



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TOLLNESMOEN

Dato for siste revisjon av plankartet : 13.08.08  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.08.08

### 1 GENERELT

#### 1.1 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL

Jfr. Plan- og bygningslovens §25

##### BYGGEOMRÅDER

- Boliger **B1 – B12, B17- B20**
- Allmenntilgjengelig formål **A1 – A2**

##### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg **V1 - V17**
- Gate med fortau **V1 - V3, V6 - V9**
- Gang- og sykkelveg **V18 - V23**
- Annen veggrunn

##### FRIOMRÅDER

- Lekeplass **F1**
- Tursti **F2**

##### FAREOMRÅDER

- Rasfare
- Transformatorstasjon

##### SPESIALOMRÅDER

- Frisiktsone
- Kommunalteknisk anlegg - trafo **T2**

##### FELLESOMRÅDER

- Felles grøntområder **FA1, FA2**
- Felles avkjørsel **FV1 – FV4**

#### 1.2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse, regulere eksisterende byggeområder og regulere trafikkforholdene i området, jmf Kommunedelplan for trafikk (vedtatt i Bystyret 03.05.07)



## 2 FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god stedstilpasning og arkitektonisk utforming samt harmonisk material- og fargebruk.

### 2.2 REKKEFØLGEKRAV

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor B1 – B6 skal følgende være etablert:

- Rundkjøring på Porsgrunnsvegen
- Fortau og støyskjerm innenfor fortau langs Porsgrunnsvegen
- V21 inkl. trafikkjerde med åpning på 1, 25 m
- V3

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i B6 skal følgende være gjennomført:

- Arkeologiske forundersøkelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger innenfor B1 og B5 skal følgende være etablert:

- V10
- V22 inkl. trafikkjerde med åpning på 1, 25 m
- FA2

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger innenfor B2 og B3 skal følgende være etablert:

- FA1
- F2
- V13
- V9

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger innenfor B4 skal følgende være etablert:

- V10
- V22 inkl. trafikkjerde med åpning på 1, 25 m
- V20
- FA1

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger innenfor B6 skal følgende være etablert:

- V10



- V22 inkl. trafikkjerde med åpning på 1,25 m
- V23
- Grøntdrag mellom F2 og V23

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger innenfor B7 skal følgende være etablert:

- V22 inkl. trafikkjerde med åpning på 1,25 m

Dersom boliger gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i vinterhalvåret, kan grøntområder/ lekeplass opparbeides påfølgende vår.

## 2.3 DOKUMENTASJONSKRAV

Før det gis igangsettingstillatelse for delområdene B1-B6 skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Landskapsplan i målestokk 1:200 som viser lokalisering av bebyggelsen, vegger og plasser, lekeplasser på fellesarealene, atkomst, utendørs konstruksjoner og materialvalg, universell utforming og felles miljøstasjon.
- For B6 skal det i landskapsplanen også vises grønntdrag som forbindelse mellom F2 og V23 for å sikre et gjennomgående turdrag mellom F1 og turveg langs Skienselva.

Før det gis igangsettingstillatelse for delområdene B1-B6 skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Garanti for opparbeidelse av grendelekeplass nede ved elva vest for planområdet tilsvarende boligantallets andel
- Teknisk plan som viser vegger, vann og avløpsledninger som utløses av delområdene.

Før det gis igangsettingstillatelse for områder som ligger innen for fareområde ras skal følgende foreligge:

- Plan for geotekniske tiltak som sikrer at:
  - o boliger prosjekteres med null tilleggslast eller netto avlastning
  - o området får et oppfangende drensssystem som ikke infiltrerer vann i grunnen
  - o bekkesig i gammel skredgrop sikres, sammen med eventuelle andre sig eller rørutløp i denne skrenten
  - o det etableres dyp, avskjærende grøft langs vestre kant av Strandvegen.
- Dokumentasjon på at rasfaregraden for området er reklassifisert til lav.
- Dokumentasjon på at områdestabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret.

## 2.4 MILJØFORHOLD STØY



Utendørs støynivå skal ikke overskride 55dBA.  
Innendørs støynivå skal ikke overskride 30 dBA.

## **RADON**

Ved ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal gulvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjellervegger med fyllmasser inntil, utføres slik at radon hindres i å trenge inn.

Under kjellergulv skal det være innretninger som effektivt kan luften ut radongass. Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 200 Bq/m. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres dokumentasjon på forebyggende tiltak mot radoninntrenging.

### **2.5 HENSYN TIL AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER**

Dersom det ved tiltak i marka skulle støte på automatisk fredede kulturminner, må arbeide straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at Telemark fylkeskommune blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

## **3. REGULERINGSFORMÅL**

### **3.1 BYGGEOMRÅDER**

All bebyggelse skal utformes slik at kravet til brannslukningsvann ikke overskrider 20 liter/ sekund.

#### **3.1.1 FELLES FOR BYGGEOMRÅDENE**

##### **Garasjer/ carporter, boder og miljøstasjon**

Garasje/ carport skal ha min. 5,0 m avstand til formålsgrense. Garasjene/ carportene skal tilpasses leilighetsbyggene når det gjelder farge og materialbruk. Parallelt med veg tillates 2 meters avstand til formålsgrense. Garasje skal vises på situasjonsplan samtidig med boligen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

Separate boder på området tillates oppført minimum 2 m fra formålsgrense. Avfallshåndtering skal skje ved etablering av miljøstasjoner som tilpasses byggeområdene. Miljøstasjoner tillates oppført minimum 2 meter fra formålsgrense.

### **Parkeringskrav**

Minstekrav til antall parkeringsplasser per boenhet:

<b>Boligtype</b>	<b>Antall p-plasser</b>
Frittliggende enebolig	4,0
1-roms leilighet	1,0



# Skien kommune

2-roms leilighet	1,5
3-roms og større leilighet	2,0

Hver boenhet skal også ha 0,25 biloppstillingsplass i fellesanlegg (gjelder ikke enebolig og 1-roms leilighet). For frittliggende enebolig skal det avsettes plass til dobbeltgarasje på egen tomt, for 3-roms leilighet og større avsettes plass til enkeltgarasje. Enkelt- og dobbeltgarasjer kan erstattes av parkeringskjeller.

Minstekrav til antall parkeringsplasser for andre formål:

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser
Forretning	100 m <sup>2</sup>	4,0	2,0
Kontor	100 m <sup>2</sup>	2,0	1,0
Forsamlingslokale	sitteplass	0,2	0,1

## Uteoppholdsareal

Innenfor hvert av boligfeltene B1-B6 skal det for hver ny boenhet avsettes:

- For eneboliger min. 100 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal
- For tett småhusbebyggelse og sammenbygde småhus min. 80 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal

For B1-B5 kan uteoppholdsareal legges til fellesområdene FA1 og FA2.

Arealene skal ha trafiksikker atkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold og skal opparbeides samtidig med boligene. Andre løsninger kan godkjennes av kommunen etter søknad, for eksempel ved en høyere opparbeidelsesstandard eller andre typer fellesarealer. Arealene skal også inneholde sandlekeplass på minimum 250 m<sup>2</sup> pr 30 boliger.

### 3.2.1 BOLIGBEBYGGELSE – OMRÅDENE B1 – B5

#### Høyder

Bygningers gesimshøyder skal ikke overstige 6,5 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå. Maks byggehøyde skal være 9,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

#### Grad av utnytting



Maks BYA for områdene B1-B3 er 40 %. Maks BYA for områdene B4-B5 er 35 %. Byggegrenser går fram av plankartet. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i angitt BYA.

### **3.2.2 BOLIGBEBYGGELSE - OMRÅDENE B6**

#### **Høyder**

Bygningers gesimshøyder skal ikke overstige 6,5 meter. Mønehøyder skal ikke overstige 9,5 meter. Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

#### **Grad av utnytting**

Maks BYA for områdene er 30 %.

#### **Felles lekeplass**

Innenfor byggeområdet skal det ved videre detaljplanlegging, avsettes areal for felles lekeplass som tilfredsstiller kravene i teknisk norm del 3.

### **3.2.3 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE - OMRÅDENE B7-B12, B19-B20**

Område B7-B12, B19-B20 omfatter eksisterende byggeområder for boliger innenfor planområdet.

#### **Høyder**

Bygningers gesimshøyder skal ikke overstige 6,5 meter. Mønehøyder skal ikke overstige 9,5 meter. Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

#### **Grad av utnytting**

Maks BYA for områdene er 25 %. Byggegrenser går fram av plankartet.

### **3.2.4 OMRÅDE B17- B18**

Områdene er restarealer som kan legges til tilliggende boligtomter som tilleggsarealer.

### **3.3 ALLMENNYTTIG FORMÅL A1 – A2**

Områdene skal disponeres til bedehustomter.

#### **Høyder**

Bygningers gesimshøyder skal ikke overstige 6 meter. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter. Høyder måles ut fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.



## **Grad av utnytting**

Maks. BYA for området er 25%.

### **3.4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

#### **3.4.1 KJØREVEG – OMRÅDE V1-V3, V9-17**

Veg V1 – Porsgrunnsvegen er hovedveg for planområdet. Veg V2 er samleveg for boligområdene vest for Porsgrunnsvegen. Øvrige veger er samle- og adkomstveger til alle eiendommer innenfor planområdet.

#### **3.4.2 GATE MED FORTAU V1 - V3, V9**

Det skal etableres fortau langs Porsgrunnsvegen V1 og etter vegene V2, V3 og V9 slik planen viser.

#### **3.4.3 GANG- OG SYKKELVEG V20-V23**

I områdene V20 - V23 skal det være anlagt trafikkgjærde som hindrer gjennomkjøring samtidig som en sikrer god tilgjengelighet for rullestolbrukere, gående og syklende. Åpningen skal ha minimum bredde på 1,25 m.

#### **3.4.4 ANNEN VEGGRUNN**

Områder med lys grå farge på plankartet skal benyttes til grøfter og til snøopplag.

### **3.5 FRIOMRÅDER**

#### **3.5.1 LEKEPLASS – OMRÅDE F1**

Område F1 er kommunal lekeplass.

#### **3.5.2 TURSTI – OMRÅDE F2**

F2 skal sikre god tilgjengelighet fra sentrale deler av planområdet til friluftsområdene ved Skienselva.

### **3.6 FAREOMRÅDER**

#### **3.6.1 TRAFOSTASJON**

Trafostasjonen er å betrakte som fareområde.

#### **3.6.2 RASFARE**

Generelt:

Disse områder er de arealer som i risikoanalyse for leirskred (NG1 04.04.05) er definert som "faresoner".

Krav ved bygnings- og/eller anleggstiltak:

For alle nye tiltak i faresonen skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forberedt både for anleggsfasen og i permanent sammenheng. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle



sikringsbehov skal være dokumentert av geotekniker og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra annet firma.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet må innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforberedende tiltak utenfor selve byggearealet skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på tomtearealet.

## **3.7 SPESIALOMRÅDER**

### **3.7.1 FRISIKTSSONER**

Innenfor frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå. Kommunale krav til frisiktsoner gjelder for kryssene innenfor planområde.

## **3.8 FELLESOMRÅDER**

### **3.8.1 FELLES AVKJØRSEL FV1 – FV4**

FV1 er felles for byggeområdene B1 og B5.

FV2 er felles for byggeområdene B2-B3.

FV3 er felles for eiendommene 221/ 926, 221/ 653, 221/ 567 og 221/386.

FV4 er felles for eiendommene 221/1202, 221/265, 221/1604 og 221/318.

For FV4 skal det fremlegges egen plan som viser parkering for A1 og A2, atkomst til 221/1202 og eventuell justering av V21.

### **3.8.2 FELLES GRØNTOMRÅDE FA1, FA2**

Områdene FA1, FA2 er felles for beboerne innenfor byggeområdene B1-B5. Områdene skal være parkmessig opparbeidet og skal benyttes til gjennomgang, opphold og lek. Det kan settes opp lekeutstyr på området og selve lekearealet skal skjermes med vegetasjon og/ eller tett gjerde mot offentlig veg.

---000---