



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VOLDSFJORDEN INDUSTRIOMRÅDE

Dato for siste revisjon av plankartet : 04.05.10

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.05.10 og 28.02.2011.

§ 1 GENERELT

1.1 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for industri- og havnevirksomhet med tilhørende infrastruktur ved Voldsfjorden.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Industri/Lager I/L1- I/L5

Avløpsanlegg T1-T2

Øvrige kommunaltekniske anlegg K1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg Veg1-Veg5

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Havneterminaler H1 – H2

Kai H3

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm V1-V5

Landbruks-, natur- og friluftsområder

Friluftformål FL1-FL2

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Havneområde i sjø HS1-HS2

Hensynssoner (§12-6)

Sikringssoner

-Frisikt

-Andre sikringssoner

Faresoner

-Høyspenningsanlegg

-Annen fare

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Vilkår for brukstillatelse / ferdigattest



Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor delområdene skal:

- a. Uteområdene og tilgrensende vegetasjonsbelte være opparbeidet i henhold til opparbeidelsesplanen.
- b. Offentlig veg og teknisk infrastruktur, som naturlig hører til hvert delområde være ferdig opparbeidet. For hver utbyggingsetappe skal det opparbeides midlertidig vendehammer i påvente av at hele utbyggingsfeltet er ferdigstilt.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Tomtedelingsplan

Før det gis tillatelse til deling innenfor det enkelte industrifelt, skal det utarbeides en tomtedelingsplan for feltet. Denne skal godkjennes av kommunen. Tomtedelingsplanen skal vise nye eiendomsgrenser og adkomstforhold.

2.2.2 Rammetillatelser

Før det gis rammetillatelse for tiltak eller nye bygninger skal det:

- a. Foreligger en godkjent opparbeidelsesplan for hver tomt. Opparbeidelsesplan for første tomt, av de som grenser inn mot et vegetasjonsbelte, skal inkludere opparbeidelsen av parkbeltet og friområdet i planen.
- b. Foreligge en beskrivelse av planlagte bygningers innhold i forhold til dimensjonerende parkeringsbehov som legges til grunn for planens parkeringsområder.
- c. Forhold vedr. strømforsyning og valg av nettløsning må være avklart og godkjent av Skagerak Nett.
- d. Foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Skien kommune. Det skal også foreligge en overordnet plan for håndtering av overvann som godkjennes av Skien kommune.

2.2.3. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak eller bebyggelse skal:

- a. Geoteknisk dokumentasjon av byggegrunn foreligge.
- b. Nødvendige tiltak mot støy og støv skal være dokumentert.
- c. Nødvendige tiltak mot radon skal være dokumentert.

2.2.4 Opparbeidelsesplan for hver tomt i målestokk 1:500 skal innholde:

- Disponering av arealene
- Funksjonsangivelse
- Bebyggelsens plassering
- Byggenes kote på gesims og maksimale byggehøyde
- Hvordan bygg tar opp terrengsprang
- Atkomstforhold, interne veger, parkeringsplasser, sykkelparkering, manøvreringsarealer og miljøstasjoner
- Utendørs lager
- Evt. rekkefølge for etappevis opparbeiding av arealet
- Opparbeiding av grøntarealer



- Terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging
- Vannforsyning og avløp, inkludert avrenning av overflatevann

2.2.5 Avslutningsplan

Godkjent avslutningsplan for pukkverket i Strandåsen skal foreligge og være gjennomført før fradeling kan gis innenfor I/L4. Avslutningsplanen skal minimum innholde:

- Voll mot fjorden
- Avtrapping i bruddkant
- Beplantning
- Kotehøyder
- Sikringstiltak

2.2.6 Mudring eller fylling

I forbindelse med søknad om mudring eller fylling skal det dokumenteres tiltak for å hindre spredning av evt. forurensning. Plan for håndtering av forurensete mudringsmasser skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Søknad om mudringseller fyllingstillatelse skal godkjennes av Kystverket, Havnevesenet, Sjøfartsmuseet og Fylkesmannen i Telemark, miljøvernavdelingen.

Før tiltak om mudring eller fylling kan godkjennes skal det foreligge en geoteknisk vurdering av tiltaket.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på andre kulturminner enn tidligere registrerte, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med §8 i kulturminneloven av 9.juni 1978.

2.4 Støy

2.4.1 Tilgrensende boliger skal ikke utsettes for høyere støybelastning fra vegtrafikk enn fastsatt i retningslinjer fra SFT. anbefalte grenseverdier på 30 dBA innendørs, og 55 dBA på uteoppholdsarealer skal overholdes.

2.4.2 Tilgrensende boliger skal ikke utsettes for høyere støybelastning fra industriområdet, havn og terminalområdet enn fastsatt i retningslinjer T-1442. Grensene for ekvivalent kontinuerlig lydnivå er:

Område: Hverdager 06-18 Kveld 18-22

Søn/Helg 06-22

Natt 22-06

Bolig 50 dBA 45 dBA 40 dBA

Høyeste lydnivå skal ikke overskride grenseverdien for ekvivalentnivået med mer enn 3 db.

2.4.3 Det er driver av industrivirksomheten som til en hver tid er ansvarlig for at



grenseverdien ikke overskrides, og som etter pålegg fra bygningsmyndighetene må foreta kontroll av at grenseverdien ikke overskrides.

2.5 Støv fra pukkverksdrift

Prosessutstyr for knusing, sikting og transportbånd skal være innebygget med en varig tett konstruksjon med avsug og støvfiltrering eller ha et system for vannpåsprøyting for å hindre støvflukt. Borerigg skal ha støvavsug.

Det skal foretas støvnedfallsmålinger. Prøvepunkt bestemmes i samråd med Direktoratet for mineralforvaltning. Tiltakshaver er ansvarlig for at målinger blir gjennomført.

2.6 Forurensning i grunnen

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.

2.7 Vann og avløp

Hovedledninger for vann og avløp skal legges i veggrunn eller annet fellesareal.

2.8 Nedre kotehøyde

Laveste gulvnivå for nye bygninger innenfor planen er kote +2.5.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Industri/Lager I/L1-I/L5

3.1.1 Arealene kan benyttes til industri og lager.

- a. Det er tillatt å etablere interne veger i delområdene.
- b. Det er tillatt å etablere nødvendige nettstasjoner innenfor området. Nettstasjonene skal ha atkomst fra offentlig veg. Plassering av nettstasjoner skal skje i samråd med Skagerak Nett.

3.1.2 Utnyttelsesgrad

Beregning av prosent bebygd areal (%BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendig biloppstillingsplasser. Inkludert i biloppstillingsplassene er manøvreringsareal mellom oppstillingsplassene. Dette er i henhold til veileder, Grad av utnytting, utarbeidet av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens byggt tekniske etat, datert 2007. Maks tillatt utnyttelsesgrad er $BYA=85\%$.

3.1.3 Byggehøyder

a. For delområdene gjelder følgende byggehøyder:

I I/L1-I/L5 skal maksimal byggehøyde ikke overstige 15 m. Bygningene skal ha flate tak.

Innenfor I/L5 tillates det kraner og andre tekniske installasjoner for drift av havnen.

Disse installasjonene er ikke begrenset av maksimal byggehøyde.



b. Høyden måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det kan tillates større høyder enn angitt for mindre takoppbygg for ventilasjon, heissjakt etc. Byggehøyder med kote maksimal byggehøyde godkjennes sammen med opparbeidelsesplan, jmf. §2.2.4.

3.1.4 Utforming av bebyggelse

a. Ved etablering av store bygningsvolumer, der lengden på fasaden overstiger 50 m, skal det etableres et brudd i fasaden i form av endret byggehøyde, fremspring eller tilbaketrekking av fasadelinje eller annen materialbruk.

b. Det bør tilstrebes å bruke mørke, avdempede farger på de bygningene som er synlige på lang avstand (i fjernvirkning).

3.1.5 Parkering og varelevering

Parkering kan løses i dagen, i parkeringskjeller eller på tak. Innenfor hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal til varelevering og av- og pålessing.

a. Minste krav til antall bilplasser:

- Industri 0.5 plasser pr. 100m²
- Lager 0.2 plasser pr. 100 m²

3.1.6 Utearealer

a. minimum 10% av tomtas areal skal fremstå som naturtomt eller opparbeides som grøntområde med beplantning.

b. Skråninger og randsoner langs byggeområder skal beholde sin naturlige vegetasjon så langt det er mulig. Nyanlagte skråninger og randsoner skal ha et topplag med matjord og beplantes med stedegen vegetasjon.

3.1.7 Universell utforming

Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Produkter, bygninger og omgivelser skal utformes slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpasning.

3.1.8 Pukkverksdrift i I/L4

Pukkverksdriften i I/L4 kan foregå inntil uttak er i henhold til driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Eksisterende knuseverk i I/L4 kan være i drift innenfor feltet, inntil tilstrekkelig areal for dette er etablert i Skutvikåsen.

3.1.9 Havnedrift I/L5

Innenfor I/L5 tillates etablert kai og installasjoner for havnedrift i sonen mot HS1.

§3.2 Havneterminal H1-H2

3.2.1 H1

Det tillates utfylling innenfor arealet, jf 2.2.4. Arealet kan benyttes til kai, lager- og manøvreringsareal, samt havnevei.



3.2.2 H2

Innenfor regulert havneområde H2 kan det føres opp bygg og anlegg som hører naturlig med til havnens drift. I området kan det også oppføres havnerelaterte industri- og lagerbygg. Det kan ikke fradeles tomter i H2.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 15 meter. Høyden måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det kan tillates større høyder enn angitt for mindre takoppbygg for ventilasjon, heissjakt etc. Byggehøyder med kote maksimal byggehøyde godkjennes sammen med opparbeidelsesplan, jf. §2.2.4.

Kraner og andre tekniske installasjoner for drift av havnen er ikke begrenset av maksimal byggehøyde.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg Veg1-Veg5

Det skal opparbeides kanalisert kryss i Veg 1.

Veg1, Veg 2, Veg 3 og Veg 5 er offentlig veg.

Veg2, Veg3, Veg4 og Veg5 kan opparbeides i totalbredde 7 meter.

4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Krav til utforming av arealene:

Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Nyanlagte fyllingsskrånninger og randsoner skal ha et maksimalt fallforhold på 1:2. Nyanlagte fyllingsskrånninger og randsoner skal tilsås og beplantes.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Vegetasjonsbuffer

V1-V3

Arealene skal benyttes til buffersone med vegetasjon. Vegetasjonsbuffer skal fungere som en visuell skjerming mellom byggeområder og mot omkringliggende arealer.

Vegetasjonsbuffer kan ta opp høydeforskjeller mellom eiendommer. Arealene skal beholde sin naturlige vegetasjon så langt det er mulig.

side 7 av 8

Nyanlagte vegetasjonsbuffer skal tilplantes med en blanding av hurtigvoksende løvtrær, furutrær og naturlig buskvegetasjon. Ny vegetasjon skal plantes slik at innsyn til byggeområdene skjermes på sikt. Fjerning av vegetasjon i vegetasjonsbuffer kan ikke gjøres uten tillatelse fra kommunen. Terrengfall i nyanlagte vegetasjonsbuffer skal ikke være mer enn 1:2.

Lagring eller parkering tillates ikke i vegetasjonsbufferne.

V4

Arealene skal etableres og tilsåes i henhold til avslutningsplan.

Palleavsatsene skal tilføres stedege vekstmasser i 1 m jordlag. Vekstmassene legges



til rette for planting av stedegen vegetasjon. Det skal plantes en blanding av furu, bjørk, osp og selje. Det skal plantes pluggplanter med 2m mellomrom. Hver plante skal beskyttes med en papplate eller liknende mot ugress. Vekstmassene skal ikke gjødsles og skal ikke tilsåes med gress.

Bruddkanten skal sprenges slik at man får en avrundet form mot eksisterende terreng. For å skjerme I/L4 skal det bygges voll mot sjøen som beskrevet i avslutningsplan. Utfylte masser i sjøen skal fjernes.

I sonen mellom bruddkant og voll må overgangen bearbeides for å hindre ras. For å unngå utglidning av masser skal det benyttes stabile masser i denne sonen.

Vollen dekkes til med 50 cm matjord/stedegne vekstmasser og plantes til med en blanding av furu, bjørk, osp og selje. Det skal plantes som vist i avslutningsplan. Vekstmassene skal ikke gjødsles. Hele vollen skal sprøytesås som grasbakke med en kortvoksende grasfrøblanding.

§6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Friluftsmål FL1 og FL2

Eksisterende vegetasjon skal bevares.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Havneområde i sjø HS1

Mudring i området er tillatt. Håndtering av forurensede masser og rensing av disse skal godkjennes av forurensningsmyndigheten, jf §2.2.6.

§8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssoner

8.1.1 Frisikt

I frisiktssoner skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindringer, herunder vegetasjon og parkering, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebanelnivå.

8.1.2 Sikringszone vanntunnel

Dersom det skal gjennomføres sprengningsarbeider innenfor sikringssonen skal eier av tunnelen underrettes.

8.2 Faresone

8.2.1 Høyspenningsanlegg

Alt som ønskes etablert innenfor faresone-høyspentanlegg skal godkjennes av ledningseier. Det være seg nye veier, forandring av terreng, nye bygg m.m.

8.2.2 Annen fare



Skien kommune

Bruddkant skal sikres med gjerde, jf §2.2.5.

---OO---