

# DETALJREGULERING FOR LANDMANNSTORGET

## BESTEMMELSER

---

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 21.04.2015

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000.

### 1. GENERELT

#### 1.1 Området reguleres til følgende formål

(jfr. de angitte paragrafer i plan- og bygningsloven):

##### 1. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål § 12-5 ledd nr. 1

- Park/forretning/kontor/tjenesteyting (PFKT1-PFKT2)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT1-FKT2)
- Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig/hotell (FKTBH1-FKTBH2)

##### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 ledd nr. 2

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S1-S6)

##### 3. Grønnstruktur - § 12-5 ledd nr. 3

- Park (FOP1)

##### 4. Hensynssoner - § 12-6

###### Sikringssone

- Sikringssone transport (bybane) (H130\_1)

###### Faresoner

- Faresone for sikring av flomveg (H320\_1)

###### Båndleggingssone

- Båndlegging etter lov om kulturminner, Middelalderbyen Skien (H730\_1)

##### 5. Bestemmelsesområder – § 12.7

Bestemmelsesområder (BO1-BO3)

#### 1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for:

- Kollektivknutepunkt utformet som gateterminal
- Park på Landmannstorget
- Et bygg for publikumsorienterte sentrumsfunksjoner på Landmannstorget
- Nytt bygg på Esso-tomta som avslutning av kvartalet mot Landmannstorget

### 2. FELLES BESTEMMELSER

#### 2.1 Dokumentasjonskrav

Før det gis ramme-/byggetillatelse innenfor planområdet skal det foreligge godkjent:

- Utredning om energibruk (pkt. 2.5)
- Redegjørelse av søppelhåndtering (pkt. 2.6)
- Prinsippplan for universell utforming (pkt. 2.7)
- Godkjent landskapsplan (pkt. 2.11)
- Godkjent overvannsplan (pkt. 2.12)
- Plan for håndtering av forurensede masser i grunnen (pkt. 2.9)

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge:

- Godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg
- Supplerende geoteknisk grunnundersøkelse og geoteknisk detaljprosjektering av grunn- og fundamenteringsarbeidene (pkt. 2.10)
- Arkeologiske granskinger.  
Før tiltak som er skissert i planen, som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Skien», kan gjennomføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Skien». Dette gjelder alle tiltak som medfører inngrep i grunnen for eksempel opparbeidelse av gater og fortau, opparbeidelse av park og grøntområder, rivning av stående bygg, etablering av nybygg. Det skal tas kontakt med rette kulturmyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal igangsettes slik at omfang og kostnader for arkeologisk granskning kan fastsettes. Arkeologisk granskning bekostes av tiltakshaver jf. kml. § 10.

## 2.2 Rekkefølgekrav

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest innenfor planområdet skal tilhørende uterom (uteoppholdsarealer og lekearealer) være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest innenfor PFKT1 og PFKT2 skal tilhørende park være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan.

Dersom ferdigstillelse av bygningsmessige arbeider skjer i vinterhalvåret, kan opparbeidelse av utearealene tillates ferdigstilt påfølgende vår.

Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endring i grunnvannstand, endring i bevaringsforhold eller direkte inngrep som kan skade kulturlag i tilstøtende områder.

## 2.3 Radon

Konsentrasjonen av radongass skal ikke overstige 100 Bq.

## 2.4 Automatisk freda kulturminner

Varslingsplikt utenfor hensynssone H\_730 «Middelalderbyen Skien»:

Om det viser seg når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd).

Arkeologisk granskning innenfor hensynssone H\_730 «Middelalderbyen Skien»:

Før tiltak som er skissert i planen kan realiseres, skal det foretas arkeologisk granskning av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med realiseringen. Det skal tas kontakt med rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk undersøkelse fastsettes. Arkeologisk granskning bekostes av tiltakshaver jf. kml § 10.

## 2.5 Energi

Miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal utredes (kf. pkt. 2.1). Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk og klimagassutslipp, samt bruk av alternative, fornybare energikilder. Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gis unntak for mindre og/eller midlertidige bygg.

## **2.6 Renovasjon**

Ved utbygging skal det redegjøres for hvordan søppel kan håndteres på en tilfredsstillende måte.

## **2.7 Universell utforming**

Det skal lages en prinsipplan for universell utforming som skal redegjøre for bevegelsesmønster, ledelinjer, kryssutforming, møblering, materialbruk, belysning og adkomst til bygninger (kf. pkt. 2.1). Prinsipplanen skal samordnes med landskapsplanen (kf. pkt 2.11).

## **2.8 Støy**

Nybygg skal utformes slik at innendørs støygrenser og anbefalte støygrenser for uteoppholdsarealer og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke overskrides. Sumstøy (støy fra flere støykilder) skal vurderes.

Parken skal utformes slik at det dannes støyskjermede soner for lek og opphold ved hjelp av mur, leskur, beplantning, voll eller lignende.

Etablering av boliger øst for Kongens gate krever støyberegninger.

## **2.9 Forurenset grunn**

Dersom det skal gjennomføres utgraving for en parkeringsetasje nummer to under Landmannstorget, må det foretas en oppdatering av vurderingene omkring forurenset grunn. Dette gjelder tilstand i grunnen, beregning av volum som graves ut, planer for håndtering av rene og forurensete masser m.m.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av den forurensete massen som finnes på området. Forurensete masser, som må fjernes som følge av utbyggingen, skal transporteres til godkjent deponi (kf. pkt. 2.1).

Pumping av vann fra byggegrop skal foregå via oljeutskiller, og det skal vurderes om det er behov for sedimentering før utslipp i resipient.

Forurensete masser, som skal ligge igjen i byggegropene, skal dekkes til med rene masser. Det anbefales at graving utføres med en miljøteknolog til stede under hele prosessen.

Det skal utarbeides HMS-plan.

## **2.10 Geotekniske vurderinger**

Det må foretas supplerende geotekniske grunnundersøkelser for å få tilstrekkelig grunnlag til detaljprosjektering av grunn- og fundamenteringsarbeidene. Grunn- og fundamenteringsarbeidene må planlegges på en slik måte at både lokal- og områdestabiliteten ivaretas under byggefasen. Se rapport fra Multiconsult «Geoteknisk undersøkelse, Landmannstorget, Skien» datert 01.10.2014.

## **2.11 Landskapsplan**

Det skal utarbeides landskapsplan i egnet målestokk (kf. pkt. 2.1). Planen skal godkjennes av kommunen og samordnes med overvannsplan (kf. pkt. 2.12) og prinsipplan for universell utforming (kf. pkt. 2.7).

Planen skal vise plassering av eksisterende og ny bebyggelse, bygg som skal rives, gang- og sykkelarealer, kjørearealer med atkomster, varelevering, laste- og manøvreringsareal, bussoppstillingsplasser, bil- og sykkelparkering, eksisterende og framtidig terreng med høyder, eksisterende og framtidig vegetasjon, murer og gjerder, type beleg, belysning, kunstinstallasjoner, møblering, arealer for uteopphold og lek, renovasjonsløsninger, evt. energibrønner og annet.

Unntatt fra dette kravet er mindre tiltak der kommunen avgjør om det skal kreves landskapsplan.

## 2.12 Overvann

Det skal utarbeides overvannsplan. Denne skal gi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveier) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann. Overvannsplanen skal samordnes med landskapsplanen (kf. pkt. 2.11).

Det skal gjennomføres en beregning av blågrønn arealfaktor (BGF) eller tilsvarende metode som er like godt dokumentert.

## 2.13 Parkering

Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal være i samsvar med de til enhver tid gjeldende parkeringskrav. Parkeringsplassene skal plasseres under bakken, og samles i større sammenhengende anlegg som legger til rette for sambruk.

Til kollektivknutepunktet skal det innenfor PFKT1/PFKT2/FOP1 opparbeides offentlige sykkelparkeringsplasser under tak. Det skal gjøres en vurdering av muligheten for å etablere sykkelhotell, reparasjon, ladestasjon for el-sykler osv.

I planområdet skal det opparbeides offentlige parkeringsplasser på gategrunn, beregnet for:

- Korttidsplasser for «kiss&ride»
- Bevegelseshemmede
- Varelevering
- Drosjer

# 3. REGULERINGSFORMÅL

## 3.1 Felles bestemmelser

### Plassering og utforming av bebyggelsen

Bygninger skal plasseres innfor byggegrensene som er vist på kartet. Der det ikke er vist byggegrenser gjelder formålsgrensene som byggegrense. Ved maksimal utbygging innenfor PFKT1 skal formålsgrense langs Kongensgate gjelde som byggelinje.

Bebyggelsen og uteområdene skal gis en god arkitektonisk utforming i robuste og varige materialer og i vår tids formspråk. Det kan bygges med flate tak, med skrå takflater (saltak, pulttak) eller med kombinasjoner av disse.

### Oppbygg på tak

På 10% av det bebygde arealet kan det tillates å øke byggehøyden med 3 m mer enn angitt i tabellene (nedenfor) for bygging av innretninger for innsuging og utblåsing av luft, trapp, og overlys. For heis kan det tillates ytterligere høyde som ivaretar behov for heisteknisk installasjon. Slike oppbygg skal gis en god arkitektonisk utforming, tilpasses til bygningsmassen for øvrig og en minst mulig dominerende plassering.

### Nettstasjoner

Det kan etableres nettstasjon i nye bygg på Landmannstorget, Esso-tomta og/eller øst for Kongens gate. Nettstasjoner skal fortrinnsvis plasseres i 1. etasje med god tilgjengelighet for vedlikehold og skal integreres i byggene.

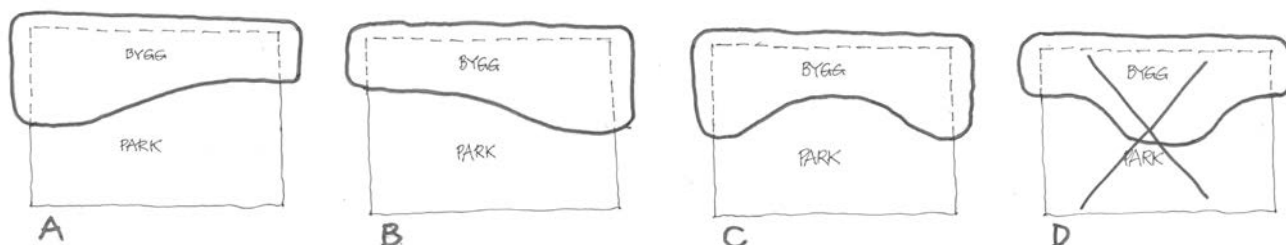
## 3.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

### • Park, forretning, kontor og tjenesteyting (PFKT1, PFKT2)

Byggeområdene skal brukes til publikumsrettede funksjoner som betjener og støtter opp om kollektivknutepunktet, slik som bibliotek, kino, servering og lignende. Bebyggelsen skal være offentlig

tilgjengelig i størst mulig grad og henvende seg både til parken og kollektivknutepunktet. Det bør legges til rette for gjennomgang for publikum på dagtid.

Bebyggelsen på PFKT1-2 kan få en friere utforming enn bygningene som omkranser torget. Deler av taket kan tas i bruk som takterrasse. Grønne tak/takhager bør vurderes. Ved maksimal utnyttning bør bebyggelsen trappes ned/ha fall mot vest. Bebyggelsen kan krage ut over fortauet innenfor bestemmelsesområde BO1 i en høyde på min. 4 m over bakken.



Tre grep som kan brukes, og ett som ikke er tillatt.

Følgende utnyttning og høyder er tillatt:

Område	Maks BYA i %	Maks kotehøyde (m.o.h)	
PFKT1	100	26,5	Langs byggelinje mot Kongens gate Oppbygg med grunnflate maks 250 m <sup>2</sup>
		30,5	
PFKT2	50	23,0	Mot parken i vest

Ved etappevis utbygging skal den ubebygde delen av området utformes som park til det blir aktuelt med bygning.

Den delen av PFKT2 som ikke bebygges skal opparbeides som park i sammenheng med FOP1 og med samme krav til utforming og opparbeiding.

Det kan etableres parkeringskjeller under bebyggelsen og parken, ned til kote +8,0.

#### • Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT1-FKT2)

Innenfor FKT2 skal 1. etasje holdes åpen på grunn av flomveg fra Holbergs gate til Hesselbergs gate. Dersom behovet for flomveg faller bort, kan 1. etasje bygges inn.

Bebyggelsen kan krage ut over fortauet innenfor bestemmelsesområde BO2 i en høyde på min. 4 m over bakken.

Følgende utnyttning og høyder er tillatt:

Område	Maks BYA i %	Maks kotehøyde (m.o.h)
FKT1	95	39,5
FKT2	90	39,5

Det kan etableres parkeringskjeller under bakkenivå, ned til kote +10,0.

#### • Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig/hotell (FKTBH1-FKTBH2)

Etablering av boliger øst for Kongens gate krever støyberegninger.

Boliger skal ha uterom (areal til lek og uteopphold) i samsvar med de til enhver tid gjeldende krav om dette.

Bebyggelsen kan krage ut over fortauet innenfor bestemmelsesområde BO2 i en høyde på min. 4 m over bakken.

Følgende utnyttning og høyder er tillatt:

Område	Maks BYA i %	Maks kotehøyde (m.o.h)
FKTBH1	100	32,0
FKTBH2	100	32,0

I FKTBH2 skal det være inn- og utkjøring for Bygarasjen i 1. etasje.

Det kan etableres parkeringskjeller under bakkenivå, ned til kote +10,0 under FKTBH1 og kote +12,0 under FKTBH2.

### 3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### • Samferdselsanlegg (S1-S6)

Områdene kan brukes til kjøretrafikk og gang- og sykkeltrafikk.

Det kan etableres parkeringskjeller under Kongens gate, ned til kote +10,0 og med forbindelse til Bygarasjen.

S4 skal brukes til kollektivknutepunkt, utformet som gateterminal. På S6 kan det i tillegg opparbeides ekstra bussplasser dersom kollektivtrafikken øker så mye at det er nødvendig.

Det skal etableres trygge arealer for fotgjengere i form av fortau eller torg. Det skal legges opp til mest mulig trafikksikre kryssinger for fotgjengere, samt ruter for sykkeltrafikk gjennom området. Der venteplasser for busspassasjerer ikke er overdekket av bygg skal det etableres leskur.

Det kan etableres plasser for varelevering, holdeplasser med leskur for drosjer, korttidsparkering og parkering for bevegelsehemmede.

Det skal tas hensyn til overvannshåndtering og flomveger. Torggata er den sentrale flomvegen ved ekstremsnedbør.

Det skal tas hensyn til at det kan bygges bybane i Torggata.

Illustrasjonsplanen, som er utarbeidet som vedlegg til reguleringsplanen, skal være utgangspunkt for utforming av samferdselsanleggene.

Detaljprosjekteringen av samferdselsanleggene skal gjennomføres som en inkluderende arbeidsprosess med Statens vegvesen og Telemark fylkeskommune.

### 3.4 Bestemmelsesområder innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innenfor bestemmelsesområdene BO1-BO3 skal det etableres fortau. Bebyggelsen i feltene PFKT1/PFKT2, FKT1 og FKTBH2 kan krage ut over fortauet i en høyde på minimum 4 m over bakken.

### 3.5 Grønnstruktur

#### • Friområde – park (FOP1)

Byparken skal ha en utforming som skal fremme aktiv fritid og gode sosiale opplevelser på tvers av generasjoner og kulturer.

Parkens hovedfunksjoner og hovedgangakser skal være universelt utformet. Det skal legges til rette for god skjerming og trygge soner for alle aldersgrupper.

Parkens gangakser skal knytte sammen kollektivknutepunktet med bygg og omkringliggende gater og funksjoner.

Det skal etableres gressplen, store trær og øvrig vegetasjon for å legge til rette for en grønn park med godt lokalklima og effektiv overvannshåndtering.

Aktiv bruk av overvann og/eller bruk av vann i installasjon skal vurderes.

Kunst, utsmykning og møblering skal ha en utforming som bygger opp under en helhetlig park og som oppfordrer til en fleksibel og aktiv bruk.

Det tillates enkle byggkonstruksjoner i parken som fremmer parkens form og bruk. Det skal vurderes lagt til rette for uteservering i forbindelse med hovedbebyggelsen i parken.

Det kan etableres parkeringskjeller under parken, ned til kote +8,0.

### **3.6 Faresone**

- **Faresone for sikring av flomveg (H320\_1)**

I sonen skal det kunne opparbeides flomveg i 5 m bredde med bru over nedkjøring til kjeller under NAV-bygget og med fall mot Hesselbergs gate.

### **3.7 Sikringsone**

- **Sikringsone transport (bybane) (H130\_1)**

Området skal kunne brukes til bybane i framtida. Varige tiltak som gjør det vanskelig å anlegge bybane seinere bør unngås.

### **3.8 Båndleggingssone**

- **Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730\_1)**

Deler av planområdet ligger innenfor "Middelalderbyen Skien" som er et automatisk fredet kulturminne. For alle tiltak som ikke er vist i planen og som kan berøre Middelalderbyen Skien skal det søkes dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser hos kulturminnemyndighetene. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssone d) skal sendes rette kulturminnemyndighet, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige granskinger belastes tiltakshaver.