

SKIEN KOMMUNE

Arkivsak: 23/48930

PlanID: 2024001

Detaljregulering for gbnr. 57/161 – Siljanvegen 36

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 14.01.2026

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

Dato for siste endring 14.01.2026

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:500 (A1) datert 20.05.2025

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hovedmålet med planen for næringsområde Siljanvegen 36 – på eiendommene gnr. 57 bnr. 161, 82, 85, 25, 228, 23, 24 og 185, er å legge til rette for etablering av næringsareal med tilhørende veger og plasser, og gi området en god arealmessig og bygningsmessig standard slik at det kan skapes trivsel og aktivitet på området.

1.3 Området reguleres til følgende: (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

AREALFORMÅL, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-5

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

Næringsbebyggelse	NÆ
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):	
Kjøreveg - offentlig	o_KV
Gang- og sykkelveg – offentlig	o_GS
Annen veggrunn – tekniske anl. – grøft - offentlig	o_AVT
Annen veggrunn – grøntanl. – grøft - offentlig	o_AVG
Blågrønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3):	BG

HENSYNSSONER, jf. pbl § (11-8) 12-6:

Sikringssone (pbl § 11-8 a)

Frisikt	H140
Infrastruktursone (pbl § 11-8 a)	
Teknisk infrastruktur – vann, avløp, overvann	H410
Særlige hensyn (pbl § 11-8 c)	
Bevaring naturmiljø	H560

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Landskapsplan 1:500

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes landskapsplan for planområdet. Planen skal samordnes med overordnet teknisk plan og plan for overvannshåndtering, og skal vise:

- Plassering av planlagt bebyggelse, med koteangivelse på maksimal byggehøyde.
- Hvordan hensyn til universell utforming er ivarettatt.
- Hvordan bygg tar opp eventuelle terrengsprang.
- Perspektivskisser/3D modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende, omkringliggende bebyggelse, terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging.
- Lokalisering og utforming av avkjørsel fra fv. 32 – Siljanvegen, som viser siktlinjer og siktsoner.
- Interne veger og plasser med areal for parkering, inkludert handicap parkering og sykkelparkering, manøvreringsarealer og miljøstasjon.
- Opparbeiding av grøntarealer/ grønnstruktur med planlagt ny beplantning
- Del av overvannshåndteringen trinn 1 og 2 – se krav til plan for overvannshåndtering under.
- Skiltbruk
- Evt. inngjerding av næringsområde mot fv. 32 - med angivelse av type gjerde, samt støyskjerm mot nabo-bebyggelse.

2.1.2 Plan for overvannshåndtering 1:500

Plan for overvannshåndtering skal gi prinsipp-løsninger for området, og en sammenheng med overordnet hovedsystem. Dette inkluderer dimensjonering, lokal håndtering av overvann, grønnstruktur og løsninger/krav for dette m.v. Planen skal samordnes med landskapsplan. Ved planlegging av overvannshåndteringen skal tretrinnsprinsippet legges til grunn – og overvann fra trinn 1 og 2 skal innarbeides i landskapsplanen. Planen skal vise opplegg for fordrøyning og løsning for hele felt NÆ – med tilliggende grønnstruktur.

(Tretrinnsprinsippet er et prinsipp om forvaltning av regnvann hvor mindre vannmengder infiltreres i bakken (trinn 1) slik at grønnstrukturen styrkes, moderate vannmengder avledes i rør (trinn 2) og store vannmengder gis fritt løp gjennom åpne flomveger. Tretrinnsprinsippet sikrer god kapasitet til lagring av vann i landskapet og minsker faren for urbanflom).

2.1.3 Teknisk Plan 1:500

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes godkjent overordnet teknisk plan som redegjør for vann- og avløpssituasjonen samt vegforhold i planområdet. Det skal sikres tilstrekkelig brannvannsforsyning. Planen skal samordnes med landskapsplanen og skal vise:

- Avkjørsler, veger og plasser.
- Vann og avløpsledninger – avløpsanlegg.
- Renovasjonsløsning.
- Lavspentanlegg med kabelgrøfter.
- Kabelnett for tele-/tv-/data-kommunikasjon.

2.2 Miljøforhold

2.3.1 Støy, støv og lukt

- Innenfor planområdet tillates ikke etablering av virksomhet eller anlegg som medfører fare for forurensning som støy, støv, lukt o.l. som vil være til ulempe for omgivelsene. Støv fra bygge- og anleggsperioden skal forhindres, i henhold til T-1520, kapittel 6.
- Innendørs ekvivalent (gjennomsnittlig) støynivå, $L_{p,AT}$, skal ikke overstige 35 dB i kontor og møterom fra veitrafikk i brukstid.

- Støy fra tiltaket ved naboer (boliger) skal ikke overstige grenseverdien for teknisk støy, $L_{pAmax} = 45/40/35$ dB i tidsrommet 07-19/19-23/23-07.
- Varelevering skal foregå på dagtid mellom kl.07-19.
- Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6. Støyende aktivitet som f.eks. peling, boring, pigging, sprenging skal foregå på hverdager mellom kl. 07-19. Det tillates avvik mht støy for disse aktivitetene, forutsatt varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.

2.2.2 Forurensning

Del av virksomhet som kan gi lokal forurensning skal dokumenteres og skal foregå på et avgrenset innelukket område.

2.2.3 Utvendig lagring - Avfallshåndtering

- For felt NÆ tillates ikke utvendig lagring av materiell og utstyr, men parkering kan skje på oppmerkede plasser i hht. landskapsplan.
- Alt avfall innenfor næringsområde skal oppbevares i bygg.
- Plassering av miljøstasjon vises i landskapsplan ved utendørs plassering.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav

2.3.1 Utforming ny bebyggelse

- Ny næringsbebyggelse skal i volum – høyde bredde og lengde, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, godt tilpasset omgivelsene.
- Det skal ikke benyttes reflekterende platekledning i fasader og tak skal være matt. Fargesettingen skal være dempet/ mørk slik at det ikke eksponeres spesielt mot omgivelsene ved fjernvirkning.
- Takform skal være tilnærmet flat og ha takvinkel mellom 0 og 10 grader.
- Utforming og plassering av bygg og plasser skal tilpasses eksisterende terreng, og skal vises på landskapsplanen.

2.3.3 Overflatevann

Overvannshåndteringen innenfor området skal baseres på lokale løsninger. Se pkt. 2.1.2 Plan for overvannshåndtering.

2.3.4 Teknisk anlegg

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/data-kommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

2.3.5 Parkering

- Kunde- og personalparkering utendørs skal være med i beregningsgrunnlaget for BYA. I beregning av BYA inngår hver parkeringsplass for personbil med 18 m², For personalparkering inngår 2 p-plasser pr. 100 m² BRA kontor, og 1 p-plass pr. 100 m² BRA for øvrig virksomhet.
- For sykkelparkering skal det legges til rette for 0,4 plasser pr. 100 m² BRA.
- Det skal etableres 1 HC-plass nært til næringsbyggets inngangsparti.
- Det skal være el-ladestasjoner ved inntil 5 parkeringsplasser som etableres innenfor næringsområde.

2.3.6 Avkjørsel

Lokalisering av avkjørsel til område NÆ er vist med avkjørsels-pil (ut- og innkjøring) på plankartet fra veg fv. 32 – Siljanvegen. Lokalisering skal være slik den ligger i dag, slik som regulert.

2.3.7 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal sikres gjennom universell utforming, jf. Byggteknisk forskrift – TEK17. Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

2.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.4.1 Brannsikkerhet

Det skal lages tilgjengelighet for brannbil på øst- og vestsiden av næringsbygget. Næringsbyggets sørvegg skal utformes om brannvegg av hensyn til nærmeste boligbebyggelse.

2.5 Energibruk i bygg

Miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal utredes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

2.6 Automatisk freda 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 (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Næringsbebyggelse (felt NÆ)

a) Generelt

- Felt NÆ kan benyttes til næringsbygg, samt verksted og lager virksomhet knyttet til næringen.
- Etablering av støykrevende-, forurensende (luft/vann/grunn) og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, tillates ikke.
- Det kan knyttes nødvendig kontorvirksomhet til bedriften som er etablert innenfor området.

b) Utforming

- Fasademateriale skal være av høy kvalitet og kan bestå av glass og behandlet betong, tre eller stål.
- Reflekterende flater som glass (vinduer o.l.) skal ikke plasseres på fasadens østside.
- Tekniske installasjoner på tak skal tilpasses bygningen.
- Kontinuerlige støykilder som vifter, avsug ol., må plasseres på næringsbygget, vendt lengst mulig vekk fra nabobebyggelse i sør og sørøst.
- Portåpninger skal plasseres der dette er hensiktsmessig i forhold til atkomst og manøvreringsareal.
- Utvendig lagring tillates ikke.
- Anlegg av interne veger og plasser skal skje som vist i landskapsplanen.

c) Utnyttelse

- Innenfor området tillates maksimum 70 % bebygd areal – BYA=70 %. % BYA skal omfatte alle bygninger.
- Biloppstillingsplassene skal være en del av BYA – se pkt. 2.3.5.

d) Høyder

- Tillatt maksimum bygningshøyde er 7,8 meter. Høyden skal måles ut fra nivået på gjennomsnittlig planert terreng, og kan gå opp til maks kote 67,3 moh.

- Det skal være tilnærmet flatt tak på byggene (0-10 grader). Det tillates mindre takoppbygg for heissjakt, kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over den tillatte bygningshøyden, og opp til maks kote 68,8 moh.

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

3.2.1 Kjøreveg - offentlig (felt o_KV)

Vegen FV. 32 - Siljanvegen – felt o_KV, er offentlig veg og samleveg for planområdet, og all trafikk til og fra næringsområdet skal skje ved avkjørsel fra denne vegen. Avkjørselen er vist med avkjørselspil for inn- og utkjøring, skal være som regulert.

3.2.2 Gang- og sykkelveg - offentlig (felt o_GS)

Felt o_GS - som er offentlig gang- og sykkelveg, sikrer opprettholdelse av eksisterende gang- og sykkelveg langs Siljanvegen – fv. 32.

3.2.3 Annen veggrunn - offentlig (felt o_AVT)

Felt o_AVT - er offentlig Annet vegformål – grøftesone, knyttet til felt KV1 (fv. 32) og felt GS (gang- og sykkelveg langs fv. 32).

3.2.34 Annen veggrunn - grøntareal (felt o_AVG)

Felt o_AVG - er offentlig Annet vegformål – grøntareal, knyttet til felt GS (gang- og sykkelveg) og felt KV (fv. 32).

3.3 Blågrønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) – Felt BG

Felt BG er blågrønnstruktur som skal tilrettelegges med egnet vekstjord for etablering av stegen naturlig vegetasjon.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikrings- og faresone (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (sone H140)

Frisikt for avkjørselen til område NÆ fra kjørebane kant for Siljanvegen, skal være 6x50 meter (6 meter er avstanden fra kjørebane kant til formålsgrensen for næringsområde NÆ) langs Siljanvegen - mot sør og mot nord. Frisiktrakvet sikrer også frisikt etter regulert gang- og sykkelveg langs Siljanvegen, og skal være fri for vegetasjon og sikhindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over planet.

4.2 Infrastruktursone (§ 11-8 b)

4.2.1 Krav vedr. infrastruktur (sone H410_1-2)

Sone H410_1 er vist med ca. 3 meters bredde og markerer eksisterende kommunal ledningsstruktur etter regulert gang- og sykkelveg, gjennom planområdet - for vann, avløp og overvann, samt ledningssystemet knyttet til eksisterende verkstedbygg som ligger sentralt i planområdet.

Sone H410_2 viser aktuelt område der overvann fra taket på nytt næringsbygg skal fordrøyes på forsvarlig måte før det knyttes til kommunal overvannsledning i sone H410-1.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse

- Skal det foreligge Landskapsplan, Plan for overvannshåndtering og Teknisk plan i hht. Dokumentasjonskrav pkt. 2.1.

- Skal det gjøres en nøyaktig kartlegging av fremmede arter i byggeområdet - felt NÆ, det må lages en tiltaksplan for fremmede arter som følge av kartleggingen, med kartfesting, organisering, krav til gjennomføring, dokumentasjon, etterundersøkelser og oppfølging/ kontroll. Dette må følges for å unngå spredning av fremmede arter.
- Skal Lede AS kontaktes for opplysning om effektbehovet for ny bebyggelse innenfor planområdet. Om det skulle være behov for ny nettstasjon vil den kunne oppføres nært til eksisterende nettstasjon som ligger utenfor og like øst for planområdet.
- 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.

Før bebyggelse tas i bruk/ gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest:

- Skal interne veger, plasser og parkering i felt NÆ – i henhold til landskapsplan, være ferdig opparbeidet; se pkt. 2.1.1.
- Skal felt BG og øvrige uteområder innenfor felt NÆ, være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan; se pkt. 2.1.1; ved ferdigstilling av bygg vinterstid skal arealene være ferdig opparbeidet innen rimelig tid påfølgende sommer.
- Skal «grønt tak» på nybygg samt regnbed for fordrøyning av overvann i grunnen innenfor infrastruktursone H410_2, samt ledegrøfter for vann, avløp og overvann, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for overvannshåndtering for området. Se pkt. 2.1.2.
- Skal øvrige utomhus-områder for omsøkt område være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan; se pkt. 2.1.1; ved ferdigstilling av bygg vinterstid skal arealene være ferdig opparbeidet innen rimelig tid påfølgende sommer;
- Skal felt for etablering av felles renovasjonsområde/ miljøstasjon – i hht. landskapsplanen, være ferdig anlagt.
- Skal gjerde mot Siljanvegen – fv. 32 – vist i landskapsplanen, være ferdig anlagt.