

# Detaljregulering for Bedriftsvegen 10 med flere

---

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Bedriftsvegen 10 med flere

PlanID 2021006

Saksnummer 21/07780

## 1. Planens hensikt

---

Hensikt med planen er å legge til rette for en videre utvikling av Kjørbeekområdet til næringsformål i form av næring, forretning, industri eller en kombinasjon av disse formålene. Forretning omfatter detaljhandel.

## 2. Reguleringsformål

---

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

### I BEBYGGELSE OG ANLEGG (B, BLK og BKB)

Herunder arealer for boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål.

### II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (SVT)

Herunder areal for annen veggrunn.

### BESTEMMELSESMOMRÅDER (##1-5)

Bestemmellesområder for utforming (#1- #3) og med vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4- #5).

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 3.1 Rekkefølgekrav

Ved rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon av plan for flytting av VA-ledninger som går gjennom planområdet. Flytting av VA-ledninger skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for bygninger blir gitt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygningstiltak i planområdet skal følgende punkter være opparbeidet:

- Parkeringsplasser og avkjørsel for det aktuelle byggetrinnet
- Lekeplass f\_BLK

### 3.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal følgende dokumentasjon foreligge:

1. Teknisk plan for vann og avløp, inkludert plan for helhetlig lokal overvannshåndtering (LOD).
2. Geoteknisk prosjektering av tiltaket (lokalstabilitet).
3. Landskapsplan i målestokk 1:500 som skal inneholde:
  - Disponering av arealene.
  - Funksjonsangivelse
  - Bebyggelsens plassering
  - Atkomstforhold, interne veger, parkeringsplasser, manøvreringsarealer og miljøstasjoner
  - Utendørs lager
  - Evt. rekkefølge for etappevis opparbeiding av tomten (byggetrinn).
  - Opparbeiding av grøntarealer
  - Terrengendringer (høyder) med tilslutninger mot eksisterende terreng og eventuelle murer
  - Gjerder og skjermer
4. Perspektivtegninger/oppriss av ny bebyggelse.
5. Undersøkelser av forurensset grunn.
6. Tiltaksplan for håndtering av fremmede arter

### 3.3 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

### 3.4 Støy

Tilgrensende boliger skal ikke utsettes for høyere støybelastning fra næringsområdet enn fastsatt i retningslinjer i T-1442/2021. Ved planlegging av nye virksomheter legges grenseverdiene i tabell 2 i retningslinjen til grunn.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg

#### B1 og B2 – Boligbebyggelse

Formålet består av eksisterende boligbebyggelse.

#### BKB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1. Arealene kan benyttes til næring/industri, forretning, og lager.  
Kjørbekk er et regionalt handelsområde for store handelsenheter. Minste tillatte størrelse pr. handelsenhet er 1500 m<sup>2</sup> (BRA). Det stilles ikke krav om minstestørrelse for handel med

plasskrevende varegrupper. Hver forretning skal ha egen inngang. Det tillates ikke felles innendørs oppholdsareal for forretningenes kunder. Dagligvare tillates innenfor formålet.

2. Formålet næring/industri omfatter produksjonsbedrifter og kunderettet produksjon. Næring omfatter også forskningssenter, treningssenter o.l.
3. Det er tillatt å etablere vaktmesterbolig og kontorlokaler i kombinasjon med formål i punkt 1 og 2.
4. Det er tillatt å etablere nødvendige nettstasjoner innenfor området. Plassering av nettstasjoner skal skje i samråd med LEDE AS.
5. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på reguleringsplanen. Mot Bjørntvedtvegen og mot Bedriftsvegen i nord tillates utkraging utover byggegrensen. Maksimal utkraging er 3,5m fra byggegrense og utkraging skal være min. 5 meter over bakkeplan. Mot Brigadevegen tillates reoler/materiallager i formålsgrense med høyde inntil 5 meter.
6. Bebyggelsens plassering, orientering og organisering skal være slik at bebyggelsen til sammen inngir et mest mulig helhetlig inntrykk. Ved etablering av store bygningsvolumer, der lengden på fasaden overstiger 50 meter skal det etableres et brudd i fasaden i form av endret byggehøyde, fremspring eller tilbaketrekking av fasadelinje, eller ved endret materialbruk.
7. Det tillates grønne tak og solcelleanlegg på tak.
8. Adkomster til arealet skal være fra Bedriftsvegen. Adkomster er vist med adkomstpiler på plankartet. Plassering kan justeres/flyttes, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes. Adkomster skal vises i landskapsplan.
9. Bedrifter som med sin virksomhet kan skape generende støy, forurensning, avfallsprodukter og lignende for omgivelsene tillates ikke plassert i området.
10. Beregning av prosent bebygd areal (%BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplasser. Inkludert i biloppstillingsplassene er manøvreringsareal mellom oppstillingsplassene. Maks tillat %BYA er 70%.
11. Maksimal byggehøyder er differensiert innenfor området i tre bestemmelsesområder (#1, #2 og #3). Det tillates flate tak og pulttak.

Bestemmelses- område	Maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng
#1	15m
#2	12m
#3	10m

Det kan tillates større høyder enn angitt for mindre takoppbygg for ventilasjon, heissjakt, antenner etc., samt heldekkende solcelleanlegg og grønne tak.

12. Parkeringsdekning skal være iht. bestemmelsene i den gjeldende kommuneplanen ved etableringstidspunktet.  
Det tillates parkering i kjeller, på bakkeplan og på tak/i bygg.
13. Innenfor hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal til varelevering og av- og pålessing.
14. Mot boliger i Brigadevegen skal det etableres en vegetasjonsskjerm på minimum 2 meter høyde i formålsgrense.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### o\_SVT1 og o\_SVT2 - Annen veggrunn

Areal regulert til annen veggrunn er offentlige veiarealer. Arealene kan benyttes til grøftearealer, snøopplag, rabatter og tekniske anlegg.

## 4.3 Lekeplass

Lekeplass f\_BLK skal være felles for boligene i Brigadevegen.

# 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

## 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3 og #4)

### #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 er maksimal byggehøyde

15m. #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 er maksimal byggehøyde

12m. #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 er maksimal byggehøyde

10m. #4

Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det sikres arealer for VA-ledninger, overvannsløsninger og flomvei. Det tillates løsninger med ledninger i kulvert/varerør under bygg. Ved overbygging skal tilgang til ledningsnett sikres. Løsninger skal vises i teknisk plan og godkjennes av Skien kommune.

### #5

Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det etableres sykkelveg med fortau. Inntil sykkelveg med fortau langs Bjørntvedtvegen blir besluttet gjennomført kan arealene benyttes til parkering, manøvrering og lagring i tilknytning til forretning/næringsvirksomhet. Det tillates utkraging utover byggegrense innenfor bestemmelsesområdet, inntil 3,5 meter og min. 5 meter over bakkeplan.