

KOMMUNEDELPLAN FOR SKIEN SENTRUM 2010 – 2020

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

Vedtatt bystyret 17.06.2011
Endret av Miljøverndepartementet 20.03.2013

INNHOLDSFORTEGNELSE

Arealformål	4
Hensynssoner.....	4
De formelle juridisk bindende plandokumenter	4
Plandokumenter som ikke er juridisk bindende	4
1.1 GJELDENDE PLANER.....	5
1.2 PLANKRAV	5
1.3 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER.....	5
1.4 ENERGIFORSYNING	5
1.5 REKKEFØLGE.....	5
1.6 DOKUMENTASJON.....	6
1.6.1 Estetisk redegjørelse.....	6
1.6.2 Estetisk redegjørelse.....	6
1.6.3 Overordnet landskapsplan	6
1.6.4 Detaljert landskapsplan	7
1.6.5 Prinsippplan for universell utforming	7
1.6.6 Støyfaglig utredning.....	7
1.6.7 Forurensning i grunn	8
1.6.8 Radon. Redegjørelse og plan for forebyggende tiltak	8
1.6.9 Middelalderbyen Skien og Gimsøy kloster	8
1.7 UNIVERSELL UTFORMING endret til retningslinje	8
1.8 AREALFORMÅL	9
2.1 ESTETIKK OG LANDSKAP.....	10
2.2 BESTEMMELSER FOR ENKELTE FELT	10
2.3 PARKERINGSKRAV.....	11
2.3.1 Næring.....	11
2.3.2 Handel	11
2.3.3 Kontor.....	11
2.3.4 Bolig A-områder.....	12
2.3.5 Bolig B-områder.....	12
2.3.6 Sykkelparkering A- og B-områder	12
2.3.7 ndre formål	12
2.4 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL	13
2.4.1 Sone 1	13
2.4.1.1 Ny bebyggelse	13
2.4.1.2 Eksisterende bebyggelse.....	14
2.4.1.3 Ny og eksisterende bebyggelse	14
2.4.2 Sone 2.....	14
2.4.2.1 Uteoppholdsareal.....	14
2.4.2.2 Lekearea	14
4.1 PLANLEGGING OG PROSJEKTERING.....	15
4.1.1 Karakter og bruk av områdene	15
4.1.2 Lie Kirkegård	15
4.1.3 Parker, torg, turveger og gater	15
5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.....	16
5.1.2 Flomfare	16
5.1.3 Skredfare	16
5.1.4 Radon. Redegjørelse og plan for forebyggende tiltak	16
5.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ	16
5.2.1 Generelt	17
5.2.2 Murbyen	17
5.2.2.1 Rektangulær kvartalsbebyggelse: Områdene A, B, C, D, E, F, G, H, I og U.....	17

5.2.2.2 Kamstruktur: Område K.....	18
5.2.2.3 Nyere områder.....	18
5.2.2.4 Byrom.....	18
5.2.2.5 Randsone og forvitring: Områdene N, M, P, Q, R og V	19
5.2.2.6 Blandet struktur	19
5.2.2.7 Fylte kvartaler.....	19
5.2.3 Trebyen.....	19
5.2.4 Villabyen	20
5.2.5 Andre bevaringsområder	20
5.3 SONE FOR BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER (§ 11-8 pkt. d)	20
5.3.1 Middelalderbyen Skien.....	20
5.3.2 Gimsøy kloster	21

KOMMUNEDELPLANENS HOVEDMÅL

Skien skal som fylkeshovedstad videreutvikle et attraktivt og nyskapende bymiljø, forankret i byens historie og egenart.

PLANENS FORMÅL

Arealformål (§ 11-7)

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Hensynssoner (§11-8)

- a) Sikrings-, støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
- c) Sone med særlig hensyn til friluftsliv og bevaring av kulturmiljø
- d) Sone som er båndlagt etter kulturminneloven
- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, vist på Temakart 1

PLANDOKUMENTER

De formelle juridisk bindende plandokumenter

- Plankart, datert. 10.01.2011
- Bestemmelser, datert 10.01.2011
- Temakart 1: *Gjeldende reguleringsplaner*, datert 10.01.2011
- Temakart 2: *Kulturminner*, datert 10.01.2011

Plandokumenter som ikke er juridisk bindende

- By og vann. Planbeskrivelse, datert 18.05.2010
- Temakart 3: *Grønnstruktur*, datert 10.01.2011
- Temakart 4: *Gatebruk*, datert 10.01.2011
- Byformanalyse, mars 2009
- Geoteknisk rapport, juni 2009
- Kommunedelplan for kultur 2010 - 2021
- Næringsplan for Skien 2008 - 2011
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2006 – 2010
- Kulturminnevernplanen for Skien kommune. 1991

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

1. GENERELT FOR HELE PLANOMRÅDET (§ 11-9)

1.1 GJELDENE PLANER (§ 11-8 f)

Vedtatte reguleringsplaner, jf. Temakart 1, gjelder foran kommunedelplanen.

1.2 PLANKRAV (§§ 1-6 og 20-1, første ledd bokstav a til m)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak etter §§20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Plankrav utløses dersom:

- nytt gulvareal er over 1000 m² BRA

1.3 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER (§ 11-9 pkt.7)

Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støtes på kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles, i samsvar med kulturminneloven av 9. juni 1978, § 8.

Alle forslag til planer innenfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jf. kulturminneloven § 9.

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden for å sikre at hensyn til kulturminner ivaretas.

1.4 ENERGIFORSYNING (§§ 12 – 7 pkt. 3 og 27 – 5)

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.

Dersom det ikke finnes fjernvarmeanlegg innenfor aktuelle konsesjonsområde for fjernvarme, skal ny bebyggelse utformes slik at den kan tilknyttes framtidig fjernvarmeanlegg innenfor konsesjonsområdet. Tilknytningen skal foreligge når fjernvarmeanlegget står ferdig.

1.5 REKKEFØLGE (§ 11-9 pkt.4)

Før det gis igangsettingstillatelse må kommunaltekniske anlegg, el. forsyning og trafiksikker atkomst for kjørende/syklende/gående, være etablert. Lekeplasser og andre uteområder, inkludert friområder, skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse (ferdigattest) gis.

1.6 DOKUMENTASJON (§ 11-9 pkt. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides en:

1.6.1 Estetisk redegjørelse

Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- Byggehøyder i forhold til kommunedelplanens høydebestemmelser og eksisterende byggehøyder
- Siktlinjer i byen

Terrengprofiler, som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse, må vises. Høydetilpassing beskrives med kotehøyde for gesims-/mønehøyde.

Redegjørelsen skal dokumenteres ved hjelp av foto, tegninger og modell eller perspektivtegnning.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

1.6.2 Estetisk redegjørelse

Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse for den enkelte byggesak. Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- Byggehøyder i forhold til kommunedelplanens høydebestemmelser og eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volumer og gateløp
- Materialbruk, fargebruk, detaljeringsnivå
- Plassering av sokkelhøyde i forhold til gateløp
- Fasadeuttrykk
- Siktlinjer i byen

Terrengprofiler, som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse, må vises. Høydetilpassing beskrives med kotehøyde for grunnmur, gesims- og mønehøyde.

1.6.3 Overordnet landskapsplan

Planen skal utarbeides for tiltak som berører følgende byggeområder, friområder og friområder i sjø:

- Felt S-11
- Felt K1-6 og P-18
- Felt S-12
- Felt P-12, 15 og 16
- Felt P-13 og 14
- Felt S-50, 51 og P-2

Planen skal vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer
- Offentlige og private utearealer
- Gang og kjørearealer
- Sykkel og bilparkering
- Håndtering av overflatevann
- Redegjørelse for ivaretagelse av universell utforming

1.6.4 Detaljert landskapsplan

Planen skal utarbeides for tiltak, med unntak av bruksendringer under 500m², som berører byggeområder, friområder og friområder i sjø:

Planen skal vise:

- Bevaring og gjenbruk av historiske elementer
- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, parker, torg og promenade
- Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
- Interne veger med atkomster, vareleveranse, snuplasser, gangveger, gangtuneller, bruer og turveger
- Materialbruk og vegetasjon
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
- 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, promenader, torg, parkeringsareal i en transformasjonsperiode
- Redegjørelse for ivaretagelse av universell utforming

Detaljplan skal være i samsvar med overordnet plan. Endringer i forhold til overordnet plan må grunngis. Overordnet plan justeres i henhold til godkjent detaljplan.

1.6.5 Prinsippplan for universell utforming

Prinsippplanen skal inneholde:

- Prinsipp for ledelinjer
- Prinsipp for kryssutforming
- Prinsipp for møblering, materialbruk, belysning
- Prinsipp for tilslutning til bygninger

1.6.6 Støyfaglig utredning

I henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal det beregnes støy og kartfestes en inndeling i gul og rød støysone. Utdrag fra kriterier for soneinndeling er gitt i tabell.

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07
Vei	55 L _{den}	70 L _{5AF}	65 L _{den}	85 L _{5AF}
Bane	58 L _{den}	75 L _{5AF}	68 L _{den}	90 L _{5AF}

Etablering av nye bygninger med støyfølsom bruksformål (eks boliger, skoler, barnehager) innenfor gul sone kan bare tillates dersom krav til innendørs støynivå¹ er tilfredsstillt. I rød sone tillates ikke etablert nye bygninger med støyfølsomme bruksformål.

¹ Krav til støynivå for nye bygninger er gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Norsk standard NS8175 klasse C angir minimumskravene som følger av forskriften.

1.6.7 Forurensning i grunn

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. Dette innebærer følgende:

- Masseutskiftning, isolering eller byggt tekniske 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 forurensningsspredning 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 forurensningsloven.

1.6.8 Radon. Redegjørelse og plan for forebyggende tiltak

Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon fra bakken og fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m³. Utbygger skal framlegge plan som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

1.6.9 Middelalderbyen Skien og Gimsøy kloster

Innenfor bysentrum og Klosterøya finnes det automatisk fredete kulturlag fra middelalder. Ved tiltak i eller i nærheten av disse hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand, kreves miljøoppfølging, blant annet ved miljøovervåkning, sikring av kildemateriale ved en arkeologisk utgraving eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

1.7 UNIVERSELL UTFORMING (§ 11-9 pkt.5) endret til retningslinje

I plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan prinsippene for universell utforming er tenkt oppfylt, Jf. tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens Vegvesens Håndbok 017 *Vegnormalen*, Håndbok 278 *Veileder i universell utforming*.

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

Brudd på plikten til å sikre universell utforming regnes som diskriminerende.

Rådet for funksjonshemmede skal ha detaljert landskapsplan til uttalelse før den godkjennes av kommunen.

Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at funksjonen kan benyttes av flest mulig. Offentlig og privat virksomhet rettet mot allmennheten, skal ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, sikre tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder: bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

1.8 AREALFORMÅL (§ 11-9 pkt. 5)

Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 pkt.1)

Boligbebyggelse, B

Minst 80 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til boliger. I tillegg kan det etableres håndverk, kontor og barnehage som ikke fører til vesentlige ulemper (trafikk, støy, forurensning) for boligfunksjonen.

Sentrumsformål, S

Minst 20 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til boliger. Etasje på bakkeplan skal brukes til publikumsrettede funksjoner. For bebyggelse som ligger mot Cappelens gate kan bolig legges i 1. etg.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, K1

Boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Minst 20 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til bolig. Det skal ikke etableres bolig i 1.etg. mot; Hesselberggate og Kongens gate.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, K2

Boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Minst 50 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til bolig.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, K3

Næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, OPT

Skal brukes til skole, barnehage, institusjon, kirke, kultur og forsamlingslokale

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 pkt.1)

2.1 ESTETIKK OG LANDSKAP

Bebyggelsen, både ved ombygging av eksisterende og nybygg, skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon. Bebyggelsen skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttelsesgrad, volum, takform, material- og fargevalg.

Inngangspartier, trapper, overdekninger etc. skal ikke stikke ut i gateløp på en slik måte at siktlinjene hindres.

Store ventilasjonsanlegg på tak tillates ikke.

Heisbygg tillates å gå over gesims for å få tilgang til uteoppholdsareal på taket og for oppbygg som er nødvendig av hensyn til vedlikehold av heisen.

2.2 BESTEMMELSER FOR ENKELTE FELT

P-10

Det kan etableres kollektivknutepunkt på deler av feltet. Det kreves utarbeidet reguleringsplan for feltet.

P-17 og 18

Se K1-6.

S-8

Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltet. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen.

S-9

Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltet. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen.

S-11

Det kan maks etableres 1500 m² BRA forretning innenfor feltet.

Det skal redegjøres for håndtering av vind og kaldluftdrag i området.

I reguleringsplanen skal det settes av offentlig tilgjengelige arealer som innbyr til ferdsel og opphold langs hele vannfronten i område S-11.

S-15

Kjøreatkomst til parkeringsanlegget i Arkaden skal vurderes lagt over dette området.

S 31

Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan. Det skal avklares om bybanen skal gå gjennom feltet og eventuelt hvordan denne skal løses.

S-50

I forlengelse av sentrums hovedakse mot nord skal det etableres gangpassasje.

S-50 og 51

Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltene. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen. I ett av feltene skal det etableres en tverrforbindelse fra Lie kirkegård ned til Kverndalen.

K1-28

Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltet. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen

K1-6

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hele Smieøya (områdene K1-6, P17 og P18 samt aktuelle trafikkområder (Klostergata, Bruene)), samt eventuelt også søndre del av S-12. I reguleringsplanen skal det legges særlig vekt på å avklare forholdet mellom det fredete bygget PM5 og ny bebyggelse (plassering, materialbruk, volum, mv.), Smieøyas funksjon som friområde og Smieøya og de sørlige deler av S-12 påvirkning på og muligheter i forhold til den tilstøtende Skien sluse og som innfallsport til Telemarkskanalen. Ny bebyggelse skal analyseres i forhold til landskapsvirkning og gjeldende parkplan for Telemarkskanalen regionalpark.

K1-29

Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltet. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen

B-43

Nye bygg skal gi et minst mulig avtrykk, utkraging og bruk av pilarer må vurderes framfor tette murer. Vegetasjon i F 13 skal videreføres i B 43 mellom bebyggelsen.

2.3 PARKERINGSKRAV

Parkeringssonene A og B går fram av *Temakart 4: Gatebruk*

2.3.1 Næring

Industri, verksted, lager og engrosvirksomhet

Arealbruk	A-områder (plasser pr. 100m ² BRA)	B-områder. (plasser pr. 100m ² BRA)
Industri, verksted, lager	Maks 0,25	Fast 0,6
Sykkel	Min 0,3	Min 0,2

2.3.2 Handel

Arealbruk	A-områder. (plasser pr. 100m ² BRA)	B-områder. (plasser pr. 100m ² BRA)
Forretninger	Maks 1,5	Ikke aktuell
Sykkel	Min 1,5	Ikke aktuell
Dagligvarer u/800 m ²	Maks 2,0	Maks 2,0
Sykkel	Min 2,0	Min 2,0

2.3.3 Kontor

Arealbruk	A-områder. (plasser pr. 100m ² BRA)	B-områder. (plasser pr. 100m ² BRA)
Kontor	Maks 1,2	Fast 2,50
Sykkel	Min 2,0	Min 2,0

2.3.4 Bolig A-områder

Bilparkering

Parkeringsplasser pr bolig	Beboere	Gjester ind. parkering	Gjester felles parkering	Sum
Individuell parkering	Maks 1	Maks 1		Maks 2
Boliger m/ felles gjesteparkering	Maks 1		0-50 boliger, 0,2 fra 50. bolig, 0,1	Maks 1,2
Felles parkering A-områder	Maks 0,75		0-50 boliger, 0,2 fra 50. bolig, 0,1	Maks 1

2.3.5 Bolig B-områder

Bilparkering

Parkeringsplasser pr bolig	Beboere	Gjester ind. parkering	Gjester felles parkering	Sum
Individuell parkering	Fast 1	Fast 1		Fast 2
Boliger m/ felles gjesteparkering	Fast 1		0-50 boliger, 0,2 fra 50. bolig, 0,1	
Felles parkering	Fast 0,75		0-50 boliger, 0,2 fra 50. bolig, 0,1	

2.3.6 Sykkelparkering A- og B-områder

Sykkel	Grunnlag pr	A-områder	B og C områder
Individuell parkering	pr bolig	Minimum 4	Minimum 4
Felles parkering	pr 70 m2 eller pr bolig	Minimum 2	Minimum 3

2.3.7 Andre formål

Parkeringskravet for andre formål er å betrakte som retningsgivende og krever utredning og dokumentasjon av behovet før fastsettelse.

Bilparkering

Arealbruk	Grunnlag (P-plass pr:)	A-områder Maks	B-områder Fast
Hotell	100 m2 BRA	1 – 2	1 - 3
Restaurantt	10 seter	1	1
Gatekjøkken	10 årsverk	1	1-2
VG skoler, høyskoler og universitet	10 årsverk	1	2-4
Barne- og ungdomsskole	10 årsverk	2	2-6
Barnehage	72 storbarn-ekvivalenter	2	4-8

Kino, teater	10 seter	0,1	0,1
Idrettsanlegg	10 tilskuerpl.	0,05, maks 15 plasser	0,05, maks 30 plasser
Mosjonslokaler	100m2 BRA	0,25	0,25-0,5
Kirke, andre forsamlingslokaler	10 seter	0,05	0,25
Sykehjem	10 senger	1	1-2
Bensinstasjon, service	10 årsverk	2	1-3
Bilverksted	10 årsverk	2	3-8

Sykkelparkering

Arealbruk	Grunnlag (P- plass pr :)	A-områder	B-områder
Hotel	100 m2 BRA	2	2
Restaurant	10 seter	2	2
Gatekjøkken	10 årsverk	2	2
VG skoler, høyskoler og universitet	10 årsverk	48	48
Barne- og ungdomsskole	10 årsverk	20	20
Barnehage	72 storbarn- ekvivalenter	2	2
Kino, teater	10 seter	2	2
Idrettsanlegg	10 tilskuerpl.	2	2
Mosjonslokaler	100m2 BRA	0,4	0,4
Kirke, andre forsamlingslokaler	10 seter	2	2
Sykehjem	10 senger	2	2
Bensinstasjon, service	10 årsverk	2	2
Bilverksted	10 årsverk	2	2

2.4 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL

Sonene for uteoppholdsareal går fram av *Temakart 3: Grønnstruktur*.

2.4.1 Sone 1

MUA (minimum uteoppholdsareal), inkl. lekeareal: 19 m² pr. boenhet

Dette skal fordele seg på:

Areal lek: 8 m²

Felles uteoppholdsareal: 5 m²

Balkong/terrasser: 6m²

2.4.1.1 Ny bebyggelse

Areal for lek skal legges i gårdsrommet på bakkeplan/inngangsplan i den del av utearealet som har mest lys/sol. Hvis arealet blir liggende i forbindelse med offentlig byrom, skal dette skjermes slik at det gir trygge utearealer for små barn.

2.4.1.2 Eksisterende bebyggelse

Areal for lek skal fortrinnsvis legges i gårdsrommet på bakkplan/inngangsplan i den del av utearealet som har mest lys/sol. Hvis arealet blir liggende i forbindelse med offentlig byrom, skal dette skjermes slik at det gir trygge utearealer for små barn. Lekeareal kan legges på tak eller terrasser dersom det ikke er åpent gårdsrom i anlegget. Der hvor det ikke er mulig å etablere balkong skal dette arealet legges til felles uteoppholdsareal.

2.4.1.3 Ny og eksisterende bebyggelse

Felles uteoppholdsareal skal legges på bakkeplan/inngangsplan eller som takterrasse. Areal til lek for barn skal ha første prioritet for bruk av areal på bakkeplan/inngangsplan.

Boligene skal ha tilgang til offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg innenfor en avstand på 100 m. Der dette ikke kan oppfylles skal det avsettes ytterligere 10 m² til lek/rekreasjon innenfor byggeområdet

2.4.2 Sone 2

MUA (minimum uteoppholdsareal)

Uteoppholdsarealet kan legges som fellesareal

2.4.2.1 Uteoppholdsareal

For hver ny boenhet skal det avsettes:

- For eneboliger: min. 100 m² uteoppholdsareal
- For tett småhusbebyggelse og sammenbygde småhus: min. 80 m² uteoppholdsareal
- For blokk: min. 30 m²

2.4.2.2 Lekeareal

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

Minstenormer for etablering av lekeplasser:

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

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR (§ 11-7 pkt.2)

Ved planlegging og prosjektering av samferdselsanlegg skal Temakart 4, *Gatebruk*, legges til grunn.

4. GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 pkt.3)

4.1 PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

Ved planlegging og prosjektering av grønnstruktur skal temakart 3: *Grønnstruktur* , legges til grunn.

4.1.1 Karakter og bruk av områdene

Områdene skal ha ulike karakterer og bruk. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Byggverk og anlegg kan tillates dersom det er i tråd med bruken av området til friområde.

4.1.2 Lie Kirkegård

Det skal legges til rette for at området, i tillegg til å være gravlund/minnelund, skal ha en funksjon som grøntområde i bydelen. Det skal legges til rette for gangtrafikk gjennom området.

4.1.3 Parker, torg, turveger og gater

Parker og turveger rundt Bryggevannet og i Hjellen skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading.

Parker, torg og alle gater skal utvikles med god kontakt til høydene ved Brekkeparken og Lundetoppen/Lundedalen og til Bryggevannet/Hjellen, slik at elvebredder og tverrakser danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.

5. HENSYNSSONER (§§ 11-8 og 11-9)

5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§ 11-8 pkt.a)

5.1.2 Flomfare

- Ved planlegging og byggetiltak i flomutsatte områder langs vassdrag og fjordområder, skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200-årsflom, som vist på plankart jf. NVEs retningslinje 1/2007.
- Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

5.1.3 Skredfare

- Ved planlegging og byggetiltak innenfor kvikkleiresonene, vist på plankartet, må det gjennomføres geotekniske vurderinger for lokal- og områdestabilitet, både i byggefasen og permanent. Det skal dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet, dvs. materialfaktor $\geq 1,4$ (Jf. tabell 4.3, NVE retningslinje 1/2008.) Hvis geotekniske vurderinger tilsier det, skal det gjøres nødvendige supplerende undersøkelser.
- Ved byggetiltak innenfor hvert av feltene B-47, F-10, K1-6, K1-7, K1-9, P-13, P 14, P-15, P-16, P-17, P-18, S-11, S-12, S-13, S- 15, SP1 og SP-2 må område og lokalstabilitet for hele feltet vurderes. Det skal dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet for elvekant og eventuelle bryggekonstruksjoner før innenforliggende områder bebygges. Med stabilitet menes både sikkerhet mot glidning/rotasjon og erosjon. Vurderinger for:
 - felt B-47 må også omfatte F-10
 - felt S-15 må også omfatte P-15
 - felt SP-2 må også omfatte P-15 og 16

5.1.4 Radon. Redegjørelse og plan for forebyggende tiltak

Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon fra bakken og fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m³. Utbygger skal framlegge plan som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

5.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ (§ 11-8 pkt. c) OG HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (§ 11-9 PKT. 7)

Bestemmelsene og retningslinjene nedenfor gjelder for fem delområder som er vist i temakart "Kulturminner":

- Murbyen (m/ underområder)
- Trebyen
- Villabyen
- Andre bevaringsområder
- Middelalderbyen

5.2.1 Generelt

Bevaringsområder § 11-9 pkt. 7

Terreng og gateløpstilpasning

Som hovedregel skal bygninger innrette seg etter eksisterende gateløps høydelinjer og terreng.

Takform

Møneretning skal samsvare med omkringliggende bebyggelse. Møneretning skal også samsvare med husets lengderetning.

5.2.2 Murbyen

For detaljerte retningslinjer for hvert enkelt kvartal, felt og enkeltbygg i Murbyen er *Skien byformanalyse*, datert mars 2009, førende.

Murbyen er oppdelt i følgende enhetlige områder:

- Rektangulær kvartalsbebyggelse
- Kamstruktur
- Nyere områder
- Byrom
- Randsone og forvitring
- Blandet struktur
- Fylte kvartal

Bygningers plassering § 11-9 pkt. 7

Bygninger skal plasseres med fasade i gatelinje.

5.2.2.1 Rektangulær kvartalsbebyggelse: Områdene A, B, C, D, E, F, G, H, I og U

Utforming § 11-9 pkt. 7

Arker og takvinduer skal, dersom det er mulig, korrespondere med fasadens vertikale linjer og fasadens vindusrytme.

Eventuelle oppbygg i takflater skal være lite fremtredende og være tilbaketrukket fra gjennomløpende gesimser.

Nybygg skal ha gjennomgående gesims tilsvarende den historiske bebyggelsen. Vegglivet kan likevel bryte gesimsen når en bestemt markering i byrommet, som markerte hjørner og inngangspartier, vurderes å være berettiget.

Ved fortetting i innvendige gårdsrom kan det bygges inntil 1 etasje over bygninger mot gateløp, inkl. heissjakter og ventilasjon. Takformer og oppbygg i innvendige gårdsrom skal være en del av et helhetlig taklandskap. Løsninger må dokumenteres i rammesøknad.

Monumentalbygg i kvartalsstrukturen må opprettholde sin posisjon og ikke svekkes.

Innenfor dette området skal det ikke etableres balkong ut mot gaten.

Utforming § 11-8 pkt. c

All ny gårdsrombebyggelse som bryter med kvartalets gjennomsnittshøyde skal gis en lettere bygningsmessig karakter, med utstrakt bruk av glass og lette materialer.

Ved utfylling av kvartalshjørner, bør den tradisjonelle atkomst fra gatehjørne videreføres der det er naturlig

Nye bygg bør ha en markert sokkelløsning som skal framstå som en full etasje mot offentlig gateløp.

I alle nybygg bør etasjetallet være lesbart.

Lange fasader som fortrenger den generelle tomtestrukturen på 15 til 30 m bør underdeles med vertikale elementer på en måte som opprettholder helheten og rytmen i fasaderekken.

Fasader som klart skiller ut fra murbyens fargepalett, samt nye prosjekter bør innordne seg de tradisjonelle valører innenfor sand og jordfarger

5.2.2.2 Kamstruktur: Område K

Utforming § 11-9 pkt. 7

Lange fasader som fortrenger kamstrukturens tomtebredde på 12 til 20 m tillates ikke.

Arker og takvinduer skal, dersom det er mulig, korrespondere med fasadens vertikale linjer og fasadens vindusrytme.

Utforming § 11-8 pkt. c

Det åpnes for et større mangfold i fargebruk og detaljering.

Det kan åpnes for en variert rekke individuelle fasader som vil forsterke stedets egenart.

Ved vertikal fortetting bør det bygges saltak langsetter gateløp med gjennomgående gesims, men flatt tak kan aksepteres i særskilte tilfeller.

Nye bygg bør ha markert sokkelløsning som skal fremstå som en full etasje mot offentlig gateløp.

I alle bygg skal etasjetallet være lesbart.

5.2.2.3 Nyere områder

Fortetting § 11-8 pkt. c

Horisontal fortetting kan tillates på ledig tomt mot nord. I nordenden av tomten mot rundkjøringen må hensynet til siktlinjene fra innfartsvegen og inn i byens rom vurderes.

5.2.2.4 Byrom

Byrom § 11-9-pkt.7

Parker og byrom kan ikke bebygges.

5.2.2.5 Randsone og forvitring: Områdene N, M, P, Q, R og V

Utforming § 11-9 pkt. 7

Det skal vektlegges at alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i seg selv og i forhold til omgivelser og nabobygg. Fjernvirkning og synlighet fra nedre del av byen, og høydene i øst og vest, skal dokumenteres før høyder fastsettes.

Utforming § 11-8 pkt. c

Nye bygg skal utformes i samsvar med byggets funksjon og volum.

Det skal tilstrebes en optimal massebalanse og minimale terrenginngrep ved fastsettelse av sokkelhøyder.

Byens silhuett bør beholdes.

5.2.2.6 Blandet struktur

Utforming § 11-9 pkt. 7

Utbygging av disse kvartalene kan frigjøres fra øvrig kvartalsstrukturs volum og høyder, med unntak av bebyggelsen mot Prinsessegata og foran Skien Prestegård.

Utforming § 11-8 pkt. c

Områdets beliggenhet i randsonen mellom byamfiet og Lundetoppen, og med Ibsenhuset som monumental bakvegg gir gode fortettings- og utbyggingsmuligheter.

5.2.2.7 Fylte kvartaler

Utforming § 11-8 pkt. c

Ytterligere vertikal fortetting anbefales ikke

Ved en eventuell ombygging i kvartalet bør Rådhusgata gjenåpnes for å knytte Nedre Hjellegate og områdene rundt Hjellevannet nærmere sentrum.

5.2.3 Trebyen

Utforming § 11-9 pkt. 7

Bygninger skal plasseres med fasade i gatelinje.

Tomtestruktur: Lineær eller kvartaler, delt inn i tomter med atkomst fra omliggende gater.

Tomtebredder på 15-25 m, tomtebygger på 20-30 m.

Bebyggelsesstruktur: Hovedbygning plassert med fasade i gateliv. Mellomrom mellom bygningene langs gata. Atkomst fra gata til hver enkelt tomt via mellomrom.

5.2.4 Villabyen

Utforming § 11-9 pkt. 7

Bygninger skal plasseres tilbaketrasket, med forhage.

Tomtestruktur: Lineær eller kvartaler delt inn i tomter med atkomst fra omliggende gater.

Tomtebredder 15-30 m, tomtebybder 25-40 m.

Bebyggelsesstruktur: Hovedbygning plassert frittliggende, med forhage, tilbaketrasket fra gata. Hovedbygningene orientert parallelt med eller vinkelrett på gata. Uthus bak på tomta.

5.2.5 Andre bevaringsområder

A og B objekter § 11-9 pkt. 7

Der bevaring av A- og B-objekter, kommer i konflikt med gjeldende reguleringsplan, skal det utarbeides ny plan.

Søknad om riving av objekter som omfattes av kulturminnevernplanen for Skien skal behandles etter retningslinjene som er vedtatt av Hovedutvalget for teknisk sektor i sak 3084/92. A og B-objekter i kulturminnevernplanen forutsettes som hovedregel vist som hensynssone bevaring.

Ny bebyggelse skal lokaliseres og utformes slik at eksisterende bygninger, som er klassifisert som A- eller B-objekter i kulturminnevernplanen, kan bevares. Disse tillates ikke revet, uten etter brann. Ved reparasjoner skal eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/dominerende stil. Så langt det er mulig skal opprinnelige bygningsdeler brukes.

5.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV (§ 11-8 pkt. c)

Hensikten med hensynssonen er å sikre offentlig ferdsel og opphold i et belte langs vannfronten.

Framtidig bebyggelse vil kunne få ulik avstand til formålsgrensa/vannkanten for å skape variasjon og for å bruke vannet som element inne i bebyggelsen. De offentlige ferdsels- og oppholdsarealene vil da kunne bli trukket tilsvarende inn fra vannkanten som bebyggelsen.

5.4 SONE FOR BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER (§ 11-8 pkt. d)

Området med automatisk fredede kulturlag fra middelalderen; middelalderbyen Skien og Gimsøy kloster.

5.4.1 Middelalderbyen Skien

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet og som det ikke er dispensert for gjennom gjeldende arealplaner j.f.kml. § 8.4 ledd er ulovlig uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i og tid før tiltaket/arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravinger belastes tiltakshaver.

5.4.2 Gimsøy kloster

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet og som det ikke er dispensert for gjennom gjeldende arealplaner j.f.kml. § 8.4 ledd er ulovlig uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i og tid før tiltaket/arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravinger belastes tiltakshaver.

6. BESTEMMELSER FOR OMRÅDENE/KVARTALENE I PLANEN (§ 11-9 pkt. 5)

Tabellene nedenfor viser byggehøydene for det enkelte felt. I tillegg vises arealformål og evt. hensynssone. Andre bestemmelser om arealbruk står under kap. 2.1 *Estetikk og landskap* og kap. 2.2 *Bestemmelser for enkelte felt*.

Forklaring til tabell:

Felt: Feltbetegnelse, jf. plankart.

Formål: Hvilken arealbruk som inngår i formålet.

Hensynssone: Spesielle vern/hensyn som gjelder for spesifikke områder.

Definisjon av etasje:

En etasje regnes i gjennomsnitt som 3 meter i områder avsatt til rent boligformål og områder innenfor trebyen og villabyen. I øvrige områder regnes en etasje i gjennomsnitt som 3,7 meter.

Maks høyde i byggeområdene skal ses i forhold til landskapsforhold, nabobebyggelse m.m.

Høyden skal beregnes fra gjennomsnittlig eksisterende terreng mot gate.

Felt	Formål	Hensynssone	Høyder
S-8	Sentrumsformål/ Parkering	Murbyen: Kamstruktur, kvartal K Bevaringsområde	Mot nedre Hjellegate: Maks byggehøyde 14,8 m Mot Lundegata: Maks byggehøyde 22,2 m
S-9	Sentrumsformål/ Parkering	Murbyen: Nyere områder, kvartal L	Maks byggehøyde 22,2 m
S-11a	Sentrumsformål	Særlig hensyn til friluftsliv Flomfare	Maks byggehøyde 22,3 m
S-11b	Sentrumsformål	Særlig hensyn til friluftsliv Flomfare	Maks byggehøyde 34,3 m
S-11c	Sentrumsformål	Særlig hensyn til friluftsliv Flomfare	Maks byggehøyde 15,3 m
S-12	Sentrumsformål		Maks byggehøyde 22,2 m
S-13	Sentrumsformål	Murbyen: Nye områder, kvartal L	Maks byggehøyde 22,2 m
S14	Sentrumsformål	Murbyen: Fylte kvartal, kvartal J Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S15-16	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal U Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S17-18	Sentrumsformål	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal M Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m

S-19	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal I Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-20	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal A Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-21	Sentrumsformål	Murbyen: Kamstruktur, Kvartal K Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m Inn mot Øvre Hjellegate: Maks byggehøyde 18,5 m
S-22	Sentrumsformål	Murbyen: Kamstruktur, Kvartal K Bevaringsområde Middelalderbyen Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-23	Sentrumsformål	Murbyen: Blandet struktur, Kvartal T Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-24	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal E Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-25	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal B Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-26	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal H Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-27	Sentrumsformål	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal N Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-28	Sentrumsformål	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m

S-29	Sentrumsformål	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal N Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-30	Sentrumsformål	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal N Noe bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-31	Sentrumsformål	Murbyen: Byrom, kvartal O	Maks byggehøyde 18,5 m
S-32	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal C Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-33	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal D Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-34	Sentrumsformål	Murbyen: Blandet struktur, kvartal S Bevaringsområde Middelalderbyen Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-35	Sentrumsformål	Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-36	Sentrumsformål	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal V Bevaringsområde Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8
S-37	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal F Bevaringsområde Middelalderbyen Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8
S-38	Sentrumsformål	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal G aringsområde Middelalderbyen Skredrisikosone, 692 Kverndalen G2	Maks byggehøyde 14,8

S-39	Sentrumsformål	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal P Middelalderbyen Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 22,2 m Mot Holbergsgate: Maks byggehøyde 14,8 m
S-40	Sentrumsformål	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal N Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8
S-41	Sentrumsformål	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal Q Skredrisikosone 692 Kverndalen	Mot Holbergsgate: Maks byggehøyde 14,8 Ellers i området: Maks byggehøyde 22,2 m
S-42	Sentrumsformål	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal R Omr. mot kirken er bevaringsområde. Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-43	Sentrumsformål	Del av omr. Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal V Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-44	Sentrumsformål	Ingen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-45	Sentrumsformål	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
S-46	Sentrumsformål	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
S-47	Sentrumsformål	Ingen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-48	Sentrumsformål	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
S-49	Sentrumsformål	Bevaringsområde i syd. Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 11,1 m
S-50	Sentrumsformål	Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8 m i vest mot atkomstveg inn fra Liegata og Schweigaardsgate. Bak kirken, skal høyden på nytt bygg være maks 11,1 m
S-51	Sentrumsformål	Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8 m i vest mot atkomstveg inn fra Liegata og Schweigaardsgate.
S-52	Sentrumsformål	Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 22,2 m

S-53	Sentrumsformål	Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-54	Sentrumsformål	Deler mot øst ligger innenfor Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8 m
S-55	Sentrumsformål	Ingen	Maks byggehøyde 11,1 m
S-56	Sentrumsformål	Deler ligger innenfor Trebyen	Maks byggehøyde 11,1 m
OPT-2	Offentlig/privat tjenesteyting	Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal I Bevaringsområde Middelalderbyen	Maks byggehøyde 14,8 m
OPT-3	Offentlig/privat tjenesteyting	Bevaringsområde	Maks byggehøyde 11,1 m
OPT-5	Offentlig/privat tjenesteyting	Bevaringsområde	Området skal brukes til kirkebygg
OPT-4	Offentlig/privat tjenesteyting	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
OPT-6	Offentlig/privat tjenesteyting	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
K1-6	Kombinert bebyggelse og anlegg	Bevaringsområde	Maks byggehøyde 14,8. På en del av feltet kan det som del av reguleringsplan vurderes et bygg med høyde opp til kote +36, med maksimal grunnflate 300 m ² og med formål offentlig eller privat tjenesteyting (kulturinstitusjoner, forsamlingslokale, undervisning mv.)
K1-7	Kombinert bebyggelse og anlegg	Bevaringsområde	Maks byggehøyde 11,1 m
K1-8	Kombinert bebyggelse og anlegg	Bevaringsområde Skredrisikosen 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 11,1 m
K1-9	Kombinert bebyggelse og anlegg	Murbyen: Kamstruktur, kvartal K Bevaringsområde	Maks byggehøyde 14,8. Deler av bebyggelsen kan gå opp til 22,2 m
K1-10	Kombinert bebyggelse og anlegg	Murbyen: Blandet struktur, kvartal W Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde i krysset Telemarksgata/Øvre Hjellegate 14,8 m Maks byggehøyde mot Lundegata 11,1 m

K1-11	Kombinert bebyggelse og anlegg	Deler av omr. innenfor murbyen, Blandet struktur, kvartal T. Spesialområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 22,2 m Høyden trappes ned mot Lundegata til: Maks byggehøyde 11,1 m
K1-12	Kombinert bebyggelse og anlegg	Deler av omr. mot øst innenfor Trebyen Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 11,1 m
K1-13	Kombinert bebyggelse og anlegg	Trebyen Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 9 m
K1-14	Kombinert bebyggelse og anlegg	Trebyen Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 9 m
K1-15	Kombinert bebyggelse og anlegg	Spesialområde bevaring. Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8 m
K1-16	Kombinert bebyggelse og anlegg	Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 22,2 m
K1-17	Kombinert bebyggelse og anlegg	Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal R Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 7,4 m
K1-18	Kombinert bebyggelse og anlegg	Ingen	Maks byggehøyde 9 m
K1-19	Kombinert bebyggelse og anlegg	Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 14,8 m
K1-20	Kombinert bebyggelse og anlegg	Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 22,2 m
K1-21	Kombinert bebyggelse og anlegg	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
K1-22	Kombinert bebyggelse og anlegg	Ingen	Maks byggehøyde 11,1 m
K1-23	Kombinert bebyggelse og anlegg	Ingen	Maks byggehøyde 11,1 m
K1-24	Offentlig/privat tjenesteyting	Deler ligger innenfor Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Bebyggelse ut mot Lundegata og Hesselberggata: Maks byggehøyde 11,1 m Øvrig bebyggelse: Maks byggehøyde 14,8 m

K1-25	Offentlig/privat tjenesteyting	Bevaringsområde	Maks byggehøyde 7,4 m
K1-26	Offentlig/privat tjenesteyting	Bevaringsområde	Maks byggehøyde 11,1 m
K1-27	Offentlig/privat tjenesteyting	Deler av området er bevaringsområde	Maks byggehøyde 14,8 m
K1-28	Kontor/Parkering	Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 14,8 m Mot Blekebakkvegen maks byggehøyde 11,1 m
K1-29	Kontor/Parkering	Mot Hesselberggt. innenfor Skredrisikoson 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 11,1 m
B-1	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-2	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-3	Bolig	Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 9 m
B-4	Bolig	Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 9 m
B-5	Bolig	Trebyen Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 9 m
B-6	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-7	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-8	Bolig	Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-9	Bolig	Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-10	Bolig	Ingen	Maks byggehøyde 9 m
B-11	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-12	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-13	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-14	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-15	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-16	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-17	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-18	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-19	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-20	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-21	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-22	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-23	Bolig	Trebyen	Maks byggehøyde 9 m
B-24	Bolig	Trebyen	Maks byggehøyde 9 m
B-25	Bolig	Trebyen	Maks byggehøyde 9 m

B-26	Bolig	Trebyen Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-27	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-28	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-29	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-30	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-31	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-32	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-33	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-34	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-35	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-36	Bolig	Villabyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-37	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-38	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-39	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-40	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-41	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-42	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-43	Bolig	Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-44	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-45	Bolig	Villabyen	Maks byggehøyde 9 m
B-46	Bolig	Ingen	Maks byggehøyde 12 m
B-47	Bolig	Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 21 m Høyeste bygg skal legges i nordøstre del av området. Høydene skal nedtrappes mot syd og vest
B-48	Bolig	Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 9 m
B-49	Bolig	Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 9 m
B-50	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m

		Skredrisikosone 691 Lundedalen	
B-51	Bolig	Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 9 m
B-52	Bolig	Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 9 m
B-53	Bolig	Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 12 m
B-54	Bolig	Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen	Maks byggehøyde 9 m
B-55	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-56	Bolig	Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 692 Kverndalen	Maks byggehøyde 9 m
B-57	Bolig	Ingen	Maks byggehøyde 12 m
B-58	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-59	Bolig	Ingen	Maks byggehøyde 9 m
B-60	Bolig	Ingen	Maks byggehøyde 12 m
B-61	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-62	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-63	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-64	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-65	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m
B-66	Bolig	Trebyen Bevaringsområde	Maks byggehøyde 9 m