



### Reguleringsplan Tømmerkaia

#### Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

---

PlanID: 2015010

Plankart: 31.10.17

Bestemmelser sist revidert: 03.04.2018

Kvalitetsprogram: 1.6.2010

#### 1. GENERELT

##### 1.1. Hensikten med reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan Tømmerkaia er å legge til rette for parkering for videregående skole, ny bebyggelse og kjøreadkomst langs kaifronten. Adkomsten skal utformes på de gående sine premisser (shared-spaceløsning).

##### 1.2. Området reguleres for følgende formål

- |      |   |             |
|------|---|-------------|
| i.   | <u>Bebyggelse og anlegg</u> (PBL § 12-5, nr.1)                      |             |
|      | - Sentrumsformål  | BS1-BS4     |
|      | - Kombinert bebyggelse og anleggsformål                             | Felt1-Felt5 |
| ii.  | <u>Samferdselsanlegg og Teknisk infrastruktur</u> (PBL § 12-5 nr.2) |             |
|      | - Veg   | SV          |
|      | - Kjøreveg  | SKV1        |
|      | - Fortau  | SF1         |
|      | - Torg  | ST1-ST4     |
|      | - Gatetun   | SGT1-SGT5   |
|      | - Gang- og sykkelveg  | SGS1-3      |
|      | - SVT Annen veggrunn, teknisk anlegg                                | SVT         |
|      | - Bussholdeplass  | SH          |
| iii. | <u>Grønnstruktur</u> (PBL § 12-5 nr.3)                              |             |
|      | - Offentlig friområde, park   | GF1-GF10    |
|      | - Naturområde   | GN1         |
| iv.  | <u>Bruk og vern av sjø og vassdrag</u> (PBL § 12-5 nr 6)            |             |
|      | - Småbåthavn  | VS1-VS2     |
|      | - Friluftsområde i sjø og vassdrag                                  | VFV1-VFV2   |
| v.   | <u>Hensynssoner</u> (PBL § 11-8)                                    |             |
|      | a) Faresoner  |             |
|      | Flomfare  | H320_1      |
|      | c) Sone med særlig angitt hensyn                                    |             |
|      | Bevaring naturmiljø   | H560_1      |
|      | Bevaring kulturmiljø  | H570_1      |
|      | d) Båndleggingsområder  |             |
|      | Båndlegging etter lov om kulturminner                               | H730_1      |
-



## 2. REKKEFØLGEKRAV

### 2.1. Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for område BS1 skal kjøreveg SKV1, gatetun SGT3, SGT4, torg ST2, ST3 og den del av friområde GF2 og gang- og sykkelveg SGS1 som ikke blir berørt av gangbro over Bryggvannet, være ferdig opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for område BS3 skal kjøreveg SKV1, torg ST2, gang- og sykkelveg SGS2 og den del av friområde GF2 og gang- og sykkelveg SGS1 som ikke blir berørt av gangbro over Bryggvannet, være ferdig opparbeidet iht. godkjent landskapsplan. Det må etableres en midlertidig forbindelse fra torg ST2 til gang- og sykkelveg SGS2 inntil torg ST1 er ferdig opparbeidet.
- c) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for område BS2, nord for Spriten, skal kjøreveg SKV1, gatetun SGT4, torg ST2, ST3, og den del av friområde GF2 og gang- og sykkelveg SGS1 som ikke blir berørt av gangbro over Bryggvannet, være ferdig opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.
- d) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for parkeringsanlegg under Felt5 skal kjøreveg SKV1, fortau SF1 langs Tømmerkaia fram til Direktør Smidths gate og gatetun SGT5 være ferdig opparbeidet iht. godkjent reguleringsplan.
- e) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for Felt1 og Felt2 skal torg ST1 og gang- og sykkelveg SGS3 være ferdig opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.

## 3. DOKUMENTASJONSKRAV

### 3.1. Før rammetillatelse

#### 3.1.1. Overordnet landskapsplan

- a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise overordna sammenhenger når det gjelder:
  - Plassering av bygningsvolumer og arealer for opphold
  - Friområder, gatetun, torg, sykkel- og bilparkering
  - Tilgjengelighet for funksjonshemmede
  - Håndtering av overvann

#### 3.1.2. Parkeringsplan

- a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge parkeringsplan i de tilfeller hvor parkering vil skje på bakkeplan i en transformasjonsperiode. Parkeringsplanen skal vise disposisjon av parkeringsområde med kjøre- og gangmønster.

#### 3.1.3. Tekniske planer

- a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for:
  - Veg, vann- og avløp herunder plassering av ev. pumpestasjon
  - Distribusjonsnett for fjernvarme
  - Brannstrategi og brannvann



# Skien kommune

- b) Ved bruksendringer eller ombygginger av større bygninger må det foreligge en helhetlig brannteknisk strategi for bygget. Den skal omhandle bruksområder, risikoklasser, rømningsveier, brannseksjonering, behov for branntekniske anlegg og tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap.

## 3.1.4. Geotekniske og vassdragstekniske vurderinger

- a) Før det kan gis rammetillatelse til utfylling/ pæling/ utbedringer av eksisterende bryggekonstruksjoner innenfor planområdet skal det foreligge:
- Geotekniske vurderinger av grunn og stabilitetsforhold
  - Beregning av vannstandsforholdene og strømforholdene etter utfylling
- b) Endelige planer for gangbru, SGT1 må vurderes av geoteknisk og vassdragsteknisk sakkyndig i samråd med NVE. Krav til utbedringer og stabiliserende tiltak må gjennomføres på bakgrunn av en samlet vurdering. Både område- og lokalstabilitet må vurderes.

## 3.1.5. Forurensning i grunnen

- a) Før det kan gis rammetillatelse til utfylling/peling i felt1-felt3 skal det avklares med Fylkesmannen om tiltaket skal behandles etter forurensningsloven.

## 3.2. Før igangsettingstillatelse

### 3.2.1. Detaljert landskapsplan

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:200. Kravet gjelder ikke bruksendringer under 500 m<sup>2</sup> BRA. Landskapsplanen skal vise:
- Bevaring og gjenbruk av historiske elementer
  - Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
  - Utforming av utearealer herunder lekeplasser, parker, gatetun og torg
  - Areal for parkering, inkludert HC parkering og sykkelparkering
  - Interne veger med atkomster, vareleveranse, snuplasser, gangveger, gangtuneller og bruer
  - Materialbruk og vegetasjon
  - Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
  - Ledelinjer, stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
  - Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse, sol/skygge,
  - Midlertidig opparbeidelse av friområder, byggeområder, gatetun, torg, parkeringsareal i en transformasjonsperiode

### 3.2.2. Byggeplan

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bru, SGT1 skal det foreligge byggeplan godkjent av Kystverket, Grenland havn, NVE, geoteknisk fagkyndig, Norsk sjøfartsmuseum og Statens vegvesen.

### 3.2.3. Kvalitetsoppfølgingsplan

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides kvalitetsoppfølgingsplan som viser at ressurs-, natur- og miljøhensyn, estetikk og funksjonalitet er integrert i helhetlige arkitektoniske løsninger iht. kvalitetsprogram, datert 1.6.2010. Det skal redegjøres for hvordan mål og retningslinjer er fulgt opp i byggesaken. Ev. avvik skal begrunnes.



## 4. FELLESBESTEMMELSER

### 4.1. Automatisk freda kulturminner

- a) Dersom det under arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning dette kan berøre kulturminnet. Regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9.juni 1978. Riksantikvaren avgjør innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf. kml § 8, 2.ledd.

### 4.2. Universell utforming

- a) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsretta bygninger og anlegg. Ved tilrettelegging for universell utforming av bevaringsverdige bygg må det vurderes om dette er forenlig med vernehensynene. Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

### 4.3. Støyfaglig utredning

- a) Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.
- b) Unntak i gul sone  
Det tillates støyfølsom<sup>1</sup> arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.
- c) Unntak i rød sone  
Etablering av nye boliger kan vurderes med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.
- d) Stille soner  
Lydnivå i grønnstruktur bør holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA bør tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stille soner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

### 4.4. Forurensning i grunn

- a) Ved terrenginngrep i forurenset grunn plikter tiltakshaver å gjennomføre tiltak for å sikre at konsentrasjonene av miljøgifter i grunnen ikke overstiger normverdiene for den aktuelle arealbruk.
  - Masseutskiftning, isolering eller byggetekniske tiltak må utredes i den enkelte byggesak for å hindre diffusjon av gass inn i bygg, jf. Rapport NGI.
  - Anleggsarbeider, herunder oppgraving og disponering av forurenset masse, må ikke medføre forurenningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø.
  - Forurenset masse som ikke deponeres/ anvendes på eiendommen, skal leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forureningsloven.

<sup>1</sup> Med støyfølsom arealbruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.



# Skien kommune

## 4.5. Radon

- a) Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 100 Bq/m<sup>2</sup>.

## 4.6. Energiforsyning

- a) Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

## 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (BS1-BS4 og Felt1-Felt5)

- a) Deler av området BS2, Felt5 er regulert til båndlegging etter lov om kulturminner, Gimsøy Kloster, jf. pkt. 10.4 Båndlegging etter lov om kulturminner.

### 5.1. Utbyggingsformål, utnyttingsgrad og bruksareal

- a) Utbyggingsformål og tillatt utnyttingsgrad og bruksareal fremgår av tabell 1. Bruksarealet for hvert av feltene er veiledende. Totalt bruksareal skal ikke overstige 57 560 m<sup>2</sup> BRA<sup>2</sup>.
- b) Glassgårder, foaje'er, haller og forsamlingslokaler skal regnes med sitt faktiske golvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3 m høyde.

Tabell 1 Formål, utnyttingsgrad og bruksareal

Område	Formål	%- BYA <sup>3</sup>	BRA
BS1	Sentrumsformål <sup>4</sup> , garasjeanlegg i inntil to etasjer	85	6000
BS2	Sentrumsformål, garasjeanlegg i inntil to etasjer	85	33400
BS3	Sentrumsformål	85	15000
BS4	Sentrumsformål	100	1500
Felt1 BF/BK/BAD/BIN/ BB	Forretning, kontor, administrasjon, institusjon (galleri, utstillingslokaler), bevertning	100	100
Felt2 BF/BK/BAD/BIN/ BB	Forretning, kontor, administrasjon, institusjon (galleri og utstillingslokaler), bevertning	100	600
Felt3 BF/BK/BAD/BIN/ BB	Forretning, kontor, administrasjon, institusjon (galleri, utstillingslokaler), bevertning, kajakkutleie	100	360
Felt5 BKB/BK/BOP	Bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting (herunder kjøreskole), barnehage garasjeanlegg i inntil to etasjer	100	900

<sup>2</sup> Bruksarealet (BRA) er inkludert utkraving over byggegrenser og tilliggende gatetun, torg, friområder vist med bestemmelsesgrense. Garasjeanlegg under bakken er ikke inkludert i BRA.

<sup>3</sup> Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. %-BYA angir det areal i prosent av tomte som bygningen, overbygde areal, konstruksjoner over bakken og nødvendig parkeringsareal opptar av terrenget, jf. veileder, Grad av utnyttning, 2014.

<sup>4</sup> Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Det tillattes etablering av kunst- og håndverks- og mindre produksjonsbedrifter med mulighet for utsalg samt fritids- og turistformål (kajakkutleie).



# Skien kommune

- c) Forretning skal etableres på bakkeplan og ha inngang fra gang- og sykkelveg, gatetun eller torg. Det tillates totalt 4500 m<sup>2</sup> BRA til forretning<sup>5</sup> som skal tilfredsstillende behovet for de som bor og har sitt virke på Klosterøya og som naturlig sogner til området. Hver enkelt forretning skal ikke overstige 1500 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke etablert handel med plasskrevende varer<sup>6</sup>.
- d) Det tillates ikke etablert forretning i gateplan langs Klostergata.

## 5.2. Bebyggelsesstruktur og byggehøyder

- a) Krav til bebyggelsesstruktur og byggehøyder fremgår av tabell 2.

Tabell 2 Bebyggelsesstruktur og byggehøyder

Område	Bebyggelsesstruktur, cotehøyde
BS1	Tårn + 47,5. Avgrensning av tårnet fremgår av byggegrense (midtre del). Byggehøyde maks + 38,0. Variasjon: +30,5 nærmest Klostergata for å sikre siktlinjen mot byen
BS2	Bebyggelsen skal utformes med et variert uttrykk med variasjon i volum og byggehøyder. Kompakte volumer tillates. Byggehøyde maks +36,5.
BS3	Bebyggelsen skal utformes med et variert uttrykk med variasjon i volum og byggehøyder. Kompakte volumer tillates. Byggehøyde maks + 41,5. Det tillates et tårn + 47,5 som alternativ plassering til BS1, i nordre halvdel av feltet. Det skal etableres minimum en tverrforbindelse fra SGT3 til SGS2 med bredde minimum 10 m.
BS4	Maks + 13,5
Felt1	Maks + 8,5
Felt2	Maks + 11,5
Felt3	Maks + 11,5
Felt5	Maks + 13,8

- b) Tekniske installasjoner på tak skal trekkes min. 3 m tilbake fra fasaden. Takoppbygg kan maksimalt dekke 5 % av byggets totale takflate.
- c) Parapet, heis- og trappehus, rekkverk i transparent materiale og installasjoner som bidrar til å skape gode og trygge uteoppholdsareal på tak (eks. vind- og solavskjerming, pergola, drivhus) tillates etablert over maks cotehøyde.

<sup>5</sup> Det presiseres at dette er en øvre grense som gjelder for hele Klosterøya øst, dvs. også utenfor planområdet

<sup>6</sup> Plasskrevende varer er forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.



# Skien kommune

## 5.3. Byggegrenser

- a) Byggegrensen følger formålsgrensen.  
Inntil 20% av bebyggelsens fotavtrykk tillates utkraget 2 m utover formålsgrense mot gatetun SGT1, SGT2 og SGT4, og mot torg ST1, ST2, ST3 og ST4.  
Inntil 20% av bebyggelsens fotavtrykk i felt BS1, BS2 og BS3 tillates bygget over gatetun SGT3.  
Inntil 20% av bebyggelsens fotavtrykk i felt BS3 tillates utkraget fra 5-7 m utover formålsgrensen mot felt SGS2.  
All bebyggelse som utkrages eller bygges over torg, gatetun og gang- og sykkelveg, skal ha fri passasje på minimum 5,0 m målt i vertikalplanet.
- b) 50 % av bebyggelsen langs Klostergata må ligge minimum 5 m tilbaketrukket fra formålsgrensen for å skape variasjon.

## 5.4. Utforming av bygninger og anlegg

- a) Bebyggelsen og anlegg skal tilpasses og ta hensyn til landskapsbilde, terrengform, eksisterende bygningsstruktur, vegetasjon, grunnforhold, hydrologi og lokalklima. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet og bidrar til å synliggjøre særtrekk i landskap og historie. Det skal legges vekt på å utvikle gode, funksjonelle bygg tilpasset den urbane karakteren i området. I hovedsak skal ny bebyggelse gis et tidstypisk formuttrykk. Trafoer skal integreres i byggeområdene. Friområdene og utearealene skal bidra til å danne gode offentlige og halvoffentlige rom.
- b) Alle fasader mot torg skal ha publikumsrettet virksomhet<sup>7</sup> med hovedinngang på bakkeplan.

## 5.5. Krav til eksisterende vegetasjon

- a) Eksisterende trær og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. For å unngå skade på trærne skal de beskyttes i anleggsperioden. Biologisk kompetanse skal benyttes for vurdering av felling av større trær. Ved nyetablering bør stedegen eller historisk riktig vegetasjon benyttes.

## 5.6. Krav til parkering

- a) Krav til parkering skal følge gjeldende parkeringsnormer for Skien kommune.
- b) Når området er fullt utbygd skal all parkering i hovedsak være i parkeringsanlegg under bakken (Felt5) eller under ny bebyggelse (BS1 og BS2).
- c) 5 % av parkeringsplassene skal reserveres og være utformet for funksjonshemmede. HC-plasser og korttidsparkering kan tillates etablert på bakkeplan.
- d) Før området er fullt utbygd tillates parkering på bakkeplan, jf. krav til dokumentasjon pkt. 3.1.2.

---

<sup>7</sup> Publikumsrettet virksomhet omfatter formålene forretning, område for offentlig forsamlingslokale og administrasjon, allmennyttig forsamlingslokale og administrasjon og administrative bygg, områder for herberger og bevertning.



# Skien kommune

## 5.7. Krav til uterom for boliger

- a) Minimumskrav til samlet uterom for boliger er 20 % av BRA. Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal) er 70 %. Lek og uteoppholdsarealene skal ha trafikksikker adkomst, tilfredsstillende sol - og støyforhold og innby til opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill.
- b) Takterrasser/balkonger inngår sammen med friområdene GF1-GF10 i den samlede beregningen av uterom.

## 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Deler av SF1 og SGT5 er regulert i kombinasjon med båndlegging etter lov om kulturminner, Gimsøy Kloster jf. pkt. 10.4 Båndlegging etter lov om kulturminner.

### 6.1. Veg, SV

- a) Veg, SV (Klostergata) skal være offentlig. Klostergata skal utvikles til en hovedgate som i tillegg til å ha en betydelig transportfunksjon også skal være sentrumsgate.

### 6.2. Kjøreveg, SKV1

- a) Veg, SKV1 skal være offentlig.
- b) Kjøreveg skal utformes for lav kjørehastighet, med tilstrekkelig fri høyde for vareleveranse/utrykningskjøretøy og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

### 6.3. Fortau, SF1

- a) Fortau SF1 skal være offentlig.

### 6.4. Gatetun SGT1-SGT5, Torg ST1-ST4

- a) Gatetun SGT1-SGT5 og Torg ST1-4 skal være offentlig.
- b) Gatetun SGT1- SGT4 og Torg ST2-3 skal utformes iht. «shared-space-prinsippet» med blandet trafikk. Opparbeidelsen skal skje på de myke trafikanters premisser med vekt på god formgivning. Deler av arealet kan opparbeides med vegetasjon. Gatetun SGT1- SGT4 og Torg ST1-ST3 skal ha tilstrekkelig fri høyde for vareleveranse/ utrykningskjøretøy, minimum 5 m. Tunnellen i nord skal være åpen for gjennomkjøring for utrykningskjøretøy.
- c) Det tillates sideforskyvning og mindre justering av SGT2, SGT3 og ST1 ut ifra ønsket om en best mulig tilpasning av ny bebyggelse langs Tømmerkaia og bruforbindelse over til Smieøya. Endelig plassering og utforming avklares i forbindelse med landskapsplan for Tømmerkaia.
- d) Gatetun SGT5 skal fungere som adkomstsone for Tyrilistiftelsen og som adkomst til parkeringsanlegget. SGT5 skal tilrettelegges for tilkomst med brannbil.
- e) Torg ST4 skal fungere som serviceadkomst til BS4.

### 6.5. Gang- og sykkelveg, SGS1-3

- a) Gang- og sykkelveg, SGS1-3 skal være offentlig. SGS1-3 skal være universelt utformet med unntak av strekningen mellom GF4 og GF5 og strekningen langs GF6.





# Skien kommune

- b) SGS2 skal utformes som promenade med en grønn profil med tilpasning av eksisterende vegetasjon.
- c) Bru nedstrøms Damfoss fra Smieøya-Klosterøya, SGT1 skal være åpen for nyttekjøring til og fra Smieøya.
- d) Bru, SGT1 skal bygges i ett spenn med kjørebredde minimum 5 m. Bruas høyde må ta hensyn til flom og variabel vannføring i Damfoss. Det tillates etablert kafé/servering på brua. Bygningsintegret løsning kan være aktuelt.

## 6.6. Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT

- a) Annen veggrunn-teknisk anlegg, SVT omfatter offentlig vegareal, rabatter.

## 6.7. Holdeplass, SH

- a) Kollektivholdeplass, SH skal være universelt utformet.

## 7. Grønnstruktur

- b) Deler av området GF1 er regulert i kombinasjon med båndlegging etter lov om kulturminner, Gimsøy Kloster jf. pkt. 10.4 Båndlegging etter lov om kulturminner.

### 7.1. Friområde GF1-GF10

- a) Friområde GF1-GF10 skal være offentlig tilgjengelig.
- b) Vegetasjonen i GF1 skal bevares og området skal videreutvikles på en måte som styrker områdets rekreasjons- og miljøkvaliteter. Mindre oppfylling tillates for tilpasning av garasjeanlegg og etablering av en snarvei til busstopp.
- c) Friområde GF2 skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Det tillates oppført bygninger som fremmer allmennhetens bruk, eks uteservering/kiosk, lager for urbant landbruk, lager for kajaker. Lagerarealer forutsettes anlagt under terreng for å ta opp høydeforskjeller.
- d) Friområde GF3-GF8 skal sees i sammenheng med utforming av GF2 og SGS1. Mindre justeringer/forskyvninger mellom arealene tillates.
- e) Friområde GF9 og GF10 skal sees i sammenheng med utforming av skoleområdet.

### 7.2. Naturområder GN1

- a) Katteskjæret, GN1 er hekkeområde for makrellterne (rødlistet som sårbar, VU) og fiskemåke (NT). Det tillates ikke tilgang til skjæret fra ny gangbro.

## 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag

### 8.1. Småbåthavn VS1-VS2

- a) Nedtrappet brygge langs kaifronten og småbåthavn VS1 skal være offentlig tilgjengelig. Inngjerding av pirer, småbåthavn etc. tillates ikke.
- b) Det tillates etablert nedtrappet brygge i tre langs Tømmerkaia innenfor VS1 for å skape mer kontakt med vannflaten. Bredden på nederste trinn bør være minimum 0,8



# Skien kommune

m. Det tillates etablert flytebrygger med utligger for fritidsbåter i tilknytning til bryggetrappa.

- c) Det tillates tilrettelagt for ulike aktiviteter i sjø innenfor VS1, herunder brygger, badeplass, badeanlegg, flytende scene og småbåthavn. Ved opparbeidelse av badeplass må strøm og bunnforhold vurderes mht. sikkerhet.
- d) Det tillates etablert mulighet for båtslipp innenfor VS1
- e) Det tillates etablert mulighet for oppankring av båter innenfor VS2.

## 9. Hensynssoner

### 9.1. Flomfare

- a) 200-årsflommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Ny bebyggelse skal ikke ligge lavere enn kote +3,2 m øst for Klostergata. Ombygging av eksisterende bebyggelse bør skje slik at en ikke øker skadepotensialet. Det må ved utbygging/ombygging tas hensyn til vann som vil flomme over fra Hjellevannet gjennom undergangen sør for Damfoss over til Tømmerkaia allerede ved flomnivå tilsvarende 50-årsflom.
- b) Garasjeanlegg og adkomstvei tillates etablert under flomsone nivå under følgende forutsetninger:
  - Konstruksjoner må dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom
  - Det må etableres en innkjøringsterskel
  - Elektrisk anlegg må etableres over kote 3,2
  - Det må installeres egen pumpe for utpumping av flomvann
  - Det må utarbeides en egen plan for evakuering

### 9.2. Bevaring av naturmiljø

- a) Naturtypen «hul eik» er vist med hensynssone H560\_1 og skal bevares. Det må ikke utføres arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskaide eller skade på eiendom kan tillates etter tillatelse fra kommunen og etter samråd med fagkyndige.
- b) Utfyllingsarbeid i elva skal i størst mulig grad tidsbegrenses til perioden oktober – mars, av hensyn til laksefisk.

### 9.3. Bevaring av kulturmiljø

- a) Bygninger, konstruksjoner og anlegg som er avmerket med "Bevaring av bygninger" på plankartet, tillates ikke revet/fjernet. Et totalskadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/ fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom riving / fjerning tillates må det dokumenteres at kulturminnet kan erstattes med nybygg/ tilbygg som tilfører området kvaliteter på linje med kulturminnet som søkes revet/fjernet.
- b) Bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter.



# Skien kommune

- c) Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Det som finnes av gamle trapper, steinsetting e.l. skal tas vare på. Anlegg av ny steinsetting, beplantning o.l. skal enten gjøres med tradisjonelle teknikker og materialbruk fra samme stilperiode som bygningene, eller anlegges med et moderne uttrykk.
- d) Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk. Tilpasning i denne sammenheng betyr at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

## 9.4. Båndlegging etter lov om kulturminner

### 9.4.1. Automatisk fredet kulturminne – Gimsøy Kloster

- a) Del av SF1, SGT5, Felt5 og GF1 omfattes av automatisk fredete kulturminne Gimsøy Kloster. Før iverksetting av ethvert tiltak innenfor området, som omfattes av båndlegging etter lov om kulturminner, skal det foretas arkeologisk granskning av det berørte automatisk fredete kulturminnet. Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk granskning kan fastsettes.
- b) Det er i planforslaget vist ulike sektorsoner for hvordan den visuelle kontakten mellom tidligere klosterområdet og de i samtiden viktigste kontaktpunkter utenfor klosteret skal opprettholdes.
  - 1) Sektor 1  
Den visuelle forbindelsen fra Gimsøy kloster til Middelalderbyen Skien over Klosterhavna (klosterbrygge/ havneanlegg). I området tillates ikke byggverk/ innretninger som vil være til hinder for utsikten og kontakten med Middelalderbyen Skien.
  - 2) Sektor 2  
Den visuelle forbindelsen fra Gimsøy kloster til Brattsbergområdet/ kryptkirken på Kapittelberget og den historiske sammenhengen mellom disse. I området tillates ikke byggverk/ innretninger som vil være til hinder for utsikten og kontakten med terrengryggen på Brattsberg.
  - 3) Sektor 3  
Den visuelle forbindelsen fra Gimsøy kloster til kryptkirken på Kapittelberget. I området tillates ikke byggverk/ innretninger som vil være til hinder for utsikten og kontakten med kryptkirken på Kapittelberget og Skienselva.
- c) Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes Telemark fylkeskommune i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske granskinger belastes tiltakshaver.