

25 NOV 2022

Skien Kommune

v/ Byggesak avd.

Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav for midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ved reguleringsplan: 711 gnr 65 – brn 3 , tomt B10.

Henviser til godkjent byggesak: 10/22. der det settes som vilkår at rekkefølgekrav i reguleringsplanen oppfylles.

Plan nr:711 Gnr: 65/3 m. flere på Ballestad ble utarbeidet midt på 90 tallet.

I ettertid er det opparbeidet gang/sykkelsti med brøytebom mellom Øvre Ilenvei og Ilenlia, veistubben blir benyttet av skolebarn og folk i nærområdet. I tillegg benyttes den av renovasjonsbil hver uke.

Ett av rekkefølgekrava er at det skal etableres vei med full gjennomkjøring fra Øvre Ilenvei videre mot Ilenlia og Ilenveien.

Veistubben mellom Ilenlia og Ilen er smal og svingete, biler som møtes sliter ved passering og må ta innkjøring til boliger i bruk for å kunne passere.

Vår oppfatning er at forholdene har endret seg vesentlig etter at planen ble vedtatt.

De fleste boenhetene har i dag to kjøretøyer og mange må ta gata i bruk for å parkere.

Trafikkøkning vil skape problemer for skolebarn og andre fotgjengere. Trafikk til/fra Læringsverkstedets Barnehage vil også gi økende belastning.

Det vil skape uholdbare forhold for beboere i Ilenlia dersom en åpner for gjennomkjøring til/fra Øvre Ilenvei.

Trafikkgruppa i Skien Kommune har hatt saken oppe til diskusjon og tilråd at gang/sykkelsti beholdes som i dag med bom og gjennomkjøring forbudt med unntak for renovasjon og nødetater.

Beboere i Ilenlia og Øvre Ilen vei har i ettertid kommet med synspunkter til saken om åpning. Dette er lagt til som vedlegg.

Det søkes med dette om dispensasjon om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra :

2.1 rekkefølgekrav kulepunkt : 2 i reguleringsplan 711 (Gnr:65 Bnr:3 m.fl Ballestad)

Vedlegg:

1. Situasjonsbilde mot vest
2. Situasjonsbilde mot øst
3. Oversiktskart
4. Underskrifter fra beboere i Øvre Ilenveg og Ilenlia.
5. Reguleringsbestemmelser for plan

Mvh

Tronn Kløcker.



①

VEST



SØR

ØST

2

ØST.



NORD

SETT FRA ØVRE ILEN VEG.

KARTUTSNITT



Målestokk
1:1000

**SKIEN
KOMMUNE**

Det tas forbehold om feil i kartet.

3



4.

Vedrørende rekkefølgekrav til reguleringsplan 711 Gnr65 Bnr3 m.fl Ballestad.

«Rekkefølgekrav for gjenværende tomter B 9 og B10 skal adkomst veg (V1) være ferdig opparbeidet mellom Øvre llenveg og llenlia. Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.»

Skien kommune har i mellomtiden anlagt gang/sykkelveg i vegtraseen. Denne er godt benyttet av beboere og skolebarn i område.

Det er i fra beboer i Øvre llenveg lagt trykk på at veistubben skal åpnes for gjennomkjøring til llenlia.

Vi har som beboere i llenlia krav på at **veistubben beholdes som den er i dag, anlagt som gang og sykkelsti og med gjennomkjøring forbudt.**

Trafikkforholdene i llenlia tåler ikke ytterligere belastning som trafikk fra Øvre llenveg vil utgjøre, bl.a fra barnehagen som er utvidet. Vår adkomstvei fra llen er fra før av smal, uten fortau og blir benyttet som skoleveg av skolebarn på Bølehøgda Skole og Menstad U. Skole. Dette vil gjøre noe med veien med tanke på trygg skolevei for barna.

Navn	Adresse
På veggen av llenlia borettslag - 8 boliger	
deder Wenche Olenna	llenlia 16A, 3713 Skien.
Tove Jønholt	llenlia 17 3713 SKIEN
TRULS SERVOLL	ILLENLIA 5 3713 SKIEN
Elsa Ødsne Hvedt	llenlia 8D
Gunhild Eie	llenlia 8C 3713 Skien
Kim Vinje	ILLENLIA 10C, 3713 Skien
Dagdis Johansen	llenlia 10A
Amig Torgersen	ILLENLIA 11

5

REGJERINGSGODKJENT
v/ delegasjon til byutviklingssjefen
Kjellerbyrå
Avdeling Byutvikling 15/05-2007
Ruf Roglo

Reguleringsbestemmelser til
REGULERINGSPLAN FOR GNR. 65 - BNR. 3 M.FL. BALLESTAD

1. Generelt

Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene: 15.05.2007.

Endring av bestemmelsene vedr. felt B9, B10 og B11 – innenfor ”reguleringsplan for Gnr. 65 – Bnr. 3 m.fl. – Ballestad” slik vist i plankart i målestokk 1:1000.

1.1 Endrede bestemmelser for felt B9, B10 og B11. Området reguleres for følgende formål (PBL § 25)

Byggeområder: Byggeområde for boligbebyggelse. (B9, B10 og B11)

1.2 Hensikten med reguleringsendring

Hensikten med å endre reguleringsbestemmelsene er øke grad av utnyttning (%-BYA =) fra 20 % til 25% for feltene B9, B10 og B11. Samtidig ønsker grunneier at planlagte bolighus kan få økt gesims- og mønehøyde. Til forslag om ny gesims- og mønehøyde vil disse bli differensiert for hvert felt og i forhold til eksisterende terreng samt områdets topografi.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger skal det for:

- Felt B9, B10 og B11 settes opp gjerde i tomtegrense mot jordbruksarealer.
- Felt B9 og B10 skal atkomst veg 1 (V1) forbi Felt B9 og B10 være ferdig opparbeidet i hele sin lengde mellom Øvre Ilenveg og Ilenia.
Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling som vist i planen.

2.2 Dokumentasjonskrav

- a. Før det gis igangsetningstillatelse for veg, vann- og avløpsanlegg skal disse være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen iht teknisk norm.
- b. Ledninger for strøm, telefon og tv m.m skal føres frem som jordkabler til den enkelte tomt og prosjektering skal godkjennes før det gis gravetillatelse. Kabelskap skal plasseres etter anvisning fra Skagerak Nett AS.
- c. Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det lages situasjonsplan i mål 1:500 med målsatt plassering av bolig og garasje med følgende innhold: Garasjeplassering, atkomst, biloppstillingsplasser, oppholdsareal, eventuelle gjerder, forstøtningsmurer, beplantning og grøntanlegg

2.3 Miljøforhold

Radon

- For ny bebyggelse skal boligrom som brukes til varig opphold oppføres med innretninger som lufter ut eller sperrer for radongass fra grunnen. I boligrom skal konsentrasjon av radongass ikke overstige 200 Bq/m³.

2.4 Automatisk freda kulturminner

- Dersom det ved tiltak i marka dukker opp automatisk freda kulturminner skal arbeidet straks stanses og Fylkeskommunens regionaletat varsles.

3. Byggeområder

3.1 Byggeområder for småhusbyggelse (B9)

- Maksimalt tillatt grad av utnyttning %-BYA = 25 %. Åpent parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av BYA
- Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk hvor maks mønehøyde ikke skal overstige 8,5 m og max gesimshøyde skal ikke overstige 7.0 m, målt i forhold til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Frittstående garasje skal ha samme takform og materialvalg som boligen med maks gesimshøyde på 3.0 m.
- For hver bolig skal det avsettes parkeringsplass til 4 biler, hvorav to i garasje selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolig. Ved parallell plassering kan garasjer oppføres 2.0 m fra regulert grense mot veg.

3.2 Byggeområder for småhusbyggelse (B10)

- Maksimalt tillatt grad av utnyttning %-BYA = 25 %. Åpent parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av BYA
- Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk hvor maks mønehøyde ikke skal overstige 8,5 m og max gesimshøyde skal ikke overstige 7.0 m, målt i forhold til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Frittstående garasje skal ha samme takform og materialvalg som boligen med maks gesimshøyde på 3.0 m.
- For hver bolig skal det avsettes parkeringsplass til 4 biler, hvorav to i garasje selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolig. Ved parallell plassering kan garasjer oppføres 2.0 m fra regulert grense mot veg.
- For B10 skal det, før det gis igangsettingstillatelse foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:500 som viser bebyggelse, parkering og terrengbehandling. Bebyggelse skal plasseres med veggliiv 4 meter fra felles grense til felt B9.
- Verdifull eksisterende grøntstruktur skal registreres og kan ikke felles uten samtykke fra kommunen, Jfr. Kommunens retningslinjer for bevaring, felling og arbeid ved trær.

3.3 Byggeområde for åpen småhusbebyggelse (B11)

- a. Maksimalt tillatt grad av utnyttning %-BYA = 25 %. Åpent parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av BYA
- b. Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk hvor maks mønehøyde ikke skal overstige 9.0 m og max gesimshøyde skal ikke overstige 8.0 m, målt i forhold til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Frittstående garasje skal ha samme takform og materialvalg som boligen med maks gesimshøyde på 3.0 m.
- c. For hver bolig skal det avsettes parkeringsplass til 4 biler, hvorav to i garasje selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolig. Ved parallell plassering kan garasjer oppføres 2.0 m fra regulert grense mot veg.