Lovhenvisning: pbl § 29-2

1.5.2 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 skal samles og utformes som en del av taket, f.eks. ved bruk av samme materiale eller farge som taket. Solcelleanlegg må gis en god tilpasning til det eksisterende miljøet. Skal ikke monteres på eksponerte vegger og tak.

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

Informasjon: Veileder om solenergianlegg på eksisterende bygninger. Riksantikvaren.

1.5.3 Bokkvalitet

Ved innsending av reguleringsplanforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer temaer som er relevant for bokkvaliteten 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.

1.5.4 Høyder

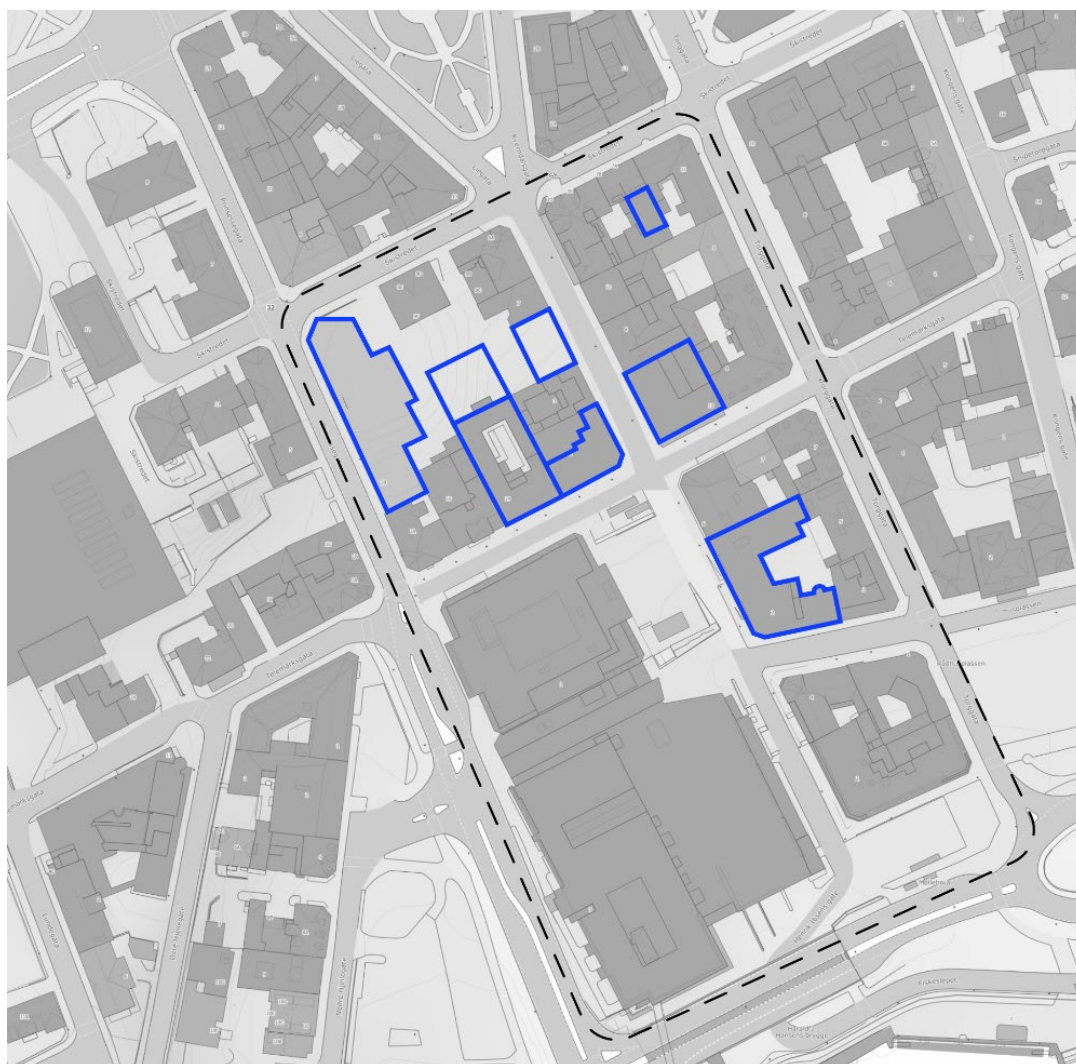
Informasjon: Det er satt høyder (kotehøyder/m.o.h) for noen områder i planen. Ett område (bestemmelseområde #1) har høydebegrensninger i form av maksimalt antall etasjer. For øvrige områder gjelder høydebestemmelsene satt i reguleringsplanene.

Høydebestemmelser:

Felt	Formål	Hensynssone/ bestemmelsesområde	Kotehøyde m.o.h	Utdypende bestemmelser
K-1a	Kombinert (boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	Skredfare-kvikkleire (H310_1, H310_2), flomfare (H320_2, H320_3) bevaring naturmiljø (H560)	47,5	
K-1b	Kombinert (boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	Skredfare-kvikkleire (H310_1, H310_2), flomfare (H320_3, H320_4) bevaring naturmiljø (H560)	43,5	
K-2	Kombinert (boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	Skredfare – kvikkleire (H310_2) Flomfare- skybruddsplan (H320_3), best.omr. #2	42,5	
K-3	Kombinert (boligbebyggelse,	Støysone (H210, H220) Skredfare – kvikkleire	45	K-3 skal deles i to volumer for å bryte

	næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	(H310_2)		opp veggen mot Hesselbergs gate. Øverste etasje skal være inntrukket fra alle kanter.
K-4	Kombinert (boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	Støysone (H210, H220) Flomfare (H320_1, H320_2)	25	
K-5	Kombinert (boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting)	Støysone (H210, H220) Flomfare (H320_1, H320_2)	18	På en del av feltet kan det som del av reguleringsplan vurderes et bygg med høyde opp til kote +36, med maksimal grunnflate 300 m² og med formål offentlig eller privat tjenesteyting (kulturinstitusjoner, forsamlingslokale, undervisning mv.)
S-1	Sentrumsformål	Støysone (H210, H220), Skredfare-kvikkleire (H310_1, H310_2), flomfare (H320_3)	44,8	
S-2	Sentrumsformål	Støysone (H210, H220), Skredfare-kvikkleire (H310_2), flomfare (H320_3)	49	Den øverste etasjen skal trekkes inn 3 m på alle kanter. 3. etasje skal trekkes inn mot nord.
S-3	Sentrumsformål	Skredfare-kvikkleire (H310_1, H310_2), flomfare (H320_2, H320_3), best.omr. #1	39	Øverste etasje skal trekkes inn mot Torggata og trappes ned to etasjer mot Holbergs gata.
S-4a	Sentrumsformål	Støysone (H210, H220), skredfare-kvikkleire (H310_2), flomfare (H320_1, H320_2, H320_3), bevaring kulturmiljø (H570)	23	Den øverste etasjen trekkes inn mot sør.
S-4b	Sentrumsformål	Støysone (H210, H220), skredfare-kvikkleire (H310_2), flomfare (H320_1, H320_2, H320_3), bevaring kulturmiljø (H570)	26,5	De to øverste etasjene trekkes inn mot øst og sør.
S-4c	Sentrumsformål	Støysone (H210, H220), skredfare-kvikkleire (H310_2), flomfare (H320_2, H320_3), bevaring kulturmiljø (H570)	19,5	
S-5	Sentrumsformål	Støysone (H210), skredfare-kvikkleire (H310_2), flomfare (H320_2, H320_3), bevaring kulturmiljø (H570)	18	

Felt	Formål	Hensynssone/ bestemmelsesområde	Antall etasjer	Utdypende bestemmelser
#1	Diverse	Berører alle hensynssoner i ulik grad.	4 etasjer	Etasjehøyden skal i gjennomsnitt være 3.5 m Antall etasjer skal regnes fra tilliggende gate. Det tillates en 5. etasje på de bygningene som er avmerket på illustrasjonen nedenfor. Den skal være inntrukket 3 m mot gate. Rekkverk må trekkes minimum 1 m tilbake fra gate.



1.5.5 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. 1.12.3.

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 forstøtningsmurer 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

1.5.6 Estetisk redegjørelse

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

Den estetiske redegjørelsen skal inneholde følgende vurderinger i den grad det er relevant:

- 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

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

1.5.7 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.

1.5.8 Vindusglass

Vinduer skal ikke ha farget eller sotet glass.

1.5.9 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.

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

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 Uterom for bolig

1.6.1 Arealkrav

Minimumskrav til samlet uterom

For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkludert lekeplass).
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	20 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.

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.

1.6.2 Funksjonskrav

Lekeplasstype	Beskrivelse av lekeplasstype:
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.

1.6.3 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 sommersolverv (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 utsmykking kan erstatte lekeapparater dersom de inviterer til lek og tilfredsstiller kravene i Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.*

Informasjon: Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging har krav til fysisk utforming for arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge.

1.7 Skilt og reklameinnretninger

1.7.1 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 10 § 4-1 bokstav f nr.4.

1.7.2 Utforming

- a) Skilt skal ha en utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter.
- b) Skilt skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler. Hvis det brukes plateskilt, skal platene ha farger som er tilpasset byggets farger.
- c) 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.

- d) Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plaktater og lignende like innenfor vindusflaten.
- e) Uthenggskilt skal ikke ha større areal enn 1 m² og ikke større bredde enn 1 meter.

For størrelse på skilt i de ulike bestemmelsesområdene 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

1.7.2.1 Unntak

For næringsbygg med flere virksomheter i bestemmelsesområdene #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.

1.7.3 Plassering og spesielle områdehensyn

- a) Skilt og reklameinnretninger skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- b) For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt
- c) Det tillates ikke reklameinnretninger i tilknytning til bevaringsverdige områder og bygninger som ikke er tilpasset områdets eller bygningens karakter og historie.
- d) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder, samt i rene boligområder, er frittstående reklameskilt ikke tillatt.
- e) Lysreklame er ikke tillatt, med unntak av i områder regulert til forretning eller sentrumsformål.
- f) 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.
- g) Skilt/reklame skal ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.
- h) 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.

1.7.4 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) Løsfotoreklame.

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. Statens vegvesen og fylkeskommunen skal godkjenne skilt som retter seg mot riksveg og fylkesveg.

1.8 Kulturminner og kulturmiljø

1.8.1 Automatisk fredete kulturminner

Informasjon: Alle tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, er søknadspliktige etter kulturminneloven §§ 8 første ledd og 14 andre ledd. Søknad skal sendes Telemark fylkeskommune i god tid før et tiltak skal igangsettes. Dette gjelder ikke tiltak som er hjemlet i en gjeldende reguleringsplan, der forholdet til automatisk fredete kulturminner skal være avklart gjennom planprosessen.

Viser det 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. Fylkeskommunen 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 og 14 første ledd).

Endringer på vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner og -miljøer fredet i henhold til kulturminneloven §§ 15, 19, 20 og 22a er i utgangspunktet forbudt. Alle planer som berører slike skal sendes til fylkeskommunen.

1.8.2 Bygninger og bygningsmiljø

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

Bygg vist som A- og B-objekter i kommunedelplan for kulturminnevern tillates ikke revet. Det samme gjelder Torggata 3. Skistredet 9A-C og Henrik Ibsens gate 7 er unntatt fra rivningsforbudet.

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/bygningssmiljø er bevaringsverdige skal det legges vekt på: a) representativitet, b) autenticitet, c) arkitektoniske verdi, d) identitetsverdi, e) sammenheng med kultur- eller naturmiljø.

Informasjon: Alle søknadspliktige 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.

1.8.3 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 nyplantning 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.

Listeførte kirker skal behandles i henhold til rundskriv Q-06-2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

1.9 Blågrønne strukturer

1.9.1 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. Høydedrag, landskapsformer, bekkeløp og landskapssilhuetter skal bevares. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet. Mest mulig av den opprinnelige vegetasjonen skal bevares i alle større bygge- og anleggsområder. Rødlistede naturtyper skal bevares.

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 tverrakser danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.

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

Grønne skrenter: Det skal ikke foretas terrenginngrep eller fjernes vegetasjon i skrentene der de er synlige i dagen.

Grøntområder: Grøntområder som ikke er sikret i arealplaner, skal reguleres til grønnstruktur

i henhold til pbl §. 11 og 12. Vegetasjonen i grøntområdene skal ved søknad om tiltak tas vare på eller forbedres for å øke naturmangfold.

1.9.2 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.

Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over bakken kan ikke felles. 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 dispensasjon fra fellingsforbudet, skal trær som tillates felt erstattes.

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.

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.

1.9.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

1.9.3.1 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.

1.9.4 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.

Informasjon: Tiltak i vassdrag er forbudt uten tillatelse fra statsforvalteren eller fylkeskommunen, jf. Forskrift og fysiske tiltak i vassdrag.

1.10 Transport

1.10.1 Gatebruksplan

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

1.10.2 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

1.10.3 Hensyn til kollektivtraseer

Ved søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging skal det ikke etableres nye kryss, rundkjøring eller av-/påkjørslar 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.

1.11 Veg og parkering

1.11.1 Parkeringsstrategi

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

1.11.2 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.

1.11.3 Sykkelparkering

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

For andre formål enn bolig skal det alltid sikres minst en plass per 100 m² bruksareal.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

1.12 Teknisk infrastruktur

1.12.1 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.

1.12.2 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

Avstand mellom offentlige ledningsanlegg og bygninger/konstruksjoner skal være minst 4 meter, jf. VA-normen.

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

1.12.3 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 og naturbaserte overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. 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.

1.12.4 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.

1.13 Miljø og sikkerhet

1.13.1 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

1.13.2 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.

1.13.3 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.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

1.13.4 Forurensset grunn

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

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

1.13.5 Fremmede arter

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det dokumenteres at det ikke er fremmede og uønskede arter innenfor planområdet.

Ved behov for kartlegging skal denne utføres i vekstsesongen av fagkyndig. Ved funn av fremmede arter skal artenes økologiske risiko vurderes og nødvendige tiltak for å fjerne artene. Fremmede arter skal ikke spres videre ved eventuell masseforflytning.

1.13.6 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

Behovet for offentlig parkering må avklares i reguleringsplan.

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-4 (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 K-4 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 tilfredsstille 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 Kritisk transportvei for transformatorer

Alle tiltak innenfor formålet skal godkjennes av Statnett.

2.2.2 Veg, nåværende og framtidig

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

Gatebruksplan for Skien sentrum og Parkeringsstrategi for Skien sentrum skal legges til grunn ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. 1.10.1 og 1.11.1.

2.2.3 Havn

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

2.2.4 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 ulike karakterer 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 bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere.

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

2.3.2 Felt G1

Det er tillatt å flytte utstillingsbygninger/bondestuer til parkformålet G1.

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.

Informasjon: Tiltak må søkes departementet

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.

Informasjon: § 10 i jernbaneloven krever tillatelse for alle arbeider, bygging eller terrenginngrep nærmere enn 30 m fra spormidt, selv om de ellers ville vært unntatt søknad etter plan- og bygningsloven.

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_1)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssone skredfare kvikkleire må det 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 Aktsomhet skredfare – kvikkleire (SOSI-kode H310_2)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssone aktsomhet skredfare skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl §28 – 1 og TEK17 §7-3 med veiledning.

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

3.3.3 Flomfare (SOSI-kode H320_1)

Ved reguleringsplanlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører

hensynssone for flom skal det sørges for og dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

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

3.3.4 Aktsomhet flomfare (SOSI-kode H320_2)

Ved reguleringsplanlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for aktsomhet flomfare skal det vurderes om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes

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

3.3.5 Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320_3)

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal skybruddsplan for Skien sentrum 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.

3.3.6 Flomfare – flomveier (SOSI-kode H320_4)

Ved reguleringsplanlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for flomfare flomveier skal det vurderes om tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

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

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)

Automatisk fredete kulturminner, Middelalderbyen Skien - id33664 og Gimsøy kloster - id64715. I områdene finnes automatisk fredete kulturminner båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. punkt 1.8.1 om søknadspliktige tiltak.

Søknad skal sendes rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltaket/arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravinger belastes tiltakshaver.

Informasjon: Ved tiltak i eller i nærheten av automatisk fredede kulturlag og ruiner fra middelalder hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand eller infiltrasjon av overflatevann til grunnen kreves miljøoppfølging.

Dette innebærer blant annet sikring av kildemateriale ved en arkeologisk gransking eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

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.

Ved ombygging, utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve områdets særpreg.

Fasade skal plasseres i gatelivet. Ny bebyggelse skal komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass. Der strukturen tilsier det kan det bygges inntil eiendomsgrense mellom nabotomter.

Høyde på nye bygg skal forholde seg til gjennomsnittlig gatenivå 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.

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 områdets særpreg.

Ved oppføring av nye bygninger på åpne tomter skal dette skje innenfor rammene av kvartalet eller gatens opprinnelige 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 Murbyen (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 tomtestrukturen 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.

Gårdsrom kan ikke bygges i.

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 gesimser.

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 Trebyen

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 Langbrygga

Bryggetopologien med gavlmotiver i fasade mot Bryggevatnet skal videreføres.

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

4.1.5 Bestemmelsesområde #4 Snipetorp

Nye tiltak skal videreføre områdets trehusstruktur og preg. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene fremkomme av bygningskroppen.

Nybygg skal oppføres som tradisjonelle bygningskropper og kles med trepanel.

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.