

KOMMUNEDELPLAN FOR BORGESTAD – MENSTAD

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt i bystyret 17.11.2011

Juridisk bindende bestemmelser er rammet inn. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer.

1. GENERELT

Planens avgrensning er vist på kart datert 01.12.2010

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

- Reguleringsplan for nedre Borgestad, vedtatt 16.02.84
- Reguleringsplan for Borgestadholmen, vedtatt 28.08.03
- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Borgestadholmen, vedtatt 16.12.02

Andre planer som gjelder for området:

- Kulturminnevernplan for Skien kommune

2. PLANENS FORMÅL

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:

- Byggeområder for bolig (felt A1 – A6)
- Byggeområder for bolig, erverv (kontor, lager, industri), offentligbygning og allmennyttigformål (felt B1- B4)
- Byggeområder for bolig, erverv (forretning, kontor, lager, industri), bevertning, offentligbygning og allmennyttigformål (felt C1-C2)
- Byggeområder senterområde, lokalsenter (felt D1)
- Byggeområder for erverv (kontor, lager, industri) (felt E1- E6)
- Byggeområder for offentlige formål (felt O1 – O3)
- Friområder (F1 – F6)
- Trafikkområder (kjørevei, gang-/ sykkelvei, turvei, jernbane) (T1-T7, R1-R2)
- Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF1-LNF2)
- Vassdrag
- Båndlagte områder

3. GENERELT

3.1. Plankrav

- 3.1.1. I feltene B1, B2, B3, B4, E5, O2, R1, R2, T9 og T10 kan arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder imidlertid ikke mindre endringer på eksisterende bebyggelse.
- 3.1.2. Feltene C2, O1, O3 og T3 båndlegges for vurdering til spesialområde bevaring gjennom reguleringsplan.

3.2. Rekkefølgekrav

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for :

- 3.2.1. nytt lokalsenter og boliger i felt D1, skal nytt riksveikryss ved felt D1 skal være opparbeidet.
- 3.2.2. boliger eller lokalsenter i D1 og boliger i C1 og C2, skal det etableres en trafikk sikker kryssingløsning for gående og syklende over fylkesveg 32 på strekningen T9 – T10. Kryssingsløsningen skal ha tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveisystem øst for riksveien i begge retninger.
- 3.2.3. boliger i B1, skal det etableres gangbru over fylkesveg 32, nord for B2 til forlengelsen av gang- og sykkelvei i Eikornrødvegen.
- 3.2.4. lokalsenter og boliger i D1, skal det opparbeides gang- og sykkelvei fra undergangen i felt E2 til gang- og sykkelvei i felt O3.
- 3.2.5. Dersom T7 ikke er etablert samtidig med første bolig i område C1 og C2, skal det etableres en permanent bom i overgangen mellom T1 og T4 for å hindre trafikk fra Borgestad å kjøre nordover.
- 3.2.6. T1 skal opparbeides med fortau og det skal sikres en trafikk sikker gang- og sykkelveiløsning, fra krysset med fylkesvegen, gjennom B1, før det gis brukstillatelse innenfor E1, C1 og C2. T8 skal opparbeides med fortau før det gis brukstillatelse innenfor B1.
- 3.2.7. I feltene E1 og E3 kan det ikke gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak før det foreligger godkjent reguleringsplan for jernbanetraseen.
- 3.2.8. Uteoppholds- og lekeareal skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innenfor det aktuelle byggeområdet.

3.3. Fellesbestemmelser

- 3.3.1. *Universell utforming:* Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.
- 3.3.2. *Flomfare:*
 - Ved planlegging og byggetiltak i flomutsatte områder langs vassdrag og fjordområdene skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200-årsflom, som vist på plankartet og jf. NVEs retningslinje 1/2007. På de beregnede høydene skal det legges en sikkerhetsmargin på 0,5 m og en margin for havnivåstigning på 0,6 m.
 - Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.
- 3.3.3. *Skredfare:*
 - Ved planlegging og byggetiltak innenfor kvikkleiresonene K1 og K2 må det gjennomføres geotekniske vurderinger for lokal- og områdestabilitet, både i byggefasen og permanent. Det skal dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet, dvs. materialfaktor $\geq 1,4$ (Jf. tabell 4.3, NVE retningslinje 1/2008.) Hvis geotekniske vurderinger tilsier det, skal det gjøres nødvendige supplerende undersøkelser.
 - Ved første byggetiltak innenfor hvert av feltene A6, B1, B4, C1, C2, E1, E5, F1 og F2, må område- og lokalstabilitet for hele feltet vurderes. Det skal dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet for elvekant og eventuelle bryggekonstruksjoner før innenforliggende områder bebygges. Med stabilitet menes det både sikkerhet

mot glidning/rotasjon og erosjon. Vurderinger for felt B1 må også omfatte F1 og vurderinger for felt C1 må omfatte den delen av F2 som ligger mellom feltet og elva.

- Ved gjennomføring av alle byggetiltak i feltene nevnt over, må det oppnås tilfredsstillende eller vesentlig forbedring av stabiliteten, dvs. materialfaktor $\geq 1,4$ (Tilsvarende det som gjelder for kvikkleireområder, jf. tabell 4.3 i NVE retningslinje 1/2008.) Det skal utføres uavhengig kontroll av stabilitetsberegningene.
 - Sikringstiltak skal være gjennomført før byggingen kan starte opp.
- 3.3.4. *Fare- og restriksjonssoner:* Bebyggelse og anlegg for varig opphold tillates ikke plassert innen restriksjonssoner for jernbane og høyspentlinjer.
- 3.3.5. *Radon:* Nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon
- 3.3.6. *Støy:* Grenseverdiene for støy innendørs og for uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.
- 3.3.7. *Forurensing:* I forbindelse med reguleringsplan og byggesøknad skal det sendes inn redegjørelse for eventuelle forurensninger i grunnen, og tiltaksplan for håndtering av forurensete masser.

4. BYGGEOMRÅDER

4.1. Generelt

- 4.1.1. *Utnyttelse:* Områdene skal ha utnyttelse som angitt på plankartet med % BYA.
- 4.1.2. *Uteareal:* For hver ny boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal:

Eneboliger	min. 100 m ²
For tett småhusbebyggelse og sammenbygde småhus	min. 80 m ²
For blokk	min 22 m ²

4.1.3. *Lekeareal:*

Areal til sandlekeplass, nærlekeplass og grendelekeplass kommer i tillegg til uteoppholdsarealet

Minstenormer for etablering av lekeplasser:

Type	Max. avstand	Max ant. boliger	Min. areal*
Grendelekeplass	500 m	500	5,0 daa
Nærlekeplass	150 m	150	1,5 daa
Sandlekeplass	50 m	30	0,25 daa

*: Areal brattere enn 1:3 (unntatt for akebakker) og skjermbelter medregnes ikke.

4.1.4. *Parkering:*

Parkeringskravene er uavhengig av avstand mellom boliger. Minstekrav til antall parkeringsplasser pr. boenhet:

Boligtype	Lokalsenter	Øvrige boligomr.
Enebolig	2,0	4,0
1-roms leilighet	0,5	1,0
2 roms leilighet	0,75	1,5
3-roms og større leilighet	1,0	2,0

Hver boenhet skal også ha 0,25 biloppstillingsplass i fellesanlegg (gjelder ikke enebolig og 1-roms leilighet). I sone 3 skal det for frittliggende enebolig avsettes plass til dobbeltgarasje, for 3-roms og større avsettes plass til enkeltgarasje, på egen tomt. I sone 2 skal det for tilsvarende boligtyper avsettes plass til enkeltgarasje. Enkelt- og dobbeltgarasjer kan erstattes av felles parkeringskjeller

Minstekrav til parkeringsplasser for andre formål:

Virksomhet	Enhet	Lokalsenter		Øvrige områder	
		Antall bilpl.	Antall sykkelpl.	Antall bilpl.	Antall sykkelpl.
Industri/lager	100 m ²	0,5	1,0	1,0	1,0
Forretning	100 m ²	1,0	2,0	4,0	2,0
Kontor	100 m ²	0,5	1,0	2,0	1,0
Hotell	10 rom	2,0	2,0	7,0	1,0
Forsamlingslokale	Sittepl.	0,2	0,1	0,2	0,1
Skoler, undervisningslokaler	ansatt	0,5	0,5	0,5	0,5
	elev<18år		0,8		0,8
	elev>18år	0,1	0,8	0,1	0,8
Idrettsanlegg	tilskuere	0,2	0,2	0,2	0,2
	ansatte	0,5	0,5	0,5	0,5
Sykehus	senger	0,8		0,8	
	ansatte	0,5	0,5	0,5	0,5

4.1.5. *Landskapsplan 1:* (helhetsplan). Det skal utarbeides en helhetsplan for det feltet byggetiltaket er en del av jf. plankartet. Helhetsplanen skal vise plassering av bygningsvolumer, offentlige og private utearealer, gang- og kjørearealer, sykkel- og bilparkering og overflatevannshåndtering.

4.1.6. *Landskapsplan 2:* (tiltak). For tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86 a og 93 skal det ved innsending av søknad vedlegges en landskapsplan (plan for den ubebygde delen av tomta). Planen skal vise avkjørsel, adkomst for gående og syklende, sykkel-/bilkparkerings, terrenginngrep inkl. snitt, kotehøyder, bruken av utearealene, beplantning, renovasjon, utelagring, skilt og annet som er nødvendig for å vurdere prosjektets innhold og miljøeffekter. Planen skal vise og redegjøre for håndtering av overflatevann.

4.1.7. Alléen i felt D1 og E3 skal opprettholdes.

4.2. Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres med følgende byggegrenser fra veier:

- 4.2.1. Bebyggelse i feltene D1, E2 – E4 og O2 skal ha avstand min. 15 meter fra midte riksvei 36. For de øvrige feltene mot riksveien skal byggegrenser fastsettes i reguleringsplan. I områder hvor det ikke er krav til reguleringsplan skal byggetiltak som legges nærmere veimidte enn 50 m (veglovens bestemmelse) forelegges Statens vegvesen til uttalelse før tillatelse gis.
- 4.2.2. Bebyggelse mot veiene T1, T6 og T8 kan plasseres inntil formålsgrense. Mot øvrige veier skal byggegrensen være 5 meter fra formålsgrense.

Bebyggelsen skal plasseres med følgende byggegrenser fra jernbanen:

- 4.2.3. Boliger med tilhørende anlegg kan ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra midte nærmeste jernbanespor. Unntak kan gjøres for eksisterende boligmiljøer, A1 – A4. Annen bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra midte nærmeste jernbanespor. I områder hvor det ikke er krav til reguleringsplan skal byggetiltak som legges nærmere spormidte enn 30 m (jernbanelovens bestemmelse) forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

Utforming

- Området skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, utearealer, fellesarealer, turvei og trafikkarealer.
- Inneklima skal tilfredsstillende Folkehelsas normer for inneklima.
- Boliger skal i størst mulig grad sikres utsikt mot elven.

Vannfronten

- Ved utbygging i områder som grenser til elva skal det så langt det er fysisk mulig legges til rette for at det kan etableres en sammenhengende allment tilgjengelig sone med min. bredde 10 meter mot elven. Der det ikke er fysisk mulig å oppnå 10 m, kan bredden reduseres. Arealet mot elven skal inneholde tursti/ gangvei som vist i prinsipp på plankartet. Turstien langs elven som vises på plankartet tillates justert eller delvis trukket tilbake, forutsatt at det sikres en tilfredsstillende sammenhengende forbindelse. Turstien/gangveien skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de første bygningene innenfor det byggeområdet turstien er en del av.
- Ved planlegging og utvikling av arealer langs vannfronten til bolig, næring eller friområder/møteplasser skal det legges stor vekt på sikring og tilrettelegging av offentlig tilgjengelighet til vannet.
- Områdenes utforming skal synliggjøre og utvikle stedets særtrekk i landskap og historie. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og ved ny etablering skal stedegen vegetasjon benyttes. Offentlige arealer skal utføres med robust standard og tilrettelegges for fleksibel bruk.
- Hovedveitraseen for turstien langs elva skal fortrinnsvis sikres med en bredde som gang- og sykkelvei med vekt på universell utforming. I naturområder bør turveien opparbeides med gruset dekke. I byggeområder kan turveien visuelt integreres eller tilpasses den helhetlige utformingen. Ved kompliserte terrengforhold bør alternative traseer til hovedturvei etableres for å sikre god kontakt med vannet. De alternative traseene skal gis en stedstilpasset utforming.

4.3. Byggeområde for boliger (A), bolig/ervert/offentlig bygning/allm.n.formål (B), bolig/ervert/offentlig bygning/allm.n.formål/bevertning (C), ervert (E) og offentlig bygning (O)

Alle byggehøyder er angitt i forhold til eksisterende terreng.

- 4.3.1. I feltene A4 og A6 kan bestående bebyggelse utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form og detaljering tilpasses bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form og detaljering som harmonerer med eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- 4.3.2. I feltene B1 og C1 skal bebyggelsen oppføres med varierende høyder. Maks byggehøyde skal være 20 meter. Byggehøydene skal avtrappes for å tilpasses byggehøydene i A3. Det må sikres siktlinjer fra stasjonsområde T3, til elva.
- 4.3.3. I felt B2 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 12 meter. Bebyggelsen skal være brutt opp i flere volumer som sikrer sikt fra bebyggelsen i B2 til elva.
- 4.3.4. I felt B4 kan det oppføres bebyggelse med maks. byggehøyde 15 meter i nord. Den skal trappes ned til 10 meter der området innsnevres (nordenden av bukt) og videre ned til 7 meter ved grensen til A6. Bebyggelsen trappes ned mot elva.
- 4.3.5. I felt B3 skal bebyggelsen ha maks. mønehøyde 15 meter. Takform skal tilpasses tilliggende bebyggelse.
- 4.3.6. I felt E1 skal bebyggelsen oppføres med varierende høyder, med maks. byggehøyde 20 meter.
- 4.3.7. I feltene E2 og E3 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter.
- 4.3.8. I felt E4 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot felt A1 og T3.
- 4.3.9. I felt E5 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter. Det kan vurderes innpasset et høyere bygg som signalbygg.
- 4.3.10. I felt O2 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot eksisterende bebyggelse i øst.
- 4.3.11. Tiltak i felt O1, O3 og C2 skal sendes fylkeskommunen til uttalelse før tillatelse gis.

4.4. Byggeområde Lokalsenter (D)

- 4.4.1. *Bruksareal:* Antall innbyggere innenfor senterstrukturplanens soneinndeling avgjør maks tillatt bruksareal pr. person for handel innenfor senteret: 1 m² BRA pr. person
- 4.4.2. *Byggehøyder:* I felt D1 kan det oppføres bygg med maks 5000 m² BRA forretning. Bebyggelsen skal oppføres med maks. byggehøyde 20 meter mot riksveien. For lokalsenteret gjelder kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.
- 4.4.3. *Uteoppholdsareal:* For hver ny boenhet skal det avsettes:
 - Min. 25 m² til felles leke- og rekreasjonsareal. Inntil 10 m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.
 - Min. 6 m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Min. 30 % av arealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.
- 4.4.4. *Veier:* Interne kjøreveier, gjennomgående gang- og sykkelveiforbindelse og parkering skal integreres i hovedløsningen for lokalsenteret og vises i landskapsplanen.
- 4.4.5. *Bygninger:* Virksomheter som etablerer seg på bakkeplan (1. etasje) skal kun være publikumsrettede. Minimum gesimshøyde er 6,5 m.

Generelt

- Når det skal startes opp planarbeid eller igangsettes andre tiltak innenfor et lokalsenterområde/grendesenter/nærsenter, skal prosjektet oppfylle kommunens overordnede målsettinger for senteret.
- Senteret skal være klart definert og ha en klar områdeavgrensning.
- Arealene skal være effektivt utnyttet. Universell utforming skal legges til grunn for utforming og opparbeidelse.
- Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme målsettingene for lokalsentrene i kommunen. 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 skal ikke legges innenfor senteret. Reguleringsbestemmelsene skal nærmere spesifisere tillatte funksjoner innenfor hvert lokalsenter.

Varelevering

- Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikkante og parkering i området.

Atkomst

- Atkomster skal legges slik at beboerne i området ”inviteres” inn og ”forbikjørende” synes det er naturlig å stoppe her. (Fremmer bruken av senteret).
- Atkomst for varelevering skal løses slik at all leveranse skjer via én vei, og til ett sted.
- Senteret skal ha gode og trygge atkomster for myke trafikanter i nærmiljøet.

Vei

- Interne veier skal legges slik at de opptar minst mulig areal (arealeffektivt).
- Kjøreareal og gangareal skal separeres slik at utearealene oppleves som trygge for gående og syklende.

Parkering

- Parkering skal anlegges på en arealeffektiv måte. Det vil si fortrinnsvis i parkeringskjellere, på parkeringstak eller som parkeringshus i flere etasjer.
- Det skal vurderes alternativ bruk av parkeringsplassene på tidspunkt hvor senteret har liten aktivitet, for eksempel på kveldstid og helligdager.
- Parkeringsareal skal utformes på en slik måte at de kan brukes til annen aktivitet, med materialer av høy kvalitet som gir området et positivt estetisk uttrykk.
- Det vises til krav til ant. P.plasser i bestemmelsene.

Bygninger

- Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torvplasser osv. som gir intimitet og trygghet.
- Bygningene skal ha fasader, innganger med mer som bevisst henvender seg til de uteområder butikkene skal samspille med.
- Lokalsenteret skal ikke framstå med klare baksider, men invitere til bruk uansett fra hvilken retning man kommer.
- Vareleveranse skal legges til den del av bygningen som gir en optimal trafikal løsning.

- Bygningene skal utformes og plasseres på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen og er en del av lokalsenteret.
- Det vises til krav til uteoppholdsareal i bestemmelsene.

Park/lek/torg/grønt

- Uteareal skal utformes slik at de stimulerer til opphold og fungerer som gode møteplasser til bruk for alle mennesker.
- Arealene skal legge til rette for både aktiviteter og rekreasjon.
- Utearealene skal ha gode kvaliteter med hensyn på materialvalg.
- Det skal settes av plass til informasjonstavle innenfor disse områdene.

Skilt/lys

- Det skal utarbeides plan for skilting og lyssetting. Denne skal vise plassering og utforming.

4.5. Trafikkområde (T)

- 4.5.1. Tiltak på stasjonsbygning (båndlagt) skal sendes fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.

5. BÅNDLAGTE OMRÅDER

Tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, innenfor områder båndlagt for regulering til spesialområde bevaring skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.

6. TRAFIKKOMRÅDER

6.1. Trafikkområder

- 6.1.1. Nye veier, T1 og T8, langs jernbanen og ny forbindelse, T7, fra fylkesvei 32 til påkobling til T1, skal opparbeides med fortau.

7. VASSDRAG

Vassdrag

- I vassdragsområdet tillates flytebrygger/ båthavn. Slike anlegg skal fortrinnsvis lokaliseres mot byggeområdene. Anleggene skal deles opp, slik at det sikres kontakt med og atkomst til vannet fra bakenforliggende områder.