SKIEN KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026 – 2038

Bestemmelser og retningslinjer



Datert 05.11.2026

SKIEN KOMMUNE

Innhold

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer 6

1.1 Forholdet til andre arealplaner 6

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for Skien sentrum 6

1.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Borgestad - Menstad 6

1.1.3 Forholdet til reguleringsplaner 6

1.2 Plankrav 6

1.2.1 Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse 7

1.2.2 Unntak for områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse 7

1.2.3 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål) 7

1.2.4 Unntak for tiltak på jernbanen 7

1.3 Utbyggingsavtaler 7

1.4 Universell utforming 8

1.5 Estetikk og byggeskikk 8

1.5.1 Bokvalitet 8

1.5.2 Tilpasning til omgivelser 8

1.5.3 Landskapsplan 8

1.5.4 Utforming og plassering av garasje/uthus og anneks 9

1.6 Uterom for bolig 9

1.6.1 Arealkrav 9

1.6.2 Funksjonskrav 10

1.6.3 Kvalitetskrav 11

1.7 Skilt og reklameinnretninger 12

1.7.1 Søknadsplikt 12

1.7.2 Utforming 12

1.7.3 Plassering og spesielle områdehensyn 12

1.7.4 Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger 12

1.8 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 13

1.8.1 Automatisk fredete kulturminner 13

1.8.2 Søknad om tiltak 13

1.8.3 Landskapsrom rundt kirkebygg, grav- og urnelunder 14

1.9 Blågrønne strukturer 14

1.9.1 Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur 14

1.9.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon 14

Retningslinjer: Generelt skal enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker i bebygde områder bevares. For trær som skal bevares er det viktig at man under anleggsperioden holder god avstand til krone og rotsone. 14
1.9.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag 15
1.9.4 Turveg langs elva 15
1.10 Hensyn til landbruk **16**
1.10.1 Avstand til dyrka mark 16
1.10.2 Gjenbruk av matjord 16
1.11 Lokalisering av handel og tjenester **16**
1.11.1 Generelt 16
1.11.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer 16
1.11.3 Unntak for dagligvareforretninger 16
1.11.4 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens 17
1.12 Transport **17**
1.12.1 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet 17
1.12.2 Hensyn til kollektivtraseer 17
1.13 Veg og parkering **17**
1.13.1 Offentlig veg 17
1.13.2 17
1.13.3 Bilparkering 18
1.13.4 Sykkelparkering 18
1.14 Teknisk infrastruktur **19**
1.14.1 Energibruk i bygg 19
1.14.2 Vann og avløp 19
1.14.3 Overvann 19
1.14.4 Avfallsløsninger for boliger 20
1.15 Miljø og sikkerhet **20**
1.15.1 Skredsikkerhet 20
1.15.2 Støy 20
1.15.3 Luftkvalitet 21
1.15.4 Elektromagnetisk felt 21
1.15.5 Forurenset grunn 21
1.15.6 Fremmede arter 21
1.15.7 Lysforurensning 21
2 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål 22
2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg **22**

2.1.1 Boligbebyggelse, nåværende 22
2.1.2 Boligbebyggelse, framtidig 24
2.1.3 Fritidsbebyggelse, nåværende 24
2.1.4 Sentrumsformål, nåværende 25
2.1.5 Forretning, nåværende 25
2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende og framtidig 26
2.1.7 Fritids- og turistformål 26
2.1.8 Råstoffutvinning, nåværende og framtidig 26
2.1.9 Næringsbebyggelse, nåværende og framtidig 26
2.1.10 Idrettsanlegg, nåværende og framtidig 27
2.1.11 Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende 27
2.1.12 Grav- og urnelund, nåværende og framtidig 27
2.1.13 Kombinert bebyggelse og anlegg, nåværende og framtidig 27
2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 28
2.2.1 Veg, nåværende og framtidig 28
2.2.2 Jernbane 28
2.2.3 Lufthavn 28
2.2.4 Havn 28
2.2.5 Farled 28
2.2.6 Ankringsområde i sjø 28
2.3 Hovedformål: Grønnstruktur 29
2.3.1 Friområde, nåværende og framtidig 29
2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR) 29
2.4.1 Landbruksbebyggelse 29
2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse 29
2.4.3 Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig 30
2.4.4 Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord 30
2.4.5 Friluftsliv 30
2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 30
2.5.1 Generelt 30
2.5.2 Havneområde i sjø 31
2.5.3 Småbåthavn 31
2.5.4 Drikkevann 31
2.5.5 Friluftsområde 31
2.5.6 Naturområde 31
3 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner 31

3.1 Sikringssoner 31
3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110) 31
3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190) 32
3.2 Støysoner 32
3.2.1 Rød støysone (SOSI-kode H210) 32
3.2.2 Gul støysone (SOSI-kode H220) 32
3.3 Faresoner 32
3.3.1 Ras- og skredfare i bratt terreng (SOSI-kode H310_1) 32
3.3.2 Skredfare – kvikkleire (SOSI-Kode H310_2) 32
3.3.3 Flomfare (SOSI-kode H320) 33
3.3.4 Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320) 33
3.3.5 Skytebaner (SOSI-kode H360) 33
3.3.6 Høyspentanlegg (SOSI-kode H370) 33
3.4 Hensynssoner med særlig angitte hensyn 33
3.4.1 Hensyn kulturlandskap (SOSI-kode H550) 33
3.4.2 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560) 33
3.4.3 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570) 34
3.5 Båndleggingssoner 34
3.5.1 Båndlegging etter lov om naturvern (SOSI-kode H720) 34
3.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730) 34
3.5.3 Båndlegging etter vannressursloven (SOSi-kode H740) 34
3.5.4 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740) 34
4 Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder 34
4.1 Bestemmelsesområde bybåndet 34
4.2 Bestemmelsesområde LNF-B 35
4.3 Bestemmelsesområde LNF-F 35

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

De generelle bestemmelsene brukes som grunnlag for mer konkrete bestemmelser i reguleringsplanlegging eller ved behandling av enkeltsaker i tilfeller der reguleringsplan mangler.

Under noen tema følger retningslinjer. Disse er ikke juridisk bindende, men skal tillegges vekt ved behandling av byggesaker og legges til grunn ved arealplanlegging.

1.1 Forholdet til andre arealplaner

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for Skien sentrum

Informasjon: For sentrumsområdet gjelder kommunedelplan for Skien sentrum.

1.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Borgestad - Menstad

Kommunedelplan for Borgestad - Menstad (vedtatt 17.11.2011) gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplanen suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der aktuelt tema ikke er behandlet i planen.

1.1.3 Forholdet til reguleringsplaner

Der det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen, skal bestemmelser og plankart i reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der aktuelt tema ikke er behandlet i planen.

1.1.3.1 Unntak

Kommuneplanens bestemmelser om parkering gjelder foran reguleringsplan. Bestemmelser for forretning gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.07.2008.

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

1.2 Plankrav

For områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l, og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

For bestemmelser om unntak, som fremgår under, er det en forutsetning at atkomst kan utformes i tråd med gjeldende håndbøker for fylkesveger

Retningslinje: Gjennom oppfølgingen av arealdelen og den videre reguleringsplanleggingen skal det vektlegges styrket bevaring av naturmangfold, matjord og friluftsområder, jf. vedtak av 29.9.2022 for kommuneplanens samfunnsdel.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for konsesjonspliktige vind- og solkraftverk i LNF.

1.2.1 Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a kan tillates uten reguleringsplan for maksimalt 4 boenheter. Utbyggingen kan ha inntil 30 % bebygd areal eller inntil 200 m² bruksareal totalt for bebyggelsen, for å kunne unntas fra plankravet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m kan tillates uten reguleringsplan ved fradeling av maksimalt 1600 m^2 nytt tomteareal.

Informasjon: Kun ett av de to nevnte kriteriene om tomteutnyttelse må være innfridd for at unntaket fra plankrav skal gjelde. Unntak fra plankrav forutsetter at kommuneplanens øvrige krav er ivaretatt, herunder krav knyttet til tomtestørrelse, tilpasning og uterom.

1.2.2 Unntak for områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan, dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og maksimalt 700 m² nytt tomteareal.

1.2.3 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)

I byggeområder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² bruksareal samt § 20-1 bokstav k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal det kan søkes om skal ikke overstige 1000 m².

1.2.4 Unntak for tiltak på jernbanen

I nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er oppføring av mindre tiltak på jernbanen, inkludert oppføring av mindre konstruksjoner, unntatt plankravet.

1.3 Utbyggingsavtaler

Skien kommune tilbyr utbyggingsavtaler innenfor kommunens grenser. Det kan inngås utbyggingsavtaler for byggeområder definert i kommuneplanens arealdel, 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.

1.4 Universell utforming

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 ivaretatt i planen.

Retningslinjer: Ved reguleringsplanlegging av nye småhusområder bør det etterstrebes at boenhetene skal være tilgjengelige. Dette innebærer at alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, minimum ett soverom, bad og toalett) skal legges på inngangsplanet. Krav bør fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

1.5 Estetikk og byggeskikk

1.5.1 Bokvalitet

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

1.5.2 Tilpasning til omgivelser

Ny bebyggelse 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.

Tiltak skal tilpasses opprinnelig landskap og terrengform. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås. Bevaring av eksisterende vegetasjon skal etterstrebes.

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

Informasjon: I alle søknader etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det leveres en estetisk redegjørelse tilpasset det aktuelle tiltaket. Redegjørelsen skal vise at kommuneplanens bestemmelser om visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming er ivaretatt.

1.5.3 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. 1.14.3.

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, inkludert stigningsforhold på gangveger og andre bevegelseslinjer*
- *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*

1.5.4 Utforming og plassering av garasje/uthus og anneks

Garasje/uthus og anneks for enebolig og tomannsbolig skal klart underordne seg boligen i størrelse og høyde, og utformes i samsvar med sin funksjon ~~ha maksimum møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5,0 meter og 3,5 meter der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan~~. ~~Høyder skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen~~. ~~Det tillates kun ett garasjebygg per eiendom.~~

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

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. Høyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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	50 m² per boenhet eller per 100 m² bruksareal.	70 %
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	75 m² per boenhet eller per 100 m² bruksareal.	50 %

	Minimum 5x7 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet).	
Enebolig	125 m² per boenhet. Minimum 7x9 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %

Deler av uteromskravet som framkommer i tabellen over, skal opparbeides som leikeareal. Kravet til lekeplassareal kommer dermed ikke i tillegg til arealkravene.

Felles uterom skal være kompakt og sammenhengende. Lekeplass skal ligge på terrengnivå, og være tilgjengelig for allmennheten.

Følgende arealkrav til lekeplass gjelder:

Antall boenheter	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Nærmiljøpark
5-25 boenheter	Minimum 150 m²		
26-50 boenheter	Minimum 200 m²	Minimum 250 m²	
> 50 boenheter	To lekeplasser på minimum 150 m² hver	Minimum 300 m²	Minimum 300 m² + et tillegg på 15 m² 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.

Ved fortetting innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser kan kravet til leikeareal reduseres. Kompenserende tiltak kan være opprusting av nærliggende grøntarealer/parker.

1.6.2 Funksjonskrav

	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 m² 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.*

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 § 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.

	Bolig-områder	**Sentrum**	**Lokalsenter**	**Næringsområder**
Eksempel på områder			Gulsetsenteret, Herkules m.fl.	Rødmyr og Kjørbekk
Maksimal størrelse	4 m²	7 m²	10 m²	15 m² og maksimalt ¼ av bygningens horisontale fasadelengde

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.

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.

Informasjon: Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.
Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksveg og fylkesveg.

1.8 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.8.1 Automatisk fredete kulturminner

Informasjon: Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Dette gjelder også for marine kulturminner.

1.8.2 Søknad om tiltak

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

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 verneverdige 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.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 7

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

Informasjon: Ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal gjeldende kommunedelplan for kulturminnevern i Skien legges til grunn. Det er krav om søknad ved alle tiltak innenfor hensynssoner for bevaring kulturmiljø og på bygninger med avklart verneverdi.

Ved søknad om nybygg, påbygg og tilbygg skal det leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket.

- *Det skal redegjøres for:*

- *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.)*

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 kirkens 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, kirkestedet og prestegårdene skal bevares. Eventuelt behov for nyplanting for å opprettholde landskapsvirkningen skal vurderes. Bestemmelsen gjelder følgende kirker: Gjerpen, Borgestad, Skien, Kilebygda, Solum, Valebø, Skotfoss,

Informasjon: Kirkene 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.

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. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet. Åsprofiler, bekkeløp og landskapssilhuetter skal søkes bevart. Myrområder og andre rødlistede naturtyper skal bevares. Mest mulig av den opprinnelige vegetasjonen skal søkes bevart i alle større bygge- og anleggsområder.

1.9.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

Retningslinjer: Generelt skal enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker i bebygde områder bevares. For trær som skal bevares er det viktig at man under anleggsperioden holder god avstand til krone og rotsone.

Ved regulering skal trær som ønskes bevart merkes av på reguleringsplankartet. Det skal settes av tilstrekkelig med plass både over og under bakkenivå slik at treets krone og rotsystem kan få utvikle seg fritt.

Ved nyplanting skal ikke fremmede arter benyttes. Det skal benyttes stedegne arter eller lavrisikoarter som ikke utgjør noen trussel for det biologiske mangfoldet. Plan for beplantning skal godkjennes av Skien kommune.

Plassering av trær og valg av treslag på offentlig grunn bør vurderes opp mot trafikksikkerhet, 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 Generelt

Langs sjø, vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vann og vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes, og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbeltet skal ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon samt bidra til flomsikring og friluftsliv.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

Retningslinjer: For å sikre, og eventuelt opprettholde viktige funksjoner langs bekker og elver bør det legges til rette for et vegetasjonsbelte på minimum 10 meter bredde på hver side. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

1.9.3.2 Byggegrenser langs sjø

Langs sjø gjelder særskilt byggegrense som følger av plankartet.

1.9.3.3 Byggegrenser langs vann og vassdrag

Det tillates ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 nærmere vann og vassdrag (inkludert bekker og tjern) enn 100 meter.

I byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 50 meter.

Langs hovedvassdraget, fra Elstrømbrua til Porsgrunn grense, tillates ikke tiltak nærmere vassdraget enn 20 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 levegg 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

Retningslinjer: Bredde på grøntdraget bør være minimum 30 meter. Turvegen bør utformes på en måte som gir god brukbarhet for alle befolkningsgrupper. Ved kompliserte terrengforhold bør supplerende traseer til hovedturveg etableres.

1.10 Hensyn til landbruk

1.10.1 Avstand til dyrka mark

Det skal ved reguleringsplanlegging settes av en buffersone i form av grøntstruktur på 15 meter mellom byggeformål og dyrka mark. Større avstand kan være nødvendig, og skal vurderes ut fra terreng og andre stedlige forhold.
Kjøreveg kan inngå som del av buffersonen.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

Retningslinjer: Oppføring av ny bolig innenfor eksisterende boligområder bør plasseres minimum 25 meter fra dyrka eller dyrkbar mark.

Buffersone mellom byggeformål og dyrkbar mark bør vurderes ved reguleringsplanlegging.

1.10.2 Gjenbruk av matjord

I alle reguleringsplaner som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Informasjon: Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

1.11 Lokalisering av handel og tjenester

1.11.1 Generelt

Det tillates kun etablering og utvidelse av handelsvirksomhet i områder avsatt til sentrumsformål i plankartet, i tillegg til Skien sentrum. Innenfor hvert delområde avsatt til sentrumsformål tillates det maksimalt 3000 m^2 samlet handelsareal.

Lovhenvisning: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014, eller etterfølgende revisjoner.

1.11.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

Handelsvirksomhet med plasskrevende varer, der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, kan etableres utenfor sentrumsformål på områder avsatt til forretning. Listen er uttømmende.

1.11.3 Unntak for dagligvareforretninger

I områder for nåværende bebyggelse og anlegg kan det etableres dagligvareforretning på inntil 1500 m² bruksareal (inkludert lager). Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafikksikker adkomst for gående og syklende. Det skal være gangavstand til kollektivnett.

1.11.4 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens

Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. tillates ikke etablert utenfor Skien sentrum, med unntak av sykehus.

Lovhenvisning: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014, eller nyere revisjoner.

1.12 Transport

1.12.1 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

Retningslinjer: Innenfor bybåndet bør dokumentet "Strategi og plan for myke trafikanter" (datert 15.05.2013 eller nyere revisjoner) legges til grunn ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak bør hovedruter for sykkel sikres og etableres i samsvar med dokumentet "Hovedvegnett for sykkel i Grenland" (datert 13.11.2009).

1.12.2 Hensyn til kollektivtraseer

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

1.13 Veg og parkering

1.13.1 Offentlig veg

~~1.13.1~~1.13.2

~~Vegtype~~	~~Reguleringsbredde~~	~~Bredder opparbeidet veg~~
~~Boligveg~~	~~7 meter~~	~~4 meter asfalt + 2 x 1,5 meter annen veggrunn~~
~~Gang- og sykkelveg~~	~~6 meter~~	~~3 meter asfalt + 2 x 1,5 meter annen veggrunn~~

~~Veger skal opparbeides med to lags asfalt og for øvrig utformes i samsvar med gjeldende vegnormal. Veger skal opparbeides med gatelys.~~

Offentlige veger, gang- og sykkelveger, fortau, vegbelysning, og tilhørende vegarealer skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med Skien kommunes veg- og gatenormal, vedtatt i utvalg for teknisk sektor den 19.05.2026

~~Hovedveger og veger i områder regulert til industri skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.~~

~~1.13.2~~1.13.3 Bilparkering

Tabellen under viser antall bilparkeringsplasser pr. boenhet.

	Innenfor bybåndet	**Utenfor bybåndet**
Parkering på egen tomt	Maks 2	Min 2
Parkering på egen tomt, med felles besøksparkering	Maks 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1,2	Min 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.

Parkeringsarealer innenfor bybåndet på mer enn 30 parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsfelt. Bruk av permeable flater skal vurderes blant annet opp mot overvannsproblematikk i området, jf. punkt 1.14.3.

Behovet for parkering for andre formål enn bolig skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak.

~~1.13.3~~1.13.4 Sykkelparkering

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

Antall sykkelparkeringsplasser for andre formål enn bolig skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. For forretnings- og kontorvirksomhet skal det alltid sikres minst 1 plass per 100 m^2 bruksareal.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

Retningslinje: For andre formål enn bolig innenfor bybåndet bør antall parkeringsplasser for sykkel minimum tilsvare antall parkeringsplasser for bil.

1.14 Teknisk infrastruktur

1.14.1 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 m^2 skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for bruk av alternative, fornybare energikilder, og hvordan lavt energibruk og lavt klimagassutslipp kan oppnås.

Retningslinje:Ved riving av eksisterende bebyggelse bør gjenbruk av materialer vurderes.

Informasjon: Krav til energibruk i bygg fremgår av den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift.

1.14.2 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~~ Vannstandard 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 Vannstandard~~kommunal standard~~.

Avstand mellom offentlige ledningsanlegg og bygninger/konstruksjoner skal være minst 4 meter.

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

1.14.3 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, jf. 1.5.3.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 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.

1.14.4 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.

1.15 Miljø og sikkerhet

1.15.1 Skredsikkerhet

Ved reguleringsplanlegging i områder markert med *aktsomhet marin leire*, skal eventuell forekomst av kvikkleire og fare for skred vurderes av fagperson med skredkompetanse. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Eventuelle sikringstiltak må være gjennomført før bygging. Der skredsikkerhet ikke er tilstrekkelig dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres av ansvarlige foretak ved byggesøknad.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8 og TEK 17 kapittel 7

Informasjon: For utdypende informasjon ved behandling av byggesaker i fareområder, vises det til NVEs veileder nr. 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred, eller etterfølgende revisjoner av denne. Kart for områder «Aktsomhet marin leire» finnes i NVE Atlas, basert på NGU sine kart.

1.15.2 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

1.15.3 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.

1.15.4 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

1.15.5 Forurenset grunn

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

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

1.15.6 Fremmede arter

Ved reguleringsplanlegging skal det gjennomføres en kartlegging av fremmede og uønskede arter innenfor planområdet. Kartleggingen skal utføres i vekstsesongen av fagkyndig. Ved funn av fremmede arter skal artenes økologiske risiko vurderes og nødvendige tiltak for å fjerne artene skal sikres i reguleringsbestemmelsene. Fremmede arter skal ikke spres videre ved eventuell masseforflytning.

1.15.7 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 Boligbebyggelse, nåværende

Retningslinje: Regional plan for areal og transport i Grenland retningslinjer for tetthet skal legges til grunn for arealplanleggingen i kommunen.

Retningslinje: I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse er det krav til minimum tomtestørrelser med mindre noe annet er fastsatt i reguleringsplan. Atkomstveg skal ikke medregnes i tomtearealet. Tomtestørrelser fremgår av tabellen under. Ved fradeling gjelder kravene både ny og gjenværende tomt.

Boligtype	***Minimum tomtestørrelse***
Enebolig	*500 m²*
Enebolig med sekundærleilighet	*600 m²*
Tomannsbolig	*800 m²*

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, er det tillatt med inntil to boenheter per tomt. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær boenhet, eller én tomannsbolig.

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 kommuneplanbestemmelsene.

2.1.1.1 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.

2.1.1.2 Hybler

~~Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen.~~

~~Lovhenvisning: pbl § 31-6 første ledd bokstav c~~

Informasjon/ retningslinjer:
Planen har ingen bestemmelser eller retningslinjer for hybler. Ved neste rullering vil det bli vurdert om det bør innarbeides.
~~*Hybel omfatter:*~~

- ~~*Ett eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre hybler eller med primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle, og/eller*~~
- ~~*Et selvstendig område i bolig som har alle hovedfunksjoner, slik som stue, kjøkken, soveplass og bad/toalett, men som likevel ikke er en egen boenhet fordi området: a) Mangler egen inngang og/eller b) Ikke er fysisk atskilt fra øvrige deler av boligen, jf. SAK § 2-2.*~~

~~*Hvis del av bolig leies ut som en selvstendig enhet, regnes dette i alle tilfeller som hybel.*~~

~~2.1.1.3 Terrasser og balkonger~~
~~Takterrasser tillates ikke ved fortetting i eksisterende småhusområder. Takterrasse defineres her som oppholdsrom på flatt tak, uavhengig av etasjeplan.~~

Takterrasse tillates ikke på øverste plan på eneboliger og tomannsboliger

Informasjon: Takterrasse defineres som oppholdsareal på flatt tak

Retningslinjer: Balkonger bør integreres i bygningskroppen og taket på balkongen bør være en forlengelse av husets tak. Undersiden av balkongen bør ha en tett flate, og balkongens lengde bør ikke overstige 1/3 av fasadelengden. I leilighetsbygg bør balkonger være inntrukket.

2.1.2 Boligbebyggelse, framtidig

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder. Det er krav om reguleringsplan for nye tiltak.

2.1.3 Fritidsbebyggelse, nåværende

2.1.3.1 Fradeling

Ved fradeling tillates tomter på maksimalt 700 m².

2.1.3.2 Landskap og tilpasning

Fritidsboliger, inkludert terrasser og brygger, skal tilpasses naturlig terreng. Bebyggelsen skal ikke være dominerende eller gi silhuettvirkning. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Store skjæringer, fyllinger og murer tillates ikke.

Del av tomten som ikke bebygges skal opprettholdes som naturtomt og det skal benyttes stedlig vegetasjon.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk.

2.1.3.3 Utforming

Fritidsboliger tillates med et areal på inntil 130 m² bebygd areal inklusiv overbygd terrasse/veranda. Maksimal byggehøyde er 5 meter over

gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak (inntil 6 grader helning) er maksimal byggehøyde 4 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Dersom det av tekniske og terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i ett bygg kan det tillates én frittliggende bygning på inntil 15 m² ikke lenger unna enn 5 meter fra hovedbygg.

2.1.3.4 Terrasse

Terrasse skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m². Høyde på terrasse skal ikke overstige 0,5 meter i gjennomsnitt, målt fra eksisterende terreng.

2.1.3.5 Brygger

Det kan etter søknad tillates oppføring og forlengelse av brygger. Det totale bryggearealet skal ikke overstige 12 m². Eventuell landgang skal ikke ha større bredde enn 1,2 meter.

Moloer og flytemoloer kan tillates for fellesanlegg for over 20 båter.

2.1.4 Sentrumsformål, nåværende

Retningslinjer: Formålet er benyttet for lokalsenterområdene i kommunen. Lokalsentrenes rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, banktjenester, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger skal søkes plassert i lokalsenteret.

Næringsvirksomhet som ikke først og fremst betjener nærområdet, som for eksempel bilforretning, engroshandel og lignende bør ikke legges innenfor senteret. På bakkeplan bør det være publikumsrettede funksjoner. Det skal være god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende fra området sentrene betjener.

2.1.5 Forretning, nåværende

2.1.5.1 Generelt

På områder avsatt til forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntil 1500 m^2 og/eller forretninger for plasskrevende varer.

Informasjon: Med plasskrevende varer menes handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.

2.1.5.2 Forretningsområder med minimumskrav til handelsenhet

Felt BNF2: Totalt tillatt handelsareal er 30 000 m² bruksareal.

Felt BNF3: Minste tillatte størrelse per handelsenhet er 1000 m² bruksareal. Totalt tillatt handelsareal er 35 000 m² bruksareal (vestre delområde) og 10 000 m² bruksareal (østre delområde).

Felt NF4; NF12 og NF13 (Kjørbekk): Minste tillatte størrelse per handelsenhet er 1500 m² bruksareal. Hver forretning skal ha egen inngang. Det tillates ikke felles

oppholdsareal for forretningenes kunder.

Virksomheter som var etablert før areal- og transportplanen for Grenland ble vedtatt 17.6.2014 kan utvide uten at arealkravet gjelder.

Dersom det etableres handelsvirksomhet for plasskrevende varer, er det ikke minimumskrav til areal.

Felt NF5, N10, N11 og N16: I disse områdene tillates kun handelsvirksomheter med plasskrevende varer.

Lovhenvisning: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014.

Informasjon: Plasskrevende varer defineres som handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.

2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende og framtidig

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

2.1.7 Fritids- og turistformål

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

2.1.8 Råstoffutvinning, nåværende og framtidig

For områder avsatt til råstoffutvinning kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, inkludert uttak eller deponering av masser, ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise omfang, etappevis uttak, terrengtilpasning og avslutning med plan for istandsetting og etterbruk. I forbindelse med reguleringsplanlegging skal naturtypene i områdene kartlegges.

2.1.9 Næringsbebyggelse, nåværende og framtidig

Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorarbeidsplasser med støttefunksjon for ovennevnte virksomheter kan tillates. Næringsbebyggelse omfatter ikke handel, forretning og tjenesteyting.

N1 Kisekollen: Eksisterende anleggsveg til Rød trafostasjon skal brukes som fremtidig adkomstveg til næringsområdet. Vegen er markert i kartet. Før det gis igangsettingstillatelse er det krav om at vegen er omfattet av reguleringsplan.

N26 Bolvik: Det kreves en felles reguleringsplan for hele N26. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 tillates ikke før det er vedtatt reguleringsplan. Det skal også lages en miljøoppfølgingsplan for området.

Retningslinje N26 Bolvik: Området er tiltenkt kraftkrevende næring og/eller grønn industriutvikling. Ved regulering bør det vurderes å sikre ytterligere bestemmelser som sikrer at arealet blir utviklet til kraftkrevende næring og/eller grønn industriutvikling.

Retningslinjer: Innenfor områder avsatt til næring vil kommunen ved dispensasjonsbehandling som knytter seg til etablering av solceller anse det som en allmenn fordel å få etablert solcelleanlegg på tak eller i tilknytning til næringsbygg.

Informasjon: Selv om kommunen anser solceller som en allmenn fordel ved behandling av dispensasjoner, må hver sak vurderes konkret og det kan ikke forventes at det gis dispensasjon. Fordelene må være klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2.

2.1.10 Idrettsanlegg, nåværende og framtidig

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

2.1.11 Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende

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

2.1.12 Grav- og urnelund, nåværende og framtidig

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

2.1.13 Kombinert bebyggelse og anlegg, nåværende og framtidig

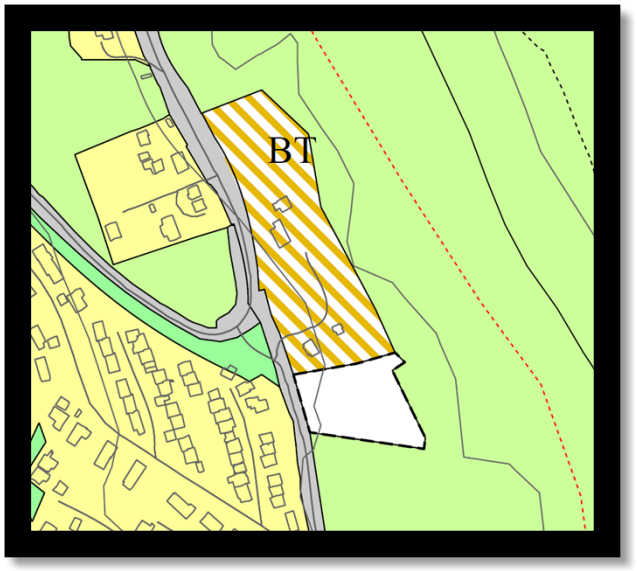
For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål.

Informasjon BT 49_1: Protokoll fra mekling 21.06.24

Det ble enighet mellom partene om at kommunens forslag om omdisponering til byggeformål ikke var tilstrekkelig utredet med tanke på avveining av samfunnsmessige interesser og eventuelle alternative lokasjoner. Det ble videre enighet om at arealet fortsatt skulle ligge som LNF- område, og med følgende protokolltilførsel fra meklingen:

- *Selv om området fortsatt skal ligge inne som LNF- formål i kommuneplanens arealdel, er dette ikke til hinder for at arealet senere kan omdisponeres til byggeområde for tjenesteyting/bolig. I så fall må det gjennom utredning dokumenteres:*
  - *At det er et stort, udekket behov for barnevernsplasser*
  - *At behovet for barnevernsplasser ikke kan dekkes innenfor det tilstøtende arealet som allerede er avsatt til byggeområde for offentlig tjenesteyting/boliger*
  - *At det ikke foreligger alternative utvidelsesområder som ikke berører jordvernet*

Det aktuelle området er markert i hvitt i kartutsnitt under.



2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Veg, nåværende og framtidig

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

2.2.2 Jernbane

Informasjon: Tiltak innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje er ikke tillatt uten avtale med baneeier, med mindre annet følger av reguleringsplan, jf. jernbaneloven. Forbudet gjelder ikke der hvor sporanlegget er en del av offentlig eller privat veg.

2.2.3 Lufthavn

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

2.2.4 Havn

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

2.2.5 Farled

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt.

Informasjon: Farled er vist med arealformål i plankartet. Sikkerhet og framkommelighet i farleden må opprettholdes.

2.2.6 Ankringsområde i sjø

Innenfor ankringsområdet tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området

ankring.

Informasjon: Eksempel på slike tiltak er kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

2.3 Hovedformål: Grønnstruktur

2.3.1 Friområde, nåværende og framtidig

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveger og områder for lek og rekreasjon, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Stier og turdrag skal bevares.

2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR)

2.4.1 Landbruksbebyggelse

Ny landbruksbebyggelse som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshus, skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres på annet areal enn fulldyrka jord. Plassering skal tilpasses landskapet og eksisterende bygningsmiljø.

Ny kårbolig kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det, i tilknytning til intensiv husdyrdrift, og det på eiendommen ikke eksisterer mer enn én boenhet fra før.

Retningslinjer: Kårboligen bør plasseres i tilknytning til gårdstunet.

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

- I områder for LNF-spredt boligbebyggelse tillates det 2 nye boliger per område.
- I områder for spredt fritidsbebyggelse tillates 2 nye fritidsboliger per område.
- For områder som tillater både spredt bolig- og fritidsbebyggelse tillates det 2 nye boliger og 2 nye fritidsboliger per område. Kvotene gjelder for kommuneplanperioden.

Retningslinjer:

- *Tomten må ikke være utsatt for skred og flomfare.*
- *Tomta kan ikke ligge innenfor hensynssoner for kulturlandskap, naturmiljø eller kulturmiljø.*
- *Tomta kan ikke ligge innenfor nedslagsfelt for drikkevann.*
- *Tomta kan ikke ligge innenfor båndleggingssoner.*
- *Tomta kan ikke ligge innenfor byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag.*
- *Boligen bør fortrinnsvis etableres i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse eller grender.*
- *Boligen må kunne få godkjent vann – og avløpsløsning. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.*
- *Tomta må kunne få godkjent avkjørselstillatelse. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.*
- *Tomta skal ikke utløse krav om sosial eller teknisk infrastruktur.*
- *Tomta må ikke berøre dyrka mark.*

- *Boligen må ikke føre til at naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, friluftsinteresser, landbruksinteresser eller geologisk og biologisk mangfold, blir vesentlig tilsidesatt.*

Informasjon: Dersom tiltaket krever dispensasjon og berører nasjonale eller regionale interesser, og kommunen er positive til å innvilge dispensasjon, skal saken oversendes til berørte myndigheter for uttalelse.

2.4.3 Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Retningslinjer:

- *Dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2 kan det vurderes dispensasjon for bruksendring av fritidsbolig til bolig.*
- *Fritidsboliger bør ikke ligge innenfor byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag, båndleggingssoner, område regulert eller avsatt til fritidsbebyggelse, nedslagsfelt drikkevann eller berøre nasjonalt eller regionalt viktige naturtyper.*
- *Bygningen bør ligge i naturlig tilknytning til minimum to boliger på stedet.*
- *Bygningen må kunne få godkjent vann – og avløpsløsning. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.*
- *Tomta må kunne få godkjent avkjørselstillatelse. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.*
- *Tomta må tilfredsstille krav til nødvendig parkering og uteoppholdsareal.*
- *Bygningen må tilfredsstille tekniske krav som gjelder for bolig.*
- *Bruksendringen må ikke føre til negative konsekvenser for naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, friluftsinteresser, landbruksinteresser, eller geologisk og biologisk mangfold.*

Informasjon: Bestemmelsene og retningslinjene er basert på retningslinjer vedtatt av Skien kommune 25.05.2010. Retningslinjene inneholder utdypende informasjon.

2.4.4 Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord

Retningslinjer: Når jordbrukseiendommer blir solgt som tilleggsjord, kan bebyggelsen fradeles som boligeiendom.

Informasjon: Det forutsettes at vilkår for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan oppfylles, og at tiltaket kan godkjennes etter jordloven.

2.4.5 Friluftsliv

Retningslinjer: Tiltak for å fremme friluftsliv, turveger og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom tiltaket er for allmenn bruk og ikke medfører ulempe for landbruksinteresser eller viktige natur- og miljøverdier.

2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

2.5.1 Generelt

Nye enkeltstående private bryggeanlegg er ikke tillatt, med unntak av områdene som er omfattet av punkt 2.1.3.5.

Retningslinjer: Riving og gjenoppbygging av brygge kan etter søknad tillates med samme mål som opprinnelig brygge, men etter en konkret vurdering.

2.5.2 Havneområde i sjø

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

2.5.3 Småbåthavn

Nye og utvidede brygger, nye bøyer og moringer, samt mudring kan tillates innenfor områder avsatt til småbåthavn.

2.5.4 Drikkevann

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Se bestemmelser for sikringssone nedslagsfelt drikkevann, punkt 3.1.1.

2.5.5 Friluftsområde

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

2.5.6 Naturområde

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

3 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

Beskrivelse: Kommuneplanens arealdel 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.

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110)

Innenfor nedslagsfeltet til drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

Informasjon: Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse.

Drikkevannskilder med nedbørfelt for kommunale vannverk er Skisjø (Siljan kommune), Mjøvann (Porsgrunn kommune), Flåte: (Bamble kommune), Norsjø, Ørnstjern og Ulvsvann (Skien kommune).

Kilevannet er av kommunen definert som krisevann. Hensynssone nedslagsfelt drikkevann er opprettholdt fordi det er spredt bebyggelse som bruker Kilevannet som drikkevann.

3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190)

3.1.2.1 Råvann

Det skal ikke forekomme boring, sprengning eller større anleggsarbeid innenfor sikringssonen uten at det foreligger tillatelse fra tunneleier.

Informasjon: Sonen gjelder råvannstunneler fra Norsjø til Herøya og Rafnes.

3.1.2.2 Jernbanetunnel

Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 skal vurderes av jernbanemyndighetene før tillatelse kan gis.

3.2 Støysoner

3.2.1 Rød støysone (SOSI-kode H210)

Informasjon: Støysoner i henhold til rundskriv T-1442 for riks- og fylkesveger samt lufthavn Geiteryggen er markert i plankartet.

3.2.2 Gul støysone (SOSI-kode H220)

Informasjon: Støysoner i henhold til rundskriv T-1442 for riks- og fylkesveger samt lufthavn Geiteryggen er markert i plankartet.

3.3 Faresoner

3.3.1 Ras- og skredfare i bratt terreng (SOSI-kode H310_1)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak i områder med skredfare i bratt terreng, skal faren vurderes av fagperson med skredkompetanse. Eventuelle nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før tiltaket kan iverksettes.

Informasjon: Kravene i TEK17 må være dokumentert oppfylt.

3.3.2 Skredfare – kvikkleire (SOSI-Kode H310_2)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak innenfor hensynssonen må det vurderes og 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.

3.3.3 Flomfare (SOSI-kode H320)

Ved reguleringsplanlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for flom og havnivåstigning skal det sørges for og dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Informasjon: Hensynssonene omfatter flomsone for hovedvassdrag, sidevassdrag og flomveger. Sikkerhetskravene i TEK17 § 7-2 må oppfylles. Sikkerhet mot flom utredes i tråd med NVEs veileder 3/2022.

3.3.4 Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320)

Innenfor hensynssonen må skybruddsplan legges til grunn for kommunedelplaner, reguleringsplaner, utbygging, anlegg og andre tiltak som påvirker avrenning og fordrøyning av overvann.

Informasjon: Det er utarbeidet en skybruddsplan for Lortebekk nedbørfelt. Flommodellen, anbefalingen og tiltak skal anvendes og søkes integrert og gjennomført 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, blågrønnstruktur, overvannshåndtering og forebygging av vannskade innenfor området.

3.3.5 Skytebaner (SOSI-kode H360)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til denne hensynssonen. Tiltak må vurderes etter plan- og bygningsloven § 28-1.

3.3.6 Høyspentanlegg (SOSI-kode H370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

3.4 Hensynssoner med særlig angitte hensyn

3.4.1 Hensyn kulturlandskap (SOSI-kode H550)

Retningslinjer: I kulturlandskapsområdene skal landskapsverdiene legges til grunn for behandling av enkeltsaker. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal dokumenteres. Hvilke dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes som bruksressurser. Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, rekreasjon og friluftsliv. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, broer, steingjerder, landskapsrom, vegetasjon, siktlinjer og gårdstun bør ivaretas.

3.4.2 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 artsmangfoldet i områdene. Tiltak, inkludert tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

3.4.3 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 naturvern (SOSI-kode H720)

Informasjon: Soner for båndlegging etter lov om naturvern omfatter naturvernområder som er fredet etter naturmangfoldloven og skal forvaltes i henhold til denne, i tillegg til eventuelle bestemmelser i forskrift, fredningsvedtak og plan- og bygningsloven.

3.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730)

Informasjon: Soner for båndlegging etter lov om kulturminner omfatter bygninger/anlegg/kulturmiljø som er fredet etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til denne, i tillegg til eventuelle bestemmelser i forskrift, fredningsvedtak og plan- og bygningsloven.

3.5.3 Båndlegging etter vannressursloven (SOSi-kode H740)

Informasjon: Båndleggingssonen tilsvarer vernesonen for Herrevassdraget.

3.5.4 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740)

Informasjon: I sonen er det byggeforbud etter energiloven. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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 Bestemmelsesområde bybåndet

Informasjon: Bestemmelsesområdet viser avgrensningen av bybåndet.

4.2 Bestemmelsesområde LNF-B

Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet fra sjø og vassdrag er vist med sirkler i kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-B»).

I tilknytning til boligen kan følgende tiltak tillates ved søknad, men uten krav til dispensasjon fra arealformålet:

- Tilbygg og påbygg av eksisterende godkjent boligbebyggelse, med inntil 50 m^2 nytt bruksareal eller bebygd areal.
- Frittliggende bod, garasje, og lignende mindre tiltak inntil 50 m^2 bruksareal eller bebygd areal, som ikke skal benyttes til beboelse, samt riving av slike bygninger.

Tillatelse i tråd med denne bestemmelsen kan bare gis hvis det ikke er i strid med krav til sikkerhet mot skred og flom, viktige naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, rekreasjonsverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller geologisk og biologisk mangfold.

Retningslinjer: «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor sirkelen. Med delvis innenfor menes at hoveddelen av tiltaket skal være innenfor sirkelen. Dersom tiltaket er helt utenfor sirkelen er det ikke i «tilknytning til».

Informasjon: Størrelsen på bestemmelsesområdene (sirklene) er satt til 50 meter i diameter, målt fra senterpunkt i eksisterende bolig.

En forutsetning for at unntaket kan gis er at tiltaket er innenfor fastsatte eiendomsgrenser, og overholder avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven § 29-4.

4.3 Bestemmelsesområde LNF-F

Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet fra sjø og vassdrag er vist med sirkler i kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-F»). I tilknytning til fritidsboligen kan følgende tiltak tillates ved søknad, uten dispensasjon fra arealformålet:

- Tilbygg og påbygg av eksisterende godkjent fritidsbebyggelse.
- Frittliggende bod og lignende mindre tiltak inntil 15 m^2 bruksareal eller bebygd areal, samt riving av slike bygninger.

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 130 m^2 bebygd areal, inkludert overbygd terrasse/veranda. Det kan kun tillates én frittliggende bod eller lignende mindre tiltak per tomt. For øvrig gjelder bestemmelsene for formålet fritidsbebyggelse, punkt 2.1.3.

Tillatelse i tråd med denne bestemmelsen kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, rekreasjonsverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller geologisk og biologisk mangfold.

Retningslinjer: «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor sirkelen. Med delvis innenfor menes at hoveddelen av tiltaket skal være innenfor sirkelen. Dersom tiltaket er helt utenfor sirkelen er det ikke i «tilknytning til».

Informasjon: Størrelsen på bestemmelsesområdene (sirklene) er satt til 35 meter i diameter, målt fra senterpunkt i eksisterende fritidsbolig.

En forutsetning for at unntaket kan gis er at tiltaket er innenfor fastsatte eiendomsgrenser, og overholder avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven § 29-4.