

# DOKUMENT- VEDLEGG

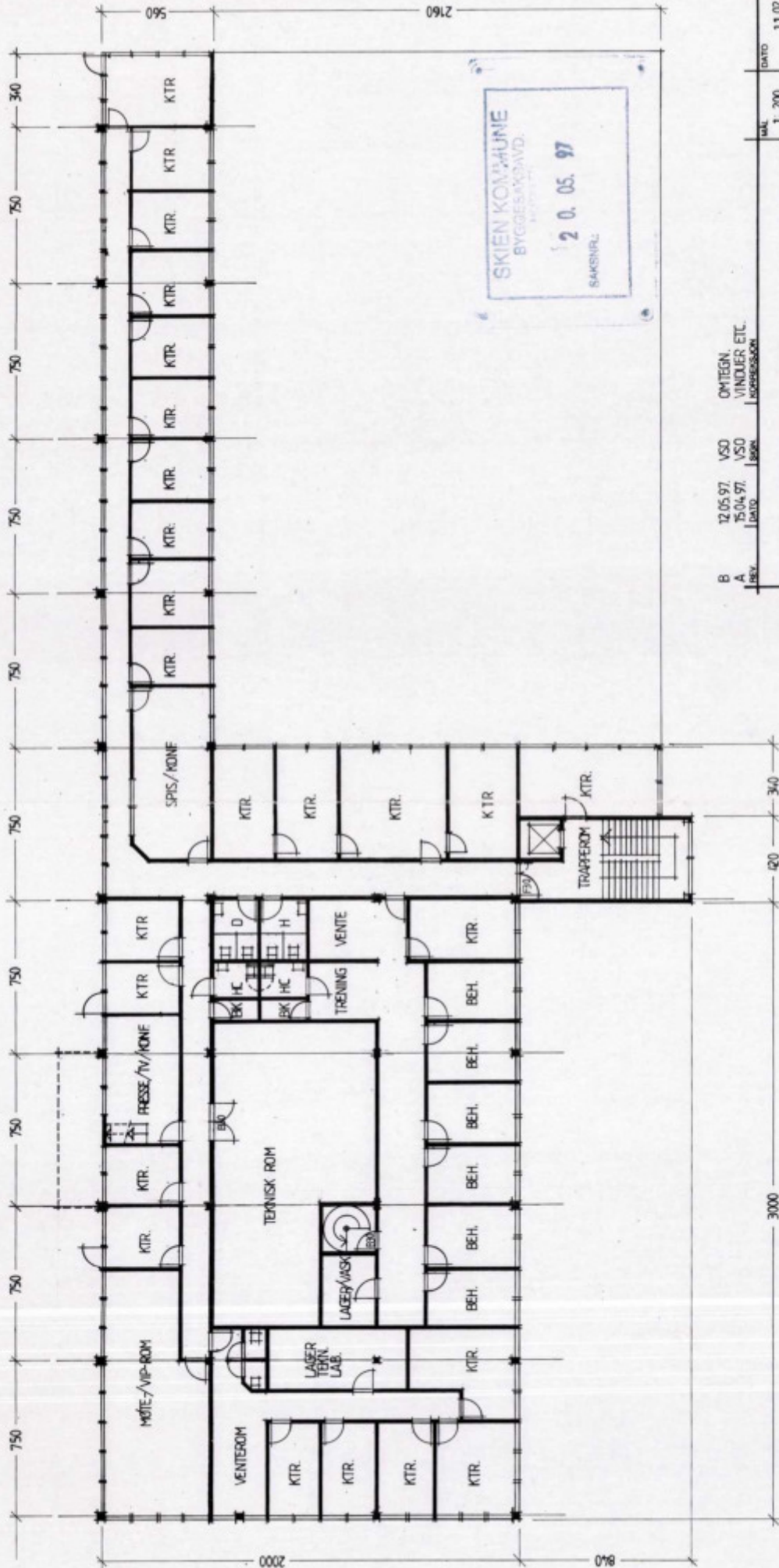
Fridtjof Nansens gate 23, 3722 Skien



**SØRMEGLEREN**

sormegleren.no



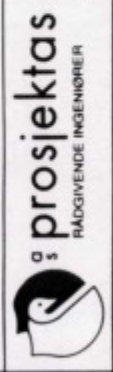


SKIEN KOMMUNE  
BYGGESAKSBEHANDLING  
2 0. 05. 97  
SAKSNUMR.

B	12.05.97	VSD	OMTEGN.
A	15.04.97	VSD	VINDLER ETC.
REV.	DATE	BYGG	SUPPLERESON

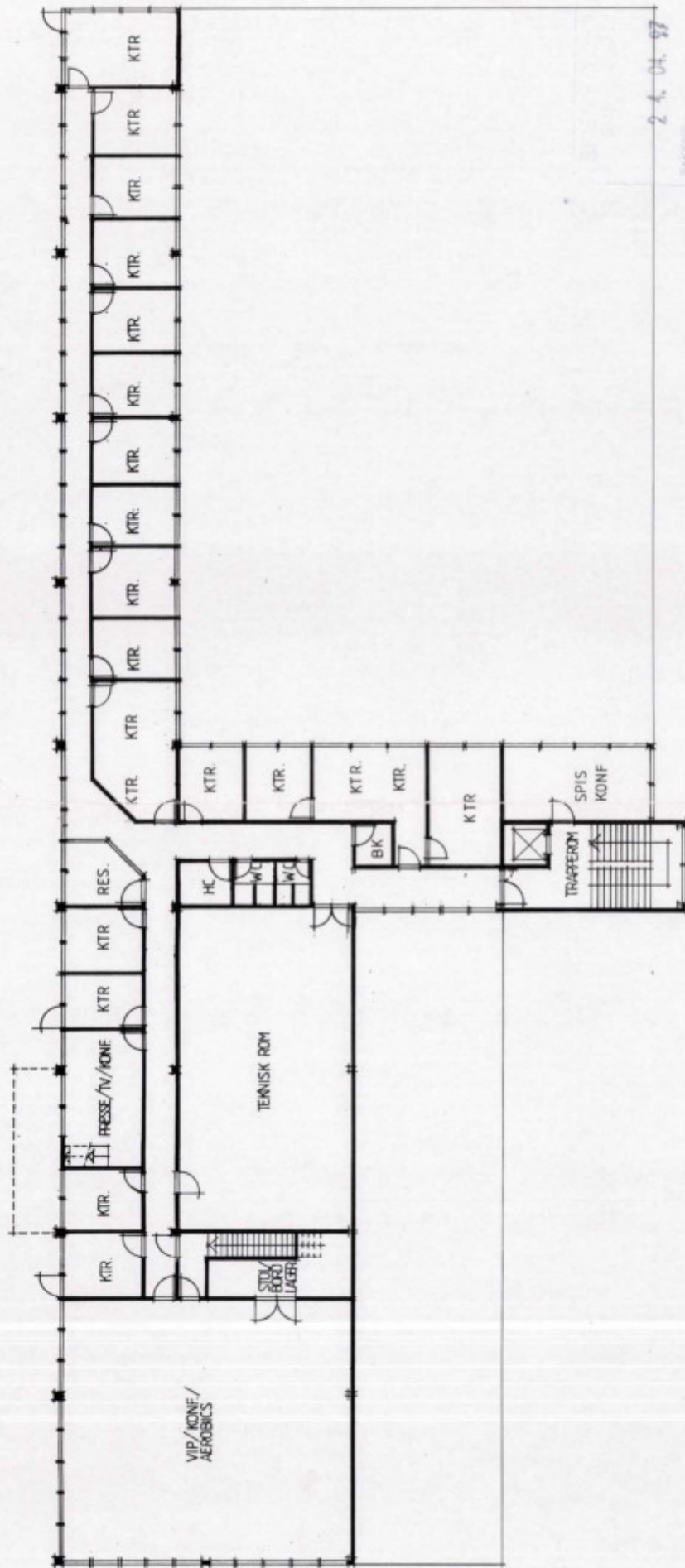
MÅL	T: 200	DATE	11.02.97
TEKNOLOGI		TEKNOLOGI	VSD
KONSTRUKT		KONSTRUKT	
PROSJEKT		PROSJEKT	
TEKNOLOGI		TEKNOLOGI	
REV.		REV.	

**ODD STADION FALKUM**  
UTBYGGING TRIBUNEANLEGG  
PLAN 3. ETASJE



3700 SKIEN TEL. 36 52 88 73  
3100 TRONDHØM TEL. 33 33 31 44

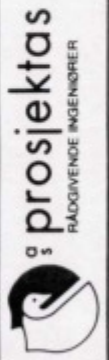
10424 - 22 B



A 1504 97 VSO VINDUER ETC. LAGNER  
 185V LAGNER

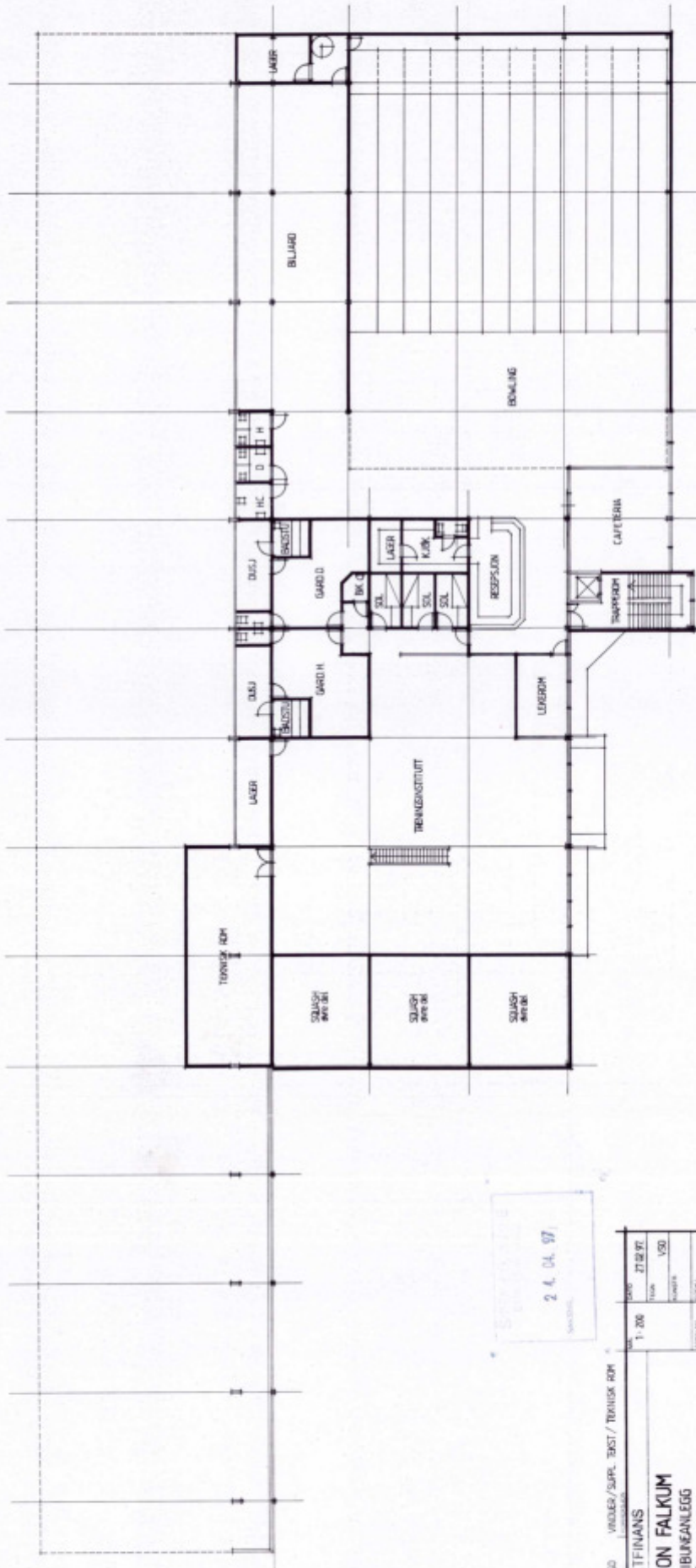
MAL	1: 200	DATE	11.02.97
TEKN	VSO	TEKN	VSO
KONSTR		KONSTR	
ARKIV NR		BOOKJ	
SAK NR		TEKN. NR	
		REKV	

**000 STADION FALKUM**  
 UTBYGGING TRIBUNEANLEGG  
 PLAN 3 ETASJE



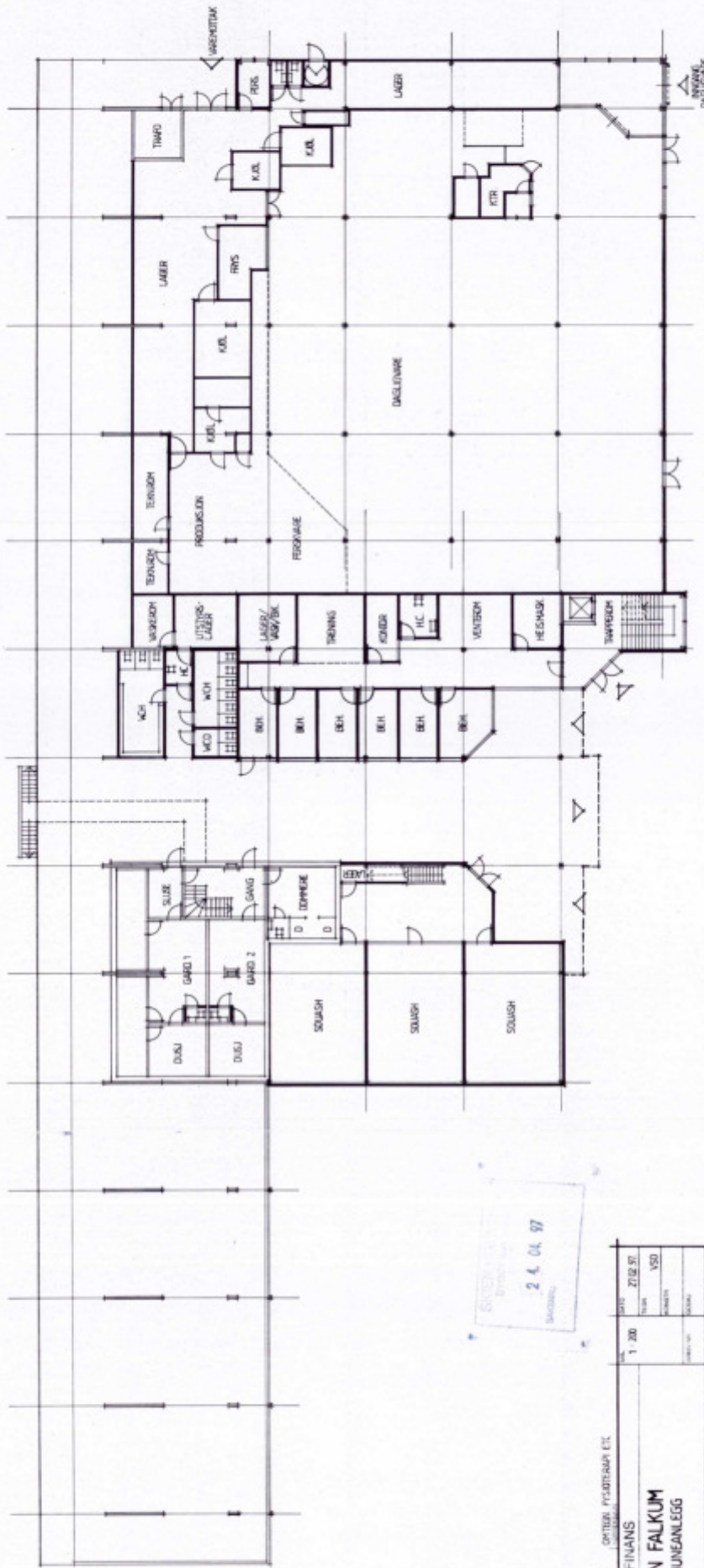
3700 SKEN TEL. 38 52 88 73  
 3103 TØNSBERG TEL. 33 33 31 44

10424 - 22A



2. A, 04, 57

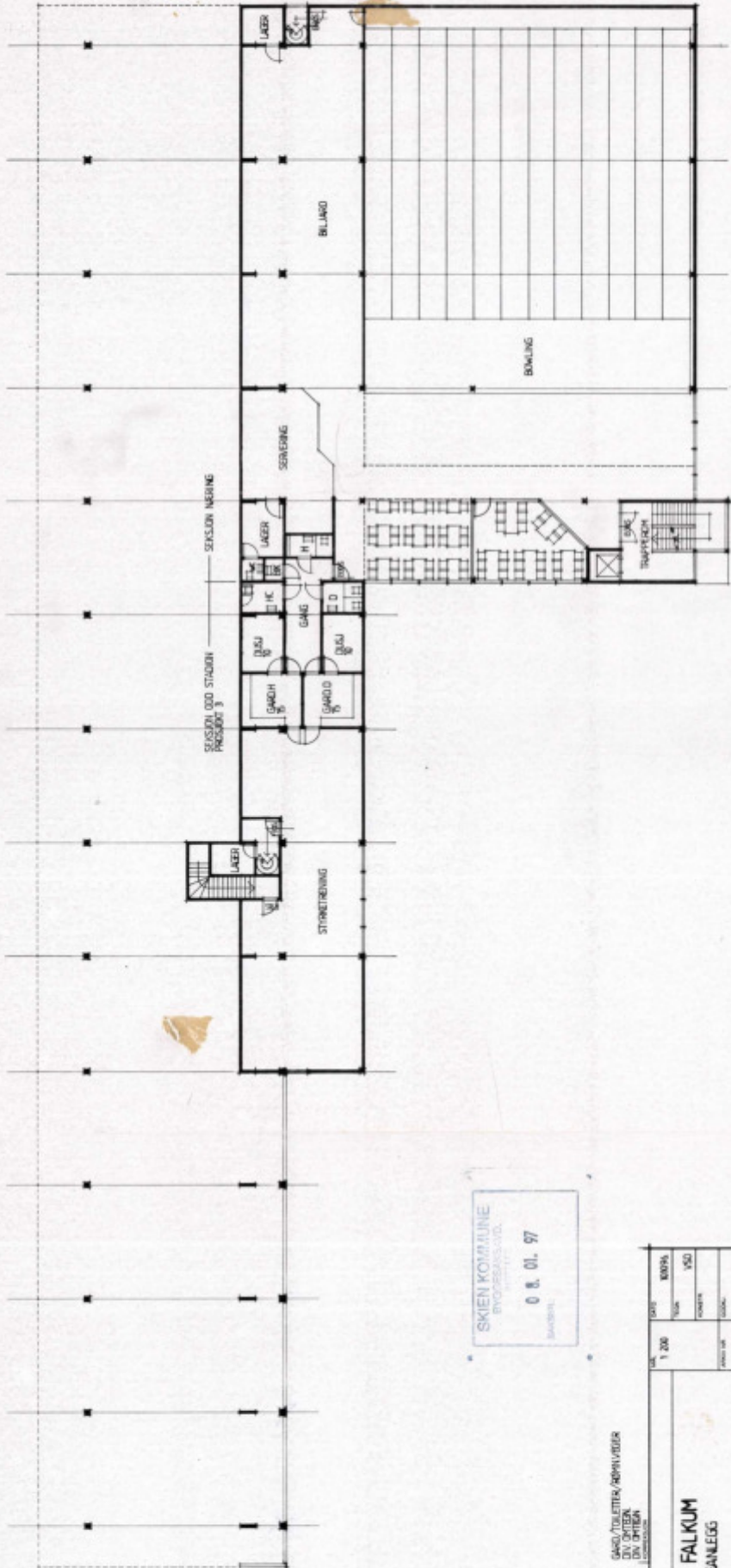
A 10/24/97 VSD		VINDGJES/SUPEL TEST / TENNIS ROM	
A/S PROSJEKTFINANS			
ODD STADION FALKUM			
UTBYGGING TRIBUNEANLEGG			
PLAN 2 ETASJE			
DATE	27/02/97	SCALE	1:200
TEAM	VSD	CLIENT	
PROJECT		NO.	10424 - 21A
		PROSJEKTAS PROSJEKTAS AS P.O. BOX 100 1001 SANDNES	



STADION FALKUM  
 UTBYGGING  
 2 A, 04, 97  
 SAGRETT  
 2010

A 15x87 VSD OPTIK FÖRSTRÄP ETC ÅRS PROJEKTFINANS <b>ODD STADION FALKUM</b> UTBYGGING TRIBUNANLEGG PLAN 1 ETASJE	DATUM 27/02 97 TITEL VSD KONSTRUKTÖR VSD ARKITEKT VSD	<b>10424 - 20<sup>A</sup></b>
	SKALA 1 : 200 ARKITERAPÄN SAGRETT	
	 prosjektas PROJEKT- OCH BYGGAFFÄREN	





SKIEN KOMMUNE  
BYGGESAKSLOTT  
08.01.97  
SAROSSEL

C 1012.96 VSD  
B 1815.56 VSD  
A 1012.96 VSD

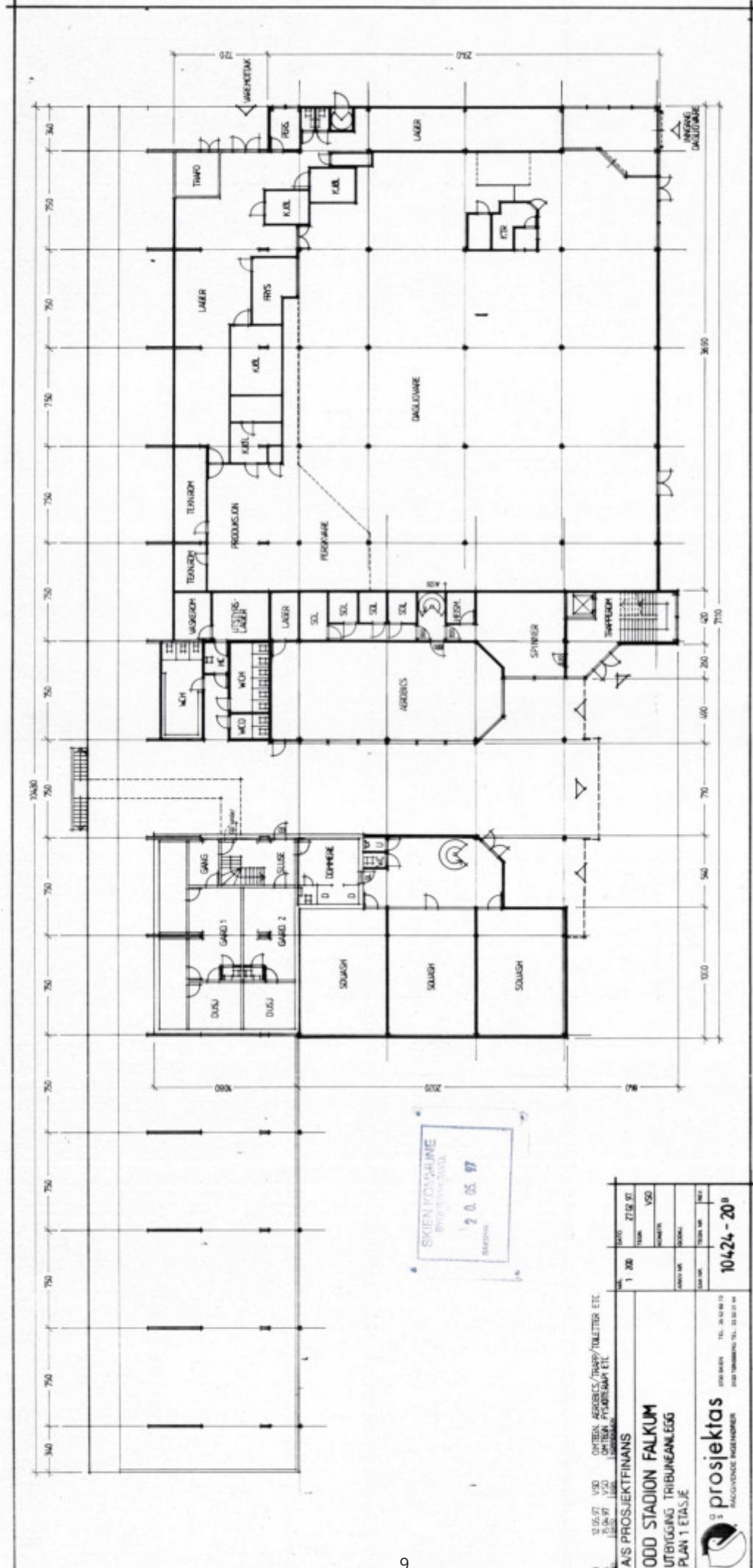
000 STADION FALKUM  
UTBYGGING TRIBUNANLEGG  
PLAN 2 ETASJE

prosjektas  
RÅDGIVENDE INGENIØRER

104.26 - 21C

MAK	1:200	SKISSE	KORPS
PROJEKT		PLAN	VSD
BYGGESAKSLOTT		BYGGESAKSLOTT	
BYGGESAKSLOTT		BYGGESAKSLOTT	
BYGGESAKSLOTT		BYGGESAKSLOTT	





SKIEN KOMMUNE  
BYGGESAKSBEHANDLING  
2 0. 05. 97  
Saksnummer

B 31.05.97 USD  
A 31.05.97 USD  
C 31.05.97 USD  
D 31.05.97 USD

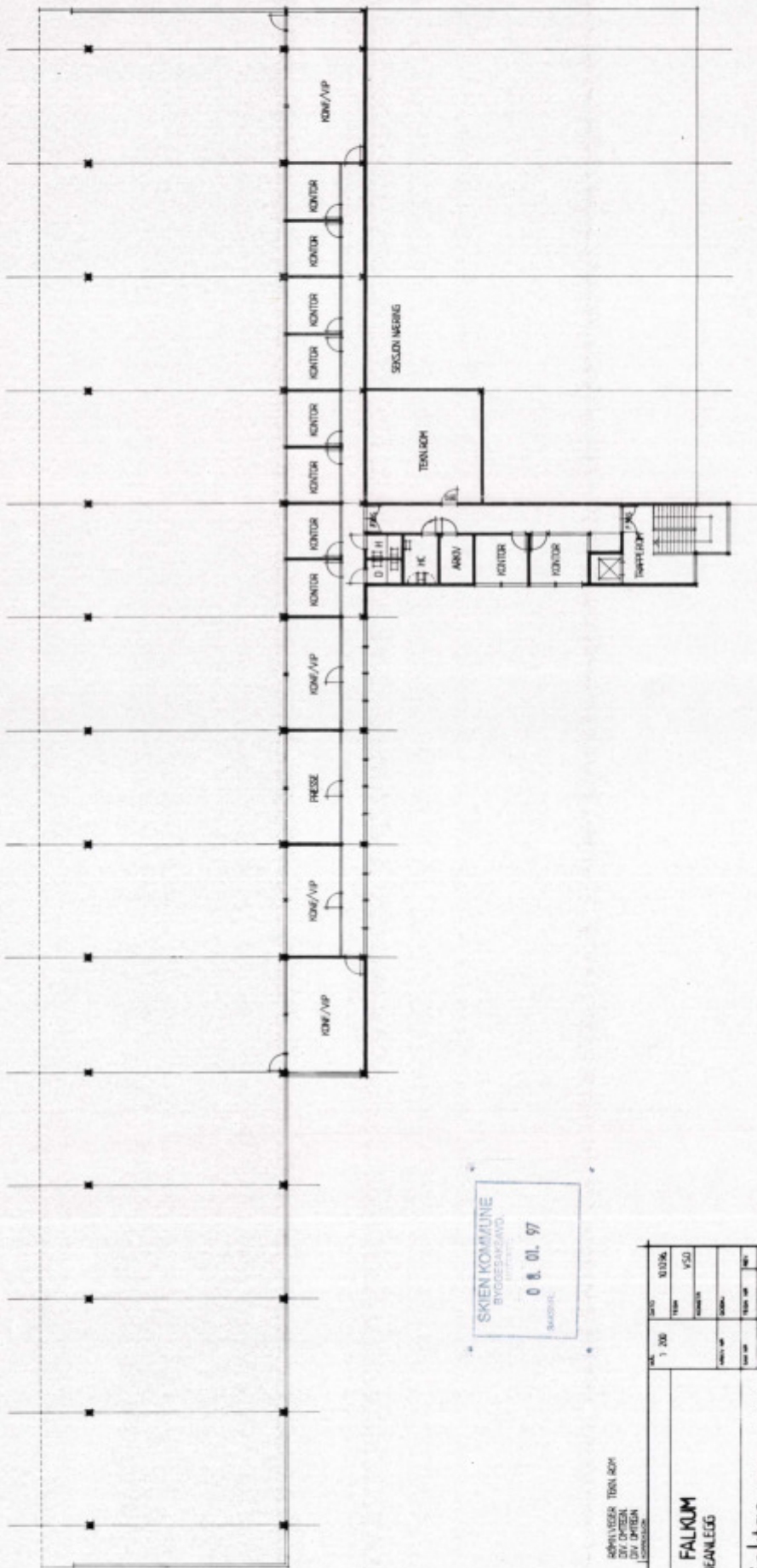
ØNTEIN, AIRBICS, TRAPP, TOILETTER ETC.  
ØNTEIN, AIRBICS, TRAPP, TOILETTER ETC.

A/S PROSJEKTFINANS

ODD STADION FALKUM  
UTBYGGING TRIBUNEANLEGG  
PLAN 1 ETASJE

**prosjektas**  
RÅDGIVERKONTORENE  
1000 BIRKER  
1000 TRONDHØM, TEL. 33 33 33 33

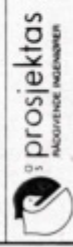
DATE	1 200	DATE	27.02.97
NO		NO	VSD
NAME		NAME	
ADDRESS		ADDRESS	
PHONE NO.		PHONE NO.	
FAX NO.		FAX NO.	
10424 - 20 <sup>B</sup>			



SKIEN KOMMUNE  
BYGGESAKAVD.  
08.01.97  
SÅKEDAT.

C 30.12.96 VSD  
B 30.11.96 VSD  
A 30.10.96 VSD  
10.10.96 VSD

ODD STADION FALKUM  
UTBYGGING TRIBUNEANLEGG  
PLAN 3 ETASJE

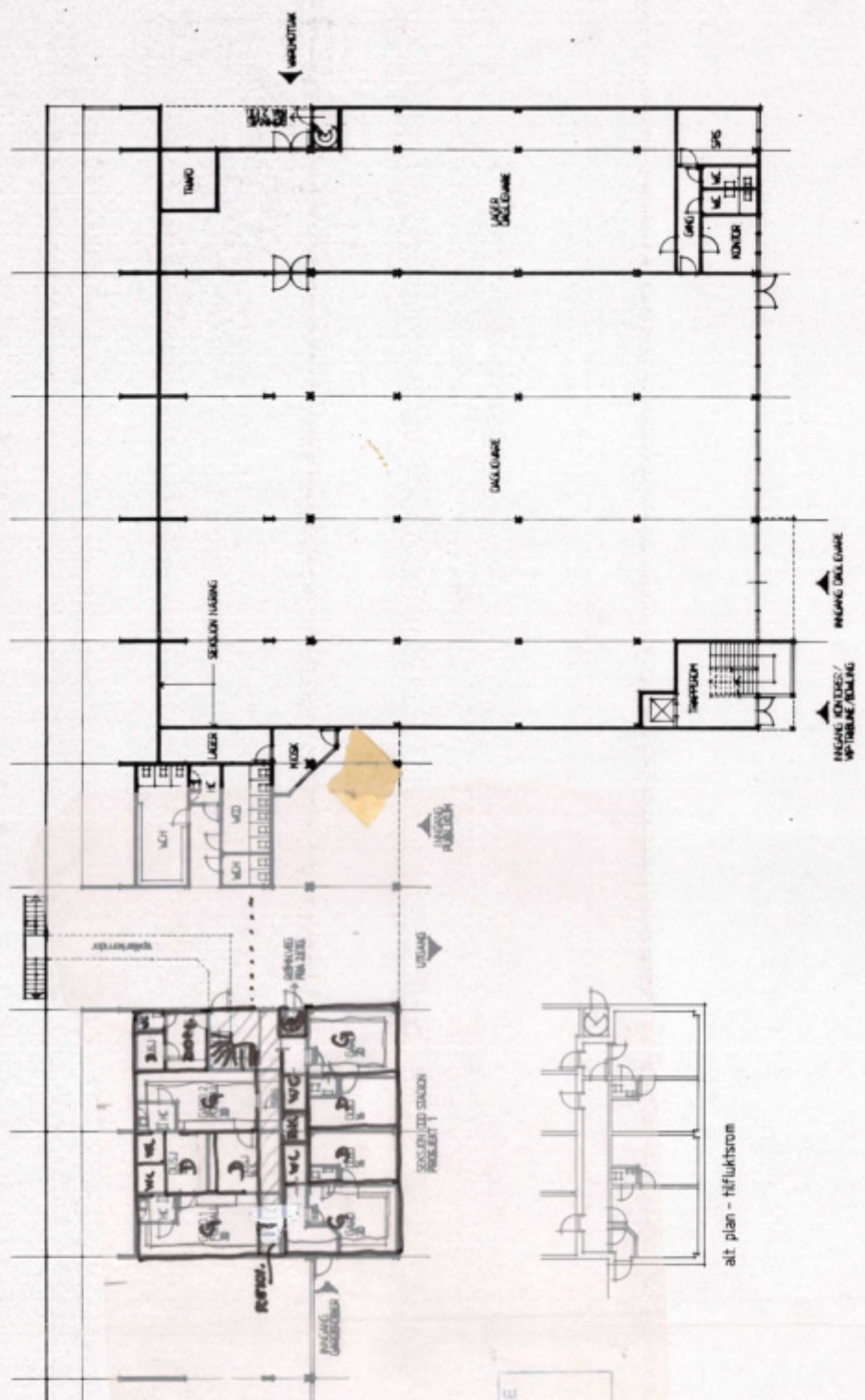


prosjektas  
INGENIØRBYGGING

ARK.	1	200	03.10.96
UTV.			VSD
PROS.			
ANV.			
UTV.			
UTV.			

10-24 - 22 B



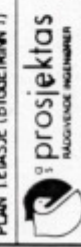


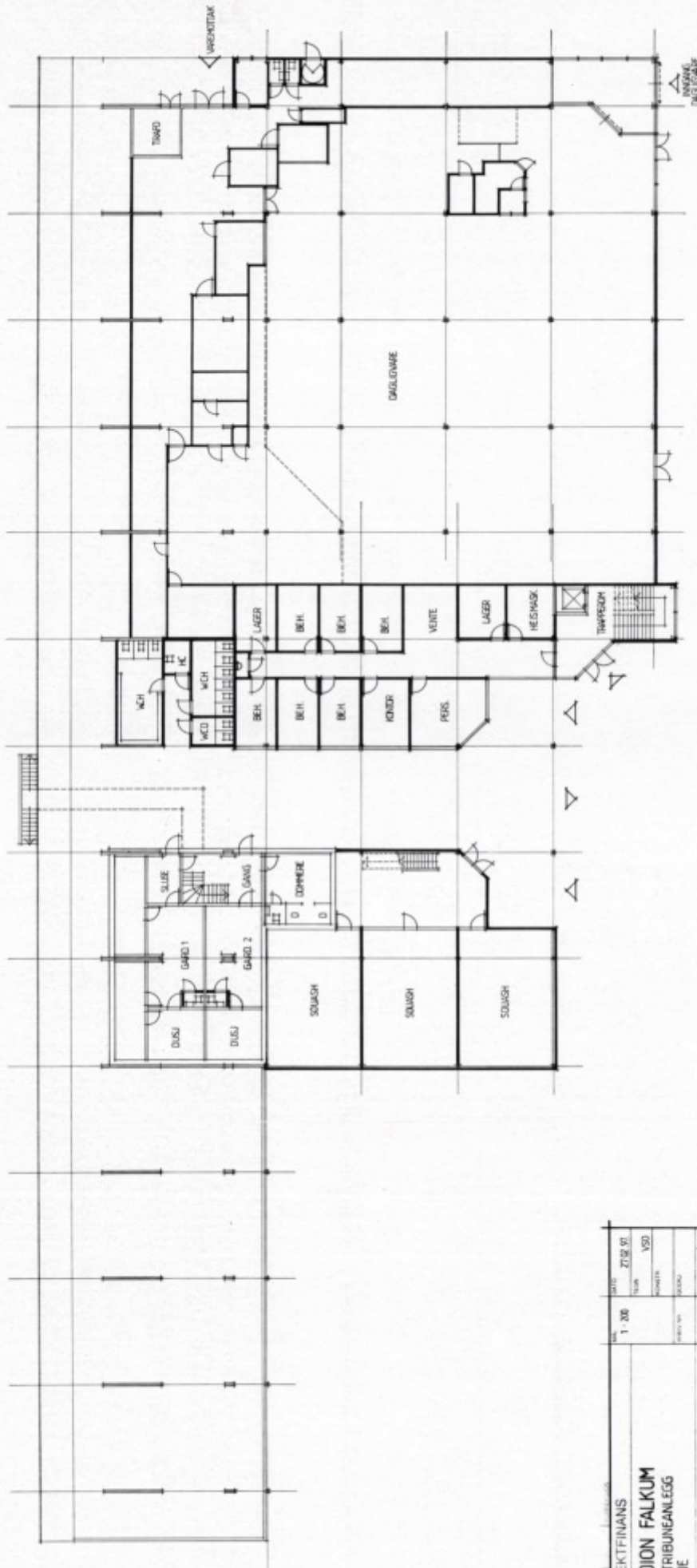
SKIEN KONTAKTLINE  
BYGGESAKSBEHØR  
0 11. 01. 97

D 03.02.96 VSD  
C 18.11.96 VSD  
B 14.11.96 VSD  
A 12.02.96 VSD

RODVALE/LAGER RENC GARD 1-2  
D.V. ØYREIN  
D.V. ØYREIN  
D.V. ØYREIN  
D.V. ØYREIN

000 STASJON FALKUM UTBYGGING TRIBUNEANLEGG PLAN 1 ETASJE (BYGGETRINN 1)		MAK 1:200	10/01/96
PROSJEKTANT	BYGGESAKSBEHØR	BYGGESAKSBEHØR	BYGGESAKSBEHØR
104.24 - 20	104.24 - 20	104.24 - 20	104.24 - 20

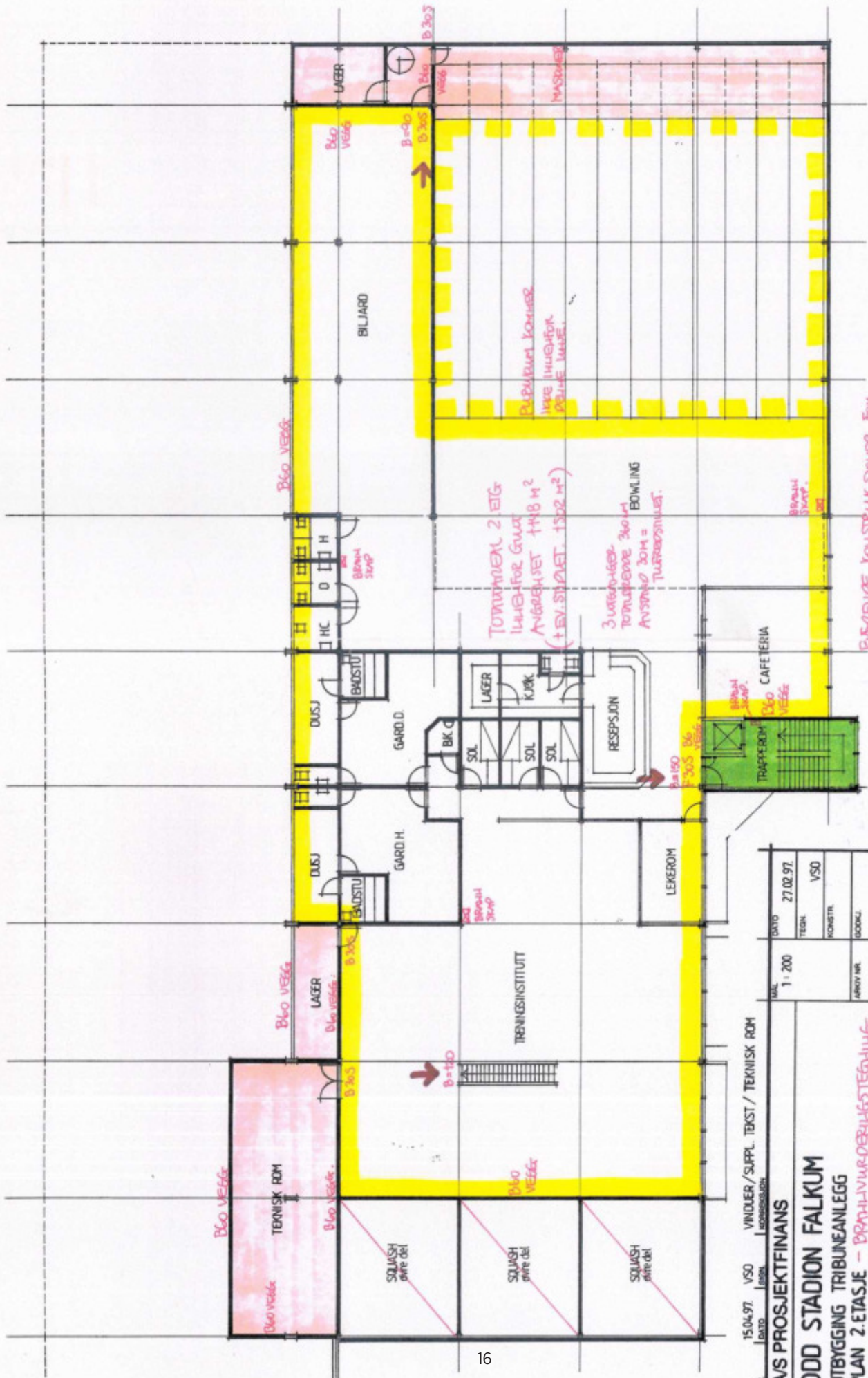




A/S PROSJEKTFINANS <b>ODD STADION FALKUM</b> UTBYGGING TRIBUNEANLEGG PLAN 1 ETASJE	MAK	1 : 200	DATE	27.02.01
	DRYK	10424-20	TEKST	VSD
	DRYK		NOTIS	
	DRYK		TEKST	
<b>prosjektas</b> PROSJEKTFINANS OG PROSJEKTBESTILLING		10424-20		







BRYGGING KONSTRUKSJONER FOR 2. ETG. ER PASSTORT BETRUG.

TOMMEREN 2. ETG. INNHUG FOR GAVAT ANGRENNET 1448 M<sup>2</sup> (+EV. STUDET. 1322 M<sup>2</sup>)

3 UTEKUNNINGS TOMMEREN 300 m<sup>2</sup> ANSTAND 30 M = TURKORSHUSET.

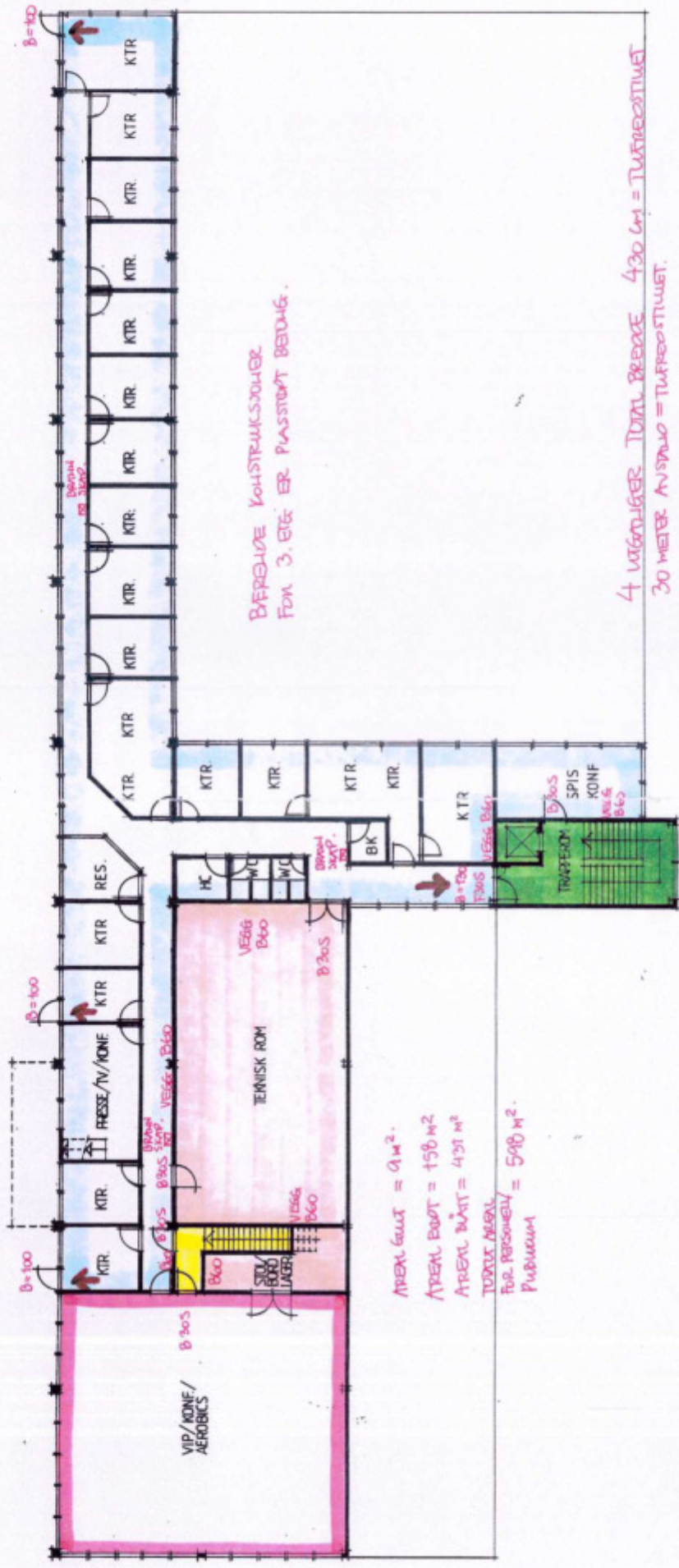
24.04.97

15.04.97	VSD	VINDLER/SUPL. TEKST / TEKNISK ROM
1:200	TEGN.	VSD
27.02.97	TEGN.	VSD
1:200	KONSTR.	VSD
	DRUKK.	
	REVISJON	
	TEGN. NR.	REV.
		10424 - 21A

VS PROSJEKTFINANS  
 JDD STADION FALKUM  
 ITBYGGING TRIBUNEANLEGG  
 PLAN 2. ETASJE - BRANNVURDERINGSTEKNIKK

**prosjektas**  
 FAGGVIENDE INGENIØRER  
 3700 SKEN TEL.: 36 52 69 73  
 3103 TENGBERG TEL.: 33 33 31 44





BEREIDE KONSTRUKSJONER FOR 3. ETG ER PASSTRETT BETING.

4 VIGNUNGER TOTAL BREDE 430 CM = TURRENSTISET  
30 METER AVSPARO = TURRENSTISET.

AREAL GAUT = 91 m<sup>2</sup>.  
 AREAL BOTT = 156 m<sup>2</sup>  
 AREAL VATT = 431 m<sup>2</sup>  
 TOTAL AREAL FOR PERSONER = 598 m<sup>2</sup>.  
 Publium

A 1504 97 VSO VINDUER ETC  
 DATO 11.02.97  
 1:200

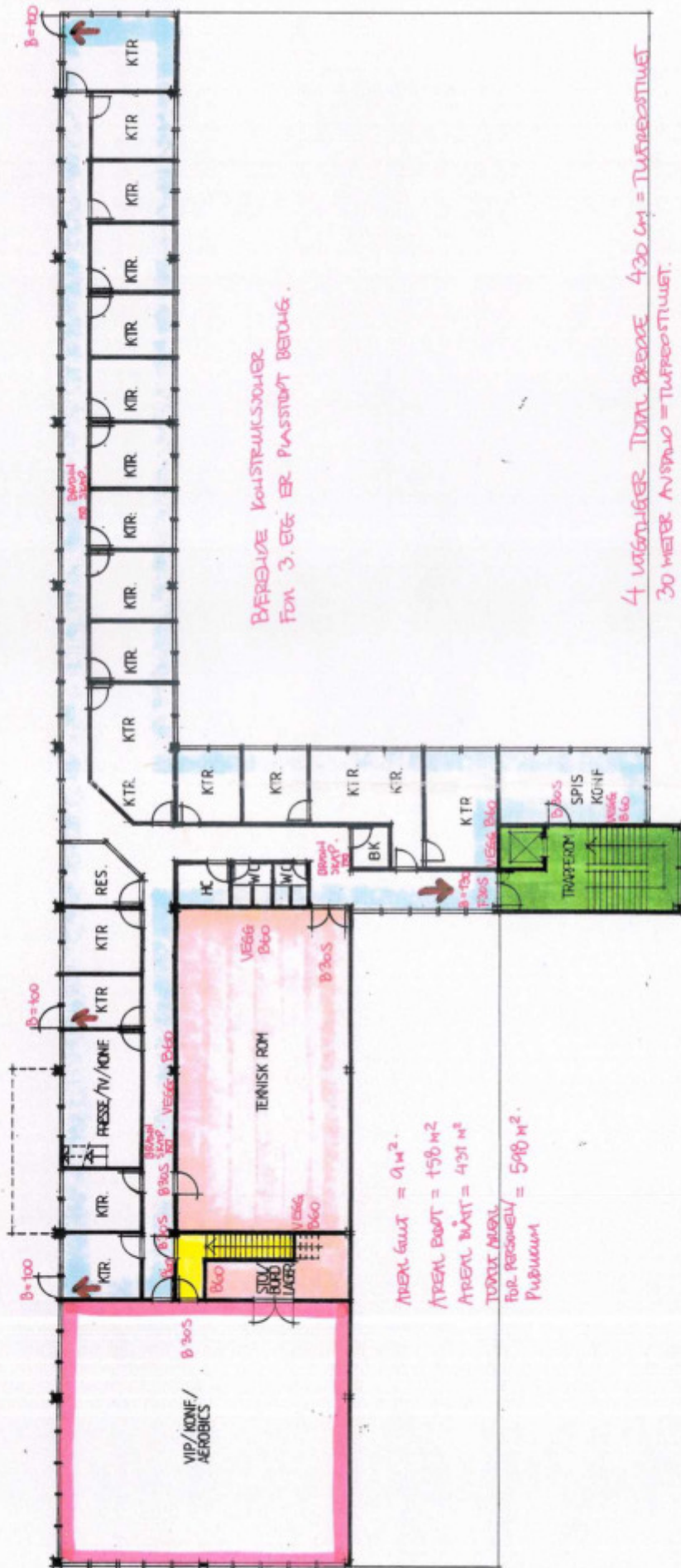
DATE	11.02.97
TECHN	VSO
KONSTR	
ADRES	
TECH. NR.	
REV.	

ODD STADION FALKUM  
 UTBYGGING TRIBUNEANLEGG  
 PLAN 3. ETASJE - BRANNVARNINGSRETTIGHETEN.

**prosjektas**  
 RÅDGIVENDE INGENIØRER  
 3700 SÅREN TEL. 36 50 88 73  
 3103 TRONDHØM TEL. 33 33 31 44

2.4.04.97

10424 - 22A



BÆRREDE KONSTRUKSJONER  
FOM 3. ETG. ER PASSTRETT BEHØV.

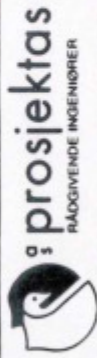
4 VIKTIGERE TOTAL BREDE 430 CM = TÜRRETTRETT  
30 METER AVSPÅR = TÜRRETTRETT.

AREAL GAUT = 914 m<sup>2</sup>.  
AREAL BORT = 158 m<sup>2</sup>.  
AREAL BÅT = 431 m<sup>2</sup>.  
TODT AREAL  
FOR PERSONER = 598 m<sup>2</sup>.  
Publikum

A 15.04.97. VSD WINDLER ETC.  
REV. 1.000.000.000

MAIL	1: 200	DATE	11.02.97
ARTY NR.		TEGN.	VSD
SAM NR.		KONSTR.	
TOTAL NR.		00001	
REV.			

000 STADION FALKUM  
UTBYGGING TRIBUNEANLEGG  
PLAN 3 ETASJE - BRANNVAREBERINGSTEKNISGER.



3700 SKIEN TEL. 38 52 88 73  
3103 TONDRING TEL. 33 33 31 44

10424 - 22A



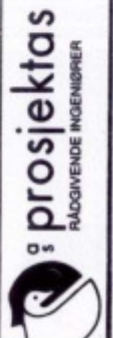


TOMMER 2. EIG  
ILUSTR. GUTT  
AVGREISET 148 M<sup>2</sup>  
+ EV. STUPE. 1302 M<sup>2</sup>

3 UTEKUNGER  
TOMMER 300 M<sup>2</sup>  
AVSTAND 30 M =  
TURKORRIDOR

BYGGUDE KONSTRUKSJONER FOR  
2. EIG ER PASSTRET BETRUG.

15.04.97.	VSD	VINDLER/SUPL. TEKST / TENNISK ROM	15.04.97.	VSD	27.02.97.
VS PROSJEKTFINANS	1:200		TEGN.	VSD	
JDD STADION FALKUM			KONSTR.		
BYGGING TRIBUNEANLEGG			DRUKK.		
PLAN 2. ETASJE - BRANNVURDERINGSTEKNIKK			SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
					10424 - 21A

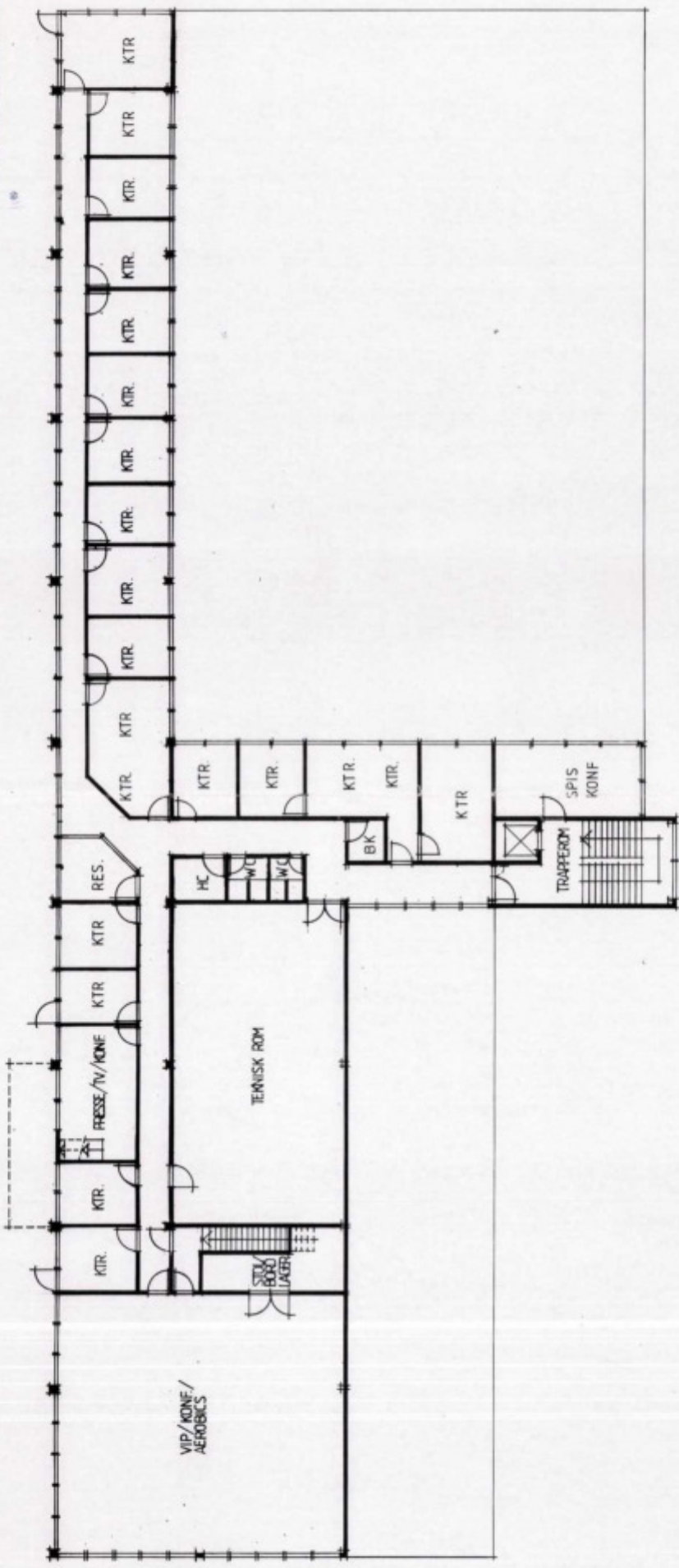


3700 SKIEN TEL.: 38 52 89 73  
3103 TENNBERG TEL.: 33 33 31 44





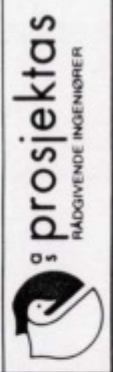
SKIEN KOMMUNE  
BYGGESAKSNOV.  
BETITTEL: 0 2 05. 97  
SAKSNOVL:



A 1504 97. VSD VINDUER ETC. WINDUER ETC. KOPPERISJON.  
REV. DATO. 11.02.97

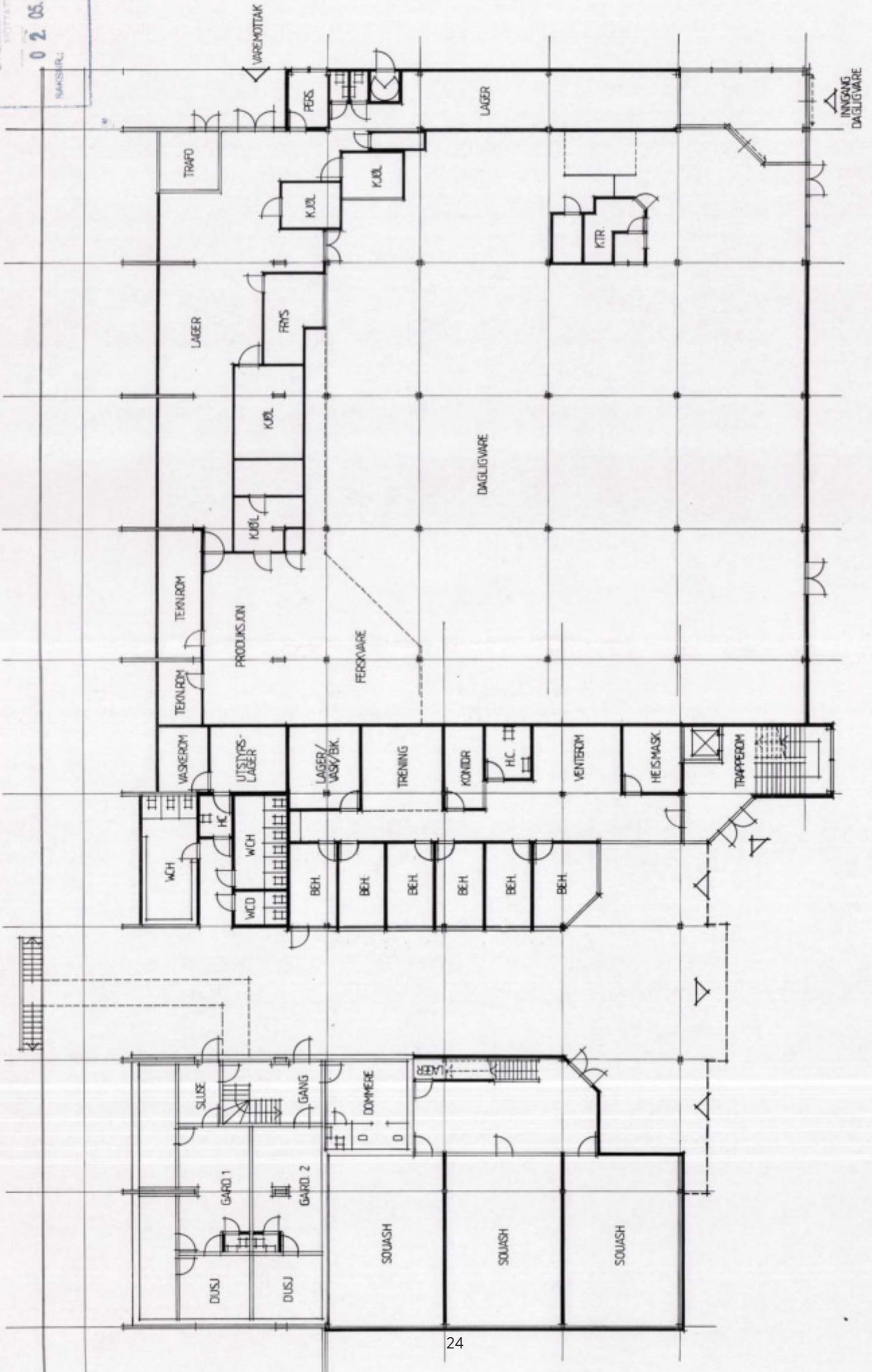
MÅL	1: 200
TEIKN.	VSD
KONTROLL.	
DRUKT.	
TEIKN. NR.	
REV.	

**0DD STADION FALKUM**  
UTBYGGING TRIBUNEANLEGG  
PLAN 3. ETASJE

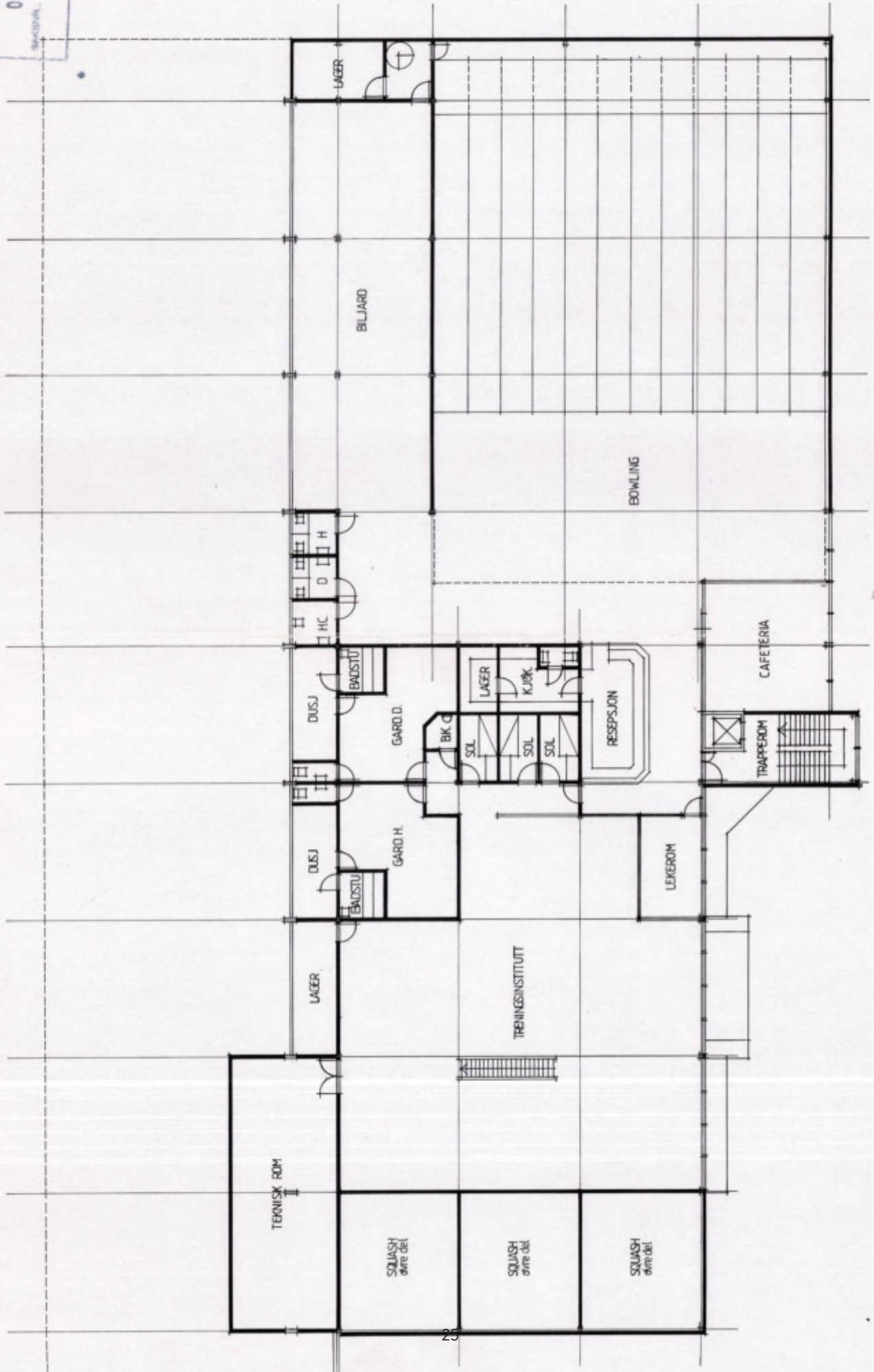


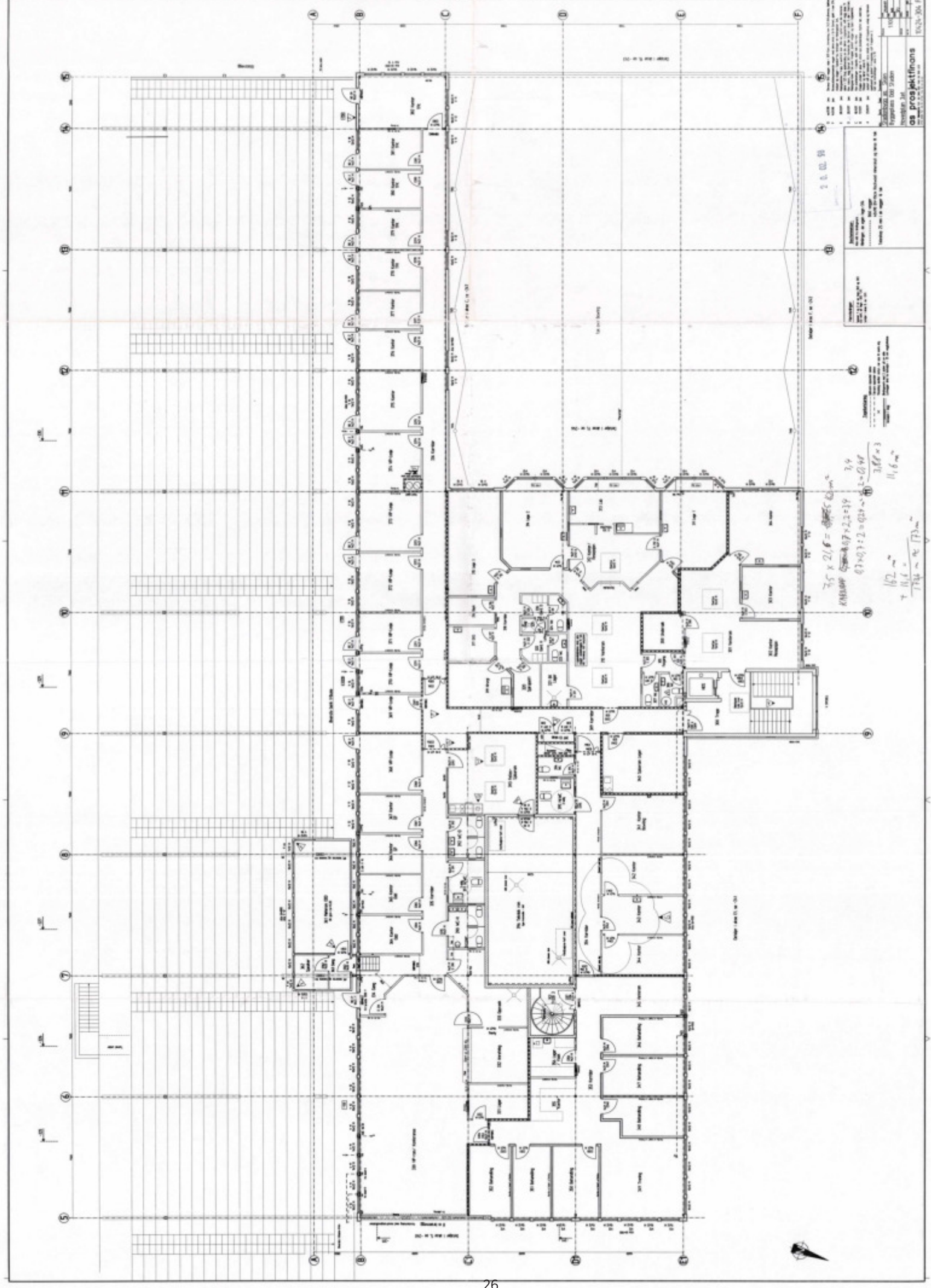
3700 SKIEN TEL. 36 52 88 73  
3103 TRONDHØM TEL. 33 33 31 44

10424 - 22 A



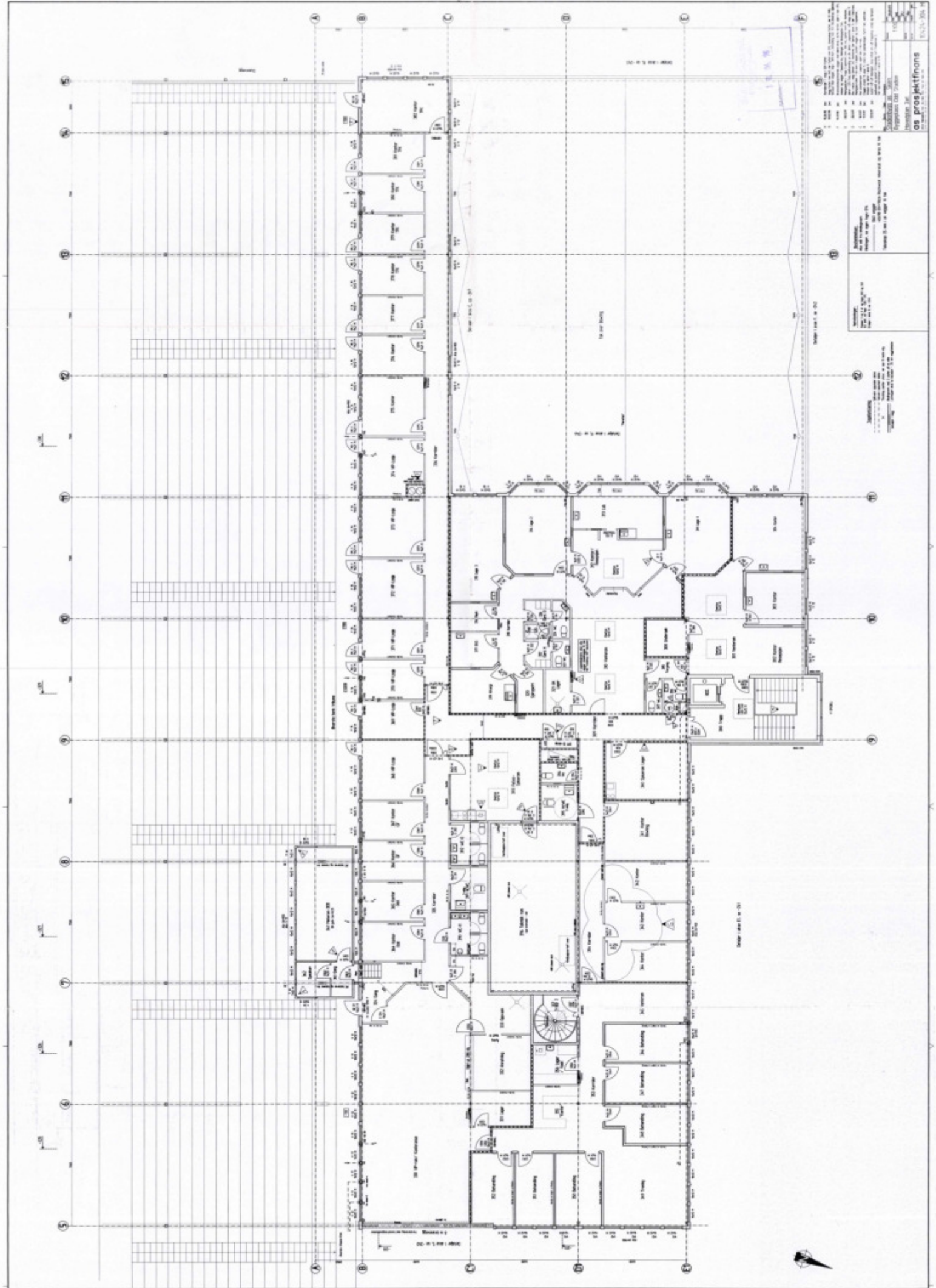






$7,5 \times 21,6 = 162 \text{ m}^2$   
 KANTINEN  $6,3 \times 2,3 = 14,49$   
 $6,7 \times 3,7 = 24,99$   
 $3,8 \times 3 = 11,4$   
 $162 + 14,49 + 24,99 + 11,4 = 212,88 \text{ m}^2$

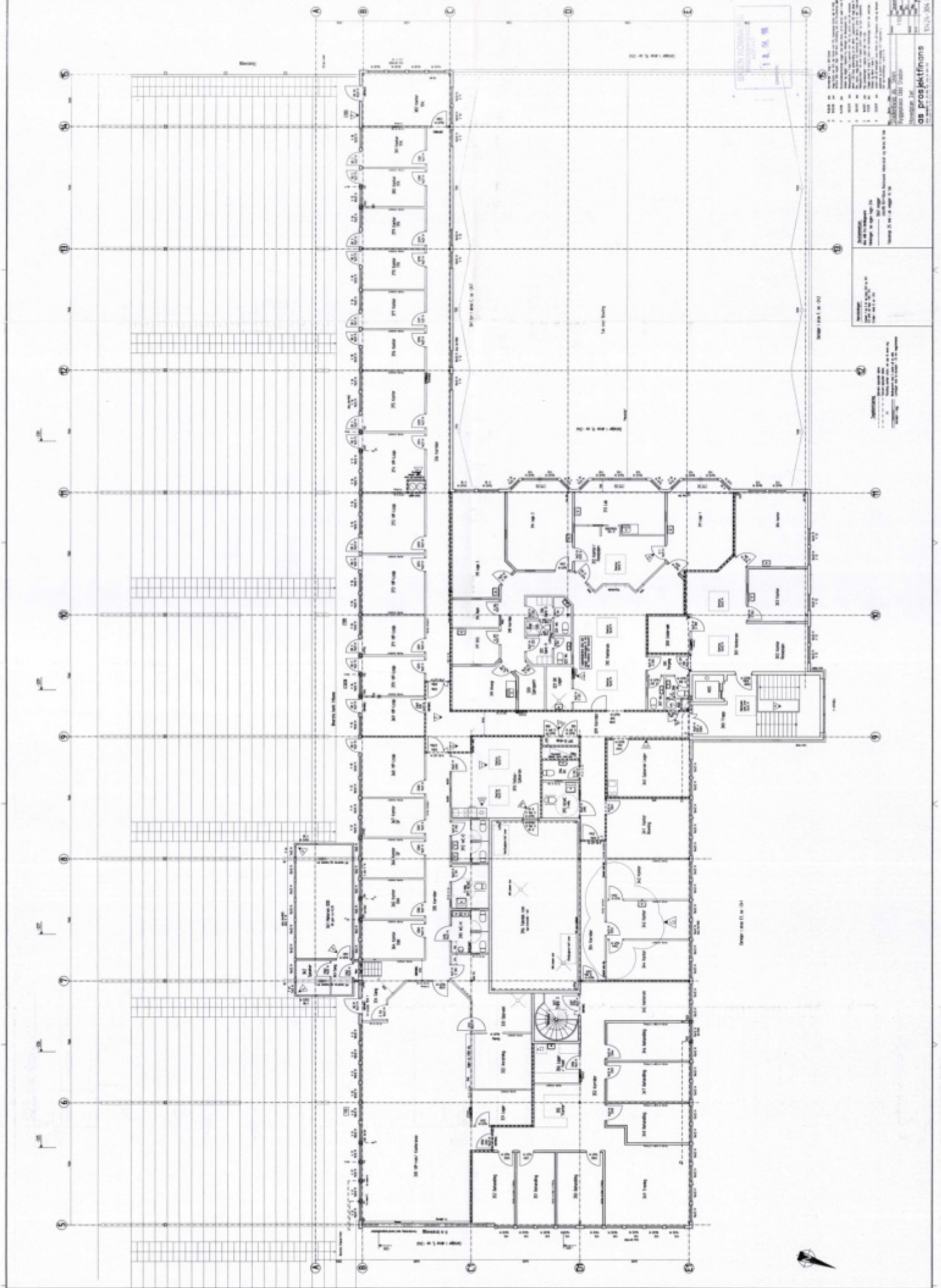
as projektions	
Projektor: J. J.	1:100
Projektionsart: Draufsicht	
Blatt: 10/10	
1. Linie: Wand, 2. Linie: Tür, 3. Linie: Fenster, 4. Linie: Mauer, 5. Linie: Pfeiler, 6. Linie: Treppen, 7. Linie: Geländer, 8. Linie: Abgrenzung, 9. Linie: Grenzlinie, 10. Linie: Abbruchlinie, 11. Linie: Anbau, 12. Linie: Erweiterung, 13. Linie: Einbauelemente, 14. Linie: Einbauelemente, 15. Linie: Einbauelemente, 16. Linie: Einbauelemente.	



1:100  
 Projekt: ...  
 Projektant: ...  
 Datum: ...  
 as projektinans

1:100  
 Projekt: ...  
 Projektant: ...  
 Datum: ...  
 as projektinans

1:100  
 Projekt: ...  
 Projektant: ...  
 Datum: ...  
 as projektinans





## REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR ODD STADION MED TILGRESENDE EIENDOMMER

.....  
Dato for siste revisjon av plankartet 16.06.2006 i henhold til bystyrets vedtak i sak 61/06:  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.06.2006

Mindre endring: 19.10.2010

### 1. GENERELT

#### 1.1 Området reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 25)

#### BYGGEOMRÅDER

- Boligområder **B1, B2, B3**
- Kombinerte formål **KF1, KF2, KF3, KF4, KF5**
  - Spesialområde idrettsanlegg
  - **Bolig**
  - Kontor
  - Forretning
  - Allmennyttig formål - forsamlingslokale
  - Garasjeanlegg

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg **V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**
- Gang-/sykkelveg **V8, V9**
- Parkeringsplass **OP1, OP2**
- Annen veggrunn

#### FRIOMRÅDER

- Lekeplass **F1**
- Park, buffersone **F2, F3, F5**
- Turveg **F4**

#### SPESIALOMRÅDER

- Idrettsanlegg – fotballbane **SP1, SP2, SP3**
- Frisiktsoner

#### FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel **FA1**
- Felles parkeringsplass **FP1**
- Felles gangareal **FV1, FV2, FV3**
- Felles miljøstasjon **FM1**



## 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at fotballanlegget kan utvikles til et moderne og tidsriktig anlegg, der målet er å tilfredsstille de krav Norges Fotballforbund og UEFA stiller til slike anlegg når det gjelder utforming og kapasitet.

Reguleringsplanen vil ta opp i seg totalløsningen for hele stadionanlegget og skal omfatte utbygging av tribuneanlegg, arealer for forretning- og kontorvirksomhet, VIP-fasiliteter og presserom, nye garderobeanlegg, boligarealer, tilrettelegging for sosiale og kulturelle aktiviteter, med mer. Videre skal det legges vesentlig vekt på trafiksikkerheten for myke trafikanter i gatenettet innenfor planområdet.

Parkeringsplassene med store asfaltflater skal mykes opp med rabatter og vegetasjon.

Det nye stadionbygget og leilighetsbygg-skal tilpasses omgivelsene på best mulig måte.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

#### 2.1.1 Kraftforsyning

Før det gis igangsettingstillatelse skal utbygger ta kontakt med Skagerak Nett AS for å avklare plassering og utforming av en eventuell ny netstasjon.

#### 2.1.2 Samtidighetskrav; utomhusarealer, trafikkarealer, parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Felles avkjørsler i samsvar med godkjent teknisk plan
- Beplantning av parkeringsarealene i samsvar med godkjent landskapsplan
- Fortau på begge sider av Hjalmar Johansens gate – veg V4, opp til veg V5.
- Ensidig fortau opp langs østsiden av Hjalmar Johansens gate til gang- og sykkelvegen – veg V8, og etter sørsiden av Hjalmar Johansens gate i veg V5.
- Opprusting av fortauene langs Fridtjof Nansens gate og langs Århusvegens østside, til akseptabel standard.
- Ombygging av fortauet på sørsiden av Fridtjof Nansens gate mot stadionbygget og parkeringsarealene vest for dette.
- Støyvoll og vegetasjonssoner (F2, F3 og F5), gangforbindelse (F4), ballbane (SP3) og nærlekeplass (F1) Opphøyde gangfelt over F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt., som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Tosidig sykkelfelt på 1,5m bredde langs overordnet samleveg ( F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt.), som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Det må dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning i henhold til kravene i punkt 3.1.1 og 3.1.4. Det må legges fram tinglyst avtale dersom parkering skal foregå på annen eiendom.
- Dobbeltbidig fortau i Hj. Johansens gate med fartsreducerende tiltak slik som i Landstads gate. Fortauene her skal knyttes sammen med dem i Landstadsgate



når dette prosjektet gjennomføres. Type fartsreducerende tiltak skal vurderes nærmere og godkjennes av Skien kommune.

- Trafikkreducerende tiltak som beskrives i vedlegg 10, brev fra Odds Ballklubb datert 15.05.2006, forutsettes iverksatt samtidig med oppstart av nye Odd Stadion.

### **2.1.3 Lekeplasser og areal for utendørs opphold**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig innenfor planområdet skal det opparbeides leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med godkjent landskapsplan.

### **2.1.14 Utbyggingsavtale**

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen før gjennomføring av planen. Utbyggingsavtalen skal bl.a. avklare tiltakhavers ansvar for eventuell innløsning av bensinstasjonen, samt erstatning for eventuell verdiforringelse/innløsning av boligeiendommer øst for stadionanlegget på grunnlag av ny vurdering ut fra foreliggende materiale (plankart med bestemmelser, perspektiver, sol- og skyggediagrammer).

## **2.2 Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram for godkjenning av kommunen:

1. Landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Denne skal vise:

- Gater, avkjøringer og atkomst for gående og syklende
- Parkeringsplasser med rabatter og vegetasjon. Parkeringsarealene innenfor området OP1 og OP2 skal opparbeides i henhold til avtale mellom Skien kommune og A/S Odds Stadion datert 22.04.1997. Parkeringsarealene innenfor FP1 skal skjermes og underdeles med vegetasjon for å unngå store asfaltflater og for å dempe høydeinntrykket av fasaden på stadionanlegget. Andel planteareal skal være minimum 15%. Plantearealene skal inneholde en rimelig andel høye trær som vises i planen med angivelse av tresort. Ved en stor andel høye trær kan kravet til planteareal vurderes fraveket.
- Eksisterende og ny bebyggelse
- Leke- og utendørs oppholdsarealer, med utstrekning og opparbeiding i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.
- Belysning, støyvoll og andre konstruksjoner
- Materialvalg
- Nye og eksisterende kotehøyder
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Snitt av ny og eksisterende bebyggelse med eksisterende og nytt terreng, vegetasjon med mer
- Hvordan universell utforming er i varetatt
- Sykkelparkering
- Miljøstasjon



# Skien kommune

- Skilt

## 2. Situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- Lengde, høyde, etasjetall og tverrprofiler
- Veger og parkeringsplasser

## 3. Brannsikringsplan som viser:

- Brannvannskummer med tilgjengelighet for brannvannsforsyningen
- Utrykningsveger
- Plasser for brannbiler
- Tilgjengelig mengde brannvann - inn til 50 liter/ sekund
- Eventuelle fareområder ved bruk av gass

## 4. Teknisk plan som viser:

- Veger og vann- og avløpsledninger i området
- Inndeling av trafikkområder i fortau, busslommer, innsnevring m.m.

## 5. Tiltaksplan mot radon som viser:

- Eventuelt forebyggende tiltak mot radoninntrenging

## 6. Trafikkavviklingsplan for arrangementer som viser:

- Hvordan trafikkavviklingen skal organiseres
- Avtale med Politiet og kommunens trafikketat om gjennomføringen av trafikkavviklingen
- Gjennomføringen av tilbringertjenesten med buss og avtale med lokale busselskaper
- Aktuelle vegger og parkeringsarealer som skal benyttes

## 7. Skiltplan:

- Skilt og annet reklameoppsett skal ha form, materialbruk, farge og plassering som er i harmoni med bygningene og omgivelsene.

## 2.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Offentlige rom og bebyggelse skal kunne brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

## 2.4 Miljøforhold

### 2.4.1 Miljøkrav





I forbindelse med søknad om tillatelse tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 86a eller § 93 skal det utarbeides et miljøprogram der ressurs-, miljøhensyn og estetikk er integrert i helhetlige arkitektoniske løsninger. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet. Følgende temaer skal behandles:

- materialbruk i et livsløpsperspektiv
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med lavt forbruk per bebygd areal, lavt elektrisitetsforbruk, fleksibel energiforbruk og valg av energikilder
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder

## 2.4.2 Støy

De til enhver tid gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges, herunder Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 samt NS 8175. Nødvendige kompenserende tiltak må iverksettes.

## 2.4.3 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 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen ved fylkeskommunen varsles omgående. Dette i samsvar med § 8 annet ledd i Kulturminneloven av 9. juni 1978.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Byggeområder

#### 3.1.1 Leilighetsbygg – Område B1

##### Høyder

Bygningenes gesims- og mønehøyder skal ikke overskride 10,0 meter i fasaden mot vest. Mot øst og inn til stadionbygget, skal gesimshøyde ikke overskride 13,0 m.

Kotehøyde topp tak skal ikke være over 50 moh. Øverste etasje skal være inntrukket i forhold til etasjen under og fasaden mot vest, og utgjøre 2/3 av bredden på etasjen under. Leilighetene skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

##### Grad av utnyttning

BYA for området skal være maksimalt 40%.



## **Utforming av bebyggelse**

Det skal føres opp leilighetsbygg oppdelt i min. 3 frittliggende bygninger. Det skal legges vekt på å skape variasjon i utformingen av bygningsvolum og fasader med en harmonisk bruk av materialer og farger samt variasjon i selve vegglivet. Byggene kan ha flate tak.

## **Parkering**

Under bakkenivå i byggets kjeller, skal det anlegges felles parkeringsarealer.

Parkeringskrav:

- 1,0 bil pr 1 roms leilighet
- 1,0 bil pr 2-3 roms leilighet
- 1,5 biler pr 4 roms leilighet

Hver bolig (gjelder 2-3 roms og 4 roms leiligheter) skal også ha 0,25 biloppstillingsplasser i parkeringsarealet i byggets kjeller.

## **Beplantning**

Utomhusarealer i B1 skal gis parkmessig opparbeiding, med plenarealer og planting av trær og busker.

## **Uteoppholdsareal/ lekeareal**

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor byggeområdet, jf minstekrav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Arealene skal ha trafiksikker adkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold. Pr. 30 leiligheter skal min. 250 m<sup>2</sup> opparbeides som sandlekeplass.

## **Byggegrenser**

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. I område B1 skal deler av boligbebyggelsen ligge tilbaketrukket fra byggegrense mot vest, i samsvar med det prinsipp som er vist på illustrasjonsplan datert 19.05.2006.

## **3.1.2. Boligbebyggelse – Område B2**

### **Høyder**

Bygningers gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter, og mønehøyder skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

### **Grad av utnyttning**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 25 % for område B2. Åpne parkeringsplasser og plass til enkeltgarasje regnes med i BYA.

## **Utforming av bebyggelse**

Bygninger skal ha tak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Innenfor områdene skal garasje og eventuelle uthus tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg og fargevalg. Mindre tak over inngangspartier og lignende kan ha annen takvinkel.



## **Parkering**

Eneboligene skal ha oppstillingsplasser for 3 biler på egen tomt.

### **3.1.3. Boligbebyggelse – Område B3**

Område B3 skal sikre atkomst til eiendommen Rikard Nordraaks gate 32 - Gnr 300/ Bnr 3094.

### **3.1.4 Kombinerte formål – Fellesbestemmelser for områder KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5**

#### **Grad av utnytting**

For områdene kan bebygd areal (BYA) være 100 %.  
Totalt bruksareal skal ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

#### **Utforming av bebyggelsen**

Bygningen som skal føres opp rundt fotballanlegget – områdene KF1, KF2, KF3 og KF4, skal ha et helhetlig uttrykk når det gjelder takform, fargebruk og fasadeutforming. Bygningene skal gis god estetisk utforming og god tilpasning til omgivelsene. Lyssetting og materialbruk, samt bruk av dekorelementer, som flagg, seil og vimpler, skal vurderes som del av den samlede arkitekturen og skal godkjennes av kommunen. Bygningen innenfor område KF5 skal harmonere med det nye stadionbygget når det gjelder utforming, materialbruk og fargebruk.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget tillates fasader mot områder FV1, FV3 og SP2 utformet med en skråstilt utkragning på maksimalt 1,5m som krager ut over formålsgrense fra høyde 6,5 til høyde 14,5 over terreng. Utkragningen skal være maksimalt 0,5 m i underkant, som vist på snitt b-.b i illustrasjonsplan datert 19.05.2006. Solavskjerming tillates plassert på utside av utkragning.

#### **Parkeringskrav**

Parkeringskrav for områdene KF1 og KF2:

- 2,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 4,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP2 og OP3.

**For boligene i KF2 skal det avsettes 25 parkeringsplasser som kan fordeles på felles parkeringsareal og i garasjeanlegg i tribuneanlegget.**

Parkeringskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 0,5 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 1,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP2 og OP3.

#### **Almennyttig formål – forsamlingslokale**

Det kan legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i anlegget som tjener lokalsenteret.



## Forretning

Det tillates 4600 m2 forretning. Areal til forretning skal fortrinnsvis legges i områdene KF3, KF4 og KF5. Forretning innenfor KF1 og KF2 skal legges i tilknytning til KF3 og KF4. Forretningsarealene skal etableres i 1. etasje.

Følgende type forretning kan etableres, jfr SSB's Standard for næringsgrupper:

- "Detaljhandel, unntatt med motorvogner, reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk" (52)  
unntatt butikkhandel med: vin og brennevin (52.251), reiseeffekter av lær og lærimitasjoner og varer av lær (52.251), møbler, belysningsutstyr og husholdningsartikler (52.44), elektriske husholdningsapparater, radio og fjernsyn (52.451), musikkinstrumenter og noter (52.453), jernvarer, fargevarer og glass (52.46), bøker og papir (52.471), ur, foto og optiske artikler (52.481), gull- og sølvvarer (52.482), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), datamaskiner, kontormaskiner og telekommunikasjonsutstyr (52.485), tapeter og gulvbelegg (52.486), tepper (52.487), butikkhandel ikke nevnt annet sted (rengjøringsmidler, souvenirer, våpen, ammunisjon, frimerker og mynter, fiske- og campingutstyr, kull, fyringsolje med mer) (52.489), brukte varer (52.5), postordrehandel (52.61), detaljhandel utenom butikk ellers (52.63), reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk" (52.7).
- "Drift av restauranter og kafeer" (55.301)
- "Drift av gatekjøkken, salatbarer og pølseboder"...(55.302)
- "Drift av kaffe- og tebarer" (55.402)

## Sykkelparkeringskrav

Sykkelplassene skal anlegges innenfor felles gangarealer – områdene FV1, FV2 og FV3 - og i nær tilknytning til inngangspartier.

Sykkelplasskrav for områdene KF1 og KF2:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m2 kontorarealer
- 2,0 bilplasser pr 100 m2 forretningsarealer

Sykkelplasskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m2 kontorarealer
- 2,0 sykkelplasser pr 100 m2 forretningsarealer

## Høyder KF1, KF2, KF3 og KF4

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 20,0 meter – dette gjelder høyden på ytterkant tak over tribuneanlegget mot hovedbanen og gjelder også belysning. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 56,5 moh.

Høyde på bygget ved yttervegg – gesimshøyden, skal ikke overskride 17,5 m. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 54,0 moh.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget skal anlegget formes med utspring i fasade som danner gesims med høyde ca. 13,9m over terreng, som vist på snitt-tegning i illustrasjonsplan datert 19.05.06. Denne gesimslinjen skal ikke ligge høyere enn cote 51,0 moh.



Stadionanleggets to hjørner mot syd – beskrevet av forlengelsen av kortside og langsider på område SP1 – tillates ikke oppført med gesims- eller mønehøyde over ~~14,5m~~ 16,0 m. For ventilasjonssjakter kan overskridelse av høydebegrensninger tillates.

## Høyder KF5

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 11,0 meter. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 37,0 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 48,0 moh.

### 3.1.5 Kombinerte formål – Områdene KF1 og KF2

Områdene KF1 og KF2 skal bebygges med nytt stadionbygg med nye tribuner under tak.

#### Formål i område KF1

I område KF1 skal hovedinngangen til stadionanlegget etableres. Videre skal det i tillegg til fasiliteter direkte knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kioskløkaler, spillergarderober, VIP-losjer, presserom, administrasjonslokaler, supporterforretning, sittetribuner med mer, etableres områder for forretning og kontorvirksomhet. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå.

#### Formål i område KF2

I område KF2 - som vender mot sør og vest, skal det i tillegg til fasiliteter knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kioskløkaler, supporterforretning, VIP-losjer med mer, og i tillegg kontorlokaler. Området skal også romme klubbhuslokaler for Odds Ballklubb. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå. **I tribuneanleggets sørvestre hjørne tillates boliger.**

#### Uteoppholdsareal

**Det skal settes av min 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet kan fordeles på bakkeplan, veranda og takterrasse.**

### 3.1.6 Kombinerte formål – Område KF3, KF4 og KF5

Områdene KF3, KF4 og KF5 viser eksisterende stadionbygg med arealer for forretnings- og kontorvirksomhet, I område KF4 kan bygningsvolum utvides, når eksisterende bensinstasjon blir avviklet. Bygningsmessige endringer i eksisterende bygningsmasse tillates for å tilpasse dette til nytt stadionbygg/ tribuneanlegg (KF1 og KF2). Bebyggelsen kan ha et etasjetall som harmonerer og samsvarer med nytt stadionbygg.

KF3, KF4 og KF5 skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet, i tillegg til lager og sittetribuner under tak og supporterforretning. Det skal kunne legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i områdene som tjener lokalsenteret.

## 3.2 Offentlige trafikkområder

### 3.2.1 Kjøreveg – Område V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7

Vegene er offentlige kjøreveger.



### **3.2.2 Gang- og sykkelveg – Område V8, V9**

Vegene er offentlige gang- og sykkelveger.

### **3.2.3 Parkeringsplass – Område OP1, OP2**

Områdene er offentlige parkeringsplasser og kan benyttes av alle som besøker lokalsenteret.

### **3.2.4 Annen veggrunn**

Områdene skal gi rom for snøopplag.

## **3.3 Friområder**

### **3.3.1 Lekeplass – område F1**

Område F1 skal opparbeides som nærlekeplass. Området skal opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.

### **3.3.2 Parkområder – F2, F3 og F5**

Områdene skal gis en tiltalende parkmessig opparbeiding, med planting av gress, trær og busker.

I område F2 og F5 skal det i tillegg etableres en voll av jord, buffersone med vegetasjon og støyskjerm mot nabobebyggelsen i øst og syd for Odds plass.

### **3.3.3 Turvei – område F4**

Området skal opparbeides på en måte som etter kommunens syn gjør det velegnet som gang-/sykkelforbindelse mellom H. Johansens gt. og gangsone utenfor planlagt stadionanlegg.

## **3.4 Spesialområder**

### **3.4.1 Idrettsanlegg – Område SP1**

I område SP1 skal selve hovedbanen i stadionanlegget etableres. Banen skal bygges opp med internasjonale mål.

### **3.4.2 Idrettsanlegg – Område SP2**

Område SP2 skal være treningsarealer for Odds Ballklubb. I området skal det anlegges utendørs treningsbane med mål ca. 100mx64m. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress.



### **3.4.3 Idrettsanlegg – Område SP3**

Område SP3 skal være treningsbane til allmenn bruk. Odds ballklubb kan disponere banen som treningsbane for barnefotball. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress og skal være tilgjengelig for alle.

### **3.4.4 Frisiktsone**

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.

## **3.5 Fellesområder**

Anlegg innenfor fellesformål skal vedlikeholdes av de eiendommer som er knyttet til bruken av anleggene.

### **3.5.1 Felles avkjørsel – Område FA1**

Område FA1 er felles avkjørsel for stadionbygget i områdene KF1, KF2 og KF4, og til felles parkeringsområde FP1. Eksisterende overdekning over bensinpumper kan tillates revet.

### **3.5.2 Felles parkeringsplass – Område FP1**

Område FP1 er felles parkeringsplass for områdene KF1 og KF2.

### **3.5.3 Felles gangareal – Område FV1, FV2, FV3,**

Område FV1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5. Kommunen kan tillate kjøring for service og varelevering over område FV1. Kommunen kan tillate plassering av flaggstenger, bannere, info-søyler etc i område FV1.

Områdene FV2 og FV3 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4, KF5 og B1.

Kommunen kan tillate nødvendig kjøring over FV2 og FV3 for service, varelevering, parkering etc. til KF2 og SP1.

Innenfor område FV2 skal det skje varelevering fra varebil til område KF5.

Det kan tillates overbygging/ halvklimalisering av del av FV3 mellom boliger i B1 og nytt tribuneanlegg.

Gangarealet skal fremstå som lyst, trygt og tiltalende.

### **3.5.4 Annet fellesareal – Område FM1**

Område FM1, er felles miljøstasjon for område B1.



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN FOR ODD STADION MED TILGRESENDE EIENDOMMER

.....  
Dato for siste revisjon av plankartet 16.06.2006 i henhold til bystyrets vedtak i sak 61/06:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.06.2006

Mindre endring: 19.10.2010

Mindre endring: 24.02.2012

Mindre endring: 24.06.2016

## 1. GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 25)

#### BYGGEOMRÅDER

- Boligområder **B1, B2, B3**
- Kombinerte formål **KF1, KF2, KF3, KF4, KF5**
  - Spesialområde idrettsanlegg
  - Bolig
  - Kontor
  - Forretning
  - Allmennyttig formål - forsamlingslokale
  - Garasjeanlegg

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg **V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**
- Gang-/sykkelveg **V8, V9**
- Parkeringsplass **OP1, OP2**
- Annen veggrunn

#### FRIOMRÅDER

- Lekeplass **F1**
- Park, buffersone **F2, F3, F5, F6**
- Turveg **F4**

#### SPESIALOMRÅDER

- Idrettsanlegg – fotballbane **SP1, SP2, SP3**
- Frisiktsoner

#### FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel **FA1**
- Felles parkeringsplass **FP1**
- Felles gangareal **FV1, FV2, FV3**
- Felles gangareal og parkering **FVP1**
- Felles miljøstasjon **FM1**





## 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at fotballanlegget kan utvikles til et moderne og tidsriktig anlegg, der målet er å tilfredsstille de krav Norges Fotballforbund og UEFA stiller til slike anlegg når det gjelder utforming og kapasitet.

Reguleringsplanen vil ta opp i seg totalløsningen for hele stadionanlegget og skal omfatte utbygging av tribuneanlegg, arealer for forretning- og kontorvirksomhet, VIP-fasiliteter og presserom, nye garderobeanlegg, boligarealer, tilrettelegging for sosiale og kulturelle aktiviteter, med mer.

Videre skal det legges vesentlig vekt på trafikksikkerheten for myke trafikanter i gatenettet innenfor planområdet.

Parkeringsplassene med store asfaltflater skal mykes opp med rabatter og vegetasjon.

Det nye stadionbygget og leilighetsbygg skal tilpasses omgivelsene på best mulig måte.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

#### 2.1.1 Kraftforsyning

Før det gis igangsettingstillatelse skal utbygger ta kontakt med Skagerak Nett AS for å avklare plassering og utforming av en eventuell ny netstasjon.

#### 2.1.2 Samtidighetskrav; utomhusarealer, trafikkarealer, parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Felles avkjørsler i samsvar med godkjent teknisk plan
- Bepantning av parkeringsarealene i samsvar med godkjent landskapsplan
- Fortau på begge sider av Hjalmar Johansens gate – veg V4, opp til veg V5.
- Ensidig fortau opp langs østsiden av Hjalmar Johansens gate til gang- og sykkelvegen – veg V8, og etter sørsiden av Hjalmar Johansens gate i veg V5.
- Opprusting av fortauene langs Fridtjof Nansens gate og langs Århusvegens østside, til akseptabel standard.
- Ombygging av fortauet på sørsiden av Fridtjof Nansens gate mot stadionbygget og parkeringsarealene vest for dette.
- Støyvoll og vegetasjonssoner (F2, F3 og F5), gangforbindelse (F4), ballbane (SP3) og nærlekeplass med atkomst via port i gjerde mot Hj. Johansens gate (F1) Opphøyde gangfelt over F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt., som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Tosidig sykkelfelt på 1,5m bredde langs overordnet samleveg ( F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt.), som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Det må dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning i henhold til kravene i punkt 3.1.1 og 3.1.4. Det må legges fram tinglyst avtale dersom parkering skal foregå på annen eiendom.
- Dobbelttsidig fortau i Hj. Johansens gate med fartsreducerende tiltak slik som i Landstads gate. Fortauene her skal knyttes sammen med dem i Landstadsgate



når dette prosjektet gjennomføres. Type fartsreducerende tiltak skal vurderes nærmere og godkjennes av Skien kommune.

- Trafikkreducerende tiltak som beskrives i vedlegg 10, brev fra Odds Ballklubb datert 15.05.2006, forutsettes iverksatt samtidig med oppstart av nye Odd Stadion.

### **2.1.3 Lekeplasser og areal for utendørs opphold**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig innenfor planområdet skal det opparbeides leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med godkjent landskapsplan.

### **2.1.14 Utbyggingsavtale**

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen før gjennomføring av planen. Utbyggingsavtalen skal bl.a. avklare tiltakshavers ansvar for eventuell innløsning av bensinstasjonen, samt erstatning for eventuell verdiforringelse/innløsning av boligeiendommer øst for stadionanlegget på grunnlag av ny vurdering ut fra foreliggende materiale (plankart med bestemmelser, perspektiver, sol- og skyggediagrammer).

## **2.2 Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram for godkjenning av kommunen:

1. Landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Denne skal vise:

- Gater, avkjøringer og atkomst for gående og syklende
- Parkeringsplasser med rabatter og vegetasjon. Parkeringsarealene innenfor området OP1 og OP2 skal opparbeides i henhold til avtale mellom Skien kommune og A/S Odds Stadion datert 22.04.1997. Parkeringsarealene innenfor FP1 skal skjermes og underdeles med vegetasjon for å unngå store asfaltflater og for å dempe høydeinntrykket av fasaden på stadionanlegget. Andel planteareal skal være minimum 15%. Plantearealene skal inneholde en rimelig andel høye trær som vises i planen med angivelse av tresort. Ved en stor andel høye trær kan kravet til planteareal vurderes fraveket.
- Eksisterende og ny bebyggelse
- Leke- og utendørs oppholdsarealer, med utstrekning og opparbeiding i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.
- Belysning, støyvoll og andre konstruksjoner
- Materialvalg
- Nye og eksisterende kotehøyder
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Snitt av ny og eksisterende bebyggelse med eksisterende og nytt terreng, vegetasjon med mer
- Hvordan universell utforming er i varetatt
- Sykkelparkering
- Miljøstasjon
- Skilt



## 2. Situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- Lengde, høyde, etasjetall og tverrprofiler
- Veger og parkeringsplasser

## 3. Brannsikringsplan som viser:

- Brannvannskummer med tilgjengelighet for brannvannsforsyningen
- Utrykningsveger
- Plasser for brannbiler
- Tilgjengelig mengde brannvann - inn til 50 liter/ sekund
- Eventuelle fareområder ved bruk av gass

## 4. Teknisk plan som viser:

- Veger og vann- og avløpsledninger i området
- Inndeling av trafikkområder i fortau, busslommer, innsnevring m.m.

## 5. Tiltaksplan mot radon som viser:

- Eventuelt forebyggende tiltak mot radoninntrenging

## 6. Trafikkavviklingsplan for arrangementer som viser:

- Hvordan trafikkavviklingen skal organiseres
- Avtale med Politiet og kommunens trafikketat om gjennomføringen av trafikkavviklingen
- Gjennomføringen av tilbringertjenesten med buss og avtale med lokale busselskaper
- Aktuelle veger og parkeringsarealer som skal benyttes

## 7. Skiltplan:

- Skilt og annet reklameoppsett skal ha form, materialbruk, farge og plassering som er i harmoni med bygningene og omgivelsene.

### **2.3 Universell utforming**

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Offentlige rom og bebyggelse skal kunne brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

### **2.4 Miljøforhold**

#### **2.4.1 Miljøkrav**

I forbindelse med søknad om tillatelse tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 86a eller § 93 skal det utarbeides et miljøprogram der ressurs-, miljøhensyn og estetikk er



integrrert i helhetlige arkitektoniske løsninger. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet.

Følgende temaer skal behandles:

- materialbruk i et livsløpsperspektiv
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med lavt forbruk per bebygd areal, lavt elektrisitetsforbruk, fleksibel energiforbruk og valg av energikilder
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder

## 2.4.2 Støy

De til enhver tid gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges, herunder Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 samt NS 8175. Nødvendige kompenserende tiltak må iverksettes.

## 2.4.3 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 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen ved fylkeskommunen varsles omgående. Dette i samsvar med § 8 annet ledd i Kulturminneloven av 9. juni 1978.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Byggeområder

#### 3.1.1 Leilighetsbygg – Område B1

##### Høyder

Bygningenes gesims- og mønehøyder skal ikke overskride 10,0 meter i fasaden mot vest. Mot øst og inn til stadionbygget, skal gesimshøyde ikke overskride 13,0 m.

Kotehøyde topp tak skal ikke være over 50 moh. Øverste etasje skal være inntrukket i forhold til etasjen under og fasaden mot vest, og utgjøre 2/3 av bredden på etasjen under. Leilighetene skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

##### Grad av utnytting

BYA for området skal være maksimalt 40%.



## Utforming av bebyggelse

Det skal føres opp leilighetsbygg oppdelt i min. 3 frittliggende bygninger. Det skal legges vekt på å skape variasjon i utformingen av bygningsvolum og fasader med en harmonisk bruk av materialer og farger samt variasjon i selve vegglivet. Byggene kan ha flate tak.

## Parkering

Under bakkenivå i byggets kjeller, skal det anlegges felles parkeringsarealer.

Parkeringskrav:

- 1,0 bil pr 1 roms leilighet
- 1,0 bil pr 2-3 roms leilighet
- 1,5 biler pr 4 roms leilighet

Hver bolig (gjelder 2-3 roms og 4 roms leiligheter) skal også ha 0,25 biloppstillingsplasser i parkeringsarealet i byggets kjeller.

Avkjørsel fra Hj. Johansens gate til p-kjeller i område B1 skal samordnes med avkjørsel fra Hj. Johansens gate til område FVP1.

## Bepantning

Utomhusarealer i B1 skal gis parkmessig opparbeiding, med plenarealer og planting av trær og busker.

## Uteoppholdsareal/ lekeareal

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor byggeområdet, jf minstekrav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Arealene skal ha trafiksikker adkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold. Pr. 30 leiligheter skal min. 250 m<sup>2</sup> opparbeides som sandlekeplass.

## Byggegrenser

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. I område B1 skal deler av boligbebyggelsen ligge tilbaketrukket fra byggegrense mot vest, i samsvar med det prinsipp som er vist på illustrasjonsplan datert 19.05.2006.

### 3.1.2. Boligbebyggelse – Område B2

#### Høyder

Bygningers gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter, og mønehøyder skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

#### Grad av utnyttning

Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 25 % for område B2. Åpne parkeringsplasser og plass til enkeltgarasje regnes med i BYA.

## Utforming av bebyggelse

Bygninger skal ha tak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Innenfor områdene skal garasje og eventuelle uthus tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg og fargevalg. Mindre tak over inngangspartier og lignende kan ha annen takvinkel.



## **Parkering**

Eneboligene skal ha oppstillingsplasser for 3 biler på egen tomt.

### **3.1.3. Boligbebyggelse – Område B3**

Område B3 skal sikre atkomst til eiendommen Rikard Nordraaks gate 32 - Gnr 300/ Bnr 3094.

### **3.1.4 Kombinerte formål – Fellesbestemmelser for områder KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5**

#### **Grad av utnyttning**

For områdene kan bebygd areal (BYA) være 100 %.  
Totalt bruksareal skal ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

#### **Utforming av bebyggelsen**

Bygningen som skal føres opp rundt fotballanlegget – områdene KF1, KF2, KF3 og KF4, skal ha et helhetlig uttrykk når det gjelder takform, fargebruk og fasadeutforming.

Bygningene skal gis god estetisk utforming og god tilpasning til omgivelsene. Lyssetting og materialbruk, samt bruk av dekorelementer, som flagg, seil og vimpler, skal vurderes som del av den samlede arkitekturen og skal godkjennes av kommunen.

Bygningen innenfor område KF5 skal harmonere med det nye stadionbygget når det gjelder utforming, materialbruk og fargebruk.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget tillates fasader mot områder FV1, FV3 og SP2 utformet med en skråstilt utkragning på maksimalt 1,5m som krager ut over formålgrense fra høyde 6,5 til høyde 14,5 over terreng. Utkragningen skal være maksimalt 0,5 m i underkant, som vist på snitt b-.b i illustrasjonsplan datert 19.05.2006. Solavskjerming tillates plassert på utside av utkragning.

#### **Parkeringskrav**

Parkeringskrav for områdene KF1 og KF2:

- 2,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 4,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1, OP2 og FVP1.

Parkeringskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 0,5 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 1,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1 og OP2.

#### **Almennyttig formål – forsamlingslokale**

Det kan legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i anlegget som tjener lokalsenteret.



## Forretning

Det tillates 4600 m<sup>2</sup> forretning. Areal til forretning skal fortrinnsvis legges i områdene KF3, KF4 og KF5. Forretning innenfor KF1 og KF2 skal legges i tilknytning til KF3 og KF4. Forretningsarealene skal etableres i 1. etasje.

Følgende type forretning kan etableres, jfr SSB's Standard for næringsgrupper:

- "Detaljhandel, unntatt med motorvogner, reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk" (52)  
unntatt butikkhandel med: vin og brennevin (52.251), reiseeffekter av lær og lærimitasjoner og varer av lær (52.251), møbler, belysningsutstyr og husholdningsartikler (52.44), elektriske husholdningsapparater, radio og fjernsyn (52.451), musikkinstrumenter og noter (52.453), jernvarer, fargevarer og glass (52.46), bøker og papir (52.471), ur, foto og optiske artikler (52.481), gull- og sølvvarer (52.482), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), datamaskiner, kontormaskiner og telekommunikasjonsutstyr (52.485), tapeter og gulvbelegg (52.486), tepper (52.487), butikkhandel ikke nevnt annet sted (rengjøringsmidler, souvenirer, våpen, ammunisjon, frimerker og mynter, fiske- og campingutstyr, kull, fyringsolje med mer) (52.489), brukte varer (52.5), postordrehandel (52.61), detaljhandel utenom butikk ellers (52.63), reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk" (52.7).
- "Drift av restauranter og kafeer" (55.301)
- "Drift av gatekjøkken, salatbarer og pølseboder"...(55.302)
- "Drift av kaffe- og tebarer" (55.402)

## Sykkelparkeringskrav

Sykkelplassene kan anlegges innenfor- områdene FV1, FV2, FV3, FP1 og FVP1- og i nær tilknytning til inngangspartier.

Sykkelplasskrav for områdene KF1 og KF2:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 2,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Sykkelplasskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 2,0 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

## Høyder KF1, KF2, KF3 og KF4

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 20,0 meter – dette gjelder høyden på ytterkant tak over tribuneanlegget mot hovedbanen og gjelder også belysning. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 56,5 moh.

Høyde på bygget ved yttervegg – gesimshøyden, skal ikke overskride 17,5 m. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 54,0 moh.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget skal anlegget formes med utspring i fasade som danner gesims med høyde ca. 13,9m over terreng, som vist på vist på snitt-tegning i illustrasjonsplan datert 19.05.06. Denne gesimslinjen skal ikke ligge høyere enn cote 51,0 moh.

Stadionanleggets to hjørner mot syd – beskrevet av forlengelsen av kortside og langsider på område SP1 – tillates ikke oppført med gesims- eller mønehøyde over 16,0 m. For ventilasjonssjakter kan overskridelse av høydebegrensninger tillates.



## Høyder KF5

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 11,0 meter. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 37,0 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 48,0 moh.

## 3.1.5 Kombinerte formål – Områdene KF1 og KF2

Områdene KF1 og KF2 skal bebygges med nytt stadionbygg med nye tribuner under tak.

### Formål i område KF1

I område KF1 skal hovedinngangen til stadionanlegget etableres. Videre skal det i tillegg til fasiliteter direkte knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kiosklokaler, spillergarderober, VIP-losjer, presserom, administrasjonslokaler, supporterforretning, sittetribuner med mer, etableres områder for forretning og kontorvirksomhet. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå.

### Formål i område KF2

I område KF2 - som vender mot sør og vest, skal det i tillegg til fasiliteter knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kiosklokaler, supporterforretning, VIP-losjer med mer, og i tillegg kontorlokaler. Området skal også romme klubbhuslokaler for Odds Ballklubb. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå. I tribuneanleggets sørvestre hjørne tillates boliger. I søndre del av KF2 Skal det etableres stengsel som hindrer gjennomkjøring mellom FP1 og FVP3. Stengsel skal plasseres som vist på plankart.

### Høyde

Maks gesimshøyde for hjørnet i tribuneanlegget er 17,5 m målt fra dagens terrengnivå

### Uteoppholdsareal

Det skal settes av min 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet kan fordeles på bakkeplan, veranda og takterrasse.

### Parkeringsplasser

For boligene i KF2 skal det settes av 25 parkeringsplasser til boligene som kan fordeles på felles parkeringsareal.

## 3.1.6 Kombinerte formål – Område KF3, KF4 og KF5

Områdene KF3, KF4 og KF5 viser eksisterende stadionbygg med arealer for forretnings- og kontorvirksomhet, I område KF4 kan bygningsvolum utvides, når eksisterende bensinstasjon blir avviklet. Bygningmessige endringer i eksisterende bygningsmasse tillates for å tilpasse dette til nytt stadionbygg/ tribuneanlegg (KF1 og KF2). Bebyggelsen kan ha et etasjetall som harmonerer og samsvarer med nytt stadionbygg. KF3, KF4 og KF5 skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet, i tillegg til lager og sittetribuner under tak og supporterforretning. Det skal kunne legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i områdene som tjener lokalsenteret.





## **3.2 Offentlige trafikkområder**

### **3.2.1 Kjøreveg – Område V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**

Vegene er offentlige kjøreveger.

### **3.2.2 Gang- og sykkelveg – Område V8, V9**

Vegene er offentlige gang- og sykkelveger.

### **3.2.3 Parkeringsplass – Område OP1, OP2**

Områdene er offentlige parkeringsplasser og kan benyttes av alle som besøker lokalsenteret.

### **3.2.4 Annen veggrunn**

Områdene skal gi rom for snøopplag.

## **3.3 Friområder**

### **3.3.1 Lekeplass – område F1**

Område F1 skal opparbeides som nærlekeplass. Området skal opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.

F1 skal gis gangadkomst med port i gjerde mot Hj. Johansens gate.

For nødvendig drift av treningsfelt i område SP2 tillates kjøring over søndre del av F1.

### **3.3.2 Parkområder – F2, F3 og F5 og F6**

Områdene skal gis en tiltalende parkmessig opparbeiding, med planting av gress, trær og busker.

I område F2 og F5 skal det i tillegg etableres en voll av jord, buffersone med vegetasjon og støyskjerm mot nabobebyggelsen i øst og syd for Odds plass.

### **3.3.3 Turvei – område F4**

Området skal opparbeides på en måte som etter kommunens syn gjør det velegnet som gang-/sykkelforbindelse mellom H. Johansens gt. og gangsone utenfor planlagt stadionanlegg.

## **3.4 Spesialområder**

### **3.4.1 Idrettsanlegg – Område SP1**

I område SP1 skal selve hovedbanen i stadionanlegget etableres. Banen skal bygges opp med internasjonale mål.

### **3.4.2 Idrettsanlegg – Område SP2**

Område SP2 skal være treningsarealer for Odds Ballklubb. I området skal det anlegges utendørs treningsbane med mål ca. 100mx64m. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress.



### **3.4.3 Idrettsanlegg – Område SP3**

Område SP3 skal være treningsbane til allmenn bruk. Odds ballklubb kan disponere banen som treningsbane for barnefotball. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress og skal være tilgjengelig for alle.

### **3.4.4 Frisiktsone**

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

### **3.5 Fellesområder**

Anlegg innenfor fellesformål skal vedlikeholdes av de eiendommer som er knyttet til bruken av anleggene.

#### **3.5.1 Felles avkjørsel – Område FA1**

Område FA1 er felles avkjørsel for stadionbygget i områdene KF1, KF2 og KF4, og til felles parkeringsområde FP1. Eksisterende overdekning over bensinpumper kan tillates revet.

#### **3.5.2 Felles parkeringsplass – Område FP1**

Område FP1 er felles parkeringsplass for områdene KF1 og KF2.

I østre kant av området skal det etableres fortau som forbinder turvei F4 med fortau langs F. Nansens gate.

#### **3.5.3 Felles gangareal – Område FV1, FV2, FV3, FVP1**

Område FV1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5. Kommunen kan tillate kjøring for service og varelevering over område FV1. Kommunen kan tillate plassering av flaggstenger, bannere, info-søyler etc i område FV1.

Områdene FV2 og FV3 og FVP1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4, KF5 og B1. Kommunen kan tillate nødvendig kjøring over FV2 og FV3 og FVP1 for service, varelevering, parkering etc. til KF2 og SP1.

Innenfor område FV2 skal det skje varelevering fra varebil til område KF5.

I område FVP1 tillates etablering av utendørs p-plasser.

Det skal etableres stengsler som hindrer gjennomkjøring over områder FV3-FVP1. Stengsler skal plasseres som vist på plankart. Gjennomkjøring over områder FV3-FVP1 skal tillates for nytte trafikk i forbindelse med kamper / arrangement på stadion.

Det kan tillates overbygging/ halvklimalisering av del av FV3 mellom boliger i B1 og nytt tribuneanlegg.

Gangarealet skal fremstå som lyst, trygt og tiltalende.

#### **3.5.4 Annet fellesareal – Område FM1**

Område FM1, er felles miljøstasjon for område B1.



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN FOR ODD STADION MED TILGRESENDE EIENDOMMER

.....  
Dato for siste revisjon av plankartet 16.06.2006 i henhold til bystyrets vedtak i sak 61/06:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.06.2006

Mindre endring: 19.10.2010

Mindre endring: 24.02.2012

#### 1. GENERELT

##### 1.1 Området reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 25)

#### BYGGEOMRÅDER

- Boligområder **B1, B2, B3**
- Kombinerte formål **KF1, KF2, KF3, KF4, KF5**
  - Spesialområde idrettsanlegg
  - Bolig
  - Kontor
  - Forretning
  - Allmennyttig formål - forsamlingslokale
  - Garasjeanlegg

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg **V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**
- Gang-/sykkelveg **V8, V9**
- Parkeringsplass **OP1, OP2**
- Annen veggrunn

#### FRIOMRÅDER

- Lekeplass **F1**
- Park, buffersone **F2, F3, F5, F6**
- Turveg **F4**

#### SPESIALOMRÅDER

- Idrettsanlegg – fotballbane **SP1, SP2, SP3**
- Frisiktsoner

#### FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel **FA1**
- Felles parkeringsplass **FP1**
- Felles gangareal **FV1, FV2, FV3**
- Felles gangareal og parkering **FVP1**
- Felles miljøstasjon **FM1**



## 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at fotballanlegget kan utvikles til et moderne og tidsriktig anlegg, der målet er å tilfredsstille de krav Norges Fotballforbund og UEFA stiller til slike anlegg når det gjelder utforming og kapasitet.

Reguleringsplanen vil ta opp i seg totalløsningen for hele stadionanlegget og skal omfatte utbygging av tribuneanlegg, arealer for forretning- og kontorvirksomhet, VIP-fasiliteter og presserom, nye garderobeanlegg, boligarealer, tilrettelegging for sosiale og kulturelle aktiviteter, med mer.

Videre skal det legges vesentlig vekt på trafikksikkerheten for myke trafikanter i gatenettet innenfor planområdet.

Parkeringsplassene med store asfaltflater skal mykes opp med rabatter og vegetasjon.

Det nye stadionbygget og leilighetsbygg skal tilpasses omgivelsene på best mulig måte.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

#### 2.1.1 Kraftforsyning

Før det gis igangsettingstillatelse skal utbygger ta kontakt med Skagerak Nett AS for å avklare plassering og utforming av en eventuell ny netstasjon.

#### 2.1.2 Samtidighetskrav; utomhusarealer, trafikkarealer, parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Felles avkjørslser i samsvar med godkjent teknisk plan
- Bepantning av parkeringsarealene i samsvar med godkjent landskapsplan
- Fortau på begge sider av Hjalmar Johansens gate – veg V4, opp til veg V5.
- Ensidig fortau opp langs østsiden av Hjalmar Johansens gate til gang- og sykkelvegen – veg V8, og etter sørsiden av Hjalmar Johansens gate i veg V5.
- Opprusting av fortauene langs Fridtjof Nansens gate og langs Århusvegens østside, til akseptabel standard.
- Ombygging av fortauet på sørsiden av Fridtjof Nansens gate mot stadionbygget og parkeringsarealene vest for dette.
- Støyvoll og vegetasjonssoner (F2, F3 og F5), gangforbindelse (F4), ballbane (SP3) og nærlekeplass **med atkomst via port i gjerde mot Hj. Johansens gate** (F1) Opphøyde gangfelt over F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt., som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Tosidig sykkelfelt på 1,5m bredde langs overordnet samleveg ( F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt.), som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Det må dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning i henhold til kravene i punkt 3.1.1 og 3.1.4. Det må legges fram tinglyst avtale dersom parkering skal foregå på annen eiendom.
- Dobbeltstidig fortau i Hj. Johansens gate med fartsreducerende tiltak slik som i Landstads gate. Fortauene her skal knyttes sammen med dem i Landstadsgate



når dette prosjektet gjennomføres. Type fartsreducerende tiltak skal vurderes nærmere og godkjennes av Skien kommune.

- Trafikkreducerende tiltak som beskrives i vedlegg 10, brev fra Odds Ballklubb datert 15.05.2006, forutsettes iverksatt samtidig med oppstart av nye Odd Stadion.

### **2.1.3 Lekeplasser og areal for utendørs opphold**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig innenfor planområdet skal det opparbeides leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med godkjent landskapsplan.

### **2.1.14 Utbyggingsavtale**

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen før gjennomføring av planen. Utbyggingsavtalen skal bl.a. avklare tiltakhavers ansvar for eventuell innløsning av bensinstasjonen, samt erstatning for eventuell verdiforringelse/innløsning av boligeiendommer øst for stadionanlegget på grunnlag av ny vurdering ut fra foreliggende materiale (plankart med bestemmelser, perspektiver, sol- og skyggediagrammer).

## **2.2 Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram for godkjenning av kommunen:

1. Landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Denne skal vise:

- Gater, avkjøringer og atkomst for gående og syklende
- Parkeringsplasser med rabatter og vegetasjon. Parkeringsarealene innenfor området OP1 og OP2 skal opparbeides i henhold til avtale mellom Skien kommune og A/S Odds Stadion datert 22.04.1997. Parkeringsarealene innenfor FP1 skal skjermes og underdeles med vegetasjon for å unngå store asfaltflater og for å dempe høydeinntrykket av fasaden på stadionanlegget. Andel planteareal skal være minimum 15%. Plantearealene skal inneholde en rimelig andel høye trær som vises i planen med angivelse av tresort. Ved en stor andel høye trær kan kravet til planteareal vurderes fraveket.
- Eksisterende og ny bebyggelse
- Leke- og utendørs oppholdsarealer, med utstrekning og opparbeiding i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.
- Belysning, støyvoll og andre konstruksjoner
- Materialvalg
- Nye og eksisterende kotehøyder
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Snitt av ny og eksisterende bebyggelse med eksisterende og nytt terreng, vegetasjon med mer
- Hvordan universell utforming er i varetatt
- Sykkelparkering
- Miljøstasjon
- Skilt



# Skien kommune

## 2. Situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- Lengde, høyde, etasjetall og tverrprofiler
- Veger og parkeringsplasser

## 3. Brannsikringsplan som viser:

- Brannvannskummer med tilgjengelighet for brannvannsforsyningen
- Utrykningsveger
- Plasser for brannbiler
- Tilgjengelig mengde brannvann - inn til 50 liter/ sekund
- Eventuelle fareområder ved bruk av gass

## 4. Teknisk plan som viser:

- Veger og vann- og avløpsledninger i området
- Inndeling av trafikkområder i fortau, busslommer, innsnevring m.m.

## 5. Tiltaksplan mot radon som viser:

- Eventuelt forebyggende tiltak mot radoninntrenging

## 6. Trafikkavviklingsplan for arrangementer som viser:

- Hvordan trafikkavviklingen skal organiseres
- Avtale med Politiet og kommunens trafikketat om gjennomføringen av trafikkavviklingen
- Gjennomføringen av tilbringertjenesten med buss og avtale med lokale busselskaper
- Aktuelle veger og parkeringsarealer som skal benyttes

## 7. Skiltplan:

- Skilt og annet reklameoppsett skal ha form, materialbruk, farge og plassering som er i harmoni med bygningene og omgivelsene.

## 2.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Offentlige rom og bebyggelse skal kunne brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

## 2.4 Miljøforhold

### 2.4.1 Miljøkrav

I forbindelse med søknad om tillatelse tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 86a eller § 93 skal det utarbeides et miljøprogram der ressurs-, miljøhensyn og estetikk er



integret i helhetlige arkitektoniske løsninger. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet.

Følgende temaer skal behandles:

- materialbruk i et livsløpsperspektiv
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med lavt forbruk per bebygd areal, lavt elektrisitetsforbruk, fleksibel energiforbruk og valg av energikilder
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder

## 2.4.2 Støy

De til enhver tid gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges, herunder Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 samt NS 8175. Nødvendige kompenserende tiltak må iverksettes.

## 2.4.3 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 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen ved fylkeskommunen varsles omgående. Dette i samsvar med § 8 annet ledd i Kulturminneloven av 9. juni 1978.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Byggeområder

#### 3.1.1 Leilighetsbygg – Område B1

##### Høyder

Bygningenes gesims- og mønehøyder skal ikke overskride 10,0 meter i fasaden mot vest. Mot øst og inn til stadionbygget, skal gesimshøyde ikke overskride 13,0 m.

Kotehøyde topp tak skal ikke være over 50 moh. Øverste etasje skal være inntrukket i forhold til etasjen under og fasaden mot vest, og utgjøre 2/3 av bredden på etasjen under. Leilighetene skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

##### Grad av utnytting

BYA for området skal være maksimalt 40%.



## Utforming av bebyggelse

Det skal føres opp leilighetsbygg oppdelt i min. 3 frittliggende bygninger. Det skal legges vekt på å skape variasjon i utformingen av bygningsvolum og fasader med en harmonisk bruk av materialer og farger samt variasjon i selve vegglivet. Byggene kan ha flate tak.

## Parkering

Under bakkenivå i byggets kjeller, skal det anlegges felles parkeringsarealer.

Parkeringskrav:

- 1,0 bil pr 1 roms leilighet
- 1,0 bil pr 2-3 roms leilighet
- 1,5 biler pr 4 roms leilighet

Hver bolig (gjelder 2-3 roms og 4 roms leiligheter) skal også ha 0,25 biloppstillingsplasser i parkeringsarealet i byggets kjeller.

**Avkjørsel fra Hj. Johansens gate til p-kjeller i område B1 skal samordnes med avkjørsel fra Hj. Johansens gate til område FVP1.**

## Beplantning

Utomhusarealer i B1 skal gis parkmessig opparbeiding, med plenarealer og planting av trær og busker.

## Uteoppholdsareal/ lekeareal

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor byggeområdet, jf minstekrav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Arealene skal ha trafiksikker adkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold. Pr. 30 leiligheter skal min. 250 m<sup>2</sup> opparbeides som sandlekeplass.

## Byggegrenser

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. I område B1 skal deler av boligbebyggelsen ligge tilbaketrukket fra byggegrense mot vest, i samsvar med det prinsipp som er vist på illustrasjonsplan datert 19.05.2006.

### 3.1.2. Boligbebyggelse – Område B2

#### Høyder

Bygningers gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter, og mønehøyder skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

#### Grad av utnytting

Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 25 % for område B2. Åpne parkeringsplasser og plass til enkeltgarasje regnes med i BYA.

## Utforming av bebyggelse

Bygninger skal ha tak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Innenfor områdene skal garasje og eventuelle uthus tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg og fargevalg. Mindre tak over inngangspartier og lignende kan ha annen takvinkel.





## **Parkering**

Eneboligene skal ha oppstillingsplasser for 3 biler på egen tomt.

### **3.1.3. Boligbebyggelse – Område B3**

Område B3 skal sikre atkomst til eiendommen Rikard Nordraaks gate 32 - Gnr 300/ Bnr 3094.

### **3.1.4 Kombinerte formål – Fellesbestemmelser for områder KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5**

#### **Grad av utnyttning**

For områdene kan bebygd areal (BYA) være 100 %.  
Totalt bruksareal skal ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

#### **Utforming av bebyggelsen**

Bygningen som skal føres opp rundt fotballanlegget – områdene KF1, KF2, KF3 og KF4, skal ha et helhetlig uttrykk når det gjelder takform, fargebruk og fasadeutforming.

Bygningene skal gis god estetisk utforming og god tilpasning til omgivelsene. Lyssetting og materialbruk, samt bruk av dekorelementer, som flagg, seil og vimpler, skal vurderes som del av den samlede arkitekturen og skal godkjennes av kommunen.

Bygningen innenfor område KF5 skal harmonere med det nye stadionbygget når det gjelder utforming, materialbruk og fargebruk.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget tillates fasader mot områder FV1, FV3 og SP2 utformet med en skråstilt utkragning på maksimalt 1,5m som krager ut over formålgrense fra høyde 6,5 til høyde 14,5 over terreng. Utkragningen skal være maksimalt 0,5 m i underkant, som vist på snitt b-.b i illustrasjonsplan datert 19.05.2006. Solavskjerming tillates plassert på utside av utkragning.

#### **Parkeringskrav**

Parkeringskrav for områdene KF1 og KF2:

- 2,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 4,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1, OP2 og FVP1.

Parkeringskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 0,5 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 1,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1 og OP2.

#### **Almennyttig formål – forsamlingslokale**

Det kan legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i anlegget som tjener lokalsenteret.



## Forretning

Det tillates 4600 m<sup>2</sup> forretning. Areal til forretning skal fortrinnsvis legges i områdene KF3, KF4 og KF5. Forretning innenfor KF1 og KF2 skal legges i tilknytning til KF3 og KF4. Forretningsarealene skal etableres i 1. etasje.

Følgende type forretning kan etableres, jfr SSB's Standard for næringsgrupper:

- "Detaljhandel, unntatt med motorvogner, reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk" (52)  
unntatt butikkhandel med: vin og brennevin (52.251), reiseeffekter av lær og lærimitasjoner og varer av lær (52.251), møbler, belysningsutstyr og husholdningsartikler (52.44), elektriske husholdningsapparater, radio og fjernsyn (52.451), musikkinstrumenter og noter (52.453), jernvarer, fargevarer og glass (52.46), bøker og papir (52.471), ur, foto og optiske artikler (52.481), gull- og sølvvarer (52.482), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), datamaskiner, kontormaskiner og telekommunikasjonsutstyr (52.485), tapeter og gulvbelegg (52.486), tepper (52.487), butikkhandel ikke nevnt annet sted (rengjøringsmidler, souvenirer, våpen, ammunisjon, frimerker og mynter, fiske- og campingutstyr, kull, fyringsolje med mer) (52.489), brukte varer (52.5), postordrehandel (52.61), detaljhandel utenom butikk ellers (52.63), reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk" (52.7).
- "Drift av restauranter og kafeer" (55.301)
- "Drift av gatekjøkken, salatbarer og pølseboder"...(55.302)
- "Drift av kaffe- og tebarer" (55.402)

## Sykkelparkeringskrav

Sykkelplassene skal anlegges innenfor felles gangarealer – områdene FV1, FV2, FV3 og FVP1- og i nær tilknytning til inngangspartier.

Sykkelplasskrav for områdene KF1 og KF2:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 2,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Sykkelplasskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 2,0 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

## Høyder KF1, KF2, KF3 og KF4

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 20,0 meter – dette gjelder høyden på ytterkant tak over tribuneanlegget mot hovedbanen og gjelder også belysning. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 56,5 moh.

Høyde på bygget ved yttervegg – gesimshøyden, skal ikke overskride 17,5 m. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 54,0 moh.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget skal anlegget formes med utspring i fasade som danner gesims med høyde ca. 13,9m over terreng, som vist på snitt-tegning i illustrasjonsplan datert 19.05.06. Denne gesimslinjen skal ikke ligge høyere enn cote 51,0 moh.

Stadionanleggets to hjørner mot syd – beskrevet av forlengelsen av kortside og langsider på område SP1 – tillates ikke oppført med gesims- eller mønehøyde over 16,0 m. For ventilasjonssjakter kan overskridelse av høydebegrensninger tillates.



## Høyder KF5

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 11,0 meter. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 37,0 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 48,0 moh.

### 3.1.5 Kombinerte formål – Områdene KF1 og KF2

Områdene KF1 og KF2 skal bebygges med nytt stadionbygg med nye tribuner under tak.

#### Formål i område KF1

I område KF1 skal hovedinngangen til stadionanlegget etableres. Videre skal det i tillegg til fasiliteter direkte knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kioskløkaler, spillergarderober, VIP-losjer, presserom, administrasjonslokaler, supporterforretning, sittetribuner med mer, etableres områder for forretning og kontorvirksomhet. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå.

#### Formål i område KF2

I område KF2 - som vender mot sør og vest, skal det i tillegg til fasiliteter knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kioskløkaler, supporterforretning, VIP-losjer med mer, og i tillegg kontorlokaler. Området skal også romme klubbhuslokaler for Odds Ballklubb. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå. I tribuneanleggets sørvestre hjørne tillates boliger.

**I søndre del av KF2 Skal det etableres stengsel som hindrer gjennomkjøring mellom FP1 og FVP3. Stengsel skal plasseres som vist på plankart.**

#### Høyde

**Maks gesimshøyde for hjørnet i tribuneanlegget er 17,5 m målt fra dagens terrengnivå**

#### Uteoppholdsareal

Det skal settes av min 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet kan fordeles på bakkeplan, veranda og takterrasse.

#### Parkeringsplasser

For boligene i KF2 skal det settes av 25 parkeringsplasser til boligene som kan fordeles på felles parkeringsareal.

### 3.1.6 Kombinerte formål – Område KF3, KF4 og KF5

Områdene KF3, KF4 og KF5 viser eksisterende stadionbygg med arealer for forretnings- og kontorvirksomhet, I område KF4 kan bygningsvolum utvides, når eksisterende bensinstasjon blir avviklet. Bygningsmessige endringer i eksisterende bygningsmasse tillates for å tilpasse dette til nytt stadionbygg/ tribuneanlegg (KF1 og KF2). Bebyggelsen kan ha et etasjetall som harmonerer og samsvarer med nytt stadionbygg. KF3, KF4 og KF5 skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet, i tillegg til lager og sittetribuner under tak og supporterforretning. Det skal kunne legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i områdene som tjener lokalsenteret.



## 3.2 Offentlige trafikkområder

### 3.2.1 Kjøreveg – Område V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7

Vegene er offentlige kjøreveger.

### 3.2.2 Gang- og sykkelveg – Område V8, V9

Vegene er offentlige gang- og sykkelveger.

### 3.2.3 Parkeringsplass – Område OP1, OP2

Områdene er offentlige parkeringsplasser og kan benyttes av alle som besøker lokalsenteret.

### 3.2.4 Annen veggrunn

Områdene skal gi rom for snøopplag.

## 3.3 Friområder

### 3.3.1 Lekeplass – område F1

Område F1 skal opparbeides som nærlekeplass. Området skal opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.

**F1 skal gis gangadkomst med port i gjerde mot Hj. Johansens gate.**

**For nødvendig drift av treningsfelt i område SP2 tillates kjøring over søndre del av F1.**

### 3.3.2 Parkområder – F2, F3 og F5 og F6

Områdene skal gis en tiltalende parkmessig opparbeiding, med planting av gress, trær og busker.

I område F2 og F5 skal det i tillegg etableres en voll av jord, buffersone med vegetasjon og støyskjerm mot nabobebyggelsen i øst og syd for Odds plass.

### 3.3.3 Turvei – område F4

Området skal opparbeides på en måte som etter kommunens syn gjør det velegnet som gang-/sykkelforbindelse mellom H. Johansens gt. og gangsoner utenfor planlagt stadionanlegg.

## 3.4 Spesialområder

### 3.4.1 Idrettsanlegg – Område SP1

I område SP1 skal selve hovedbanen i stadionanlegget etableres. Banen skal bygges opp med internasjonale mål.

### 3.4.2 Idrettsanlegg – Område SP2

Område SP2 skal være treningsarealer for Odds Ballklubb. I området skal det anlegges utendørs treningsbane med mål ca. 100mx64m. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress.



### 3.4.3 Idrettsanlegg – Område SP3

Område SP3 skal være treningsbane til allmenn bruk. Odds ballklubb kan disponere banen som treningsbane for barnefotball. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress og skal være tilgjengelig for alle.

### 3.4.4 Frisiktsone

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

### 3.5 Fellesområder

Anlegg innenfor fellesformål skal vedlikeholdes av de eiendommer som er knyttet til bruken av anleggene.

#### 3.5.1 Felles avkjørsel – Område FA1

Område FA1 er felles avkjørsel for stadionbygget i områdene KF1, KF2 og KF4, og til felles parkeringsområde FP1. Eksisterende overdekning over bensinpumper kan tillates revet.

#### 3.5.2 Felles parkeringsplass – Område FP1

Område FP1 er felles parkeringsplass for områdene KF1 og KF2.

I østre kant av området skal det etableres fortau som forbinder turvei F4 med fortau langs F. Nansens gate.

#### 3.5.3 Felles gangareal – Område FV1, FV2, FV3, FVP1

Område FV1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5. Kommunen kan tillate kjøring for service og varelevering over område FV1. Kommunen kan tillate plassering av flaggstenger, bannere, info-søyler etc i område FV1.

Områdene FV2 og FV3 og FVP1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4, KF5 og B1. Kommunen kan tillate nødvendig kjøring over FV2 og FV3 og FVP1 for service, varelevering, parkering etc. til KF2 og SP1.

Innenfor område FV2 skal det skje varelevering fra varebil til område KF5.

I område FVP1 tillates etablering av utendørs p-plasser.

Det skal etableres stengsler som hindrer gjennomkjøring over områder FV3-FVP1. Stengsler skal plasseres som vist på plankart. Gjennomkjøring over områder FV3-FVP1 skal tillates for nyttetraffic i forbindelse med kamper / arrangement på stadion.

Det kan tillates overbygging/ halvklimalisering av del av FV3 mellom boliger i B1 og nytt tribuneanlegg.

Gangarealet skal fremstå som lyst, trygt og tiltalende.

#### 3.5.4 Annet fellesareal – Område FM1

Område FM1, er felles miljøstasjon for område B1.



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN FOR ODD STADION MED TILGRESENDE EIENDOMMER

.....  
Dato for siste revisjon av plankartet 16.06.2006 i henhold til bystyrets vedtak i sak 61/06:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.06.2006

Mindre endring: 19.10.2010

Mindre endring: 24.02.2012

Mindre endring: 24.06.2016

## 1. GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål

(jfr. plan- og bygningslovens § 25)

#### BYGGEOMRÅDER

- Boligområder **B1, B2, B3**
- Kombinerte formål **KF1, KF2, KF3, KF4, KF5**
  - Spesialområde idrettsanlegg
  - Bolig
  - Kontor
  - Forretning
  - Allmenntillegget formål - forsamlingslokale
  - Garasjeanlegg

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg **V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**
- Gang-/sykkelveg **V8, V9**
- Parkeringsplass **OP1, OP2**
- Annen veggrunn

#### FRIOMRÅDER

- Lekeplass **F1**
- Park, buffersone **F2, F3, F5, F6**
- Turveg **F4**

#### SPESIALOMRÅDER

- Idrettsanlegg – fotballbane **SP1, SP2, SP3**
- Frisiktsoner

#### FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel **FA1**
- Felles parkeringsplass **FP1**
- Felles gangareal **FV1, FV2, FV3**
- Felles gangareal og parkering **FVP1**
- Felles miljøstasjon **FM1**



## 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at fotballanlegget kan utvikles til et moderne og tidsriktig anlegg, der målet er å tilfredsstille de krav Norges Fotballforbund og UEFA stiller til slike anlegg når det gjelder utforming og kapasitet.

Reguleringsplanen vil ta opp i seg totalløsningen for hele stadionanlegget og skal omfatte utbygging av tribuneanlegg, arealer for forretning- og kontorvirksomhet, VIP-fasiliteter og presserom, nye garderobeanlegg, boligarealer, tilrettelegging for sosiale og kulturelle aktiviteter, med mer.

Videre skal det legges vesentlig vekt på trafikksikkerheten for myke trafikanter i gatenettet innenfor planområdet.

Parkeringsplassene med store asfaltflater skal mykes opp med rabatter og vegetasjon.

Det nye stadionbygget og leilighetsbygg skal tilpasses omgivelsene på best mulig måte.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

#### 2.1.1 Kraftforsyning

Før det gis igangsettingstillatelse skal utbygger ta kontakt med Skagerak Nett AS for å avklare plassering og utforming av en eventuell ny nettstasjon.

#### 2.1.2 Samtidighetskrav; utomhusarealer, trafikkarealer, parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Felles avkjørsler i samsvar med godkjent teknisk plan
- Bepantning av parkeringsarealene i samsvar med godkjent landskapsplan
- Fortau på begge sider av Hjalmar Johansens gate – veg V4, opp til veg V5.
- Ensidig fortau opp langs østsiden av Hjalmar Johansens gate til gang- og sykkelvegen – veg V8, og etter sørsiden av Hjalmar Johansens gate i veg V5.
- Opprusting av fortauene langs Fridtjof Nansens gate og langs Århusvegens østside, til akseptabel standard.
- Ombygging av fortauet på sørsiden av Fridtjof Nansens gate mot stadionbygget og parkeringsarealene vest for dette.
- Støyvoll og vegetasjonssoner (F2, F3 og F5), gangforbindelse (F4), ballbane (SP3) og nærlekeplass med atkomst via port i gjerde mot Hj. Johansens gate (F1) Opphøyde gangfelt over F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt., som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Tosidig sykkelfelt på 1,5m bredde langs overordnet samleveg ( F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt.), som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Det må dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning i henhold til kravene i punkt 3.1.1 og 3.1.4. Det må legges fram tinglyst avtale dersom parkering skal foregå på annen eiendom.
- Dobbeltidig fortau i Hj. Johansens gate med fartsreducerende tiltak slik som i Landstads gate. Fortauene her skal knyttes sammen med dem i Landstadsgate



når dette prosjektet gjennomføres. Type fartsreducerende tiltak skal vurderes nærmere og godkjennes av Skien kommune.

- Trafikkreducerende tiltak som beskrives i vedlegg 10, brev fra Odds Ballklubb datert 15.05.2006, forutsettes iverksatt samtidig med oppstart av nye Odd Stadion.

### **2.1.3 Lekeplasser og areal for utendørs opphold**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig innenfor planområdet skal det opparbeides leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med godkjent landskapsplan.

### **2.1.14 Utbyggingsavtale**

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen før gjennomføring av planen. Utbyggingsavtalen skal bl.a. avklare tiltakhavers ansvar for eventuell innløsning av bensinstasjonen, samt erstatning for eventuell verdiforringelse/innløsning av boligeiendommer øst for stadionanlegget på grunnlag av ny vurdering ut fra foreliggende materiale (plankart med bestemmelser, perspektiver, sol- og skyggediagrammer).

## **2.2 Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram for godkjenning av kommunen:

1. Landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Denne skal vise:

- Gater, avkjøringer og atkomst for gående og syklende
- Parkeringsplasser med rabatter og vegetasjon. Parkeringsarealene innenfor området OP1 og OP2 skal opparbeides i henhold til avtale mellom Skien kommune og A/S Odds Stadion datert 22.04.1997. Parkeringsarealene innenfor FP1 skal skjermes og underdeles med vegetasjon for å unngå store asfaltflater og for å dempe høydeinntrykket av fasaden på stadionanlegget. Andel planteareal skal være minimum 15%. Plantearealene skal inneholde en rimelig andel høye trær som vises i planen med angivelse av tresort. Ved en stor andel høye trær kan kravet til planteareal vurderes fraveket.
- Eksisterende og ny bebyggelse
- Leke- og utendørs oppholdsarealer, med utstrekning og opparbeiding i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.
- Belysning, støyvoll og andre konstruksjoner
- Materialvalg
- Nye og eksisterende kotehøyder
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Snitt av ny og eksisterende bebyggelse med eksisterende og nytt terreng, vegetasjon med mer
- Hvordan universell utforming er i varetatt
- Sykkelparkering
- Miljøstasjon
- Skilt





## 2. Situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- Lengde, høyde, etasjetall og tverrprofiler
- Veger og parkeringsplasser

## 3. Brannsikringsplan som viser:

- Brannvannskummer med tilgjengelighet for brannvannsforsyningen
- Utrykningsveger
- Plasser for brannbiler
- Tilgjengelig mengde brannvann - inn til 50 liter/ sekund
- Eventuelle fareområder ved bruk av gass

## 4. Teknisk plan som viser:

- Veger og vann- og avløpsledninger i området
- Inndeling av trafikkområder i fortau, busslommer, innsnevring m.m.

## 5. Tiltaksplan mot radon som viser:

- Eventuelt forebyggende tiltak mot radoninntrenging

## 6. Trafikkavviklingsplan for arrangementer som viser:

- Hvordan trafikkavviklingen skal organiseres
- Avtale med Politiet og kommunens trafikketat om gjennomføringen av trafikkavviklingen
- Gjennomføringen av tilbringertjenesten med buss og avtale med lokale busselskaper
- Aktuelle vegger og parkeringsarealer som skal benyttes

## 7. Skiltplan:

- Skilt og annet reklameoppsett skal ha form, materialbruk, farge og plassering som er i harmoni med bygningene og omgivelsene.

## 2.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Offentlige rom og bebyggelse skal kunne brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

## 2.4 Miljøforhold

### 2.4.1 Miljøkrav

I forbindelse med søknad om tillatelse tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 86a eller § 93 skal det utarbeides et miljøprogram der ressurs-, miljøhensyn og estetikk er



integrrert i helhetlige arkitektoniske løsninger. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet.

Følgende temaer skal behandles:

- materialbruk i et livsløpsperspektiv
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med lavt forbruk per bebygd areal, lavt elektrisitetsforbruk, fleksibel energiforbruk og valg av energikilder
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder

## 2.4.2 Støy

De til enhver tid gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges, herunder Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 samt NS 8175. Nødvendige kompenserende tiltak må iverksettes.

## 2.4.3 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 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen ved fylkeskommunen varsles omgående. Dette i samsvar med § 8 annet ledd i Kulturminneloven av 9. juni 1978.

## 3. REGULERINGSFORMÅL

### 3.1 Byggeområder

#### 3.1.1 Leilighetsbygg – Område B1

##### Høyder

Bygningenes gesims- og mønehøyder skal ikke overskride 10,0 meter i fasaden mot vest. Mot øst og inn til stadionbygget, skal gesimshøyde ikke overskride 13,0 m.

Kotehøyde topp tak skal ikke være over 50 moh. Øverste etasje skal være inntrukket i forhold til etasjen under og fasaden mot vest, og utgjøre 2/3 av bredden på etasjen under. Leilighetene skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

##### Grad av utnytting

BYA for området skal være maksimalt 40%.



## **Utforming av bebyggelse**

Det skal føres opp leilighetsbygg oppdelt i min. 3 frittliggende bygninger. Det skal legges vekt på å skape variasjon i utformingen av bygningsvolum og fasader med en harmonisk bruk av materialer og farger samt variasjon i selve vegglivet. Byggene kan ha flate tak.

## **Parkering**

Under bakkenivå i byggets kjeller, skal det anlegges felles parkeringsarealer.

Parkeringskrav:

- 1,0 bil pr 1 roms leilighet
- 1,0 bil pr 2-3 roms leilighet
- 1,5 biler pr 4 roms leilighet

Hver bolig (gjelder 2-3 roms og 4 roms leiligheter) skal også ha 0,25 biloppstillingsplasser i parkeringsarealet i byggets kjeller.

Avkjørsel fra Hj. Johansens gate til p-kjeller i område B1 skal samordnes med avkjørsel fra Hj. Johansens gate til område FVP1.

## **Beplantning**

Utomhusarealer i B1 skal gis parkmessig opparbeiding, med plenarealer og planting av trær og busker.

## **Uteoppholdsareal/ lekeareal**

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor byggeområdet, jf minstekrav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Arealene skal ha trafiksikker adkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold. Pr. 30 leiligheter skal min. 250 m<sup>2</sup> opparbeides som sandlekeplass.

## **Byggegrenser**

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. I område B1 skal deler av boligbebyggelsen ligge tilbaketrukket fra byggegrense mot vest, i samsvar med det prinsipp som er vist på illustrasjonsplan datert 19.05.2006.

### **3.1.2. Boligbebyggelse – Område B2**

#### **Høyder**

Bygningers gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter, og mønehøyder skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

#### **Grad av utnyttning**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 25 % for område B2. Åpne parkeringsplasser og plass til enkeltgarasje regnes med i BYA.

## **Utforming av bebyggelse**

Bygninger skal ha tak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Innenfor områdene skal garasje og eventuelle uthus tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg og fargevalg. Mindre tak over inngangspartier og lignende kan ha annen takvinkel.



## **Parkering**

Eneboligene skal ha oppstillingsplasser for 3 biler på egen tomt.

### **3.1.3. Boligbebyggelse – Område B3**

Område B3 skal sikre atkomst til eiendommen Rikard Nordraaks gate 32 - Gnr 300/ Bnr 3094.

### **3.1.4 Kombinerte formål – Fellesbestemmelser for områder KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5**

#### **Grad av utnyttning**

For områdene kan bebygd areal (BYA) være 100 %.  
Totalt bruksareal skal ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

#### **Utforming av bebyggelsen**

Bygningen som skal føres opp rundt fotballanlegget – områdene KF1, KF2, KF3 og KF4, skal ha et helhetlig uttrykk når det gjelder takform, fargebruk og fasadeutforming.

Bygningene skal gis god estetisk utforming og god tilpasning til omgivelsene. Lyssetting og materialbruk, samt bruk av dekorelementer, som flagg, seil og vimpler, skal vurderes som del av den samlede arkitekturen og skal godkjennes av kommunen.

Bygningen innenfor område KF5 skal harmonere med det nye stadionbygget når det gjelder utforming, materialbruk og fargebruk.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget tillates fasader mot områder FV1, FV3 og SP2 utformet med en skråstilt utkragning på maksimalt 1,5m som krager ut over formålgrense fra høyde 6,5 til høyde 14,5 over terreng. Utkragningen skal være maksimalt 0,5 m i underkant, som vist på snitt b-.b i illustrasjonsplan datert 19.05.2006. Solavskjerming tillates plassert på utside av utkragning.

#### **Parkeringskrav**

Parkeringskrav for områdene KF1 og KF2:

- 2,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 4,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1, OP2 og FVP1.

Parkeringskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 0,5 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 1,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1 og OP2.

#### **Almennyttig formål – forsamlingslokale**

Det kan legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i anlegget som tjener lokalsenteret.



## Forretning

Det tillates 4600 m<sup>2</sup> forretning. Areal til forretning skal fortrinnsvis legges i områdene KF3, KF4 og KF5. Forretning innenfor KF1 og KF2 skal legges i tilknytning til KF3 og KF4. Forretningsarealene skal etableres i 1. etasje.

Følgende type forretning kan etableres, jfr SSB's Standard for næringsgrupper:

- "Detaljhandel, unntatt med motorvogner, reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk" (52)  
unntatt butikkhandel med: vin og brennevin (52.251), reiseeffekter av lær og lærimitasjoner og varer av lær (52.251), møbler, belysningsutstyr og husholdningsartikler (52.44), elektriske husholdningsapparater, radio og fjernsyn (52.451), musikkinstrumenter og noter (52.453), jernvarer, fargevarer og glass (52.46), bøker og papir (52.471), ur, foto og optiske artikler (52.481), gull- og sølvvarer (52.482), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), datamaskiner, kontormaskiner og telekommunikasjonsutstyr (52.485), tapeter og gulvbelegg (52.486), tepper (52.487), butikkhandel ikke nevnt annet sted (rengjøringsmidler, souvenirer, våpen, ammunisjon, frimerker og mynter, fiske- og campingutstyr, kull, fyringsolje med mer) (52.489), brukte varer (52.5), postordrehandel (52.61), detaljhandel utenom butikk ellers (52.63), reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk" (52.7).
- "Drift av restauranter og kafeer" (55.301)
- "Drift av gatekjøkken, salatbarer og pølseboder"...(55.302)
- "Drift av kaffe- og tebarer" (55.402)

## Sykkelparkeringskrav

Sykkelplassene **skal kan** anlegges innenfor ~~felles gangarealer~~ – områdene FV1, FV2, FV3, **FP1** og FVP1- og i nær tilknytning til inngangspartier.

Sykkelplasskrav for områdene KF1 og KF2:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 2,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Sykkelplasskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 2,0 sykkelplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

## Høyder KF1, KF2, KF3 og KF4

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 20,0 meter – dette gjelder høyden på ytterkant tak over tribuneanlegget mot hovedbanen og gjelder også belysning. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 56,5 moh.

Høyde på bygget ved yttervegg – gesimshøyden, skal ikke overskride 17,5 m. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 54,0 moh.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget skal anlegget formes med utspring i fasade som danner gesims med høyde ca. 13,9m over terreng, som vist på snitttegning i illustrasjonsplan datert 19.05.06. Denne gesimslinjen skal ikke ligge høyere enn cote 51,0 moh.

Stadionanleggets to hjørner mot syd – beskrevet av forlengelsen av kortside og langsider på område SP1 – tillates ikke oppført med gesims- eller mønehøyde over 16,0 m. For ventilasjonssjakter kan overskridelse av høydebegrensninger tillates.



## Høyder KF5

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 11,0 meter. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 37,0 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 48,0 moh.

## 3.1.5 Kombinerte formål – Områdene KF1 og KF2

Områdene KF1 og KF2 skal bebygges med nytt stadionbygg med nye tribuner under tak.

### Formål i område KF1

I område KF1 skal hovedinngangen til stadionanlegget etableres. Videre skal det i tillegg til fasiliteter direkte knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kioskløkaler, spillergarderober, VIP-losjer, presserom, administrasjonslokaler, supporterforretning, sittetribuner med mer, etableres områder for forretning og kontorvirksomhet. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå.

### Formål i område KF2

I område KF2 - som vender mot sør og vest, skal det i tillegg til fasiliteter knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kioskløkaler, supporterforretning, VIP-losjer med mer, og i tillegg kontorlokaler. Området skal også romme klubbhuslokaler for Odds Ballklubb. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå. I tribuneanleggets sørvestre hjørne tillates boliger. I søndre del av KF2 Skal det etableres stengsel som hindrer gjennomkjøring mellom FP1 og FVP3. Stengsel skal plasseres som vist på plankart.

### Høyde

Maks gesimshøyde for hjørnet i tribuneanlegget er 17,5 m målt fra dagens terrengnivå

### Uteoppholdsareal

Det skal settes av min 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet kan fordeles på bakkeplan, veranda og takterrasse.

### Parkeringsplasser

For boligene i KF2 skal det settes av 25 parkeringsplasser til boligene som kan fordeles på felles parkeringsareal.

## 3.1.6 Kombinerte formål – Område KF3, KF4 og KF5

Områdene KF3, KF4 og KF5 viser eksisterende stadionbygg med arealer for forretnings- og kontorvirksomhet, I område KF4 kan bygningsvolum utvides, når eksisterende bensinstasjon blir avviklet. Bygningsmessige endringer i eksisterende bygningsmasse tillates for å tilpasse dette til nytt stadionbygg/ tribuneanlegg (KF1 og KF2). Bebyggelsen kan ha et etasjetall som harmonerer og samsvarer med nytt stadionbygg. KF3, KF4 og KF5 skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet, i tillegg til lager og sittetribuner under tak og supporterforretning. Det skal kunne legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i områdene som tjener lokalsenteret.



## **3.2 Offentlige trafikkområder**

### **3.2.1 Kjøreveg – Område V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**

Vegene er offentlige kjøreveger.

### **3.2.2 Gang- og sykkelveg – Område V8, V9**

Vegene er offentlige gang- og sykkelveger.

### **3.2.3 Parkeringsplass – Område OP1, OP2**

Områdene er offentlige parkeringsplasser og kan benyttes av alle som besøker lokalsenteret.

### **3.2.4 Annen veggrunn**

Områdene skal gi rom for snøopplag.

## **3.3 Friområder**

### **3.3.1 Lekeplass – område F1**

Område F1 skal opparbeides som nærlekeplass. Området skal opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.

F1 skal gis gangadkomst med port i gjerde mot Hj. Johansens gate.

For nødvendig drift av treningsfelt i område SP2 tillates kjøring over søndre del av F1.

### **3.3.2 Parkområder – F2, F3 og F5 og F6**

Områdene skal gis en tiltalende parkmessig opparbeiding, med planting av gress, trær og busker.

I område F2 og F5 skal det i tillegg etableres en voll av jord, buffersone med vegetasjon og støyskjerm mot nabobebyggelsen i øst og syd for Odds plass.

### **3.3.3 Turvei – område F4**

Området skal opparbeides på en måte som etter kommunens syn gjør det velegnet som gang-/sykkelforbindelse mellom H. Johansens gt. og gangsoner utenfor planlagt stadionanlegg.

## **3.4 Spesialområder**

### **3.4.1 Idrettsanlegg – Område SP1**

I område SP1 skal selve hovedbanen i stadionanlegget etableres. Banen skal bygges opp med internasjonale mål.

### **3.4.2 Idrettsanlegg – Område SP2**

Område SP2 skal være treningsarealer for Odds Ballklubb. I området skal det anlegges utendørs treningsbane med mål ca. 100mx64m. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress.



### **3.4.3 Idrettsanlegg – Område SP3**

Område SP3 skal være treningsbane til allmenn bruk. Odds ballklubb kan disponere banen som treningsbane for barnefotball. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress og skal være tilgjengelig for alle.

### **3.4.4 Frisiktsone**

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

### **3.5 Fellesområder**

Anlegg innenfor fellesformål skal vedlikeholdes av de eiendommer som er knyttet til bruken av anleggene.

#### **3.5.1 Felles avkjørsel – Område FA1**

Område FA1 er felles avkjørsel for stadionbygget i områdene KF1, KF2 og KF4, og til felles parkeringsområde FP1. Eksisterende overdekning over bensinpumper kan tillates revet.

#### **3.5.2 Felles parkeringsplass – Område FP1**

Område FP1 er felles parkeringsplass for områdene KF1 og KF2. I østre kant av området skal det etableres fortau som forbinder turvei F4 med fortau langs F. Nansens gate.

#### **3.5.3 Felles gangareal – Område FV1, FV2, FV3, FVP1**

Område FV1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5. Kommunen kan tillate kjøring for service og varelevering over område FV1. Kommunen kan tillate plassering av flaggstenger, bannere, info-søyler etc i område FV1.

Områdene FV2 og FV3 og FVP1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4, KF5 og B1. Kommunen kan tillate nødvendig kjøring over FV2 og FV3 og FVP1 for service, varelevering, parkering etc. til KF2 og SP1.

Innenfor område FV2 skal det skje varelevering fra varebil til område KF5.

I område FVP1 tillates etablering av utendørs p-plasser.

Det skal etableres stengsler som hindrer gjennomkjøring over områder FV3-FVP1. Stengsler skal plasseres som vist på plankart. Gjennomkjøring over områder FV3-FVP1 skal tillates for nyttetraffic i forbindelse med kamper / arrangement på stadion.

Det kan tillates overbygging/ halvklimalisering av del av FV3 mellom boliger i B1 og nytt tribuneanlegg.

Gangarealet skal fremstå som lyst, trygt og tiltalende.

#### **3.5.4 Annet fellesareal – Område FM1**

Område FM1, er felles miljøstasjon for område B1.





# REGULERINGSPLAN FOR ODD STADION MED TILGRESENDE EIENDOMMER

## Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	19/11125 (siste endring)
PlanID:	883
Dato for plankartet:	16.06.2006, sist revidert 24.06.2016
Dato for bestemmelsene:	16.06.2006, sist revidert 24.09.2019
Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak 61/06: og vedtak i Hovedutvalg for teknisk sektor:	15.06.2006 (opprinnelig vedtak) 24.09.2019 (siste endring)
Mindre endring:	19.10.2010
Mindre endring:	24.02.2012
Mindre endring:	24.06.2016
Mindre endring:	24.09.2019

## 1. GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 25)

#### BYGGEOMRÅDER

- Boligområder **B1, B2, B3**
- Kombinerte formål **KF1, KF2, KF3, KF4, KF5**
  - Spesialområde idrettsanlegg
  - Bolig
  - Kontor
  - Forretning
  - Allmennyttig formål - forsamlingslokale
  - Garasjeanlegg

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg **V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**
- Gang-/sykkelveg **V8, V9**
- Parkeringsplass **OP1, OP2**
- Annen veggrunn

#### FRIOMRÅDER

- Lekeplass **F1**
- Park, buffersone **F2, F3, F5, F6**
- Turveg **F4**

#### SPESIALOMRÅDER

- Idrettsanlegg – fotballbane **SP1, SP2, SP3**



- Frisiktsoner

## FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel **FA1**
- Felles parkeringsplass **FP1**
- Felles gangareal **FV1, FV2, FV3**
- Felles gangareal og parkering **FVP1**
- Felles miljøstasjon **FM1**

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at fotballanlegget kan utvikles til et moderne og tidsriktig anlegg, der målet er å tilfredsstille de krav Norges Fotballforbund og UEFA stiller til slike anlegg når det gjelder utforming og kapasitet.

Reguleringsplanen vil ta opp i seg totalløsningen for hele stadionanlegget og skal omfatte utbygging av tribuneanlegg, arealer for forretning- og kontorvirksomhet, VIP-fasiliteter og presserom, nye garderobeanlegg, boligarealer, tilrettelegging for sosiale og kulturelle aktiviteter, med mer. Videre skal det legges vesentlig vekt på trafiksikkerheten for myke trafikanter i gatenettet innenfor planområdet.

Parkeringsplassene med store asfaltflater skal mykes opp med rabatter og vegetasjon.

Det nye stadionbygget og leilighetsbygg skal tilpasses omgivelsene på best mulig måte.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

#### 2.1.1 Kraftforsyning

Før det gis igangsettingstillatelse skal utbygger ta kontakt med Skagerak Nett AS for å avklare plassering og utforming av en eventuell ny netstasjon.

#### 2.1.2 Samtidighetskrav; utomhusarealer, trafikkarealer, parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Felles avkjørsler i samsvar med godkjent teknisk plan
- Beplantning av parkeringsarealene i samsvar med godkjent landskapsplan
- Fortau på begge sider av Hjalmar Johansens gate – veg V4, opp til veg V5.
- Ensidig fortau opp langs østsiden av Hjalmar Johansens gate til gang- og sykkelvegen – veg V8, og etter sørsiden av Hjalmar Johansens gate i veg V5.
- Opprusting av fortauene langs Fridtjof Nansens gate og langs Århusvegens østside, til akseptabel standard.
- Ombygging av fortauet på sørsiden av Fridtjof Nansens gate mot stadionbygget og parkeringsarealene vest for dette.
- Støyvoll og vegetasjonssoner (F2, F3 og F5), gangforbindelse (F4), ballbane (SP3) og nærlekeplass med atkomst via port i gjerde mot Hj. Johansens gate (F1) Opphøyde gangfelt over F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt., som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Tosidig sykkelfelt på 1,5m bredde langs overordnet samleveg ( F. Nansens gt. /



Odins gt. / C. Adellers gt.), som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.

- Det må dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning i henhold til kravene i punkt 3.1.1 og 3.1.4. Det må legges fram tinglyst avtale dersom parkering skal foregå på annen eiendom.
- Dobbelttidig fortau i Hj. Johansens gate med fartsreducerende tiltak slik som i Landstads gate. Fortauene her skal knyttes sammen med dem i Landstadsgate når dette prosjektet gjennomføres. Type fartsreducerende tiltak skal vurderes nærmere og godkjennes av Skien kommune.
- Trafikkreducerende tiltak som beskrives i vedlegg 10, brev fra Odds Ballklubb datert 15.05.2006, forutsettes iverksatt samtidig med oppstart av nye Odd Stadion.

### **2.1.3 Lekeplasser og areal for utendørs opphold**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig innenfor planområdet skal det opparbeides leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med godkjent landskapsplan.

#### **2.1.14 Utbyggingsavtale**

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen før gjennomføring av planen. Utbyggingsavtalen skal bl.a. avklare tiltakhavers ansvar for eventuell innløsning av bensinstasjonen, samt erstatning for eventuell verdiforringelse/innløsning av boligeiendommer øst for stadionanlegget på grunnlag av ny vurdering ut fra foreliggende materiale (plankart med bestemmelser, perspektiver, sol- og skyggediagrammer).

## **2.2 Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram for godkjenning av kommunen:

1. Landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Denne skal vise:

- Gater, avkjøringer og atkomst for gående og syklende
- Parkeringsplasser med rabatter og vegetasjon. Parkeringsarealene innenfor området OP1 og OP2 skal opparbeides i henhold til avtale mellom Skien kommune og A/S Odds Stadion datert 22.04.1997. Parkeringsarealene innenfor FP1 skal skjermes og underdeles med vegetasjon for å unngå store asfaltflater og for å dempe høydeinntrykket av fasaden på stadionanlegget. Andel planteareal skal være minimum 15%. Plantearealene skal inneholde en rimelig andel høye trær som vises i planen med angivelse av tresort. Ved en stor andel høye trær kan kravet til planteareal vurderes fraveket.
- Eksisterende og ny bebyggelse
- Leke- og utendørs oppholdsarealer, med utstrekning og opparbeiding i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.
- Belysning, støyvoll og andre konstruksjoner
- Materialvalg
- Nye og eksisterende kotehøyder
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Snitt av ny og eksisterende bebyggelse med eksisterende og nytt terreng, vegetasjon med mer



- Hvordan universell utforming er ivaretatt
- Sykkelparkering
- Miljøstasjon
- Skilt

## 2. Situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- Lengde, høyde, etasjetall og tverrprofiler
- Veger og parkeringsplasser

## 3. Brannsikringsplan som viser:

- Brannvannskummer med tilgjengelighet for brannvannsforsyningen
- Utrykningsveger
- Plasser for brannbiler
- Tilgjengelig mengde brannvann - inn til 50 liter/sekund
- Eventuelle fareområder ved bruk av gass

## 4. Teknisk plan som viser:

- Veger og vann- og avløpsledninger i området
- Inndeling av trafikkområder i fortau, busslommer, innsnevring m.m.

## 5. Tiltaksplan mot radon som viser:

- Eventuelt forebyggende tiltak mot radoninntrenging

## 6. Trafikkavviklingsplan for arrangementer som viser:

- Hvordan trafikkavviklingen skal organiseres
- Avtale med Politiet og kommunens trafikketat om gjennomføringen av trafikkavviklingen
- Gjennomføringen av tilbringertjenesten med buss og avtale med lokale busselskaper
- Aktuelle vegger og parkeringsarealer som skal benyttes

## 7. Skiltplan:

- Skilt og annet reklameoppsett skal ha form, materialbruk, farge og plassering som er i harmoni med bygningene og omgivelsene.

### **2.3 Universell utforming**

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Offentlige rom og bebyggelse skal kunne brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

### **2.4 Miljøforhold**

#### **2.4.1 Miljøkrav**

I forbindelse med søknad om tillatelse tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 86a



eller § 93 skal det utarbeides et miljøprogram der ressurs-, miljøhensyn og estetikk er integrert i helhetlige arkitektoniske løsninger. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet. Følgende temaer skal behandles:

- materialbruk i et livsløpsperspektiv
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med lavt forbruk per bebygd areal, lavt elektrisitetsforbruk, fleksibel energiforbruk og valg av energikilder
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder

#### **2.4.2 Støy**

De til enhver tid gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges, herunder Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 samt NS 8175. Nødvendige kompensierende tiltak må iverksettes.

#### **2.4.3 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 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen ved fylkeskommunen varsles omgående. Dette i samsvar med § 8 annet ledd i Kulturminneloven av 9. juni 1978.

## **3. REGULERINGSFORMÅL**

### **3.1 Byggeområder**

#### **3.1.1 Leilighetsbygg – Område B1**

##### **Høyder**

Bygningenes gesims- og mønehøyder skal ikke overskride 10,0 meter i fasaden mot vest. Mot øst og inn til stadionbygget, skal gesimshøyde ikke overskride 13,0 m. Kotehøyde topp tak skal ikke være over 50 moh. Øverste etasje skal være inntrukket i forhold til etasjen under og fasaden mot vest, og utgjøre 2/3 av bredden på etasjen under. Leilighetene skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

##### **Grad av utnytting**

BYA for området skal være maksimalt 40%.

##### **Utforming av bebyggelse**

Det skal føres opp leilighetsbygg oppdelt i min. 3 frittliggende bygninger. Det skal legges vekt på å skape variasjon i utformingen av bygningsvolum og fasader med en harmonisk bruk av materialer og farger samt variasjon i selve vegglivet. Byggene kan ha flate tak.



### **Parkering**

Under bakkenivå i byggets kjeller, skal det anlegges felles parkeringsarealer.

Parkeringskrav:

- 1,0 bil pr 1 roms leilighet
- 1,0 bil pr 2-3 roms leilighet
- 1,5 biler pr 4 roms leilighet

Hver bolig (gjelder 2-3 roms og 4 roms leiligheter) skal også ha 0,25 biloppstillingsplasser i parkeringsarealet i byggets kjeller.

Avkjørsel fra Hj. Johansens gate til p-kjeller i område B1 skal samordnes med avkjørsel fra Hj. Johansens gate til område FVP1.

### **Beplantning**

Utomhusarealer i B1 skal gis parkmessig opparbeiding, med plenarealer og planting av trær og busker.

### **Uteoppholdsareal/ lekeareal**

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor byggeområdet, jf minstekrav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Arealene skal ha trafiksikker adkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold. Pr. 30 leiligheter skal min. 250 m<sup>2</sup> opparbeides som sandlekeplass.

### **Byggegrenser**

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. I område B1 skal deler av boligbebyggelsen ligge tilbaketrukket fra byggegrense mot vest, i samsvar med det prinsipp som er vist på illustrasjonsplan datert 19.05.2006.

## **3.1.2. Boligbebyggelse – Område B2**

### **Høyder**

Bygningers gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter, og mønehøyder skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

### **Grad av utnyttning**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 25 % for område B2. Åpne parkeringsplasser og plass til enkeltgarasje regnes med i BYA.

### **Utforming av bebyggelse**

Bygninger skal ha tak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Innenfor områdene skal garasje og eventuelle uthus tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg og fargevalg. Mindre tak over inngangspartier og lignende kan ha annen takvinkel.

### **Parkering**

Eneboligene skal ha oppstillingsplasser for 3 biler på egen tomt.

## **3.1.3. Boligbebyggelse – Område B3**

Område B3 skal sikre atkomst til eiendommen Rikard Nordraaks gate 32 - Gnr 300/ Bnr 3094.



### 3.1.4 Kombinerte formål – Fellesbestemmelser for områder KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5

#### Grad av utnyttning

For områdene kan bebygd areal (BYA) være 100 %.  
Totalt bruksareal skal ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

#### Utforming av bebyggelsen

Bygningen som skal føres opp rundt fotballanlegget – områdene KF1, KF2, KF3 og KF4, skal ha et helhetlig uttrykk når det gjelder takform, fargebruk og fasadeutforming.

Bygningene skal gis god estetisk utforming og god tilpasning til omgivelsene. Lyssetting og materialbruk, samt bruk av dekorelementer, som flagg, seil og vimpler, skal vurderes som del av den samlede arkitekturen og skal godkjennes av kommunen.

Bygningen innenfor område KF5 skal harmonere med det nye stadionbygget når det gjelder utforming, materialbruk og fargebruk.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget tillates fasader mot områder FV1, FV3 og SP2 utformet med en skråstilt utkragning på maksimalt 1,5m som krager ut over formålgrense fra høyde 6,5 til høyde 14,5 over terreng. Utkragningen skal være maksimalt 0,5 m i underkant, som vist på snitt b-.b i illustrasjonsplan datert 19.05.2006. Solavskjerming tillates plassert på utside av utkragning.

#### Parkeringskrav

Parkeringskrav for områdene KF1 og KF2:

- 2,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 4,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1, OP2 og FVP1.

Parkeringskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 0,5 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 1,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1 og OP2.

#### Almennyttig formål – forsamlingslokale

Det kan legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i anlegget som tjener lokalsenteret.

#### Forretning

Det tillates 4600 m<sup>2</sup> forretning. Areal til forretning skal fortrinnsvis legges i områdene KF3, KF4 og KF5. Forretning innenfor KF1 og KF2 skal legges i tilknytning til KF3 og KF4. Forretningsarealene skal etableres i 1. etasje.

Følgende type forretning kan etableres, jfr SSB's Standard for næringsgrupper:

- "Detaljhandel, unntatt med motorvogner, reparasjon av husholdningsvarer og varentil personlig bruk" (52)  
unntatt butikkhandel med: vin og brennevin (52.251), reiseeffekter av lær og lærimitasjoner og varer av lær (52.251), møbler, belysningsutstyr og husholdningsartikler (52.44), elektriske husholdningsapparater, radio og fjernsyn (52.451), musikkinstrumenter og noter (52.453), jernvarer, fargevarer og glass (52.46), bøker og papir (52.471), ur, foto og optiske artikler (52.481), gull- og

sølvvarer (52.482), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), datamaskiner, kontormaskiner og telekommunikasjonsutstyr (52.485), tapeter og gulvbelegg (52.486), tepper (52.487), butikkhandel ikke nevnt annet sted (rengjøringsmidler, souvenirer, våpen, ammunisjon, frimerker og mynter, fiske- og campingutstyr, kull, fyringsolje med mer) (52.489), brukte varer (52.5), postordrehandel (52.61), detaljhandel utenom butikk ellers (52.63), reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk” (52.7).

- ”Drift av restauranter og kafeer” (55.301)
- ”Drift av gatekjøkken, salatbarer og pølseboder”...(55.302)
- ”Drift av kaffe- og tebarer” (55.402)

### **Sykkelparkeringskrav**

Sykkelplassene kan anlegges innenfor– områdene FV1, FV2, FV3, FP1 og FVP1- og i nær tilknytning til inngangspartier.

Sykkelplasskrav for områdene KF1 og KF2:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m2 kontorarealer
- 2,0 bilplasser pr 100 m2 forretningsarealer

Sykkelplasskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m2 kontorarealer
- 2,0 sykkelplasser pr 100 m2 forretningsarealer

### **Høyder KF1, KF2, KF3 og KF4**

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 20,0 meter – dette gjelder høyden på ytterkant tak over tribuneanlegget mot hovedbanen og gjelder også belysning. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 56,5 moh.

Høyde på bygget ved yttervegg – gesimshøyden, skal ikke overskride 17,5 m. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 54,0 moh.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget skal anlegget formes med utspring i fasade som danner gesims med høyde ca. 13,9m over terreng, som vist på vist på snitttegning i illustrasjonsplan datert 19.05.06. Denne gesimslinjen skal ikke ligge høyere enn cote 51,0 moh.

Stadionanleggets to hjørner mot syd – beskrevet av forlengelsen av kortside og langsider på område SP1 – tillates ikke oppført med gesims- eller mønehøyde over 16,0 m. For ventilasjonssjakter kan overskridelse av høydebegrensninger tillates.

### **Høyder KF5**

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 11,0 meter. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 37,0 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 48,0 moh.

### **3.1.5 Kombinerte formål – Områdene KF1 og KF2**

Områdene KF1 og KF2 skal bebygges med nytt stadionbygg med nye tribuner under tak.

#### **Formål i område KF1**

I område KF1 skal hovedinngangen til stadionanlegget etableres. Videre skal det i tillegg til fasiliteter direkte knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kioskløker, spillergarderobes, VIP-losjer, presserom, administrasjonslokaler, supporterforretning, sittetribuner med mer, etableres områder for forretning og kontorvirksomhet. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå.





### **Formål i område KF2**

I område KF2 - som vender mot sør og vest, skal det i tillegg til fasiliteter knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kiosklokaler, supporterforretning, VIP-losjer med mer, og i tillegg kontorlokaler. Området skal også romme klubbhuslokaler for Odds Ballklubb. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå. I tribuneanleggets sørvestre hjørne tillates boliger. I søndre del av KF2 Skal det etableres stengsel som hindrer gjennomkjøring mellom FP1 og FVP3. Stengsel skal plasseres som vist på plankart.

#### **Høyde**

Maks gesimshøyde for hjørnet i tribuneanlegget er 17,5 m målt fra dagens terrengnivå

#### **Uteoppholdsareal**

Det skal settes av min 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet kan fordeles på bakkeplan, veranda og takterrasse.

#### **Parkeringsplasser**

For boligene i KF2 skal det settes av 25 parkeringsplasser til boligene som kan fordeles på felles parkeringsareal.

### **3.1.6 Kombinerte formål – Område KF3, KF4 og KF5**

Områdene KF3, KF4 og KF5 viser eksisterende stadionbygg med arealer for forretnings- og kontorvirksomhet, I område KF4 kan bygningsvolum utvides, når eksisterende bensinstasjon blir avviklet. Bygningsmessige endringer i eksisterende bygningsmasse tillates for å tilpasse dette til nytt stadionbygg/ tribuneanlegg (KF1 og KF2). Bebyggelsen kan ha et etasjetall som harmonerer og samsvarer med nytt stadionbygg. KF3, KF4 og KF5 skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet, i tillegg til lager og sittetribuner under tak og supporterforretning. Det skal kunne legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i områdene som tjener lokalsenteret.

## **3.2 Offentlige trafikkområder**

### **3.2.1 Kjøreveg – Område V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**

Vegene er offentlige kjøreveger.

### **3.2.2 Gang- og sykkelveg – Område V8, V9**

Vegene er offentlige gang- og sykkelveger.

### **3.2.3 Parkeringsplass – Område OP1, OP2**

Områdene er offentlige parkeringsplasser og kan benyttes av alle som besøker lokalsenteret.

### **3.2.4 Annen veggrunn**

Områdene skal gi rom for snøopplag.



### 3.3 Friområder

#### 3.3.1 Lekeplass – område F1

Område F1 skal opparbeides som nærlekeplass. Området skal opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.

F1 skal gis gangadkomst med port i gjerde mot Hj. Johansens gate.

For nødvendig drift av treningsfelt i område SP2 tillates kjøring over søndre del av F1.

#### 3.3.2 Parkområder – F2, F3 og F5 og F6

Områdene skal gis en tiltalende parkmessig opparbeiding, med planting av gress, trær og busker.

I område F2 og F5 skal det i tillegg etableres en voll av jord, buffersone med vegetasjon og støyskjerm mot nabobebyggelsen i øst og syd for Odds plass.

#### 3.3.3 Turvei – område F4

Området skal opparbeides på en måte som etter kommunens syn gjør det velegnet som gang-/sykkelforbindelse mellom H. Johansens gt. og gangsone utenfor planlagt stadionanlegg.

### 3.4 Spesialområder

#### 3.4.1 Idrettsanlegg – Område SP1

I område SP1 skal selve hovedbanen i stadionanlegget etableres. Banen skal bygges opp med internasjonale mål.

#### 3.4.2 Idrettsanlegg – Område SP2

Område SP2 skal være treningsarealer for Odds Ballklubb. I området skal det anlegges utendørs treningsbane med mål ca. 100mx64m. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress.

#### 3.4.3 Idrettsanlegg – Område SP3

Område SP3 skal være treningsbane til allmenn bruk. Odds ballklubb kan disponere banen som treningsbane for barnefotball. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress og skal være tilgjengelig for alle.

#### 3.4.4 Frisiktsone

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

### 3.5 Fellesområder

Anlegg innenfor fellesformål skal vedlikeholdes av de eiendommer som er knyttet til bruken av anleggene.

#### 3.5.1 Felles avkjørsel – Område FA1

Område FA1 er felles avkjørsel for stadionbygget i områdene KF1, KF2 og KF4, og til felles parkeringsområde FP1. Eksisterende overdekning over bensinpumper kan tillates revet.



### 3.5.2 Felles parkeringsplass – Område FP1

Område FP1 er felles parkeringsplass for områdene KF1 og KF2.

I østre kant av området skal det etableres fortau som forbinder turvei F4 med fortau langs F. Nansens gate.

### 3.5.3 Felles gangareal – Område FV1, FV2, FV3, FVP1

Område FV1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5. Kommunen kan tillate kjøring for service og varelevering over område FV1. Kommunen kan tillate plassering av flaggstenger, bannere, info-søylar etc i område FV1. **Det tillates inntil 6 parkeringsplasser for bil på FV1.**

Områdene FV2 og FV3 og FVP1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4, KF5 og B1. Kommunen kan tillate nødvendig kjøring over FV2 og FV3 og FVP1 for service, varelevering, parkering etc. til KF2 og SP1.

Innenfor område FV2 skal det skje varelevering fra varebil til område KF5.

I område FVP1 tillates etablering av utendørs p-plasser.

Det skal etableres stengsler som hindrer gjennomkjøring over områder FV3-FVP1. Stengsler skal plasseres som vist på plankart. Gjennomkjøring over områder FV3-FVP1 skal tillates for nyttetraffic i forbindelse med kamper / arrangement på stadion.

Det kan tillates overbygging/ halvklimalisering av del av FV3 mellom boliger i B1 og nytt tribuneanlegg.

Gangarealet skal fremstå som lyst, trygt og tiltalende.

### 3.5.4 Annet fellesareal – Område FM1

Område FM1, er felles miljøstasjon for område B1.



# REGULERINGSPLAN FOR ODD STADION MED TILGRESENDE EIENDOMMER

## Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	19/11125 (siste endring)
PlanID:	883
Dato for plankartet:	16.06.2006, sist revidert 24.06.2016
Dato for bestemmelsene:	16.06.2006, sist revidert 24.09.2019
Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak 61/06: og vedtak i Hovedutvalg for teknisk sektor:	15.06.2006 (opprinnelig vedtak) 24.09.2019 (siste endring)
Mindre endring:	19.10.2010
Mindre endring:	24.02.2012
Mindre endring:	24.06.2016
Mindre endring:	24.09.2019

## 1. GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 25)

#### BYGGEOMRÅDER

- Boligområder **B1, B2, B3**
- Kombinerte formål **KF1, KF2, KF3, KF4, KF5**
  - Spesialområde idrettsanlegg
  - Bolig
  - Kontor
  - Forretning
  - Allmennyttig formål - forsamlingslokale
  - Garasjeanlegg

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg **V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**
- Gang-/sykkelveg **V8, V9**
- Parkeringsplass **OP1, OP2**
- Annen veggrunn

#### FRIOMRÅDER

- Lekeplass **F1**
- Park, buffersone **F2, F3, F5, F6**
- Turveg **F4**

#### SPESIALOMRÅDER

- Idrettsanlegg – fotballbane **SP1, SP2, SP3**



- Frisiktsoner

## FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel **FA1**
- Felles parkeringsplass **FP1**
- Felles gangareal **FV1, FV2, FV3**
- Felles gangareal og parkering **FVP1**
- Felles miljøstasjon **FM1**

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at fotballanlegget kan utvikles til et moderne og tidsriktig anlegg, der målet er å tilfredsstille de krav Norges Fotballforbund og UEFA stiller til slike anlegg når det gjelder utforming og kapasitet.

Reguleringsplanen vil ta opp i seg totalløsningen for hele stadionanlegget og skal omfatte utbygging av tribuneanlegg, arealer for forretning- og kontorvirksomhet, VIP-fasiliteter og presserom, nye garderobeanlegg, boligarealer, tilrettelegging for sosiale og kulturelle aktiviteter, med mer. Videre skal det legges vesentlig vekt på trafiksikkerheten for myke trafikanter i gatenettet innenfor planområdet.

Parkeringsplassene med store asfaltflater skal mykes opp med rabatter og vegetasjon.

Det nye stadionbygget og leilighetsbygg skal tilpasses omgivelsene på best mulig måte.

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgekrav

#### 2.1.1 Kraftforsyning

Før det gis igangsettestillatelse skal utbygger ta kontakt med Skagerak Nett AS for å avklare plassering og utforming av en eventuell ny nettstasjon.

#### 2.1.2 Samtidighetskrav; utomhusarealer, trafikkarealer, parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdiggattest for tiltak innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Felles avkjørsler i samsvar med godkjent teknisk plan
- Beplantning av parkeringsarealene i samsvar med godkjent landskapsplan
- Fortau på begge sider av Hjalmar Johansens gate – veg V4, opp til veg V5.
- Ensidig fortau opp langs østsiden av Hjalmar Johansens gate til gang- og sykkelvegen – veg V8, og etter sørsiden av Hjalmar Johansens gate i veg V5.
- Opprusting av fortauene langs Fridtjof Nansens gate og langs Århusvegens østside, til akseptabel standard.
- Ombygging av fortauet på sørsiden av Fridtjof Nansens gate mot stadionbygget og parkeringsarealene vest for dette.
- Støyvoll og vegetasjonssoner (F2, F3 og F5), gangforbindelse (F4), ballbane (SP3) og nærlekeplass med atkomst via port i gjerde mot Hj. Johansens gate (F1) Opphøyde gangfelt over F. Nansens gt. / Odins gt. / C. Adellers gt., som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.
- Tosidig sykkelfelt på 1,5m bredde langs overordnet samleveg ( F. Nansens gt. /



Odins gt. / C. Adellers gt.), som illustrert i foreliggende gatebruksplan, datert 06.03.06.

- Det må dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning i henhold til kravene i punkt 3.1.1 og 3.1.4. Det må legges fram tinglyst avtale dersom parkering skal foregå på annen eiendom.
- Dobbelttidig fortau i Hj. Johansens gate med fartsreducerende tiltak slik som i Landstads gate. Fortauene her skal knyttes sammen med dem i Landstadsgate når dette prosjektet gjennomføres. Type fartsreducerende tiltak skal vurderes nærmere og godkjennes av Skien kommune.
- Trafikkreducerende tiltak som beskrives i vedlegg 10, brev fra Odds Ballklubb datert 15.05.2006, forutsettes iverksatt samtidig med oppstart av nye Odd Stadion.

### **2.1.3 Lekeplasser og areal for utendørs opphold**

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig innenfor planområdet skal det opparbeides leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med godkjent landskapsplan.

### **2.1.14 Utbyggingsavtale**

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen før gjennomføring av planen. Utbyggingsavtalen skal bl.a. avklare tiltakhavers ansvar for eventuell innløsning av bensinstasjonen, samt erstatning for eventuell verdiforringelse/innløsning av boligeiendommer øst for stadionanlegget på grunnlag av ny vurdering ut fra foreliggende materiale (plankart med bestemmelser, perspektiver, sol- og skyggediagrammer).

## **2.2 Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram for godkjenning av kommunen:

1. Landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Denne skal vise:

- Gater, avkjøringer og atkomst for gående og syklende
- Parkeringsplasser med rabatter og vegetasjon. Parkeringsarealene innenfor området OP1 og OP2 skal opparbeides i henhold til avtale mellom Skien kommune og A/S Odds Stadion datert 22.04.1997. Parkeringsarealene innenfor FP1 skal skjermes og underdeles med vegetasjon for å unngå store asfaltflater og for å dempe høydeinntrykket av fasaden på stadionanlegget. Andel planteareal skal være minimum 15%. Plantearealene skal inneholde en rimelig andel høye trær som vises i planen med angivelse av tresort. Ved en stor andel høye trær kan kravet til planteareal vurderes fraveket.
- Eksisterende og ny bebyggelse
- Leke- og utendørs oppholdsarealer, med utstrekning og opparbeiding i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.
- Belysning, støyvoll og andre konstruksjoner
- Materialvalg
- Nye og eksisterende kotehøyder
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Snitt av ny og eksisterende bebyggelse med eksisterende og nytt terreng, vegetasjon med mer



- Hvordan universell utforming er ivaretatt
- Sykkelparkering
- Miljøstasjon
- Skilt

## 2. Situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- Lengde, høyde, etasjetall og tverrprofiler
- Veger og parkeringsplasser

## 3. Brannsikringsplan som viser:

- Brannvannskummer med tilgjengelighet for brannvannsforsyningen
- Utrykningsveger
- Plasser for brannbiler
- Tilgjengelig mengde brannvann - inn til 50 liter/sekund
- Eventuelle fareområder ved bruk av gass

## 4. Teknisk plan som viser:

- Veger og vann- og avløpsledninger i området
- Inndeling av trafikkområder i fortau, busslommer, innsnevring m.m.

## 5. Tiltaksplan mot radon som viser:

- Eventuelt forebyggende tiltak mot radoninntrenging

## 6. Trafikkavviklingsplan for arrangementer som viser:

- Hvordan trafikkavviklingen skal organiseres
- Avtale med Politiet og kommunens trafikketat om gjennomføringen av trafikkavviklingen
- Gjennomføringen av tilbringertjenesten med buss og avtale med lokale busselskaper
- Aktuelle vegger og parkeringsarealer som skal benyttes

## 7. Skiltplan:

- Skilt og annet reklameoppsett skal ha form, materialbruk, farge og plassering som er i harmoni med bygningene og omgivelsene.

### **2.3 Universell utforming**

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Offentlige rom og bebyggelse skal kunne brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

### **2.4 Miljøforhold**

#### **2.4.1 Miljøkrav**

I forbindelse med søknad om tillatelse tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 86a



eller § 93 skal det utarbeides et miljøprogram der ressurs-, miljøhensyn og estetikk er integrert i helhetlige arkitektoniske løsninger. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet. Følgende temaer skal behandles:

- materialbruk i et livsløpsperspektiv
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med lavt forbruk per bebygd areal, lavt elektrisitetsforbruk, fleksibel energiforbruk og valg av energikilder
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder

#### **2.4.2 Støy**

De til enhver tid gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges, herunder Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 samt NS 8175. Nødvendige kompensierende tiltak må iverksettes.

#### **2.4.3 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 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen ved fylkeskommunen varsles omgående. Dette i samsvar med § 8 annet ledd i Kulturminneloven av 9. juni 1978.

## **3. REGULERINGSFORMÅL**

### **3.1 Byggeområder**

#### **3.1.1 Leilighetsbygg – Område B1**

##### **Høyder**

Bygningenes gesims- og mønehøyder skal ikke overskride 10,0 meter i fasaden mot vest. Mot øst og inn til stadionbygget, skal gesimshøyde ikke overskride 13,0 m. Kotehøyde topp tak skal ikke være over 50 moh. Øverste etasje skal være inntrukket i forhold til etasjen under og fasaden mot vest, og utgjøre 2/3 av bredden på etasjen under. Leilighetene skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

##### **Grad av utnytting**

BYA for området skal være maksimalt 40%.

##### **Utforming av bebyggelse**

Det skal føres opp leilighetsbygg oppdelt i min. 3 frittliggende bygninger. Det skal legges vekt på å skape variasjon i utformingen av bygningsvolum og fasader med en harmonisk bruk av materialer og farger samt variasjon i selve vegglivet. Byggene kan ha flate tak.





### **Parkering**

Under bakkenivå i byggets kjeller, skal det anlegges felles parkeringsarealer.

Parkeringskrav:

- 1,0 bil pr 1 roms leilighet
- 1,0 bil pr 2-3 roms leilighet
- 1,5 biler pr 4 roms leilighet

Hver bolig (gjelder 2-3 roms og 4 roms leiligheter) skal også ha 0,25 biloppstillingsplasser i parkeringsarealet i byggets kjeller.

Avkjørsel fra Hj. Johansens gate til p-kjeller i område B1 skal samordnes med avkjørsel fra Hj. Johansens gate til område FVP1.

### **Beplantning**

Utomhusarealer i B1 skal gis parkmessig opparbeiding, med plenarealer og planting av trær og busker.

### **Uteoppholdsareal/ lekeareal**

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor byggeområdet, jf minstekrav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Arealene skal ha trafiksikker adkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold. Pr. 30 leiligheter skal min. 250 m<sup>2</sup> opparbeides som sandlekeplass.

### **Byggegrenser**

Ny boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. I område B1 skal deler av boligbebyggelsen ligge tilbaketrukket fra byggegrense mot vest, i samsvar med det prinsipp som er vist på illustrasjonsplan datert 19.05.2006.

## **3.1.2. Boligbebyggelse – Område B2**

### **Høyder**

Bygningers gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter, og mønehøyder skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

### **Grad av utnyttning**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 25 % for område B2. Åpne parkeringsplasser og plass til enkeltgarasje regnes med i BYA.

### **Utforming av bebyggelse**

Bygninger skal ha tak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Innenfor områdene skal garasje og eventuelle uthus tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg og fargevalg. Mindre tak over inngangspartier og lignende kan ha annen takvinkel.

### **Parkering**

Eneboligene skal ha oppstillingsplasser for 3 biler på egen tomt.

## **3.1.3. Boligbebyggelse – Område B3**

Område B3 skal sikre atkomst til eiendommen Rikard Nordraaks gate 32 - Gnr 300/ Bnr 3094.



### 3.1.4 Kombinerte formål – Fellesbestemmelser for områder KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5

#### Grad av utnytting

For områdene kan bebygd areal (BYA) være 100 %.  
Totalt bruksareal skal ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

#### Utforming av bebyggelsen

Bygningen som skal føres opp rundt fotballanlegget – områdene KF1, KF2, KF3 og KF4, skal ha et helhetlig uttrykk når det gjelder takform, fargebruk og fasadeutforming.

Bygningene skal gis god estetisk utforming og god tilpasning til omgivelsene. Lyssetting og materialbruk, samt bruk av dekorelementer, som flagg, seil og vimpler, skal vurderes som del av den samlede arkitekturen og skal godkjennes av kommunen.

Bygningen innenfor område KF5 skal harmonere med det nye stadionbygget når det gjelder utforming, materialbruk og fargebruk.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget tillates fasader mot områder FV1, FV3 og SP2 utformet med en skråstilt utkragning på maksimalt 1,5m som krager ut over formålgrense fra høyde 6,5 til høyde 14,5 over terreng. Utkragningen skal være maksimalt 0,5 m i underkant, som vist på snitt b-.b i illustrasjonsplan datert 19.05.2006. Solavskjerming tillates plassert på utside av utkragning.

#### Parkeringskrav

Parkeringskrav for områdene KF1 og KF2:

- 2,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 4,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1, OP2 og FVP1.

Parkeringskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 0,5 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> kontorarealer
- 1,0 bilplasser pr 100 m<sup>2</sup> forretningsarealer

Disse plassene skal sikres på felles parkeringsarealer – områdene FP1, OP1 og OP2.

#### Almennyttig formål – forsamlingslokale

Det kan legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i anlegget som tjener lokalsenteret.

#### Forretning

Det tillates 4600 m<sup>2</sup> forretning. Areal til forretning skal fortrinnsvis legges i områdene KF3, KF4 og KF5. Forretning innenfor KF1 og KF2 skal legges i tilknytning til KF3 og KF4. Forretningsarealene skal etableres i 1. etasje.

Følgende type forretning kan etableres, jfr SSB's Standard for næringsgrupper:

- "Detaljhandel, unntatt med motorvogner, reparasjon av husholdningsvarer og varentil personlig bruk" (52)  
unntatt butikkhandel med: vin og brennevin (52.251), reiseeffekter av lær og lærimitasjoner og varer av lær (52.251), møbler, belysningsutstyr og husholdningsartikler (52.44), elektriske husholdningsapparater, radio og fjernsyn (52.451), musikkinstrumenter og noter (52.453), jernvarer, fargevarer og glass (52.46), bøker og papir (52.471), ur, foto og optiske artikler (52.481), gull- og



sølvvarer (52.482), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), datamaskiner, kontormaskiner og telekommunikasjonsutstyr (52.485), tapeter og gulvbelegg (52.486), tepper (52.487), butikkhandel ikke nevnt annet sted (rengjøringsmidler, souvenirer, våpen, ammunisjon, frimerker og mynter, fiske- og campingutstyr, kull, fyringsolje med mer) (52.489), brukte varer (52.5), postordrehandel (52.61), detaljhandel utenom butikk ellers (52.63), reparasjon av husholdningsvarer og varer til personlig bruk” (52.7).

- ”Drift av restauranter og kafeer” (55.301)
- ”Drift av gatekjøkken, salatbarer og pølseboder”...(55.302)
- ”Drift av kaffe- og tebarer” (55.402)

### **Sykkelparkeringskrav**

Sykkelplassene kan anlegges innenfor– områdene FV1, FV2, FV3, FP1 og FVP1- og i nær tilknytning til inngangspartier.

Sykkelplasskrav for områdene KF1 og KF2:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m2 kontorarealer
- 2,0 bilplasser pr 100 m2 forretningsarealer

Sykkelplasskrav for områdene KF3, KF4 og KF5:

- 1,0 sykkelplasser pr 100 m2 kontorarealer
- 2,0 sykkelplasser pr 100 m2 forretningsarealer

### **Høyder KF1, KF2, KF3 og KF4**

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 20,0 meter – dette gjelder høyden på ytterkant tak over tribuneanlegget mot hovedbanen og gjelder også belysning. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 56,5 moh.

Høyde på bygget ved yttervegg – gesimshøyden, skal ikke overskride 17,5 m. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 36,5 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 54,0 moh.

For å dempe høydevirkningen av stadionanlegget skal anlegget formes med utspring i fasade som danner gesims med høyde ca. 13,9m over terreng, som vist på vist på snitt-tegning i illustrasjonsplan datert 19.05.06. Denne gesimslinjen skal ikke ligge høyere enn cote 51,0 moh.

Stadionanleggets to hjørner mot syd – beskrevet av forlengelsen av kortside og langsider på område SP1 – tillates ikke oppført med gesims- eller mønehøyde over 16,0 m. For ventilasjonssjakter kan overskridelse av høydebegrensninger tillates.

### **Høyder KF5**

Bygningenes totale høyde skal ikke overskride 11,0 meter. Med utgangspunkt i en terrenghøyde på 37,0 moh, tilsier dette en maks kotehøyde på 48,0 moh.

### **3.1.5 Kombinerte formål – Områdene KF1 og KF2**

Områdene KF1 og KF2 skal bebygges med nytt stadionbygg med nye tribuner under tak.

#### **Formål i område KF1**

I område KF1 skal hovedinngangen til stadionanlegget etableres. Videre skal det i tillegg til fasiliteter direkte knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kioskløker, spillergarderober, VIP-losjer, presserom, administrasjonslokaler, supporterforretning, sittetribuner med mer, etableres områder for forretning og kontorvirksomhet. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå.



### **Formål i område KF2**

I område KF2 - som vender mot sør og vest, skal det i tillegg til fasiliteter knyttet til fotballstadion som inn- og utganger, innvendige gang- og oppholdsarealer, rømningsveger, toalettanlegg, kiosklokaler, supporterforretning, VIP-losjer med mer, og i tillegg kontorlokaler. Området skal også romme klubbhuslokaler for Odds Ballklubb. Det kan anlegges parkeringsarealer på bakkeplan under tribune og/ eller i en eventuell kjeller under bakkenivå. I tribuneanleggets sørvestre hjørne tillates boliger. I søndre del av KF2 Skal det etableres stengsel som hindrer gjennomkjøring mellom FP1 og FVP3. Stengsel skal plasseres som vist på plankart.

#### **Høyde**

Maks gesimshøyde for hjørnet i tribuneanlegget er 17,5 m målt fra dagens terrengnivå

#### **Uteoppholdsareal**

Det skal settes av min 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet kan fordeles på bakkeplan, veranda og takterrasse.

#### **Parkeringsplasser**

For boligene i KF2 skal det settes av 25 parkeringsplasser til boligene som kan fordeles på felles parkeringsareal.

### **3.1.6 Kombinerte formål – Område KF3, KF4 og KF5**

Områdene KF3, KF4 og KF5 viser eksisterende stadionbygg med arealer for forretnings- og kontorvirksomhet, I område KF4 kan bygningsvolum utvides, når eksisterende bensinstasjon blir avviklet. Bygningsmessige endringer i eksisterende bygningsmasse tillates for å tilpasse dette til nytt stadionbygg/ tribuneanlegg (KF1 og KF2). Bebyggelsen kan ha et etasjetall som harmonerer og samsvarer med nytt stadionbygg. KF3, KF4 og KF5 skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet, i tillegg til lager og sittetribuner under tak og supporterforretning. Det skal kunne legges til rette for sosiale og kulturelle aktiviteter i områdene som tjener lokalsenteret.

## **3.2 Offentlige trafikkområder**

### **3.2.1 Kjøreveg – Område V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7**

Vegene er offentlige kjøreveger.

### **3.2.2 Gang- og sykkelveg – Område V8, V9**

Vegene er offentlige gang- og sykkelveger.

### **3.2.3 Parkeringsplass – Område OP1, OP2**

Områdene er offentlige parkeringsplasser og kan benyttes av alle som besøker lokalsenteret.

### **3.2.4 Annen veggrunn**

Områdene skal gi rom for snøopplag.



### 3.3 Friområder

#### 3.3.1 Lekeplass – område F1

Område F1 skal opparbeides som nærlekeplass. Området skal opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer gitt i teknisk norm, del 1, vedtatt 08.09.94.

F1 skal gis gangadkomst med port i gjerde mot Hj. Johansens gate.

For nødvendig drift av treningsfelt i område SP2 tillates kjøring over søndre del av F1.

#### 3.3.2 Parkområder – F2, F3 og F5 og F6

Områdene skal gis en tiltalende parkmessig opparbeiding, med planting av gress, trær og busker.

I område F2 og F5 skal det i tillegg etableres en voll av jord, buffersone med vegetasjon og støyskjerm mot nabobebyggelsen i øst og syd for Odds plass.

#### 3.3.3 Turvei – område F4

Området skal opparbeides på en måte som etter kommunens syn gjør det velegnet som gang-/sykkelforbindelse mellom H. Johansens gt. og gangsone utenfor planlagt stadionanlegg.

### 3.4 Spesialområder

#### 3.4.1 Idrettsanlegg – Område SP1

I område SP1 skal selve hovedbanen i stadionanlegget etableres. Banen skal bygges opp med internasjonale mål.

#### 3.4.2 Idrettsanlegg – Område SP2

Område SP2 skal være treningsarealer for Odds Ballklubb. I området skal det anlegges utendørs treningsbane med mål ca. 100mx64m. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress.

#### 3.4.3 Idrettsanlegg – Område SP3

Område SP3 skal være treningsbane til allmenn bruk. Odds ballklubb kan disponere banen som treningsbane for barnefotball. Det tillates inngjerding av banen, og kreves oppføring av "vegger" med nett eller netting for å fange opp/stanse baller bak begge målområder. Ballbanen tillates anlagt med kunstgress og skal være tilgjengelig for alle.

#### 3.4.4 Frisiktsone

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

### 3.5 Fellesområder

Anlegg innenfor fellesformål skal vedlikeholdes av de eiendommer som er knyttet til bruken av anleggene.

#### 3.5.1 Felles avkjørsel – Område FA1

Område FA1 er felles avkjørsel for stadionbygget i områdene KF1, KF2 og KF4, og til felles parkeringsområde FP1. Eksisterende overdekning over bensinpumper kan tillates revet.



### **3.5.2 Felles parkeringsplass – Område FP1**

Område FP1 er felles parkeringsplass for områdene KF1 og KF2.

I østre kant av området skal det etableres fortau som forbinder turvei F4 med fortau langs F. Nansens gate.

### **3.5.3 Felles gangareal – Område FV1, FV2, FV3, FVP1**

Område FV1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5. Kommunen kan tillate kjøring for service og varelevering over område FV1. Kommunen kan tillate plassering av flaggstenger, bannere, info-søylar etc i område FV1. Det tillates inntil 6 parkeringsplasser for bil på FV1.

Områdene FV2 og FV3 og FVP1 er felles for områdene KF1, KF2, KF3, KF4, KF5 og B1. Kommunen kan tillate nødvendig kjøring over FV2 og FV3 og FVP1 for service, varelevering, parkering etc. til KF2 og SP1.

Innenfor område FV2 skal det skje varelevering fra varebil til område KF5.

I område FVP1 tillates etablering av utendørs p-plasser.

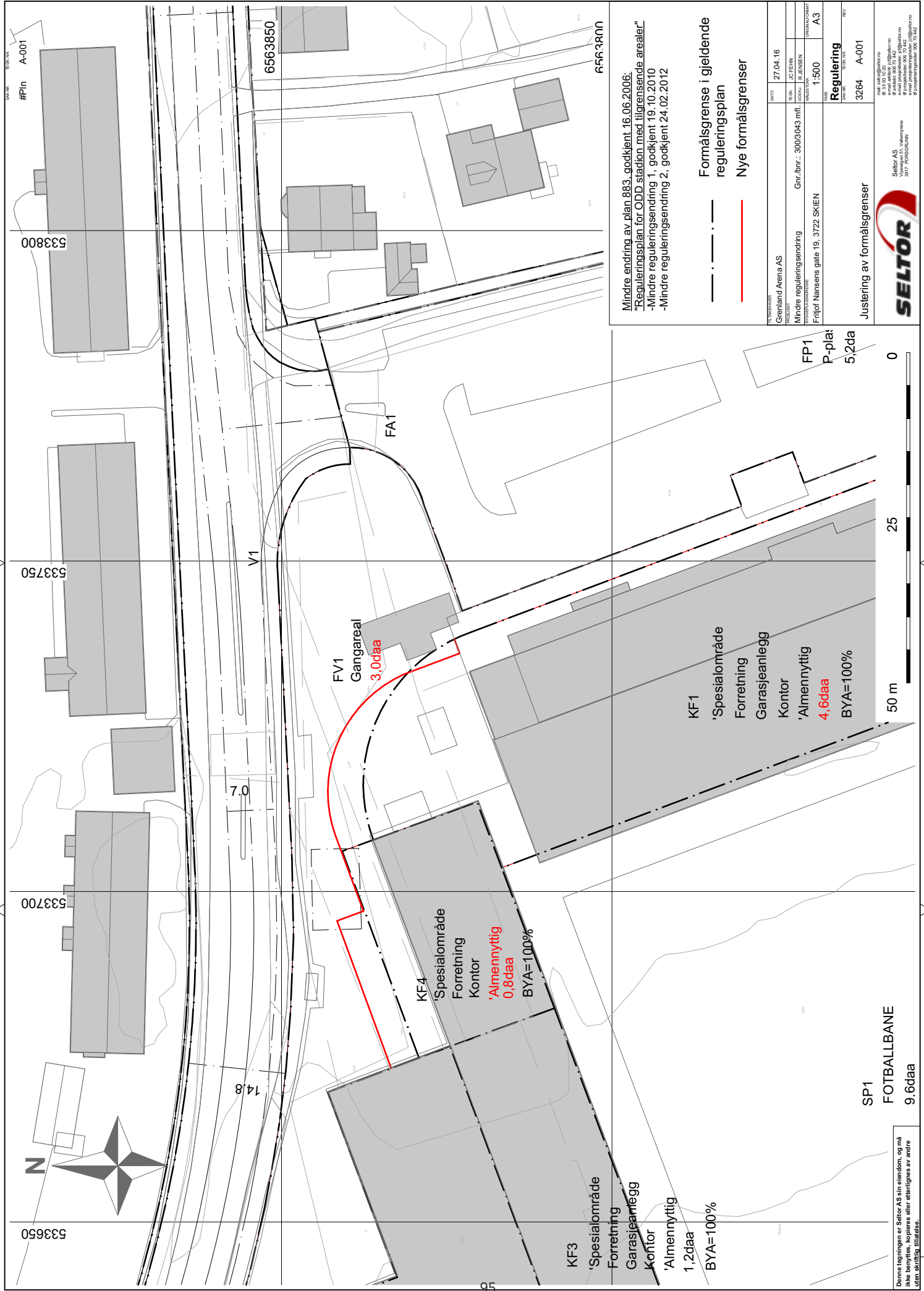
Det skal etableres stengsler som hindrer gjennomkjøring over områder FV3-FVP1. Stengsler skal plasseres som vist på plankart. Gjennomkjøring over områder FV3-FVP1 skal tillates for nyttrafikk i forbindelse med kamper / arrangement på stadion.

Det kan tillates overbygging/ halvklimatisering av del av FV3 mellom boliger i B1 og nytt tribuneanlegg.

Gangarealet skal fremstå som lyst, trygt og tiltalende.

### **3.5.4 Annet fellesareal – Område FM1**

Område FM1, er felles miljøstasjon for område B1.



533650

533700

533750

533800

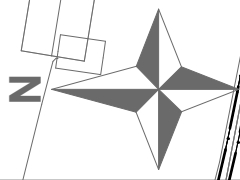
#Pln A-001

14,8

7,0

6563850

6563900



Mindre endring av plan 883, godkjent 16.06.2006:  
 "Reguleringsplan for ODD stadion, med tilgrensende arealer"  
 -Mindre reguleringsendring 1, godkjent 19.10.2010  
 -Mindre reguleringsendring 2, godkjent 24.02.2012

Formålsgrense i gjeldende reguleringsplan  
 Nye formålsgrenser

PROJEKT	Grenland Arena AS	DATO	27.04.16
PROSJEKT	Mindre reguleringsendring	BLIKK	JCF/EHN
PROSJEKT	Grnr./bnr.: 3003/04/3 mfl.	LOTTID	R. RENSEN
PROSJEKT	Fritof Nansens gate 19, 3722 SKIEN	MASTERSKAP	1:500
PROSJEKT		UTDRAG	A3
PROSJEKT		REGULERING	REGULERING
PROSJEKT		REGULERING	3264 A-001

Justering av formålsgrenser

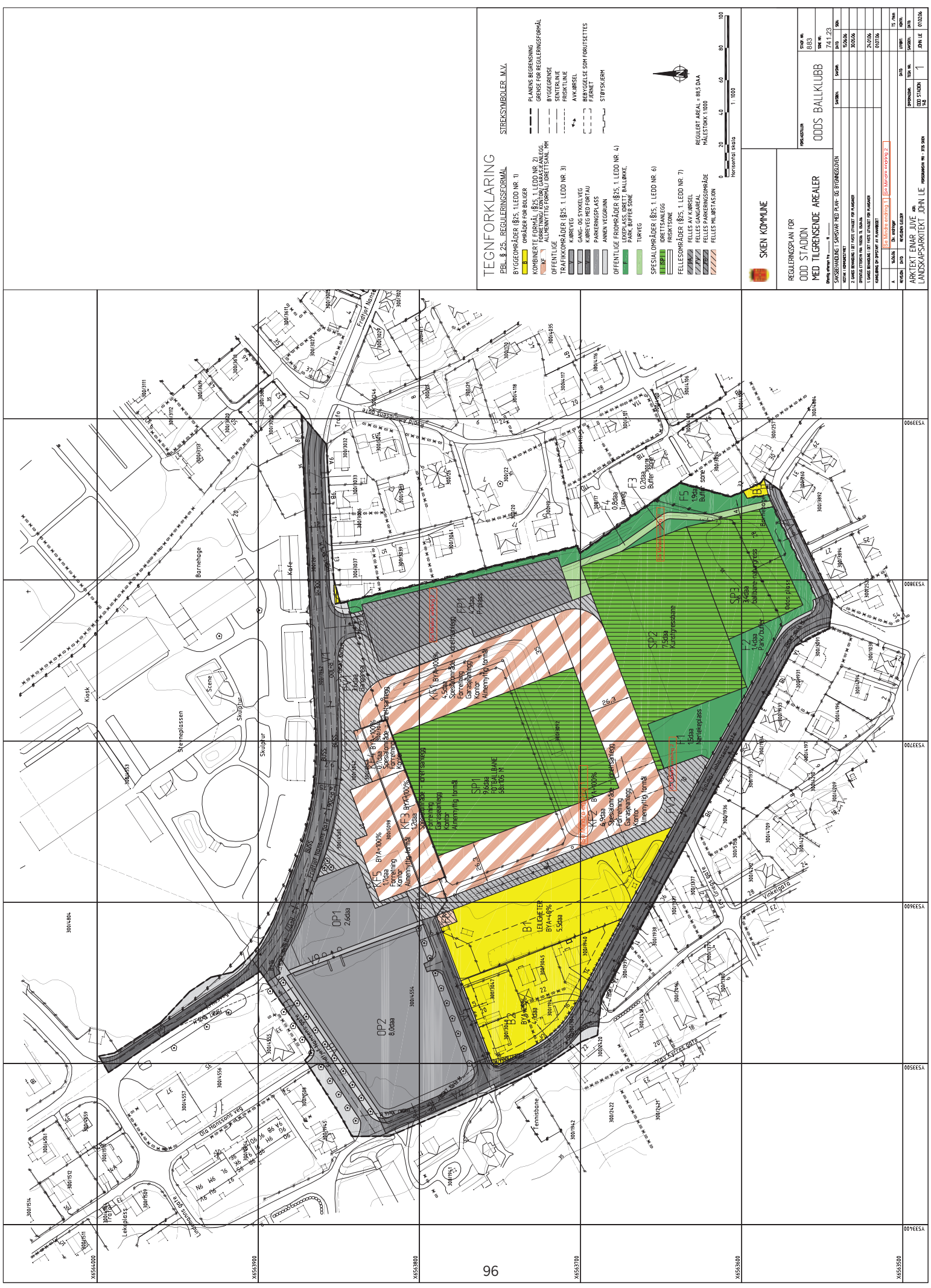
SP1  
 FOTBALLBANE  
 9,6daa

FP1  
 P-pla  
 5,2da



SELTOR AS  
 Vikersund 3, Vallemyra  
 3817 FORSBERG  
 med tillatelse fra  
 erstatningsforvalteren  
 erstatningsforvalteren  
 erstatningsforvalteren  
 erstatningsforvalteren  
 erstatningsforvalteren  
 erstatningsforvalteren

Denne tegningen er Seltor AS sin eiendom, og må ikke benyttes, kopieres eller offentliggjøres av andre uten skriftlig tillatelse.



### TEGNFORKLARING

- STREKSYMBOLER, M.V.**
- PLANENS BEGRÆNSNING
  - GRÆNSE FOR REGULERINGSFORHÅL
  - BYEGRENSSE
  - SENTERLINJE
  - FRISKE LINJE
  - AVKØRSEL
  - BEVÆGELSE SOM FORUSETTES
  - FØRNET
  - STØYSKJERM
- BYGGEOMRÅDER (§25, LEED NR. 1)**
- OPRÅDER FOR BOLIGER
  - KOMBINERTE FORMÅL (BY, LEED NR. 2)
  - FRISKE (FRISKEFORMÅL) (BY, LEED NR. 3)
  - ALMENNITLIGE FORMÅL (BY, LEED NR. 4)
  - TRAFIKOMRÅDER (§25, 1. LEED NR. 3)
  - GADE- OG SYKKEVEG
  - KØREVEG MED FØRTAU
  - PARKERINGSPLASS
  - ANNEN VEGRUNN
  - OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (§25, 1. LEED NR. 4)
  - LEKEPlass, IDRETT, BALLKORKE
  - PARK, BIFFERSONE
  - TURVEG
  - SPECIALOMRÅDER (§25, 1. LEED NR. 6)
  - IDRETTSPLETT
  - FRISKE TONE
  - FELLESOMRÅDER (§25, 1. LEED NR. 7)
  - FELLES AVKØRSEL
  - FELLES GANGAREAL
  - FELLES BIKERSTI
  - FELLES MULSTASJON
- REGULERT AREAL = 86,5 DHA  
 HALVSTOR 1:500



**REGULERINGSPLAN FOR  
 ODD STADION  
 MED TILGRENSENDE AREALER**

SKJEMNUMMER: 8883  
 DATO: 7.11.23

FORSKRIFTER: ODDS BALKLUBB

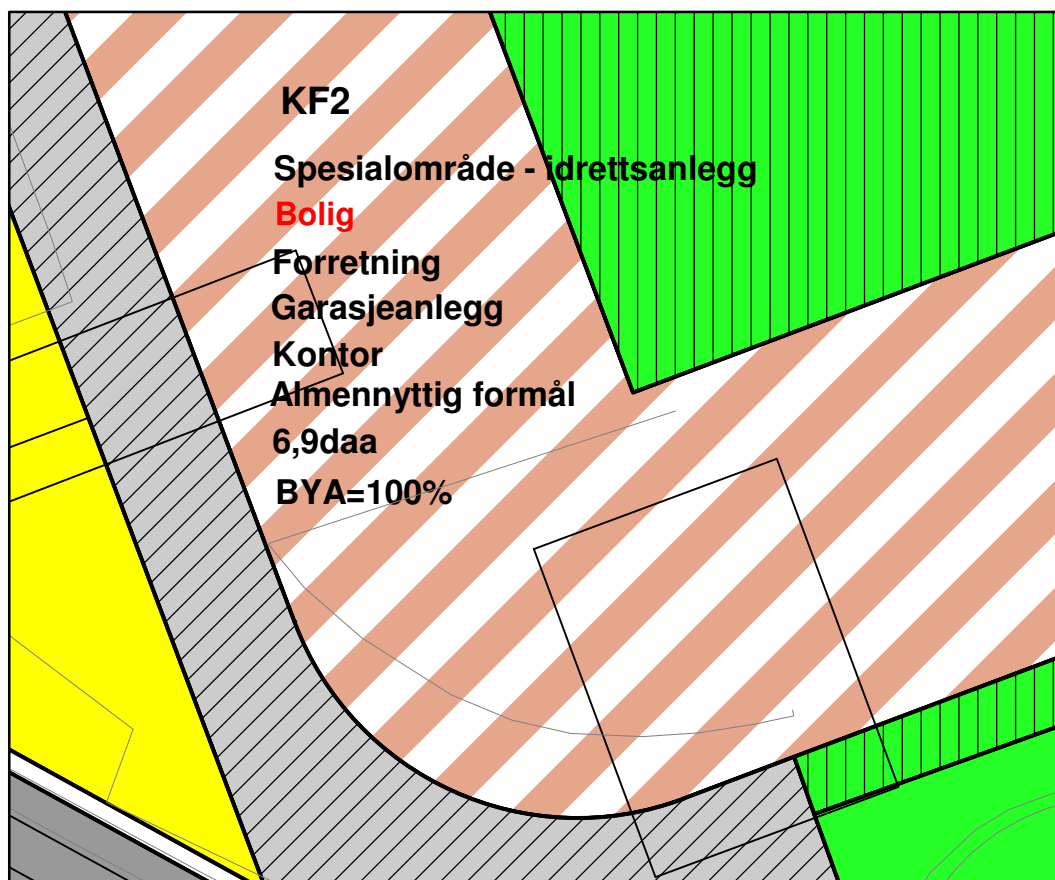
SKJEMNUMMER: 8883  
 DATO: 7.11.23

REGULERT AREAL = 86,5 DHA  
 HALVSTOR 1:500

NR.	REVISJON	AV	AVT	AVT	AVT	AVT	AVT	AVT	AVT
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

ARKTEKT ENAR JUVE  
 LANDSKAPSARKTEKT JOHN LIE

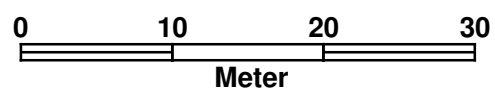




Mindre endring av plan nr 883:  
 "Reguleringsplan for Odd stadion med tilliggende områder",  
 vedtatt 15.06.2006.



**Bolig** = Nytt formål i KF 2





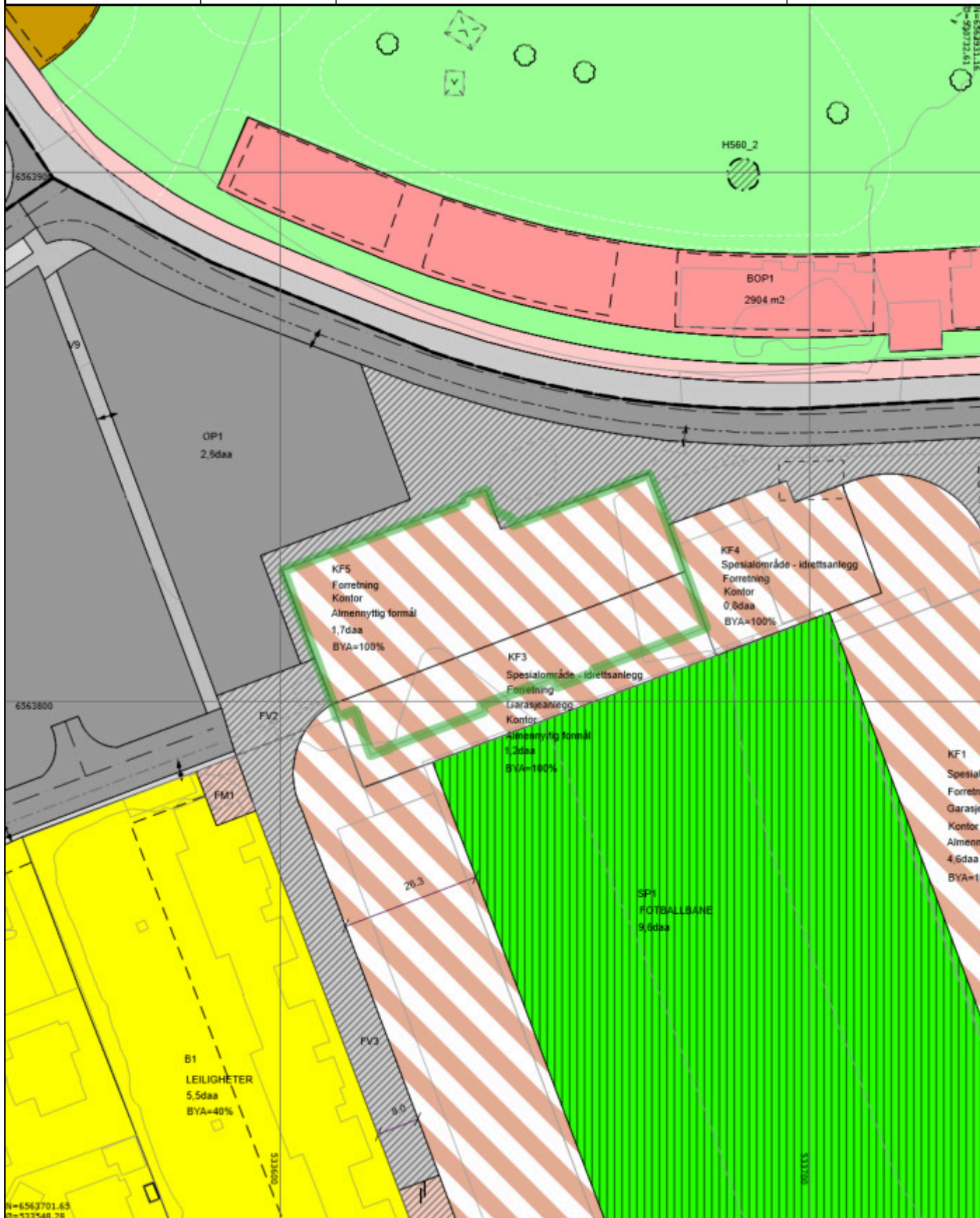
Skien kommune

# Reguleringsplaner














































Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5098	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 23 3722 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Odd stadion med tilg			





















Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Udefinert bygning  Byggegrense  Regulert senterlinje  Vegstengning  RpFormålGrense  RpGrense  RbFormålOmråde  Kjørevei  Gang-/sykkelvei  Idrettsanlegg ikke offentlig tilgjengelig  Annet kombinert formål  Sentrumsformål  Fortau  Veg	 Eiendomsgrense  Bygning  Bebyggelse som inngår i planen  Regulert kant kjørebane  Avkjørsel  RpAngittHensynGrense  Bevaring naturmiljø  Boliger  Gate med fortau  Gangvei  Felles gangareal  RpBestemmelseOmråde  Offentlig eller privat tjenesteyting  Gatetun  Elv og bekk	 Høydekurve  Påskrift reguleringsplan  Bebyggelse som forutsettes fjernet  Måle- og avstandslinje  Eksisterende tre som skal bevares  RpFareGrense  Flomfare  Blokkbebyggelse  Annen veigrunn  Parkeringsplass  Annet fellesareal  RpArealformålOmråde  Kjøreveg  Park  Eiendomsteig
---	---	--

 Vann drift/nedlagt
 Vann pumpeledning drift/nedlagt
 Vann tunnel drift/nedlagt
 Spillvannsledning drift/nedlagt
 Spillvann overlepsledning drift/nedlagt
 Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
 Spillvann tunnel drift/nedlagt
 Avløp Felles drift/nedlagt
 Avløp felles overlepsledning drift/nedlagt
 Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
 Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
 Overvann drift/nedlagt
 Overvann overlepsledning drift/nedlagt
 Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
 Overvann Tunnel drift/nedlagt
 Drens drift/nedlagt
 Tunneller
 Pumperetning

**Kvikkleire - risiko**

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



Skien kommune

## Situasjonskart






























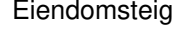
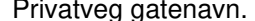
















Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5098	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 23 3722 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



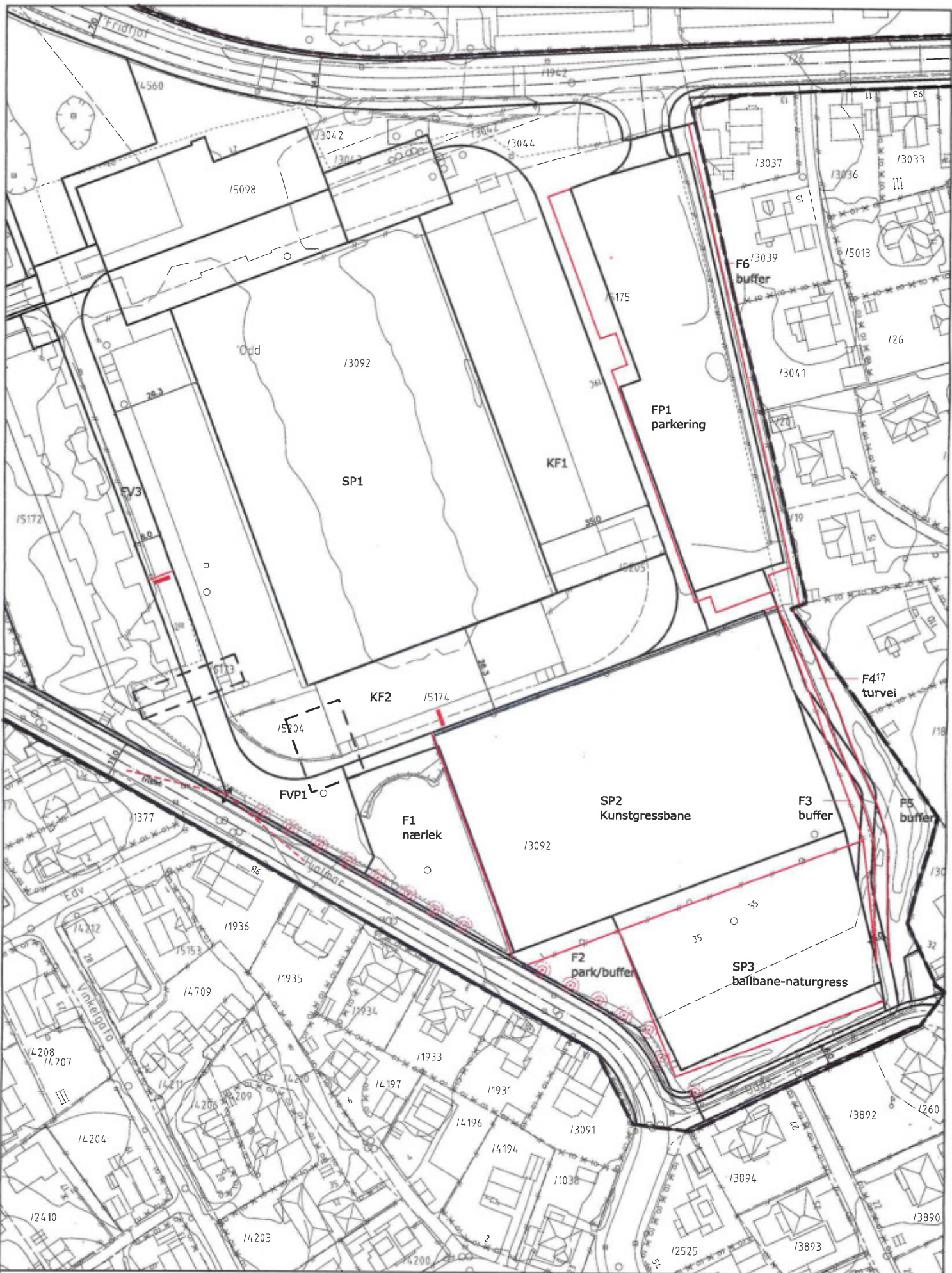
# Tegnforklaring

 Enekltminneikon   Kum  Flaggstang  Usikker grenselinje  Elv/bekk enstreks  Gatelys (belysningspunkt)  Bygningsdelelinje  Takkant  Veranda  Udefinerte bygg  Annen næring  Fortauskant  Gangfelt avgrensning  Høydekurve  Sport- og idrettsplass  Kommunalveg gatenavn.	Ikke fredet   Sluk  Frittstående trappekant  Vegbom  Hekk  Annet gjerde  Bygningslinje  Takoverbyggkant  Frittstående trapp  Bolig  Trafikkøykant  Annet vegareal avgrensning  Veg  Høydekurve 5m  Eiendomsteig  Privatveg gatenavn.	 Kulturminnevernplan Hensynssone_C  Annet gjerde  Målt grenselinje  Vegsperring  Innmålt tre  Idrettsanlegg  Mønelinje  Taksprang  Takoverbygg  Garasje og uthus  Vegdekkekant  Trafikkøy  Gangvegkant  Elv og bekk  Matrikkelnummer  KirkeKulturldrett
---	---	--

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



# Skagerak Arena

Kontorbygg as

Justering regulerte formålsgrenser

— nye reggr.  
— eksist. reggr.

målestokk 1:1000  
dato: 09.01.12  
j.nr: 4349-00



 arkitektkontoret  
Børve og Borchsenius as

*Reg. plan m/just.*



## Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: [servicesenteret@skien.kommune.no](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

Dato: 03.11.2022

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	300	Bnr:	5098	Fnr:		Snr:	11
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 23, 3722 SKIEN						

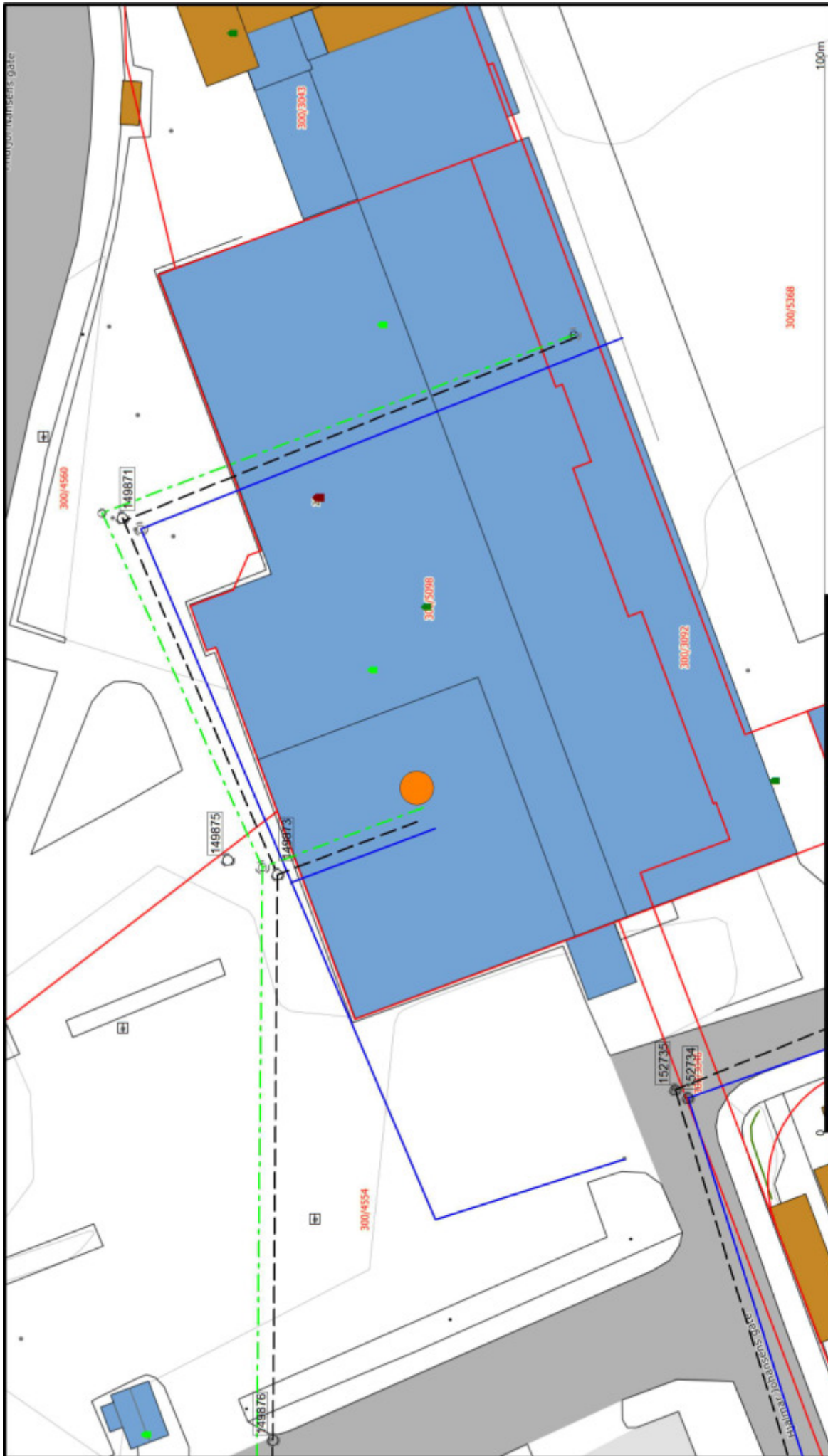
#### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



100m

Målestokk  
1:500

**SKIEN KOMMUNE**  
Kommunalteknikk

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.  
Viktige opplysninger bør derfor kontrolleres på stedet.  
Vi er takknemlig for melding om feil.

Dato: 2023.01.03  
Sign: TF

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Vannledning</li> <li><span style="color: red;">—</span> Overvannledning</li> <li><span style="color: red;">- -</span> Avløp felles ledning</li> <li><span style="color: green;">- -</span> Spillvannledning</li> <li><span style="color: green;">- -</span> Drenselledning</li> <li><span style="color: green;">- -</span> Spillvann dykkerledning</li> <li><span style="color: green;">—</span> Spillvann pumpeledning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Fjernvarmeledning</li> <li><span style="color: red;">—</span> Gassledning</li> <li><span style="color: red;">—</span> Kum</li> <li><span style="color: black;">—</span> Overløp</li> <li><span style="color: black;">—</span> Kran</li> <li><span style="color: black;">—</span> Inntak</li> <li><span style="color: green;">—</span> Pumpestasjon spillvann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">●</span> Pumpestasjon va</li> <li><span style="color: blue;">○</span> Sandfangstakum</li> <li><span style="color: red;">⊗</span> Kum</li> <li><span style="color: red;">⊗</span> Siamavskiller</li> <li><span style="color: black;">⊗</span> Suk med sandfar</li> <li><span style="color: black;">⊗</span> Suk</li> <li><span style="color: black;">⊗</span> Utslippspunkt</li> </ul>
---	--	---





Skien kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr  
3807 - Skien kommune 300 5098 0 11

## BYGNING

Bygningstype Byggningsnr Tilbyggnr Status Næringsgruppe Næringsgruppe Areal bolig Areal bebyggd Areal annet Areal totalt  
Annen idrettsbygning 164502899 0 Tatt i bruk Annet som ikke er næring 0 0 8148.8 8148.8

Representasjonspunkt Heis Godkjentdato Igangsettingstillatelse Tatt i bruk  
Nord: 6563823 Øst: 533633 System: EPSG:25832 Ja 0

Bygningsstatushistorikk Registrertdato  
TB-Tatt i bruk 26.02.2003

Bolignr. Type Bruksareal Antall rom Kjøkken Antall bad Antall WC Adresse Gnr Bnr Fnr Snr  
Unummerert 0 0 0 0 0 0 Fridtjof Nansens gate 23 300 5098 0 11  
bruksenhet

Etasjenummer Etasjeplan Alt. areal Boenheter Bruksareal bolig Bruksareal annet Bruksareal totalt  
1 Hovedetasje 0 0 0 3281.4 3281.4

Etasjenummer Etasjeplan Alt. areal Boenheter Bruksareal bolig Bruksareal annet Bruksareal totalt  
2 Hovedetasje 0 0 0 2788.2 2788.2

Etasjenummer Etasjeplan Alt. areal Boenheter Bruksareal bolig Bruksareal annet Bruksareal totalt  
3 Hovedetasje 0 0 0 2079.2 2079.2

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

**KOMMENTARFELT:**





Skien kommune

## Eiendomskart

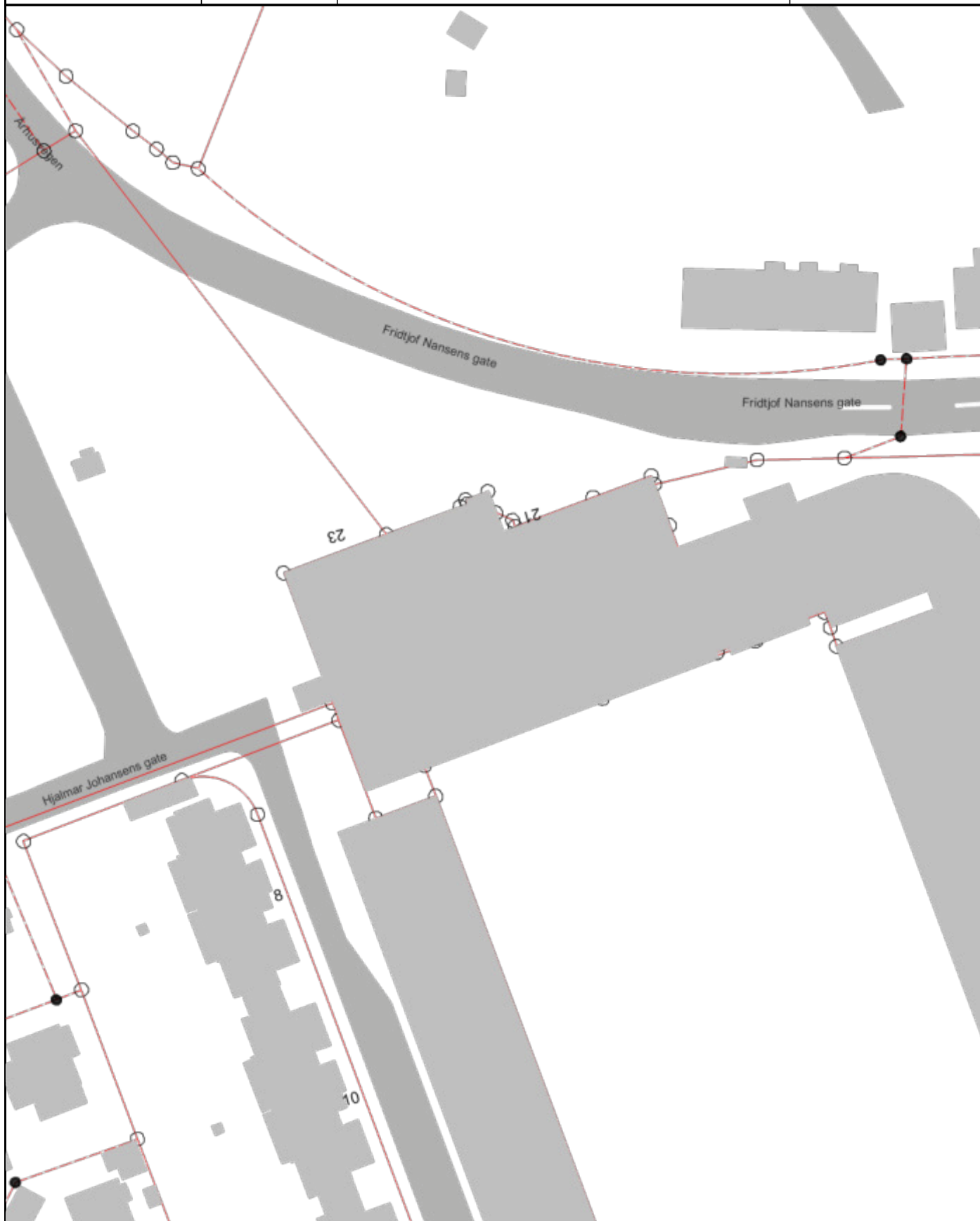
Eiendom: Gnr: 300 Bnr: 5098 Fnr: 0 Snr: 11

Adresse: Fridtjof Nansens gate 23  
3722 SKIEN

Annen info:




Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring


 Offogprivbygg


 Innmålt grensepunkt

 Usikker grenselinje

 Veg

Privatveg gatenavn.


 Andre bygg grå

 Usikkert grensepunkt

 Elv/bekk enstreks grå

Eiendomsteig

 Takoverbygg grå

 Målt grenselinje


Trafikkøy


Kommunalveg gatenavn.


 Vann drift/nedlagt  
 Vann pumpeledning drift/nedlagt  
 Vann tunnel drift/nedlagt  
 Spillvannsledning drift/nedlagt  
 Spillvann overleplsledning drift/nedlagt  
 Spillvann pumpeledning drift/nedlagt  
 Spillvann tunnel drift/nedlagt  
 Avlap Felles drift/nedlagt  
 Avlap felles overleplsledning drift/nedlagt  
 Avlap felles pumpeledning drift/nedlagt  
 Avlap Felles Tunnel drift/nedlagt  
 Overvann drift/nedlagt  
 Overvann overleplsledning drift/nedlagt  
 Overvann Pumpeledning drift/nedlagt  
 Overvann Tunnel drift/nedlagt  
 Drens drift/nedlagt  
 Tunneller  
 Pumperetning

Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5

 Risikoklasse 4

 Risikoklasse 3

 Risikoklasse 2

 Risikoklasse 1



## Skien kommune

Utskriftsdato: 03.11.2022

**Postadresse:** Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

**Telefon:** 35 58 10 00

**E-post:** [servicesenteret@skien.kommune.no](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3807	<b>Gårdsnr.</b>	300	<b>Bruksnr.</b>	5098	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	11
<b>Adresse:</b>	Fridtjof Nansens gate 23, 3722 SKIEN								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>		

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Skien kommune

## Byutviklingsavdelingen

### Byggesaksenheten

Telemark Vestfold Entreprenør AS  
Myren 28

3718 SKIEN

Kontoradresse : H. Ibsens gt 2  
Postadresse : Pb. 3004, Handelstorget  
3707 SKIEN

Telefon : 35 58 10 00  
Telefaks : 35 58 11 21  
Bankkonto : 2680.07.01049  
Org nr : 938 759 839

Arkivkode  
GNR 300/5098

Deres ref.

Vår ref.  
07/2703/LOET

Dato  
14.03.2008

## FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 03.01.2008 i sak 5/08.

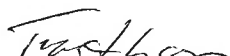
Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	300/5098
Byggested:	Fridtjof Nansensgt. 21
Tiltakets art:	Bruksendring/fasadeendring
Byggets art:	Annen idretsbygning
Bygningsnr.:	164502899
Bruksareal:	1027m <sup>2</sup>
Tilknyttet off.vann og kloakk	
Pipe:	Ingen

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).**

Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Med hilsen  
Avdeling Byutvikling  
byggesaksenheten

  
Trond Loen  
overingeniør

# FERDIGATTEST

---

Byggeplass (adresse): F. Nansensgate 21 - 23	Gnr.: 300	Bnr.: 5098	Gab nr.: 164502899-01
---	--------------	---------------	--------------------------

---

Arbeidets art: Tilbygg/Påbygg	Byggets art: Næring/idretts- og Publikumsbygg	Søknadens dato: 08.01.97.	Saksnr., dato: 1033.97., 03.11.97. 2197.98., 20.04.98.
----------------------------------	---	------------------------------	--

---

Byggherrens navn: Stadionbygg A.S	Adresse: c/o A/S Prosjektas, Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
--------------------------------------	--	-------------------------

---

Anmelders navn: A/S Prosjektas	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------

---

Ansvarshavendes navn: Kjell Åge Ripegutu	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon:
---	----------------------------------	----------

---

Midlertidig brukstillatelse, dato: 06.03.98.	Avgiftspliktig areal gjelder vann og kloakk: 5073 m2	Samlet areal: 5152 m2	Piper: 0
---	---	-----------------------	----------

Eks. areal består av fotballanleggets toaletter og speakertårn = 79 m2 + nyttareal 5073 m2 = samlet areal 5152 m2

---

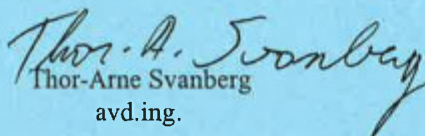
Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

**Det forutsettes at: Utsparing i etasjeskille branntettes. (Fotballgarderobe 1 etg. - ventrom 2. etg.)**

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 27.01.99

  
Thor-Arne Svanberg  
avd.ing.

Sendes:

byggherren      anmelderen      ansvarshavende      brannsjefen      bykassa

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i plan- og bygningsloven. Jfr. § 99.

---

Byggeplass (adresse): F. Nansensgt.. 21	Gnr.: 300	Bnr.: 5098	Gab nr.: 164502899-01
--	--------------	---------------	--------------------------

---

Arbeidets art: Tilbygg/påbygg	Byggets art: Nærings/Idretts- og Publikumsbygg	Søknadens dato: 08.01.97	Saksnr., dato: 1033.97., 03.11.97.
----------------------------------	--	-----------------------------	---------------------------------------

---

Byggherrens navn: Stadionbygg A.S.	Adresse: c/o A/S Prosjektas, Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
---------------------------------------	--	-------------------------

---

Anmelders navn: A/S Prosjektas	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------

---

Ansvarshavendes navn: Kjell Åge Ripegutu	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
---	----------------------------------	-------------------------

---

Avgiftspliktig areal gjelder vann og kloakk:	Samlet areal:	Piper:
---	---------------	--------

---

Arbeidet er besiktiget. I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for følgende del av nevnte bygg: Treningsinstitutt lokaler i 2 etg. og spinner - aerobic - solarium avdeling i 1 etg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført:

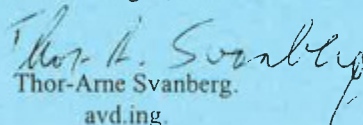
1. Skilt over rømningsdør i aerobic-sal må monteres.
2. Alle dører til trapperom og branncellebegrensede vegger skal påmonteres pumper/selvlukkere.
3. Generelt skal alle kabelgjennomføringer (kabelbroer) branttettes. Huller i etasjeskiller hvor PVC-rør gjennomføres skal ha mansjetter. Det må innsendes dokumentasjon av branttetting.
4. Utenomhusarealer ved hovedadkomst og ved rømningsveier må ryddes for materialer, containere m.m.

Dette arbeidet må være fullført innen: 06.03.98.

5. RWC- toalett (rom 254) er for lite og må endres i.h.h.t BF 41:512. RWC toalett skal kunne betjenes fra begge sider.

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 06.03.98

  
Thor-Arne Svanberg.  
avd.ing.

Sendes:

byggherren    anmelderen    ansvarshavende    112    brannsjefen    Duval treningsinstitutt v/B. Holmberg.



# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i plan- og bygningsloven. Jfr. § 99.

---

Byggeplass (adresse): F. Nansensgt. 21	Gnr.: 300	Bnr.: 5098	Gab nr.: 164502899-01
---	--------------	---------------	--------------------------

---

Arbeidets art: Tilbygg/påbygg	Byggets art: Nærings/Idretts- og Publikumsbygg	Søknadens dato: 08.01.97	Saksnr., dato: 1033.97., 03.11.97.
----------------------------------	--	-----------------------------	---------------------------------------

---

Byggherrens navn: Stadionbygg A.S.	Adresse: c/o A/S Prosjektas, Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
---------------------------------------	--	-------------------------

---

Anmelders navn: A/S Prosjektas	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------

---

Ansvarshavendes navn: Kjell Åge Ripegutu	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
---	----------------------------------	-------------------------

---

Avgiftspliktig areal gjelder vann og kloakk:	Samlet areal:	Piper:
---	---------------	--------

---

Arbeidet er besikttet. I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for følgende del av nevnte bygg: Treningsinstitutt og bowling/biljard lokaler i 2 etg. og spinner - aerobic - solarium avdeling i 1 etg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført:

## Dagligvarebutikk 1 etg:

1. 6 kg. co2 håndslukningsapparat monteres i ferskvareavd.
2. 6kg ABE håndslukningsapparat monteres på betongsøyle ved mineralvannkjølere.
3. Rømningskilt over utgangsdør vareleveranse skal monteres.
4. Markeringsskilt - retningsskilt skal monteres i tak salgslokale.
5. Skilt og reklame må anmeldes særskilt Jfr. vilkår nr. 9. "SPAR reklame" må anmeldes.
6. Fotballgarderobe - Tilfluktsrom i 1 etg. må kabelgjennomføringer branntettes.

## 2 etg.

7. 6 kg. ABE håndslukningsapparat skal monteres i maskinrom bowling.
8. Rampe skal monteres fra bowling areal til biljard avdeling.
9. Rampe fra vrimleplassareal til bowling areal skal monteres (viste rampe fra trapperom via kafeteria til bowling har for stort stigningsforhold)
10. RWC i 2 etg. toalett må ombygges eller få endret plassering. Jfr. BF 41:512

## 3 etg.

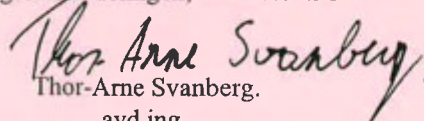
11. Alle dører til trapperom og branncellebegrensede vegger skal det monteres pumper/selvlukkere. (3 etg.)
12. Vrider og nødkopp skal monteres på rømningsdør fra Duval til Odds møtelokaler.

## Generelt

13. Vilkår nr 11 i byggetillatelsen skal utføres og stigningsforhold (1 : 12) dokumenteres.
14. Utenomhusarealer skal opparbeides i henhold til regulerings plan/ bestemmelser. Jfr. vilkår nr. 3.  
Evt. mindre avvik fra planene må godkjennes av drifts- og anleggsavd. Avvik skal dokumenteres skriftlig.
15. Vilkår nr. 2, 7, 8 ,9 og 10 skal utføres og innsendes innen 15.06.98.

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 27.04.98

  
Thor-Arne Svanberg.  
avd.ing.

Sendes:

byggherren      anmelderen      ansvarshavende      brannsjefen

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i plan- og bygningsloven. Jfr. § 99.

---

Byggeplass (adresse): F. Nansensgt., 21	Gnr.: 300	Bnr.: 5098	Gab nr.: 164502899-01
--	--------------	---------------	--------------------------

---

Arbeidets art: Tilbygg/påbygg	Byggets art: Nærings/Idretts- og Publikumsbygg	Søknadens dato: 08.01.97	Saksnr., dato: 1033.97., 03.11.97.
----------------------------------	--	-----------------------------	---------------------------------------

---

Byggherrens navn: Stadionbygg A.S.	Adresse: c/o A/S Prosjektas, Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
---------------------------------------	--	-------------------------

---

Anmelders navn: A/S Prosjektas	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------

---

Ansvarshavendes navn: Kjell Åge Ripegut	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon: 35 54 33 40
--	----------------------------------	-------------------------

---

Avgiftspliktig areal gjelder vann og kloakk:	Samlet areal:	Piper:
---	---------------	--------

---

Arbeidet er besikket. I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for følgende del av nevnte bygg: Treningsinstitutt og bowling/biljard lokaler i 2 etg. og spinner - aerobic - solarium avdeling i 1 etg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført:

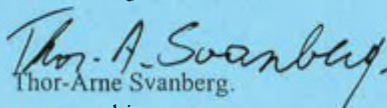
1. Skilt over rømningsdør i aerobic-sal må monteres.
2. Alle dører til trapperom og branncellebegrensede vegger skal påmonteres pumper/selvlukkere.
3. Generellt skal alle kabelgjennomføringer (kabelbroer) branttettes. Huller i etasjeskiller hvor PVC-rør gjennomføres skal ha mansjetter. Det må innsendes dokumentasjon av branttetting.
4. Utenomhusarealer ved hovedadkomst og ved rømningsveier må ryddes for materialer, containere m.m.

Dette arbeidet må være fullført innen: 06.04.98.

5. RWC- toalett (rom 254) er for lite og må endres i.h.h.t BF 41:512. RWC toalett skal kunne betjenes fra begge sider.
6. Brannalarmanlegget skal være ferdig montert med direkte linje til Brannvesenet, innen 06.04.98.

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 12.03.98

  
Thor-Arne Svanberg  
avd.ing.

Sendes:

115

byggherren    anmelderen    ansvarshavende    brannsjefen    Duval treningsinstitutt v/B. Holmberg.

# Kulturminnerappport

Eiendom	3807 300/5098		
Utskriftsdato	02.11.2022	Antall datasett	5

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	NÆRINGSSEKSJON	Beregnet areal	0
Etablert dato	22.04.1998	Arealmerknader	
Oppdatert dato	24.06.2021	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	180/4913		

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	300/5098, 300/5098/0/1, 300/5098/0/2, 300/5098/0/3,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	300/5098/0/4, 300/5098/0/5, 300/5098/0/6, 300/5098/0/7, 300/5098/0/8, 300/5098/0/9, 300/5098/0/10, 300/5098/0/11, 300/5098/0/12, 300/5098/0/13, 300/5098/0/14

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN JAN HENNING F060452*****	Fester (F) 1/3	VESTERØYVEIEN 56 F 3219 SANDEFJORD	Bosatt (B)
SKJELBRED STIAN F111278*****	Fester (F) 1/3	MYRVEGEN 18 3728 SKIEN	Bosatt (B)
SKJELBRED OLIVER F231084*****	Fester (F) 1/3	Triangelen 21 3728 SKIEN	Bosatt (B)
Odds Stadion AS S932775751	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 5 Falkum 3705 SKIEN	

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Fridtjof Nansens gate 23	-	300/5098/0/11	-	-	-	-	-

## Adresse

Vegadresse: Fridtjof Nansens gate 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3722 SKIEN	Kirkesogn	05100101 Skien
Grunnkrets	205 STEVNEPLASSEN	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	2 SENTRUM NORD		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164502899		Annen idrettsbygning (659)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164502899: Annen idrettsbygning (659), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8148,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8148,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.02.2003

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Fridtjof Nansens gate 23	-	300/5098/0/11	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	2079,2	2079,2	0	0	0
H02	0	0	2788,2	2788,2	0	0	0
H01	0	0	3281,4	3281,4	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 300/5098

Bruknavn	FORRETNINGSBYGG	Beregnet areal	2467.7
Etablert dato	07.07.1997	Historisk oppgitt areal	2469,6
Oppdatert dato	14.10.2013	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563817.99	533638.87	0	Ja	2467.7	



Skien kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr Adresse

3807 - Skien kommune 300 5098 0 11 Fridtjof Nansens gate 23, 3722 SKIEN

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplassen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Næringsvirksomhet - Nåværende

Kommuneplan (16.6.2016)

Sentrumsformål - Nåværende

Kommuneplan (16.6.2016)

byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplan (16.6.2016)

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Ja

3807 883

Reguleringsplan for Odd stadion med tilgrensede arealer. (15.6.2006)

Annet kombinert formål (Forr/Kontor/Allmenntilbygg)

3807 883

Reguleringsplan for Odd stadion med tilgrensede arealer. (15.6.2006)

Annet kombinert formål (Idrettsanl/Forr/Garasjeanl/Kontor/Allmenntilbygg)

## BEBYGGELSESPLEN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

## KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



# Protokoll til Årsmøte i Sameiet Stadionbygg

Det ble den 9. juni 2022 avholdt årsmøte i Sameiet Stadionbygg, org.nr. 813 053 292, i selskapets lokaler i Fridtjof Nansensgt. 21 23, 3722 Skien.

Tilstede: Styreleder Audun Nilssen, Trine Riis Groven (vara for Nestleder Andreas Finsrud), Styremedlem Geir Kristiansen og Martin Dalin Vuckovic(Odd)

Ingen representanter fra Legene eller TTG var tilstede, Duval var representert ved Audun Nilssen

Agenda årsmøte Sameiet Stadionbygg 2022:

1. **Valg av møteleder, referent, to til protokoll:** Styrets leder ble valgt som møteleder og referent. Protokoll undertegnes av Martin Dalin Vuckovic og Trine Riis Groven, etter digital signering av regnskap.
2. **Godkjenning av innkalling:** Godkjent
3. **Godkjenning av referat fra forrige møte:** Godkjent
4. **Regnskap/økonomi:**
  - \*Årsregnskap for 2021 ble godkjent og signert fysisk
  - \*Økonomirapport per 31.05.22 fra regnskapsfører ble lest opp. Det ble også informert om kundeutbytte fra Gjensidige på kr 9.267,-

\*Geir informerte om at det i fremtiden kan komme økte krav til energieffektiv drift i forbindelse med FN's bærekraftsmål som er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og å stoppe klimaendringene innen 2030.

Bygninger står for 40% av energikonsumet og ca. 36% av karbonutslippene i EUs medlemsland. Derfor er det et sentralt mål for EU å stimulere bygg- og eiendomsmarkedet slik at investeringer vris mot mer energieffektive bygninger. Huseiere og leietakere må bidra til bærekraft og reduserer Co2-avtrykket. I denne forbindelse med innføres nå EU-Taksonomien. (Ordet taksonomi kommer fra Gresk og betyr anvendelsen av læren om klassifisering, og begrepet er valgt for å definere bærekraft). I fremtiden blir det krav for bedrifter om måling og rapportering av energiforbruk, krav om kontinuerlig målsetting og forbedring.

En løsning som kan vurderes er å installere EOS (Energi Overvåknings System). Ved denne løsningen bygges automatikken og styringen om på ventilasjonsanleggene, varmpumper etc. Det blir overvåkning og styring av bla. Co2, temperatur, radon, VOC-målinger og logging av lokalene. Det finnes løsninger for at slike installasjoner finansieres med leasing.

**Sameiet tok dette til orientering.**

5. **Vaktmestertjenesten** – Tjenesten fungerer som før. Ved behov ringer Reidar M. i Odd dersom man har noe som skal ordnes som gjelder byggets fellesareal. Dersom det er i egne lokaler så ordnes det med egne leverandører eller at man avtaler med Reidar.

#### 6. **Status bygg:**

Det ble gitt en kort orientering om EL / Ledelys, Ventilasjon, renhold, samt gjennomførte tilsyn 2021/22:

- EL-rapporten: alle eiere effektuerer inne utgangen av august: Meldes inn i BrannWeb etter utbedring
- Nød/-ledelys, samme som EL
- Gjennomført Branntilsyn i Mars, få men viktig anmerkninger. Avvikshåndtering, termografering og slukkeutstyr
- Inngått avtale om Termografering av fordelingsskap hvert 3. år
- Går mot sesong med store muligheter for vanninntrengning. Ønsker at det ses på en mulighet for å sikre nødutgang fra kjelleren på Sprek. Andre tiltak er at alle eiere, leiere og andre som benytter seg av bygget, deltar og rydder unna løv/søppel fra sluk
- Klipping av gress – hva gjør vi i år? Sommerjobb for ungdom eller avtale med underleverandør? Audun hører med jentene som gjorde jobben i fjor og Trine hører med en «Alt mulig» mann som de benytter.
- Audun savner ønske og vilje fra alle som benytter bygget til å ta vare på det, oppfordrer derfor alle eiere til å snakke med sine brukere/leietagere om å rydde og holde orden.

#### 7. **Valg av styremedlemmer og leder**

\*Audun Nilssen går etter eget ønske av som styreleder og daglig leder.

\*Martin Dahlin fra Odd var i forkant av møtet forslått fra Stadionbygg AS som ny styreleder og takket ja til dette. Han overtar som styreleder og daglig leder fom 1.7.22

\*Valg av styremedlemmer: Andreas Finsrud fortsetter som nestleder i styret (Trine Riis Groven personlig vara), Geir Kristiansen fortsetter som styremedlem (Magne Nygaard personlig vara)

\*Audun Nilssen går inn som vara

#### 8. **Evt**

\*Protokoll utarbeides etter signering av regnskapsåret 2021

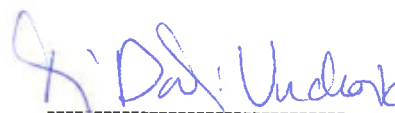
\*Protokoll signeres og sendes regnskapsfører som melder til Brønnøysund

Protokollen har to vedlegg: digital rapport for EL/LEDELYS og digital Årsmelding/regnskap for 2021.

Skien 24.06.2022



Trine Riis Groven



Martin Dahlin

**SAMEIEVEDTEKTER****FOR****SAMEIET STADIONBYGG**

## § 1

Gnr. 300 bnr. 5098 i Skien kommune, består av et næringsbygg med 14 eierseksjoner som er gitt følgende seksjonsnummer:

Seksjon nr.	Type	Samlebrøk
1	N	1346/4915
2	N	302/4915
3	N	331/4915
4	N	228/4915
5	N	739/4915
6	N	1012/4915
7	N	62/4915
8	N	148/4915
9	N	227/4915
10	N	77/4915
11	N	180/4915
12	N	177/4915
13	N	38/4915
14	N	46/4915

Alle seksjoner er næringsseksjoner. Sameiebrøken er basert på den enkelte seksjons innbyrdes netto areal.

## § 2

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, med utstyr m.m.

## § 3

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Den enkelte sameier er dog forpliktet til å følge de husordensregler som til enhver tid måtte fastsettes av styret. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må styret få melding for registrering.

## § 4

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene som dekkes etter fordelingsnøkkel, vedtatt ved sameiets opprettelse og som ligger som vedlegg 1 til disse sameievedtekter.

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av styret fra sameiets konto og fordeles forholdsmessig på sameierne i henhold til vedlegg 1. (På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig a- konto forskuddsbeløp til sameiets konto.) Unnløstelse av betaling av felles-utgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier/e.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Eventuelle andre felles utgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

Styret setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for fellesutgiftene.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Sameiestyret innkrever årlig (2,0 o/oo) regnet av seksjonens lånetakst av hver enkelt seksjonseier som settes av til fond for felles vedlikehold. (Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.)

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

## § 5

Sameiet skal ledes av et styre på tre medlemmer med personlige varamedlemmer, som velges blant sameierne, for to år av gangen. Styremedlemmene overlapper hverandre med ett år slik at kontinuitet opprettholdes. Styreleder og nestleder velges særskilt. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 6

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned, etter forutgående skriftlig innkallelse, med minst 8 - åtte - dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir den/de saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer som for vanlig årsmøte. På årsmøtet har sameierne 1 - en - stemme for hver påbegynt 100 m<sup>2</sup> av sin seksjon.

Vedtak treffes med simpelt flertall blant de som er representert på årsmøtet, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens § 30.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldige vedtak må minst halvparten av sameiernes stemmer være representert på årsmøtet.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer
4. Valg av styreleder og nestleder
5. Valg av revisor og fastsette revisorhonorar
6. Eventuelt

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiemøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

#### § 7

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Sameiet skal ha panterett lik kr 150,- pr. m<sup>2</sup> pr. seksjon ved første gangs overdragelse i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid. Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet rett til etter 14 -fjorten - dagers varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæringen.

#### § 8

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet kan avtales/ avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant, og justitiarius i Skien og Porsgrunn Byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32. Avgjørelser skal begrunnes.

#### § 9

For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31, som kommer til anvendelse i den grad disse vedtekter ikke bestemmer annerledes.



**DIANA NOOR** | Faglig leder/ Eiendomsmegler MNEF | 41 68 77 50 | [dn@sormegleren.no](mailto:dn@sormegleren.no)

**Sørmegleren Telemark AS avd. Skien** | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/skien/>