

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKIEN BRYGGE

Plankart vertikalnivå 1, 2 og 3: 26.10.2016

Bestemmelser endret i samsvar med bystyrevedtak: 15.12.2016

## 1. GENERELT

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

### 1.1 Området reguleres for følgende formål

#### Område nivå 1 reguleres til:

- Område for bebyggelse og anlegg
  - o Energianlegg(trafo) / vann- og avløpsanlegg / øvrige kommunaltekniske anlegg
  
- Område for kombinert bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - o Sentrumsformål/ Energianlegg/ Vann- og avløpsanlegg/ Parkeringsanlegg / trasé for teknisk infrastruktur

#### Område nivå 2 reguleres til:

##### Områder for bebyggelse og anlegg

- o Sentrumsformål Tollboden, Felt 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11

- Områder for bebyggelse og anlegg kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag
  - o Sentrumsformål, friluftsområde i sjø og vassdrag Felt 6

- Områder for bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag
  - o Sentrumsformål, gangareal, friluftsområde i sjø og vassdrag Felt 1, 9

##### Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o Veg S5
- o Fortau, sykkelveg / -felt S6
- o Torg T1, T2, T5, T6
- o Gangareal H1, H2, H3, PR4

##### Områder for kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o Veg, trasé for sporveg/forstadsbane S1,S3, S4
- o Veg, torg, trasé for sporveg/forstadsbane T3, T4

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

kombinert med grønnstruktur og bebyggelse og anlegg

- Veg, torg, trasé for sporveg/forstadbane, grønnstruktur, energianlegg(trafo), vann- og avløpsanlegg S2

- Områder for grønnstruktur

- Grønnstruktur P3, P7, P8

- Områder for grønnstruktur kombinert med samferdselsareal og teknisk infrastruktur

- Grønnstruktur, veg, trasé for sporveg/forstadsbane P4
- Grønnstruktur, gangareal P2
- Grønnstruktur, fortau P5
- Lekeplass, friområde, kjøreveg P6

- Områder for grønnstruktur kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag

- Grønnstruktur, friluftsområde i sjø og vassdrag P1

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag E1, E2, E3, E4, FS2, FS3
- Farled F8
- Småbåthavn F7

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, gangareal F2, F4
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, torg, gangareal F1, F3, F5, F6

- Hensynssoner

- Faresone - Flomfare H320
- Sone med særlig hensyn til kulturminner (Tollboden) H570
- Båndleggingssone etter andre lover (Tollboden) H740

**Område nivå 3 reguleres til:**

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Gang- / sykkelveg (Bro)

## 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at Skien Brygge kan utvikles som en levende del av sentrum med et balansert samspill mellom ulike funksjoner som skaper liv i de offentlige områdene og som spiller på lag med det øvrige sentrum. Reguleringsplanen definerer de fysiske rammevilkårene for en byutviklingsstrategi for å

- gjenetablere kontakten med vannet både fysisk og visuelt

- gjøre det attraktivt å bo i sentrum
- etablere nye sentrale kontorlokalteter
- tilføre en urbanitet som gir en levende by med større mangfold
- skape en god by å besøke
- styrke handelsgrunnlaget
- skape et interessant mål for turister
- bidra til lokal og regional identitetsbygging
- skape et variert tilbud av boliger

## **2. FELLES BESTEMMELSER**

### **2.1 Plankrav**

Det kreves ikke detaljregulering av feltene innenfor områdereguleringen.

### **2.2 Rekkefølgekrav**

#### 2.2.1 Elvebunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot og i Bryggevannet skal de eventuelle miljømessige tildekkingsiltakene som er gjennomført i Bryggevannet være utbedret etter eventuelle skader.

#### 2.2.2 Bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsarealene i direkte tilknytning til byggeprosjektet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging vil dokumentasjon av etablerte midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer være tilstrekkelig for å få midlertidig brukstillatelse. Dersom uteoppholdsarealer grunnet årstid ikke kan ferdigstilles til midlertidig brukstillatelse gis, skal utearealene opparbeides så snart som praktisk mulig påfølgende vår.

#### 2.2.3 Kjøreveier, parker, torg og fortau

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak under offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge skriftlig ansvarserklæring vedrørende Skien Kommunes interesser.

Ansvarserklæringen skal være tinglyst.

Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også den halvdel av tilgrensende gate/vei/torg som tilstøter det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.

Dersom byrommene ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene nedenfor den aktuelle etappen.

Samtidighetskrav i forhold til allmennhetens tilgjengelighet til vannfronten skal bygges etter hvert som byggene ferdigstilles og tas i bruk.

1. Veg, fortau og gangareal tilstøtende aktuelle felt, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for det sist ferdige feltet som gir disse byrommene tosidig bebyggelse..
2. " Bryggeplassen" (F3) skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest gis for det siste byggefeltet som gir plassen tosidig bebyggelse (felt 5, 6 og 9)
3. " Tollbodplassen» skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest gis for det andre av feltene 1, 2 og 3 som bygges.
4. " Jernbanebrygga" (felt S1 og S2) skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest gis for det første byggefeltet i planområdet.
5. " Bryggescenen" skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til tilstøtende bebyggelse i Felt 1.
6. " Bryggekanalen" i F2 skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til bebyggelse som ferdigstiller Felt 1.
7. " Bryggekanalen" i F4 og bryggeanlegg innenfor BG29 i Felt 9 skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest for første bebyggelse tilstøtende bestemmelsesgrensen i Felt 9.
8. Langs Nedre Skotlandsvei og Sandviksveien skal fortau være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest for tilstøtende felt.
9. " Bratsbergallmenningen" (P1-5) skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til det siste felt som gir det respektive felt (P1-5) tosidig bebyggelse.
10. " Bjarne og Kåres plass" skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til bebyggelse i tilstøtende del av Felt 10.
11. " Havnetorget" skal være opparbeidet og ferdigstilt senest før det siste tilstøtende feltet (felt 7,8,9) gis ferdigattest.

## 2.3 Dokumentasjonskrav

Søknad om rammetillatelse skal legges fram for Hovedutvalg for teknisk sektor før det gis tillatelse.

### 2.3.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes:

- Fasadeoppriss, terrengsnitt, illustrasjoner/3d-modeller av tiltaket sett i sammenheng med omgivelser.
- Sol- og skyggestudier
- Redegjørelse for materialbruk i belegg og fasader.
- Arealregnskap som viser benyttet andel av totalt tillatt BRA forretning, og hvor mye forretningsareal som gjenstår.
- Arealregnskap som viser benyttet andel av totalt tillatt BRA kontor, og hvor mye kontorareal som gjenstår.
- Arealregnskap som viser benyttet andel av totalt tillatt BRA på Skien Brygge, og dokumentasjon av at tiltaket ikke overskrider tillatt BRA for det respektive felt iht. arealtabell i pkt. 5.13.
- Redegjørelse for bygningsmessige og tekniske tiltak som skal forhindre skader på bygninger og spesielt viktig infrastruktur opp til kote +3,2, jf 9.1.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse av konstruksjoner mot farleden for å redusere skadeomfanget ved påkjørsel av fartøyer.

### 2.3.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det også innsendes:

#### **1. Detaljert landskapsplan i målestokk (1:200)**

Planen skal lages for angjeldende tiltak og vise:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyde angitt ved inngangspartier
- Tilliggende offentlige arealer som skal opparbeides iht. rekkefølgebestemmelser
- Uteoppholds- og lekearealer på tak, terreng og i vann
- Parkering, inkludert sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede på terreng
- Gjerder og andre vertikale skiller, samt eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
- Kjøre- og gangarealer med atkomst
- Vareleveranse, snuplasser
- Overflater og materialvalg
- Universell utforming, ledelinjer, stigningsforhold, eksisterende og fremtidig terreng og forstøtningsmurer med angitt høyde, vegetasjon, håndtering av overflatevann som estetisk element.
- Byromsmøbler/ -utstyr, belysning, avfall- og returstasjoner, kunstnerisk utsmykning
- Overvannsbehandling
- Evt. vindavskjermingstiltak

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal landskapsplan også illustrere og redegjøre for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer, herunder torg, Havnepromenade, anlegg i bryggevannet, grønnstruktur, gang- /sykkelbro.

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse innenfor feltene 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 skal landskapsplan også illustrere og redegjøre for plassering og utforming av passasjer og spalter innenfor det respektive felt, tilstøtende aktuelle tiltak.

For søknad om rammetillatelse som innebærer den siste av spaltene/passasjene regulert innenfor bestemmelsesgrensene BG21 og BG29, skal det dokumenteres at plasseringen av spalten/passasjen vil gi siktzone iht. bestemmelser tilknyttet de respektive bestemmelsesgrenser.

Landskapsplan skal suppleres av egen vurdering av nødvendige sikringstiltak mot drukning og trafikkulykker.

#### **2. Overordnede planer i målestokk 1:500 for**

- Teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Overordnet plan for håndtering av overvann. Planen skal omhandle:
  - o Beskrivelse av detaljer for håndtering av overvann og drensvann. Skal også gjelde for anleggsperioder.

- Krav til påslipp til elva, offentlig V/A -anlegg, evt. fordrøyning, infiltrasjon i boligfelt og grønnkorridorer
- Krav til terrengforming, høyder og terrengmessige hensyn for håndtering av overvannet.
- Utformingsprinsipper for overvannsanleggene; renner, kanaler, infiltrasjonsområder, dammer etc.
- Krav til utomhusanlegg, materialvalg og plantevalg der det er relevant av hensyn til overvannshåndtering
- Håndtering av flomvei vist i kommuneplanens arealdel

Felles overvannsplan må samordnes med hovedplan for infrastruktur og grønstrukturplan.

### 2.3.3 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes

#### **1. Tekniske planer for:**

- Veg, vann- og avløp
- Overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Det skal redegjøres for at løsningene er iht. overordnet plan for håndtering av overvann.
- Brannstrategi og brannvann
- Renovasjon. Undergrunnsoppsamling skal vurderes.
- Belysning og skilting
- Underbygning under offentlige trafikkarer, med tekniske løsninger. Underbygning under offentlige trafikkområder skal godkjennes av Skien kommune.

#### **2. Beredskapsplan for**

- Håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsperioden
- Håndtering av kulturminner som oppdages under anleggsperioden

#### **3. Overordnet plan for anleggsperioden, jf pkt 2.15, som viser**

- Prinsipper for anleggstrafikk
- Gang- og sykkelforbindelser til etablert bebyggelse
- Atkomster og parkering
- Prinsipper for informasjon til beboere
- Redegjørelse for trafiksikkerhet og universell utforming
- Redegjørelse for hvordan masser der svartlistede arter vokser, skal håndteres
- Overvannshåndtering

#### **4. Overordnet landskapsplan i målestokk 1:500 for midlertidig bruk**

Planen skal lages for hele planområdet og vise arealbruken innenfor planområdet etter ferdigstilling av hver utbyggingsetappe

- Opparbeiding av tiliggende offentlige arealer iht. rekkefølgebestemmelser
- Uteoppholds- og lekearealer
- Parkering inkludert HC-parkering og sykkelparkering

- Atkomster, vareleveranse, snuplasser
- Gang- og sykkelforbindelser gjennom området
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt kunstnerisk utsmykning
- Redegjørelse for trafiksikkerhet og universell utforming

Overordnet landskapsplan for midlertidig bruk skal suppleres av egen vurdering av nødvendige sikringstiltak mot drukning og trafikkulykker.

## 2.4 Plassering av bebyggelsen

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan det tillates bebyggelse der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og/eller omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene.
2. Bebyggelse under terreng tillates plassert innenfor formålsgrense angitt på plankart for vertikalnivå 1. For byggefelt i Bryggevannet tillates ikke bebyggelse under kainivå, unntatt fra dette er nødvendig konstruksjon, utearealer tilrettelagt for fellesfunksjoner for beboerne, boder og adkomstkulvert til kjelleranlegg under kai. Adkomstkulverter under bebyggelse i vann skal trekkes minimum 2,5 m inn fra overliggende fasadeliv, unntatt fra dette er ved fasadeliv mot Havnepromenaden.
3. Parkeringsanlegg tillates anlagt innenfor formålsgrense angitt på plankart for vertikalnivå 1. Dette forutsetter at volumer under vei kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur. Underbygning under offentlige trafikkarealer, med tekniske løsninger skal godkjennes av Skien kommune.
4. Nedkastpunkter for avfallshåndtering tillates etablert utenfor byggegrenser.
5. Det tillates etablert dekke som forbinder utomhusarealer og bebyggelse med Havnepromenaden, utenfor byggegrenser i felt 1, 6 og 9. Utenfor samme byggegrenser tillates etablert parkeringsanlegg under kainivå i henhold til avgrensing i plankartets vertikalnivå 1. Under kainivå utenfor samme byggegrenser tillates også etablert adkomstkulverter som forbinder heis/trappehus i bebyggelsen med parkeringsanlegg.
6. Mot Bratsbergallmenningen, Tollbodplassen, Bryggeplassen, Havnetorget og Broplassen skal minimum 1. etg i tilstøtende bebyggelse plasseres i formålsgrensen. Unntatt fra dette er Havnetorgetts tilstøtende bebyggelse i Felt 9.

## 2.5 Utnyttelse

Utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m<sup>2</sup> BRA for de ulike feltene. Bruksareal under kainivå regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bestemmelsen gjelder også for arealer under kainivå i felt 1, 6, 9, 10.

For å øke fleksibilitet for sammensetning av ulike formål på Skien Brygge, tillates overføring av m<sup>2</sup> BRA mellom feltene såfremt dette ikke medfører overskridelser av maks BRA for angitte formål i bestemmelser, eller maks BRA som regulert for Skien Brygge som helhet (53.800 m<sup>2</sup>)

for felt 1 - 11, jf «samlet arealtabell» pkt 5.13). Øvre tak for maks BRA pr. felt etter overføring av areal fremkommer av tabell under kapittel 4.14 " samlet arealtabell" .

## 2.6 Høyder og utforming

1. Tillatte byggehøyder er angitt med koteangivelse på plankart.
2. Takoppbygg ut over tillatte byggehøyder tillates for heis og trapp til uteoppholdsareal på tak, samt nødvendige tekniske installasjoner.
3. Det tillates etablert støy- og vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra formålsgrense.
4. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt høyde og krever ingen inntrekning fra formålsgrense. Rekkverk skal utføres som forlengelse av byggets fasade, eller i glass eller annen transparent konstruksjon.
5. 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter.
6. Området skal fremstå med variasjon i fasadeuttrykk og ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
7. Bebyggelsen skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og utformes slik at det oppstår variasjon i sammenhengende fasadeløp som er lenger enn 45 m.
8. Bebyggelsen skal utføres med bestandig/ robust materialbruk. I byggefeltene nærmest Tollboden skal materialbruk og fargesetting gis særskilt oppmerksomhet.
9. Næringsbebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak i form av sedummatter, gress og/eller annen vegetasjon.
10. Takene for boligbebyggelse skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligene i henhold til bestemmelse om uteareal. Uteoppholdsarealer på tak skal ha innslag av vegetasjon/ grønne elementer.
11. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utforming. Takinstallasjoner skal i størst mulig grad tilpasses slik at nær- og fjernvirkning på Skien Brygge ikke virker skjemmende. Det skal i størst mulig grad legges til rette for grønne tak.
12. Tillatte utkrageringer av bebyggelse og fasadeelementer (karnapper, balkonger, etc.) som beskrevet under bestemmelser for hvert felt, skal bidra til å gi bebyggelsen et rikt og variert uttrykk.
13. Mot Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien skal bebyggelsen ha henvendelse og etasje som ligger på nivå med veiene.
14. Mot Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien skal bebyggelsen i felt 3,4 og 7 stedvis trekkes tilbake fra formålsgrense for å skape variert romlighet langs fortauet.
15. Mot Jernbanebrygga skal bebyggelsen i felt 3, 4 og 7 stedvis trekkes tilbake fra formålsgrense over 3. og 4. etasje for å skape varierte romlighet og gesimshøyde mot Jernbanebrygga.
16. Mot vei/fortau tillates bebyggelsen i 1. og 2.etasje stedvis trukket tilbake fra fasadeliv slik at det skapes varierte romdannelse mot gangareal/grønnstruktur/vei.



17. Det tillates ikke utfylling under bebyggelse i Bryggevannet ut over avgrensning i plankartets vertikalnivå 1.

## 2.7 Bruk og atkomst

1. Minimum 40 % og maksimum 80 % av planområdet totale bruksareal skal være bolig.
2. Det tillates etablert maksimum 18 500 m<sup>2</sup> BRA kontor innenfor planområdet.
3. Bebyggelse langs Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien skal etableres med gangadkomster både fra Jernbanebrygga og fra nivå med Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien.
4. Parkering, kjøreatkomst, lagerareal, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift for bebyggelsen tillates etablert i felles anlegg under terreng på hele Skien Brygge. P-anleggets tillatte utstrekning vises i plankartets vertikalnivå 1.
5. Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede og besøkende til bebyggelsen på Skien Brygge tillates innpasset i parkeringslommer i Jernbanebrygga.

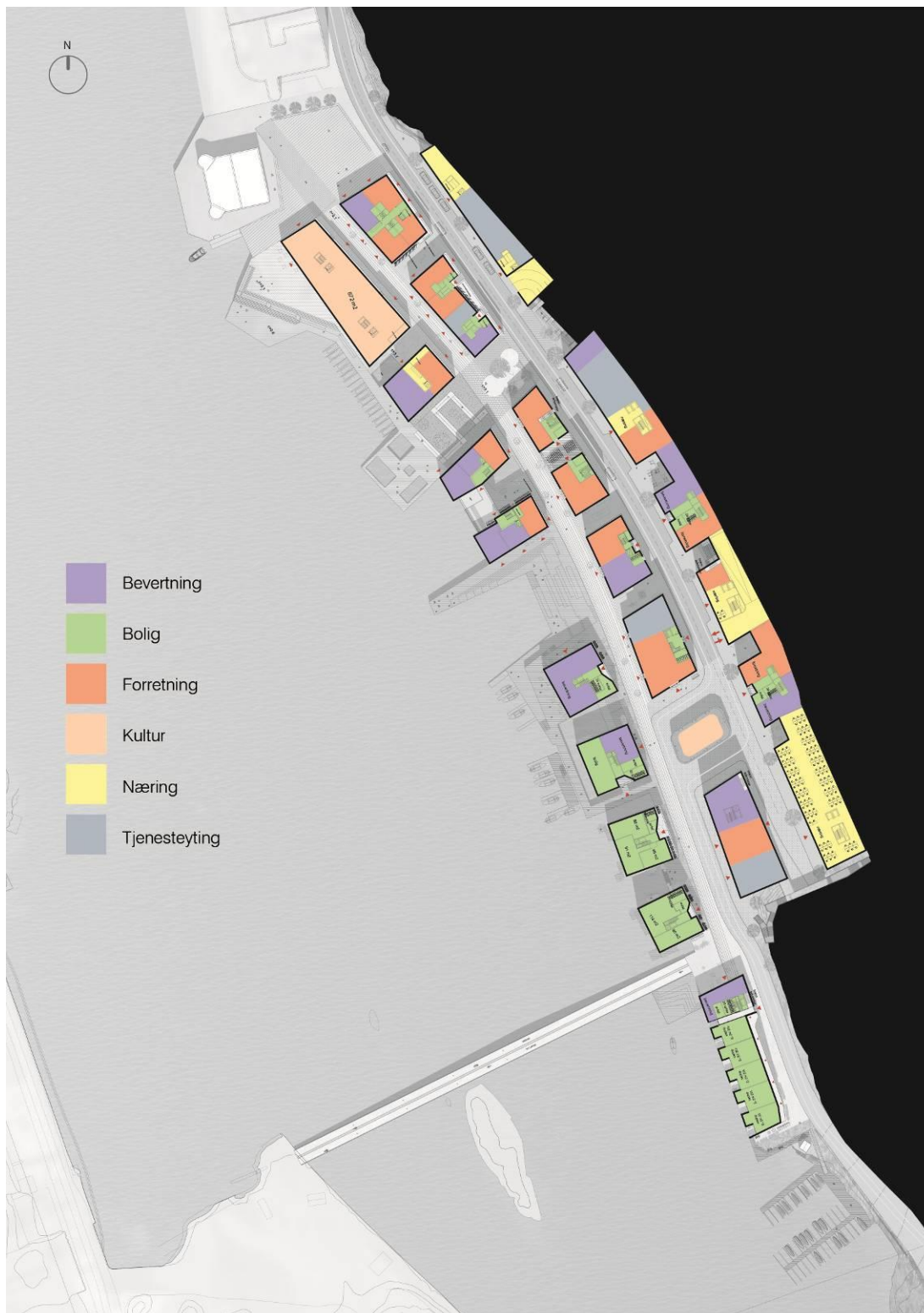
## 2.8 Boligkvalitet

1. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst.
2. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien (regnet fra nivå med vei), Jernbanebrygga, Tollbodplassen, Bratsbergallmenningen og Bryggeplassen. Unntatt fra dette er adkomstfunksjoner, avfallsrom og sykkelparkering.
3. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Uteareal tillates lagt til felles terrasser og takterrasser. Uteareal skal løses innenfor hvert byggefelt og tilfredsstillende følgende minimumsnorm pr. leilighet:
  - Leiligheter under 50 m<sup>2</sup> BRA:
    - o 6m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse, forhage eller flytende elementer i vann.
    - o 2m<sup>2</sup> lekeareal
    - o 3m<sup>2</sup> felles oppholdsareal
  - Leiligheter mellom 50-80 m<sup>2</sup> BRA:
    - o 6m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse, forhage eller flytende elementer i vann.
    - o 6m<sup>2</sup> lekeareal
    - o 3m<sup>2</sup> felles oppholdsareal
  - Leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA:
    - o 6m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse, forhage eller flytende elementer i vann.
    - o 8m<sup>2</sup> lekeareal
    - o 5m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal
4. Felles oppholdsareal og lekeareal skal ha universelt utformet og trafiksikker adkomst.
5. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med gode solforhold.

6. Privat uteareal kan erstattes av tilsvarende tilrettelagt felles uteareal, som f.eks. takterrasser.
7. Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad skjermes for støy- og luftforurensning over gjeldende grenseverdier.

## **2.9 Forretningsformål og publikumsfunksjoner**

1. Forretningsarealer tillates hovedsakelig anlagt i 1. etasje regnet fra tilsluttende fotgjengerareal.
2. Forretning i 1.etasje skal plasseres mot gate og/eller torg, og ha minimum en inngang pr. virksomhet mot offentlig tilgjengelig areal.
3. Etablering av publikumsfunksjoner skal forbeholdes de viktige byrommene Havnepromenaden, Tollbodplassen, Bryggescenen, Bryggeplassen og Havnetorget. Understående illustrasjon *Figur 1* er veiledende for prioriterte soner for etablering av forretningsformål og andre publikumsfunksjoner.
4. Totalt tillates 2500 m<sup>2</sup> BRA forretning (inkl. lager). Dagligvareforretning på inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA tillates plassert i kjeller. Lagerareal, avfallsrom, tekniske rom og birom, plassert i kjeller, medregnes ikke i BRA forretning.



Figur 1 \_ Veiledende plan for lokalisering av funksjoner i 1.etg, planen viser 2200 m2 forretning.

## 2.10 Parkering

- Bilparkering for bebyggelsen skal hovedsakelig innpasses i underjordiske anlegg eller anlegg i fjell, på egen tomt eller i fellesanlegg. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærområdet og tillates lagt på bakkeplan.
- Fellesanlegg for parkering tillates eksponert som fasade mot allment tilgjengelige gater, torg, gangareal og gårdsrom hvis fasadelengde ikke overstiger 45 m, og det legges vekt på god estetisk fasadeutforming, jf pkt 2.6 nr. 6, 7 og 8. Det tillates ikke fellesanlegg for

parkering i 1.etasje direkte tilstøtende Havnepromenaden (H1 og H2) eller Tollbodplassen (T1).

- Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
  - o Boliger: maks. 1,2 plass pr. bolig, hvorav 0,2 skal avsettes felles gjesteparkering
  - o Forretninger: maks. 1,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
  - o Kontorer: maks. 1,2 plasser på 100 m<sup>2</sup> BRA
  - o Bevertning: maks. 1 plasser pr. 10 seter
  - o Hotell: maks. 1-2 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA

Min 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede.

- Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt tillates dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til norm ikke overskrides innenfor planområdet.
- Sykkelparkering for bebyggelsen skal fortrinnsvis ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/ eller utomhusarealer. Det skal avsettes plasser etter følgende norm:
  - o Boliger: min. 2 plasser pr. boenhet
  - o Forretninger: min. 1,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
  - o Kontorer: min. 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
  - o Bevertning: min 2 plasser pr. 10 seter
  - o Hotell: min 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken skal min 50 % av sykkelplassene være overbygd / under tak. Det skal tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser på bakkeplan i bebyggelsen, fortrinnsvis i nær tilknytning til innganger.

## **2.11 Varelevering**

Det tillates varelevering fra fortau, gangarealer og torg forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet.

## **2.12 Avkjørsel**

Avkjørsler til p-anlegg under terreng tillates etablert fra Tollbodplassen (T1), Jernbanebrygga (S1, S2, S3, S4, S5) og Havnetorget (T3). Hvis atkomst etableres fra Tollbodplassen, forutsettes den utformet som rampe til p-anlegg under terreng og plassert nærmest mulig Jernbanebrygga. Midlertidige adkomster ved trinnvis utvikling tillates etablert andre steder.

## **2.13 Miljøhensyn**

### 2.13.1 Støy

Etablering av nye bygninger med støyfølsom bruksformål (eks boliger, skoler, barnehager) skal tilfredsstillende krav som fastsatt i T-1442.

Alle boenheter skal ha en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Innenfor rød sone skal alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomme bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, ha balansert mekanisk ventilasjon.

#### 2.13.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak.

#### 2.13.3 Varmeenergi, kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette

Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegget eller annen oppvarming basert på alternative energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossilt brensel som medfører lokalt utslipp av klimagasser tillates ikke. Det tillates etablering av midlertidige alternative løsninger.

Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert i feltene 1 - 11, og under bakken innenfor hele arealet regulert i vertikalnivå 1 som vist i plankart.

SORPTIL kjøling er et godt alternativ for kjøling. Dette for å tilpasse tekniske installasjoner best mulig. SORPTIL kjøling er miljøvennlig og energieffektiv, dersom annen kjøleteknikk velges skal det underbygges i et estetisk og miljøeffektivt perspektiv.

#### 2.13.4 Avfall og massehåndtering

Grave- og sprengningsmasser fra planområdet skal håndteres i henhold til godkjent tiltaksplan.

Avfallsløsning skal være i henhold til krav i kommuneplanens arealdel.

### **2.14 Forholdet til automatisk fredete kulturminner**

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeid som kan skade kulturminnet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

### **2.15 Anleggsperioden**

- Under utbygging av nye områder skal atkomst til utbygde områder sikres.
- Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistere frem til ferdigstilte bygg. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.

- All overvannshåndtering i anleggsperioden må håndteres på en slik måte at det ikke medfører forurensing av nærliggende resipienter. Forurenset overvann fra anlegget/ byggegrøper må renses før det ledes til resipient (Bryggevannet), evt. må det ledes til kommunale spillvannsledninger etter godkjenning av Skien kommune.

### **Vertikalnivå 1 (under terreng)**

#### **3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Det tillates anlagt trafo, pumpestasjon for V/A og øvrige kommunaltekniske anlegg

#### **4. BEBYGGELSE OG ANLEGG KOMBINERT MED SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

### **Vertikalnivå 2 (På terreng)**

#### **5. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

##### **5.1 Felt 1**

###### **5.1.1 Utnyttelse**

Bruksareal skal ikke overstige 5200 m<sup>2</sup>, inkludert utkraging over byggegrenser og over tilliggende torg/ gangareal/ friluftsområde i sjø og vassdrag/ grønnstruktur innenfor BG1, BG2, BG3 og BG4 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

###### **5.1.2 Høyder og utforming**

- Bebyggelsen skal brytes opp mot Havnepromenaden og Bryggescenen/ Bryggekannten slik at bebyggelsen skaper varierte møter med tilstøtende Havnepromenade, samt mot Bryggescene og Bryggekant.
- Det skal innpasses en åpen passasje i min. 8 m bredde mellom Havnepromenaden og Bryggescenen/Bryggekannten. Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet til vannet og/eller bryggekannten.
- Ved etablering av kulturformål i hele feltets 1.etg, frafaller krav til innpassing av passasje. Krav til passasje kan kun fravikes i ett av feltene 1 og 2.

##### **5.2 Felt 2**

###### **5.2.1 Utnyttelse**

Bruksareal skal ikke overstige 4800 m<sup>2</sup>, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg innenfor bestemmelsesgrenser BG5, BG6, BG7 og BG8 som vist på kartet.

###### **5.2.2 Høyder og utforming**

- Det skal innpasses én åpen passasje i min. 8 m bredde mellom Havnepromenaden og Jernbanebrygga. Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet fra Jernbanebrygga til Havnepromenaden. Bebyggelsen tillates sammenkoblet over passasjen fra og med 3.etg. Sammenkoblingen tillates å overdekke inntil 40 % av passasjen.
- Ved etablering av kulturformål i hele feltets 1.etg, frafaller krav til innpassing av passasje. Krav til passasje kan kun fravikes i ett av feltene 1 og 2.

### **5.3 Felt 3**

#### 5.3.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup>, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg innenfor bestemmelsesgrenser BG9 og BG10 som vist på kartet.

#### 5.3.2 Høyder og utforming

Det skal innpasses én åpen passasje i min. 8 m bredde mellom fortau langs Nedre Skotlandsvei og Jernbanebrygga. Passasjen skal være allment tilgjengelig og tillates ikke overbygget. Passasjen tillates etablert på nivå med fortau langs Nedre Skotlandsvei. Det tillates etablert gatemøblement, adkomst til bebyggelsen, samt oppstillingsplass for varelevering/hente- og bringetjenester i passasjen.

### **5.4 Felt 4**

#### 5.4.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 6700 m<sup>2</sup>.

### **5.5 Felt 5**

#### 5.5.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 5000 m<sup>2</sup>, inkludert tillatt utkraging over tilliggende gangareal/grønnstruktur/vei innenfor bestemmelsesgrenser BG12, BG13, BG14 og BG15 som vist på kartet.

### **5.6 Felt 6**

#### 5.6.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup>, inkludert utkraging over byggegrenser og over tilliggende torg/ gangareal/ friluftsområde i sjø og vassdrag/ grønnstruktur innenfor BG16, BG17 og BG18 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

#### 5.6.2 Høyder og utforming

- Innenfor feltets areal skal det innpasses vann med direkte forbindelse til Bryggevannet. Vannarealet skal være allment tilgjengelig fra Havnepromenaden og utgjøre minimum 10 % av feltet.
- Innenfor vannarealet tillates etablert mindre flytende terrasser til boliger i 1.etasje. Flytende private terrasser som gir kontakt og tilgjengelighet til vann skal utformes som en integrert del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske fremtoning.

## **5.7 Felt 7**

### 5.7.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 11 000 m<sup>2</sup>, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg innenfor bestemmelsesgrense BG19 som vist på kartet.

## **5.8 Felt 8**

### 5.8.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 2500 m<sup>2</sup>, inkludert tillatt utkraging over tilliggende gangareal/grønnstruktur/vei innenfor bestemmelsesgrenser BG22, BG23 og BG24 som vist på kartet.

## **5.9 Felt 9**

### 5.9.1 Utnyttelse

- Bruksareal skal ikke overstige 6800 m<sup>2</sup>, inkludert utkraging over byggegrenser og over tilliggende friluftsområde i vassdrag, torg og gangareal innenfor BG25, BG26 og BG27 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

### 5.9.2 Høyder og utforming

- Innenfor feltets areal skal det innpasses vann med direkte forbindelse til Bryggevannet. Vannarealet skal være allment tilgjengelig fra Havnepromenaden og utgjøre minimum 15 % av feltet. Innenfor vannarealet tillates etablert flytende terrasser til boliger i 1.etasje på maksimalt 8 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Mot allment tilgjengelige utomhusarealer tillates bebyggelsen utkraget med fasadeelementer på inntil 2,4 m dybde fra og med 3.etasje. Mot de samme utearealene tillates bebyggelsen utkraget med fasadeelementer og baldakiner og andre solavskjermingstiltak på inntil 1,6 meter dybde fra og med 2.etasje.
- Området utenfor byggegrense mot kaikant skal opparbeides som en forsoning mot bebyggelsen og fremstå som en utvidelse av Havnepromenaden.
- Bebyggelsen skal fremstå som bygninger som står i vann.
- Det skal være et tydelig skille i materialitet mellom Havnepromenadens belegg og belegget i utomhusarealene innenfor feltet inkludert forsoning mot Havnepromenaden.
- Utomhusarealet skal i materialitet og utforming henge sammen med de offentlig tilgjengelige bryggeanleggene som etableres i Bryggevannet innenfor F4.
- Innenfor feltet skal det i tilknytning til vann etableres allment tilgjengelige utomhusarealer og nedtrappinger mot vannet.
- Det skal innpasses én åpen passasje i tillegg til passasje regulert i BG29. Passasjen skal ha min. 8 m bredde og tillates ikke overbygget. Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet til vannet og/eller Bryggekanalen(F4).

### 5.9.3 Bruk og atkomst

- Det tillates etablert forhager i tilknytning til bebyggelsen som tydeliggjør overgang og skille mellom offentlige/allment tilgjengelige og private arealer. Private forhager tillates ikke å forhindre allmenn tilgjengelighet til, og kontakt med vannet.



## 5.10 Felt 10

### 5.10.1 Utnyttelse

- Bruksareal skal ikke overstige 2700 m<sup>2</sup>, inkludert utkraging over byggegrenser og over tilliggende torg/ gangareal/ friluftsområde i sjø og vassdrag innenfor BG30, BG31 og BG32 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

## 5.11 Felt 11

### 5.11.1 Utnyttelse

- Bruksareal skal ikke overstige 3100 m<sup>2</sup>, inkludert utkraging over byggegrenser og over tilliggende torg/ gangareal/ friluftsområde i sjø og vassdrag innenfor BG33, BG34 og BG35 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

### 5.11.2 Bruk

- Eksisterende bruk av området tillates videreført inntil eksisterende bygg rives..

## 5.12 Bestemmelsesgrenser

- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser i tilliggende formål, tillates bebyggelsen utkraget med fasadeelementer (balkonger, karnapper, etc.) fra og med 3.etasje. Innenfor samme bestemmelsesgrenser tillates baldakiner og andre solavskjermingstiltak utkraget fra og med 2.etasje. Utkraginger tillates etablert med inntil følgende dybde:
  - o BG 7, 12, 22, 35: 0,8 m
  - o BG 1, 5, 14, 24: 1,6 m
  - o BG 3, 6, 8, 13, 16, 18, 23, 25, 28, 30, 32, 33, 34: 1,8 m
  - o BG 26: 2,4 m
- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser, i tilliggende formål, tillates bebyggelsen utkraget med fasadeelementer (balkonger, karnapper, etc). Utkraginger tillates etablert med inntil følgende dybde:
  - o BG 17, 27, 31: 2,4 m

Innenfor samme bestemmelsesgrenser tillates etablert mindre private terrasser, balkonger, eller mindre flytende elementer som gir kontakt og tilgjengelighet til vannet for boliger i 1.etasje. Terrasser, balkonger og flytende elementer som gir kontakt og tilgjengelighet til vann skal utgjøre en integrert del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske fremtoning. Det tillates ikke etablert gjennomgående offentlige eller private gangforbindelser.

Utkraginger innenfor BG27 i tilliggende formål Friluftsområde i sjø og vassdrag kombinert med gangareal (F4), skal ikke være i konflikt med etablering av offentlig bryggeanlegg innenfor F4.

- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser tillates bebyggelsen utkraget over byggegrenser og i tilliggende formål. Utkraginger tillates etablert inntil følgende dybde og fra følgende etg.:
  - o BG 1, 10: 2 m, f.o.m. 3.etg.
  - o BG 2: 2 m, f.o.m. 2.etg.
  - o BG 19: 2 m, f.o.m. 5.etg.
  
- Innenfor angitte bestemmelsesgrense BG4, i tilliggende formål og innenfor byggegrense, tillates bebyggelsen i Felt 1 og Felt 2 sammenkoblet fra og med 3.etasje og/eller høyere. Sammenkoblingen tillates å overbygge underliggende gangareal med inntil 100 m<sup>2</sup>.
  
- Innenfor angitte bestemmelsesgrense BG9, i tilliggende formål, tillates bebyggelsen i Felt 2 og Felt 3 sammenkoblet fra og med 3.etasje og/eller høyere. Sammenkoblingen tillates å overbygge underliggende vei med inntil 140 m<sup>2</sup>.
  
- Innenfor angitte bestemmelsesgrense BG33, i tilliggende formål, tillates bebyggelsen utkraget med brokonstruksjon som forbinder bebyggelsen med Lekeareal i felt P6.
  
- Innenfor BG15 skal det innpasses en åpen passasje i min. 8 m bredde mellom Jernbanebrygga og Havnepromenaden. Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet fra Jernbanebrygga til Havnepromenaden og sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Passasjen tillates opparbeidet og tilrettelagt for opphold og lek, eller som uteareal tilknyttet eventuelle publikumsfunksjoner i tilstøtende bebyggelse. I passasjen tillates etablert gatemøblement, vegetasjon, adkomst til bebyggelsen, samt oppstillingsplass for varelevering/hente- og bringetjenester i passasjen.
  
- Innenfor angitte bestemmelsesgrense BG29 skal det innpasses en åpen passasje i min. 8 m bredde mellom Havnepromenaden og Bryggekannten/Bryggevannet. Passasjen tillates ikke overbygget. Innenfor passasjen skal det opparbeides en offentlig gangforbindelse med minimum 2,5m bredde som kobler Havnepromenaden til Bryggekanntens anlegg i felt F5. Passasjen skal overlape med passasje som regulert i BG 21 i Felt 7, så det skapes en minimum 4 m bred siktsektor fra Fylkesveien mot Bryggevannet.
  
- Innenfor BG11, BG21 og BG20 skal det innpasses spalter i min. 8 m bredde mellom fortau langs Fylkesvei 32 og Jernbanebrygga. Spaltene skal være allment tilgjengelig og tillates ikke overbygget. Terrengnivå i spaltene skal etableres delvis som direkte utvidelse av fortau langs Jernbanebrygga og delvis som direkte utvidelse av fortau langs Sandviksvegen. På terreng mot Jernbanegata skal spaltene tilrettelegges for opphold, lek, eller som uteareal tilknyttet eventuelle publikumsfunksjoner i tilstøtende bebyggelse. I spaltene tillates etablert gatemøblement, vegetasjon, adkomst til bebyggelsen, samt oppstillingsplass for varelevering/hente- og bringetjenester.
  
- Spalte i BG21 skal overlape med passasje som regulert i BG 29, så det skapes en minimum 4 m bred siktsektor fra Fylkesveien mot Bryggevannet.

### 5.13 Samlet arealtabell

Understående tabell summerer tillatt BRA som regulert for Felt 1-11. Venstre kolonne viser maksimalt potensielt BRA innenfor tillatte høyder. Midtre kolonne viser maksimalt BRA som tillates innenfor det enkelte felt etter eventuell overflytting av areal fra andre felt. Maksimal tillatt BRA etter overføring av areal er basert på en prosentsats av maksimalt potensielt BRA innenfor regulerte avgrensinger av det enkelte felt. De ulike prosentsatsene er satt på bakgrunn av hvor stor fleksibilitet som er regulert for det enkelte felt. Høyre kolonne viser regulert BRA for hvert felt. Maksimalt tillatt BRA for felt 1 -11 er 53.800 m<sup>2</sup>.

FELT	Maksimal m <sup>2</sup> BRA potensial(eks. utkrageringer)	Maksimalt tillatt BRA m <sup>2</sup> , basert på % av potensiell BRA(eks. utkrageringer)	m <sup>2</sup> BRA regulert (inkl. utkrageringer)
Felt 1	6550 m <sup>2</sup>	5550 m <sup>2</sup> (85 % av potensial)	5200 m <sup>2</sup> (79 % av potensial)
Felt 2	6450 m <sup>2</sup>	5450 m <sup>2</sup> (85 % av potensial)	4800 m <sup>2</sup> (74 % av potensial)
Felt 3	3300 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup> (91 % av potensial)	3000 m <sup>2</sup> (91 % av potensial)
Felt 4	8100 m <sup>2</sup>	6850 m <sup>2</sup> (85 % av potensial)	6700 m <sup>2</sup> (83 % av potensial)
Felt 5	6900 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup> (80 % av potensial)	5000 m <sup>2</sup> (72 % av potensial)
Felt 6	5600 m <sup>2</sup>	4200 m <sup>2</sup> (75 % av potensial)	3000 m <sup>2</sup> (54 % av potensial)
Felt 7	12800 m <sup>2</sup>	11000 m <sup>2</sup> (86 % av potensial)	11000 m <sup>2</sup> (86 % av potensial)
Felt 8	3900 m <sup>2</sup>	3100 m <sup>2</sup> (80 % av potensial)	2500 m <sup>2</sup> (64 % av potensial)
Felt 9	9900 m <sup>2</sup>	7400 m <sup>2</sup> (75 % av potensial)	6800 m <sup>2</sup> (69 % av potensial)
Felt 10	3300 m <sup>2</sup>	2800 m <sup>2</sup> (85 % av potensial)	2700 m <sup>2</sup> (82 % av potensial)
Felt 11	3900 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup> (85 % av potensial)	3100 m <sup>2</sup> (79 % av potensial)
Samlet BRA	70.700 m <sup>2</sup>	58.150 m <sup>2</sup>	<b>53.800 m<sup>2</sup></b>

## **6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Bruk og utforming**

- Arealene skal være offentlige.
- Det tillates etablert sykkelparkering og vegetasjonssoner på regulerte torg, gangarealer og fortau. Det forutsettes at disse ikke hindrer fremkommelighet, og at det kan etableres en sammenhengende fri ferdselssone for myke trafikanter, med minimum bredde på 2 meter.
- Det tillates utplassert mobile installasjoner som bidrar til vinddemping. Disse skal ha høy arkitektonisk kvalitet.
- Fortau skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.
- Gangareal langs vannet, på eksisterende kaikant, skal anlegges som havnepromenade fra Tollbodplassen i nord til og med Broplassen i sør.
- Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak skal ha materialkvalitet med høy slitestyrke og varighet. Materialene skal også bidra til enkel drift.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper

### **6.2 Tollbodplassen (T1)**

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader i felt 1 og 2 tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Tollbodplassen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med de deler av Jernbanebrygga og Havnepromenaden som krysser Tollbodplassen. Havnepromenadens trasé over Tollbodplassen skal så langt det er formålstjenelig, tydeliggjøres i plassbelegget.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan Tollbodplassens helhetlige utforming sikres.
- Det skal etableres innslag av vegetasjon.
- Det tillates kjøring over Tollbodplassen mellom Langbrygga og Jernbanebrygga.
- Det tillates HC-parkering til funksjoner i Tollboden, samt fire parkeringsplasser til Langbrygga 4 innenfor Tollbodplassen.
- Mindre justering av plassering og størrelse på trafostasjon og pumpestasjon tillates. Dersom byggene fjernes, skal området opparbeides som torg

### **6.3 Bryggescenen (T2)**

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader i felt 1 tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Bryggescenen skal materialmessig behandles som et helhetlig område som underbygger og tydeliggjør sammenhengen med Tollbodplassen.
- Torg i T2 utgjør " Bryggescenen" sammen med anlegg i Bryggevannet i felt F1. Bryggescenen (F1 + T2) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.

#### **6.4 Broplassen (T5)**

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Broplassen skal materialmessig henge sammen med Havnepromenaden slik at sammenhengen med forbindelsen over broen mot Klosterøya og videre rundt Bryggevannet tydeliggjøres.
- Torg i T5 utgjør " Broplassen" sammen med nedtrappet anlegg i Bryggevannet i F7. Broplassen (T5 + F7) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.

#### **6.5 Havnepromenaden (H1, H2)**

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader i felt 1, felt 2, felt 5, felt 6, felt 8 og felt 9 tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Havnepromenaden skal opparbeides slik at det skapes fri passasje uten installasjoner, uteservering eller andre hindre i en bredde som sikrer god fremkommelighet for alle myke trafikantgrupper, samt tillater fremkommelighet for tilbringertjenester, renovasjonsbiler, varelevering og utrykningskjøretøy. Bredden for den frie sammenhengende ferdselssonen skal være minimum 3,5 meter.
- Det tillates ikke oppsatt gjerder eller andre installasjoner som hindrer fri ferdsel.
- Havnepromenaden skal tilrettelegges med oppstillingsplasser for stigebil. Forslag til løsning skal forelegges Skien Brannvesen for godkjenning før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak.
- Det skal etableres innslag av vegetasjon.

#### **6.6 Trappeforbindelse (H3)**

Innenfor H3 skal det etableres trappeforbindelse fra Jernbanebrygga til fortau langs Fylkesvei 32.

#### **6.7 Jernbanebrygga (S1, S2, S3, S4, S5)**

- I S3 og S4 tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.
- Jernbanebrygga skal opparbeides som gate med tosidig fortau i S2, S3, S4.
- Jernbanebryggas bredde og kurvatur skal ivareta eventuell fremtidig etablering av bybane.
- Langs Jernbanebryggas østre fortau i S2, S3 og S4 skal det etableres kantparkering, møbleringssoner, vegetasjonssoner og oppholdssone.
- Jernbanebrygga skal beplantes med trær langs østre fortau.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan Jernbanebryggas helhetlige utforming sikres.
- I S1 skal det etableres fortau langs eksisterende bebyggelse.
- I S2 skal Tollbodplassens utforming og belegg trekkes inntil fortauskant på begge sider av Jernbanebrygga.

- I S5 skal Jernbanebrygga utformes som gatetun og henge tydelig sammen med Havnepromenaden hvis det ikke blir aktuelt med kollektivtrasé videre sørover mot Nedre Elvegata. S5 skal opparbeides slik at det skapes fri passasje uten installasjoner, uteservering eller andre hindre i en bredde som sikrer god fremkommelighet for alle myke trafikantgrupper, samt tillater fremkommelighet for tilbringertjenester, renovasjonsbiler, varelevering og utrykningskjøretøy. Bredden for den frie sammenhengende ferdselssonen skal være minimum 3,5 meter.

## **6.8 Fortau langs Fylkesvei 32(S6)**

Innenfor S6 skal det opparbeides fortau. Det tillates etablert sykkelfelt. Det skal etableres innslag av vegetasjon.

## **6.9 Havnetorget (T3)**

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Havnetorget skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område.
- Havnetorget skal opparbeides som snuplass i enden av Jernbanebrygga, det kjørbare arealet skal inngå i plassens helhetlige materialmessige utforming.
- Havnetorget skal opparbeides med arealer for lek, opphold og sportsfunksjoner.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan Havnetorgets helhetlige utforming sikres.
- Utformingen av Havnetorget skal sikre mulig fremkommelighet for varelevering, tilbringertjenester og utrykningskjøretøy videre sørover i planområdet.
- Det tillates oppført bebyggelse til formål kulturinstitusjon, nærmiljøanlegg, bevertning, lekeplass, etc. på totalt inntil 250 m<sup>2</sup> BRA på Havnetorget. Bebyggelse skal inngå i torgets helhetlige utforming. Bebyggelse tillates med byggehøyde på maksimum 5 meter. Det tillates oppført rekkverk / sikringstiltak over maks byggehøyde ved etablering av lekearealer og / eller sportsarealer på tak av bebyggelsen.
- Eksisterende bebyggelse i Jernbanebrygga 63 tillates benyttet iht. eksisterende bruk inntil bygget rives.
- Det skal etableres innslag av vegetasjon.

## **6.10 Tunnelplassen (T4)**

- Tunnelplassen skal material-, utformings- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område med Havnetorget.
- Feltet skal tilrettelegges for opphold og lek frem til etablering av en evt. bybane. Ved benyttelse av T4 og eksisterende jernbanetunnel for adkomst/ kjøring til Skien Brygge, kan krav om tilrettelegging for lek og opphold fravikes.
- Tunnelplassens bredde og kurvatur skal ivareta eventuell fremtidig etablering av bybane
- Eksisterende bebyggelse i Jernbanebrygga 63 tillates benyttet iht. eksisterende bruk inntil bygget rives.

- Det skal etableres innslag av vegetasjon.

### **6.11 Bjarne og Kåres plass (T6)**

- Torg i T6 utgjør " Bjarne og Kåres plass" sammen med anlegg i Bryggevannet i F6. Bjarne og Kåres plass (T6 + F6) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.
- Innenfor feltet tillates etablert adkomst til småbåthavnen i F7.
- Bjarne og Kåres bu skal inngå i den helhetlige utformingen av plassen.

### **6.12 Promenade Klosterøya (PR4)**

PR4 skal være landingspunkt for bro mellom Skien Brygge og Klosterøya. Arealet skal holdes åpent for gjennomkjøring for vareleveranse og utrykningskjøretøy. Opparbeidelsen skal skje på de myke trafikkanters premisser. Deler av arealet kan opparbeides med vegetasjon.

### **6.13 Bestemmelsesgrenser i områder for samferdselsanlegg**

Innenfor bestemmelsesgrenser (BG1, 2, 4, 5, 7-10, 12 - 14, 18, 19, 22-35) kan bebyggelsen i feltene 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11 tillates utkraget iht. bestemmelser gitt til de respektive bestemmelsesgrenser under Bebyggelse og anlegg.

## **7. GRØNNSTRUKTUR**

### **7.1 Bruk og utforming**

- Arealene skal være offentlige.
- Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak skal ha materialkvalitet med høy slitestyrke og varighet. Materialene skal også bidra til enkel drift.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må tilpasses for å unngå eventuelle setninger.

### **7.2 Bratsbergallmenningen (P1, P2, P3, P4, P5)**

- Bratsbergallmenningen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område.
- Bratsbergallmenningen skal ha et helhetlig material og vegetasjonskonsept som tydeliggjør forbindelsen fra Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien (P5) ned til Bryggevannet (P1)
- Innenfor felt P1 skal det opparbeides universelt tilgjengelig forbindelse fra felt P2 ned til Bryggevannet. Det skal etableres soner for opphold og/eller vannlek, og rekreasjon med direkte tilknytning til vannflaten. Det skal ved utforming og opparbeiding tas hensyn til ulike vannstand i Bryggevannet.
- Innenfor felt P3 skal det etableres grønnstruktur som tilrettelegger for lek og opphold.
- Innenfor P4 skal Bratsbergallmenningens utforming og belegg trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg på begge sider av Jernbanebrygga. Belegg og utforming av

kjørebanelen skal tydeliggjøre Bratsbergallmenningens sammenheng på tvers av kjørebanelen.

- I P5 skal det etableres rampeanlegg som gir forbindelse fra kainivå til nivå med Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien. Rampene skal ha stigningsgrad på maksimum 1:8.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan Bratsbergallmenningens helhetlige utforming sikres.

### **7.3 Gampedalsforbindelsen (P6)**

- Det skal etableres trappeforbindelse fra kainivå opp til Sandviksveien. Trappeforbindelsen skal sikre tilgjengelighet til lekeplass.
- Feltet skal opparbeides som lekeplass med soner for opphold
- Innenfor feltet skal det sikres kjøreadkomst til gnr 300/ bnr 4767.

### **7.4 Follestadbukta (P8)**

- Området skal gis helhetlig og sammenhengende utforming med småbåthavn i F7.
- Innenfor feltet tillates etablert adkomst til småbåthavnen i F7.
- Det skal opparbeides gangforbindelse gjennomfeltet til grøntområdet syd for planavgrensingen tilstøtende P8.

### **7.5 Bestemmelsesgrenser i områder for grønnstruktur**

Innenfor bestemmelsesgrenser (BG3, 6, 13, 16) kan bebyggelsen i feltene 1, 2, 5 og 6 tillates utkraget iht. bestemmelser gitt til de respektive bestemmelsesgrenser under Bebyggelse og anlegg.

## **8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **8.1 Bruk og utforming**

- Arealene skal brukes som angitt på plankartet og i bestemmelser. Mot Bryggevannet tillates etablert private båtplasser og gjesteplasser for mindre fritidsbåter, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene.
- Felt E1, E2 og E3 kan benyttes til kortere stopp for fritidsbåter og enkelte private / offentlig tilgjengelige båtplasser.
- Innen feltene E1, E2 og E3 tillates det anlagt mindre flytende brygger tilrettelagt for opphold, rekreasjon og private / offentlig tilgjengelige båtplasser. Slike tiltak kan etableres i tilknytning til Bryggekanten (o\_F2 og o\_F4) og feltene 6, 9 og 10.
- Anlegg i Bryggevannet i felt F1, F2, F3, F4, F5 og F6 skal opparbeides med helhetlig og samlet utforming og materialbruk. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan helhetlig utforming av anleggene sikres.
- Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak skal ha materialkvalitet med høy slitestyrke og varighet. Materialene skal også bidra til enkel drift.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper..



## **8.2 Bryggescenen (F1)**

- Arealene skal være offentlige.
- Innenfor feltet tillates etablert fast og flytende anlegg i Bryggevatnet på inntil 90 % av feltets areal. Av samlet tillatt anlegg skal minimum 35 % opparbeides som flytende konstruksjoner. Anleggene skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon og arrangementer.
- Det skal etableres båtrampe, rampen skal opparbeides i bestandig materiale som betong eller tilsvarende.
- Anlegg i Bryggevatnet skal trappes ned mot vatnet og gi universelt utformet tilgjengelighet til vatnet.
- Nedtrappet anlegg i F1 utgjør " Bryggescenen" sammen med torg i T2. Bryggescenen (F1 + T2) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.

## **8.3 Bryggeplassen (F3)**

- Arealene skal være offentlige.
- Innenfor feltet tillates etablert fast og flytende anlegg i Bryggevatnet på inntil 60 % av feltets areal. Anleggene skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon.
- Anlegg i Bryggevatnet skal utformes så det gis universelt utformet tilgjengelighet til vatnet.
- Det skal sikres offentlig og universelt tilgjengelig forbindelse fra Havnepromenaden (H2) til bryggeanlegg i felt F4.
- Det tillates etablert korttidsplasser for besøkende fritidsbåter.

## **8.4 Broplassen (F5)**

- Arealene skal være offentlige.
- Innenfor feltet tillates etablert fast og flytende anlegg i Bryggevatnet på inntil 75 % av feltets areal. Anleggene utformes med nedtrapping som gir kontakt med Bryggevatnet. Anleggene skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon.
- Anlegg i F5 utgjør " Broplassen" sammen med torg i T5. Broplassen (F5 + T5) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.

## **8.5 Bjarne og Kåres plass (F6)**

- Arealene skal være offentlige.
- Innenfor feltet tillates etablert fast og flytende anlegg i Bryggevatnet på inntil 60 % av feltets areal. Anleggene utformes med nedtrapping som gir kontakt med Bryggevatnet. Anleggene skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon og fiskeplasser.
- Nedtrappet anlegg i F6 utgjør " Bjarne og Kåres plass" sammen med torg i T6. Bjarne og Kåres plass (F6 + T6) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.
- Innenfor feltet tillates etablert adkomst til småbåthavnen i F7.

## **8.6 Bryggekanalen (F2, F4)**

- Arealene skal være offentlige.

- Innenfor F2 og F4 skal det etableres bryggeanlegg som gir sammenhengende forbindelser gjennom området og kontakt til Bryggevannet. Bryggene skal opparbeides med en gjennomgående ferdselsone fri for hindre i minimum 3,0 m bredde.
- Det tillates etablert nedtrappinger og ramper som gir nærmere kontakt med vannflaten.
- Innenfor feltene tillates etablert flytende anlegg for opphold og rekreasjon. Det tillates etablert private / offentlig tilgjengelige båtplasser for småbåter i tilknytning til de flytende anleggene.
- Bryggeanleggene i F4 og BG29 i Felt 9 skal gi sammenhengende forbindelse fra Bryggeplassen i nord til Havnepromenaden(H2)/ Havnetorget(T3).
- Bryggeanlegg i F2 skal gi sammenhengende forbindelse fra " Bryggescenen" (T2, F1) til Bratsbergallmenningen (P1).

### **8.7 Follestadbukta (F7)**

- Innenfor feltet tillates etablert småbåthavn.
- Småbåthavnen skal gis helhetlig og sammenhengende utforming med grønnstrukturområde i P8 og/ eller torg i T6.
- Småbåthavnen skal gis adkomst via område for grønnstruktur P8 og/ eller torg i T6.

### **8.8 Klosterøya (FS2 og FS3)**

I friluftsområde i sjø og vassdrag tillates tilrettelagt for ulike aktiviteter i Bryggevannet, herunder brygger, badeplass, badeanlegg, flytende scene og småbåthavn. Ved opparbeidelse av badeplass må strøm og bunnforhold vurderes mtp sikkerhet.

### **8.9 Bestemmelsesgrenser i områder for bruk og vern av sjø og vassdrag**

Innenfor bestemmelsesgrenser (BG1, 3, 16, 17, 18, 25-32) kan bebyggelsen i feltene 1, 6, 9 og 10 tillates utkraget iht. bestemmelser gitt til de respektive bestemmelsesgrenser under Bebyggelse og anlegg.

## **9. HENSYNSSONER**

### **9.1 H\_320 Flomfare**

All bebyggelse og konstruksjoner opp til kote 3,2 skal sikres mot skade fra flom. Kotehøyden er fastsatt utfra et vannivå ved 200-årsflom inklusive 1. års stormflo fastsatt til kote 2,51 moh, tillagt sikkerhetsmargin på 0,3 meter og 0,36 meter fremtidig havstigning som gir kote 3,17, her avrundet opp til kote 3,2. Det tillates ikke boligareal under kote 2,8 med unntak av parkering, boder, annet lagerareal samt uteoppholdsareal. Det skal i rammesøknad, for bebyggelse og konstruksjoner under kote 3,2, dokumenteres hvilke bygningsmessige og tekniske tiltak som skal forhindre skader på bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Denne bestemmelsen gjelder ikke for eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, men ved ombygging skal dette skje slik at en ikke øker skadepotensialet.

## **9.2 H\_370 Faresone - Trafo**

Området omfattes av de til enhver tid gjeldende sikkerhets- og avstandregler for høyspenningsanlegg.

## **9.3 H\_570 Sone med særlige hensyn til kulturmiljø, med nasjonal interesse. (Tollboden)**

Innenfor hensynssonen skal det ikke oppføres anlegg eller tiltak som kommer i direkte konflikt med Langbrygga 1 (Tollboden).

### 9.3.1 Formål

Hensikten med hensynssonen er:

- å sikre at Tollbodens posisjon som kulturminne bevares
- å sikre at fremtidige tiltak innenfor hensynssonen ikke skal komme i direkte konflikt med Tollboden.

## **9.4 H\_740 Båndleggingszone etter andre lover.(Tollboden)**

Tiltak innenfor hensynssonen skal være i henhold til fredningsvedtak for Langbrygga 1 (Tollboden).

## **Vertikalnivå 3 (Over terreng)**

### **10. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Områdene skal være offentlige
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper..

#### **10.1 Gang- / sykkelveg (Bro)**

Det tillates etablert gang- og sykkelbro som forbinder Skien Brygge med Klosterøya. Gang- og sykkelsonen skal ha minimumsbredde på 5,0 m. Broen skal utformes som klaffebru eller svingbru og skal utformes med grunnlag i prinsipper for universell utforming. Broløsning skal utformes for å gi fremkommelighet for båttrafikk på elva. Utforming av bro skal ta hensyn til Skien Kirke som landemerke. Forslag til broløsning skal forelegges rette havnemyndighet for godkjenning før igangsettelsestillatelse gis. Byggeplaner for gangbro skal oversendes den regionale kulturminneforvaltningen for uttale med tanke på virkningen på det historiske sentrum med Skien kirke som landemerke.