



SKIEN KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER TIL OMRÅDEPLAN FOR HENTIÅSEN

Arkivsaknr: 16/05367-51
PlanID: 2016005
Bestemmelsene datert: 08.12.21

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 25.09.2017, sist revidert 04.09.2018

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette oppføring av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur i Hentiåsen.

1.3 Området reguleres for følgende formål

PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	B2 – B7
Frittliggende småhusbebyggelse	BFS1 – BFS5
Konsentrert bebyggelse	BKS1 – BKS2
Øvrig kommunalteknisk anlegg	BTK1
Lekeplass	BLK1 – BKL2

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig	o_Veg1 – o_Veg3
Kjøreveg, felles	f_Veg1 – f_Veg3
Fortau	SF1 – SF2
Gang-/sykkelveg	SGS1-SGS2
Annen veggrunn- grøntareal	

Grønnstruktur

Turveg	TV1 – TV4
Friområde	GF1 – GF8

Landbruks-, natur- og friluftsområder

Friluftsmål	LF1 – LF3
-------------	------------------

17 av 24 sider



SKIEN KOMMUNE

PBL § 12-6 Hensynssoner

- a.3) Fareområde
Høyspenningsanlegg **H370_1 – H370_2**
- c) Sone med angitte særlige hensyn
Hensyn friluftsliv **H530_1**
Bevaring naturmiljø **H560_1 – H560_2**
Bevaring av kulturmiljø **H570_1**
- d) Båndleggingssoner
Båndlegging etter lov om kulturminner **H730_1**

§2 FELLESE BESTEMMELSER

2.1 Krav til detaljreguleringsplan

For områdene B2, B5 og B7 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging.

Det tillates totalt 70 boligenheter innenfor felt B2, B5 og B7.

2.2 Rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse for **o_Veg1** skal løsning for omlegging av overvannsledning være godkjent.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i **B2, B3 og for del av o_veg 1** som ligger vest for **o_veg3**, skal ny trase for hovedstitrasi i området (TV2, TV3) være ryddet og merket.

For alle boligfeltene gjelder følgende: Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger skal krysset Åfoskleiva X Rambergvegen utbedres og det sørges for tilfredsstillende frisikt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt **BKS2, BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4** skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:

Paul E. L. L.



SKIEN KOMMUNE

- Offentlig veg: o_Veg1 med fortau SF1 frem til avkjørsel o_Veg2, inkl midlertidig snumulighet
- Offentlig veg: o_Veg2
- Lekeplass: BLK2
- Felles veg: f_Veg1 (Gjelder kun for de tomter i BFS3 og BFS4 som har atkomst fra denne)
- Felles veg: f_Veg2 (Gjelder kun for de tomter i BFS3 som har atkomst fra denne)
- Felles veg: f_Veg3 (Gjelder kun for BFS1)
- Lek / uteoppholdsareal i BLK1
- Offentlig veg o_veg2: Trafikksikker påkobling av sti SGS1 og sti på gnr. 212 bnr. 673 (til friområdet sør for planområdet)

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt **B2** skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:

- Offentlig veg: o_Veg1 med fortau: SF1, SF2
- Felles uteoppholdsareal og lekeareal innenfor feltet
- Lek / uteoppholdsareal i BLK1

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt **B4** skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:

- Offentlig veg: o_Veg1 frem til o_Veg3 med fortau: SF1, SF2, inkl midlertidig snumulighet
- BLK1 inkl nærlekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt **B6** skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:

- Offentlig veg: o_Veg1 frem til o_Veg2 med fortau SF1 og del av o_veg2 frem til SGS1, inkl midlertidig snumulighet

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt **B5 og B7** skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:

- Offentlig veg: o_Veg1 med fortau SF1 og SF2
- Offentlig veg: o_Veg3 (for B5 kun frem til SGS1, inkl midlertidig snumulighet)
- Felles uteoppholdsareal og lekeareal i det respektive felt
- Lek / uteoppholdsareal i BLK1

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest boliger i felt **BKS1** skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:

- Offentlig veg: o_Veg1 med fortau SF1 og SF2, inkl midlertidig snumulighet
- Offentlig veg: o_Veg 3 frem til avkjørsel til BKS1
- Lekeareal på minimum 150 kvm innenfor BKS1
- Lek / uteoppholdsareal i BLK1
- Gang- og sykkelveg SGS1 (kun for felt B7)

Paul L. Fredal

2.3 Dokumentasjonskrav



SKIEN KOMMUNE

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 for **o_Veg1, o_Veg2 og o_Veg3** skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Geotekniske vurderinger av byggegrunn
- Tekniske planer for veg, vann og avløp
- Redegjørelse for prøvetaking av skjellsand i anleggsfasen
- Landskapsplan for felt BLK1, som viser hvordan fordrøyningsmagasin kan integreres i lekeområde

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl §20-1 i det enkelte felt i planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Detaljert plan for SP/OV- og vannkummer for aktuelt formålsområde

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor **BFS1, (tomt 1-3)**, skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Felles landskapsplan i målestokk 1:200 for tomt 1-3 som viser:
 - o Felles terrengbearbeidinger på alle tomtene inkl støttemurer
 - o Utforming av lekeplass BLK2
 - o Terrengsnitt med skissert bebyggelse og planlagt nytt terreng

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor **BFS2 (tomt 4)** skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Landskapsplan i målestokk 1:200 som viser:
 - o Terrengbearbeidinger inkl støttemurer for tomt 4, vendehammer og lekeplass
 - o Utforming av lekeplass BLK2
 - o Terrengsnitt med bebyggelse og planlagt nytt terreng

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor **BFS3, tomt 5-6** skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Felles landskapsplan i målestokk 1:200 for tomt 5 og 6 som viser:
 - o Terrengbearbeidinger på alle tomtene inkl støttemurer
 - o Areal for renovasjonshåndtering
 - o Utforming av lekeplass BLK2
 - o Terrengsnitt med skissert bebyggelse og planlagt nytt terreng

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor **BFS3, tomt 7-9 og BFS4 tomt 10-13** skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Felles landskapsplan i målestokk 1:200 som viser:
 - o Terrengbearbeidinger på alle tomtene inkl støttemurer
 - o Areal for renovasjonshåndtering
 - o Terrengsnitt med skissert bebyggelse og planlagt nytt terreng
- Vurdering av risiko for steinsprang / ras i forbindelse med sprengingsarbeider

Paul L. Fredstad



SKIEN KOMMUNE

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 innenfor **B3, B4, B6, BKS1 og BKS2**, skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Landskapsplan i målestokk 1:200 for det enkelte formålsfelt som viser:
 - o Plassering av boliger, garasjer, boder mm
 - o Terrengebearbeidinger inkl støttemurer
 - o Avkjørsel, og adkomst for gående og syklende
 - o Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
 - o Areal for renovasjonshåndtering
 - o Utforming av utearealer herunder felles uteareal og lekeplass
 - o Materialbruk og vegetasjon
 - o Terrengsnitt med koter, med bebyggelse og planlagt nytt terreng

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 for **B4 og B6** skal det foreligge geoteknisk vurdering av byggegrunn.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne. 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 REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Fellesbestemmelser

Byggegrense

Byggegrenser er angitt på plankart.

Garasje kan tillates plassert 2 meter fra regulert formålsgrense mot offentlig veg/felles privat veg, dersom garasjen har kjøreretning parallelt med vegen.

Støttemurer på inntil 1m og fyllingsfot kan være i eiendomsgrensen mellom to boligtomter.

Krav til parkering

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn som tilfredsstillende følgende krav:

Type parkering	Bil	Sykkel
Individuell parkering	Min 2 plasser / boenhet	Min 4 plasser / boenhet
Individuell boligparkering, felles besøksparkering	Min 1,2 plasser / boenhet	Min 3 plasser / boenhet
Felles parkering	Min 1,2 plasser / boenhet	Min 3 plasser / boenhet

Pat L Fredet



SKIEN KOMMUNE

Tabellen viser antall parkeringsplasser per boenhet, og individuell parkering vil si at parkeringen løses pr tomt/ bolig og ikke i fellesanlegg.

Krav til uterom for bolig

Det skal avsettes egnet leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstillende kravet i den gjeldende kommuneplanens arealdel.

Felles uteoppholdsareal kan legges til regulerte lekeplasser og friområder.

Kabler

Alle kabler skal føres fram som jordkabler.

3.1.2 B3, B4 og B6, Boligbebyggelse

Områdene kan bebygges med småhusbebyggelse, i form av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, 4 mannsboliger eller liknende, med tilhørende garasjer, boder og liknende. I B4 tillates det i tillegg lavblokk. Innenfor feltene B3 og B6 skal det oppføres enhetlig bebyggelse, med tanke på takform, materialvalg og utforming.

Landskapsplan for delfeltene skal vise hvilke boligtype som velges og hvordan feltene utnyttes. Terrengutspring i nordre del av B4 tillates sprenget ned til kote + 35. Terrengbearbeiding skal vises på landskapsplan og tilpasses o_Veg1 og o_Veg3.

Maksimal tillatt grad av utnytting er $BYA = 40\%$.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.

Maksimal tillatte byggehøyder:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 6,5 m (9,5 meter ved lavblokk i B4).

Ved saltak, 8,5m mønehøyde og 6,5m gesimshøyde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5m for laveste gesims.

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

Gulvnivå 1. etasje skal ligge på høyde med tilhørende atkomstveg inn i formålsområdene. Det tillates avvik i høyde på +/- 0,5 meter.

Murer skal være av naturstein.

3.1.3 BFS1 – BFS5, Frittliggende boligbebyggelse

BFS1- BFS4 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, i form av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasjer, boder og liknende. Eneboliger kan bebygges med en sekundærbolig.

Pd Lfrødal



SKIEN KOMMUNE

Maksimal tillatt grad av utnytting er %BYA = 30 %.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.

I BFS1 skal terreng senkes til kote +54 eller lavere.

I BFS3, tomt 7-9 og BFS4, tomt 10-12, skal terreng senkes kote +50 eller lavere.

Tomt 1, 9 og 10 skal bygges med underetasje for å tilpasse seg eksisterende terreng.

I BFS1 er maksimal byggehøyde kote +61,5.

I BFS2 er maksimal byggehøyde kote +58

I BFS3 tomt 5 og 6 er maksimal byggehøyde kote +56,5

I BFS3 tomt 7,8 og 9 er maksimal byggehøyde kote +57,5.

I BFS4 tomt 10, 11 og 12 er maksimal byggehøyde kote +56,5.

I BFS4 tomt 13 er maksimal kotehøyde +55,5.

Gulvnivå 1. etasje skal ligge på høyde med tilhørende atkomstveg. Det tillates avvik i høyde på +/- 0,5 meter.

Murer skal være av naturstein.

BFS5 skal være tilleggsareal til gbnr 212/729.

3.1.4 BKS1 - BKS2, Konsentrert boligbebyggelse

BKS1 – BKS2 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, i form av tettstilte eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger, rekkehus og kjedehus.

Maksimal tillatt grad av utnytting er %BYA=40 %.

Det tillates flate tak, pulttak og saltak på boligene. Det kan gis unntak for garasjer og boder/uthus. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde. Innenfor hvert felt skal det være en enhetlig bebyggelse.

Maksimal tillatte byggehøyde:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 6,5 m.

Ved saltak, 8,5m mønehøyde og 6,5m gesimshøyde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5m for laveste gesims.

Gulvnivå 1. etasje skal ligge på høyde med tilhørende atkomstveg inn i formålsområdene. Det tillates avvik i høyde på +/- 0,5 meter.

Støttemur på inntil 1,5 m kan settes i formålsgrense mot GF8.

Murer skal være av naturstein.

Pål Hordal



3.1.5 BKT1, Øvrig kommunalteknisk anlegg

I området tillates etablert transformatorstasjon, pumpestasjon og annet kommunalteknisk anlegg.

3.1.6 BLK1 – BLK2, Lekeplass

I områdene skal det etableres lekeplass.

I BLK1 skal det etableres lekefunksjoner ihht kravene i kommuneplanen. Feltet er tenkt benyttet til fordrøyning av overvann. Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeidelse av lekeplassen skal det foreligge detaljer for åpent fordrøyningsmagasin og overløp/utløp av magasinet. Innenfor feltet er det gitt en hensynssone i forhold til ivaretagelse av spor etter skjellsandforekomst, jf. 4.2.3.

I BLK2 skal det etableres minst 3 lekeinstallasjoner og sittebenker. Utforming skal vises i landskapsplan.

3.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 o_Veg1 – o_Veg3, Offentlig kjøreveg

Offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til kommunens tekniske norm og etter godkjenning fra kommunen. Det tillates avvik fra angitt på høyde og plan/linjeføring på inntil +/- 0,5m for å gi best mulig tilpasning til terreng. Nye høyder skal angis i byggesøknad, ev. som endring.

3.2.2 f_Veg1 og f_Veg3, Felles privatveg

Felles private veger skal etableres med asfaltert bredde på minimum 3 meter. Regulert totalbredde er 5 meter.

3.2.3 SF1- SF2, Fortau

Opparbeides i henhold til kommunens tekniske norm og etter godkjenning fra kommunen. Fortau skal være offentlig vegareal.

3.2.4 SGS1-SGS2, Gang-/sykkelveg

Opparbeides i henhold til kommunens tekniske norm og etter godkjenning fra kommunen. Gs-veg skal være offentlig vegareal. Gs-veg skal sperres med bom, som kan åpnes for brøytebil / nyttekjøretøy.

3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal

Arealene skal være offentlig vegarealer. Innenfor arealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc og grøftearealer.

3.3 GRØNNSTRUKTUR

3.3.1 TV1 – TV4, Turveg



SKIEN KOMMUNE

Turvegene skal sikre turvegforbindelse «Åfosstien» i friluftsområdet ned mot elva, samt forbindelser til de ulike delområdene i planen.

3.3.2 GF1- GF8, Friområde

Innenfor arealet skal eksisterende terreng og vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

Det tillates ikke utfylling i feltene ved opparbeidelse av boligtomter.

Utfylling og skjæringer ved opparbeidelse av veger tillates, så lenge det ikke berører automatisk fredet kulturminne, hensynssone H730_1 og H570_1. Alle vegfyllinger skal dekket med (mat)jord fra planområdet.

Innenfor feltet GF8 er det automatisk fredet kulturminne. Det tillates ikke fjerning av større trær i feltet.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

3.4.1 LF1 – LF3, Friluftsområde

Området skal benyttes til friluftsområde.

Utfylling og skjæringer ved opparbeidelse av veger tillates, så lenge det ikke berører områder for hensynssone naturmiljø H560_1. Alle vegfyllinger skal dekket med (mat)jord fra planområdet.

Det tillates en større utfylling i søkk ved vendehammer o_Veg2 og vest for BFS2 i FR2 for å etablere vendehammer, samt bearbeide tomt i BFS2. Fyllingsfot skal være minimum 15 m fra hensynssone bevaring naturmiljø. Utfylling skal tildekkes med (mat)jord fra planområdet.

§4 HENSYNSSONER PBL § 12-6

4.1 FAREOMRÅDE

4.1.1 H370_1 – H370_2, Høyspenningsanlegg

Tiltak eller arbeider i området tillates ikke uten samtykke fra Skagerak energi.

Pat L. Fredal



4.2 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

4.2.1 H530_1, Hensynssone friluftsliv

Området er avsatt til statlig sikret friluftsområde, og det tillates ikke aktiviteter eller tiltak i området som er i konflikt forvaltning av dette området.

4.2.2 H560_1, Bevaring naturmiljø

Innenfor området er det registrert naturverdier. Det tillates ikke tiltak som foringer naturverdiene i form av hogst, utfylling el.l.

4.2.3 H560_2, Bevaring naturmiljø – skjellsandforekomst

Innenfor hensynssonen er det rester etter skjellsandforekomsten i området. Det tillates ikke inngrep i sonen som fjerner gjenværende deler av forekomsten.

4.2.4 H570_1, Bevaring av kulturmiljø

Sonen er sikringssone rundt kulturminnelokalitet. Det tillates ikke tiltak i sonen.

Før det skal gjøres tiltak i o_Veg2, BFS1, BKS2 eller B7 skal sonen markeres i terrenget.

4.3 BÅNDLEGGINGSSONER

4.3.1 H730_1, Båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor sonen finnes en kulturminnelokalitet i form av bosetning-aktivitetsområde. Kulturminnet er automatisk fredet. Det tillates ikke tiltak innenfor sonen som kan skade eller på annen måte forringe kulturminnet eller dets kontekst.

Paul L. Fredal