



DETALJREGULERING FOR GBNR. 300/3517 M.FL. - IBSENBIBLIOTEKET

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	23/48928
PlanID:	2022003
Dato for plankartet:	17.12.2024
Dato for bestemmelsene:	17.12.2024
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrevedtak	12.12.2024

1 Generelt

1.1 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av Ibsenbiblioteket, et flerfunksjonelt hus med bibliotek, servicesenter og Sølvåren formidlingscenter.

1.2 Arealformål

1.2.1 Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål SF-A1, SF-A2
- Kulturinstitusjon KU
- Energianlegg EA

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg KV, KV1, KV2
- Fortau FO
- Torg TO, TO1, TO2, TO3
- Gangveg, -areal, gågate GG1 – GG3
- Annen veggrunn, teknisk anlegg AVT
- Annen veggrunn, grøntareal AVG1 - AVG5

1.2.3 Grønnstruktur

- Park PA

1.2.4 Hensynssoner

- Forurenset grunn H390
- Bevaring naturmiljø H560
- Bevaring kulturmiljø H570
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730



1.2.5 Andre juridiske flater, linjer og punkter

- Bestemmelsesområde #B1 Portal
- Bestemmelsesområde #B2 Amfi
- Bestemmelsesområde #B3 Takutstikk

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utforming

- Området skal utformes som en helhetlig utbygging med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
- 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 og ventilasjonsanlegg integreres i den arkitektoniske utformingen og ikke bryte med takflaten. Ventilasjonsanlegg tillates ikke som frittstående elementer på takflaten.

2.2 Overvannshåndtering

- Planlagte flomveier skal sikre et sammenhengende flomsystem som knyttes til eksisterende flomveier. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis løses med åpne og naturbaserte løsninger med infiltrasjon til grunnen.
- Løsningene for overvannshåndtering og vannelementer skal benyttes som en ressurs og utformes slik at de tilfører opplevelseskvalitet i uteområdene og legger til rette for lek og rekreasjon. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
- Løsninger for overvann skal hensynta behovet for å opprettholde grunnvannsforholdene i middelalderbyen. Dette kan inkludere tiltak som sikrer at infiltrasjonen av vann til kulturlagene utføres på en måte som ikke forstyrrer det naturlige grunnvannsnivået, samt implementering av tiltak for å beskytte og bevare de historiske og kulturelle verdiene i området.
- Dimensjoneringskriterier som skal legges til grunn for prosjektering:
 - Gjentakintervall for fordrøyning er 25-årsregn.
 - Gjentakintervall for flomveier beregnes for 50-årsregn (ref. kommunens overvannsveileder) og 100-årsregn (ref. *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. NVE, 2022*)
 - Påslippsmengde til overvannsledning er 3,5 liter per sekund per dekar
 - Påslippsmengde til fellesavløpsledning er 1 liter per sekund per dekar
- VA-norm for Skien kommune skal legges til grunn for prosjektering og utførelse.

2.3 Automatisk fredete kulturminner

- Tiltak innenfor det automatisk fredete kulturminnet Skien middelalderby, med id33664-1 (H730), som medfører inngrep dypere enn 1 meter under dagens bakkenivå, skal overvåkes av arkeolog fra Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU).
- Dersom det under arbeidet påtreffes automatisk fredete kulturminner som kulturlag, bygningsrester eller løsfunn, og arbeidet ikke kan gjennomføres uten inngrep i disse, skal berørte kulturlag dokumenteres og graves ut av NIKU. Dersom velbevarte automatisk fredete



kulturlag blir liggende igjen in situ etter undersøkelsene, vil det bli vurdert å etablere miljøovervåkning av disse i henhold til europeisk standard NS EN 17652:2022.

- Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

2.4 Naturmangfold

- Alle tiltak i planområdet, både i anleggsfasen og permanent, skal gjennomføres på en måte som ikke gir skade eller vesentlig endrete livsvilkår for naturmangfold eller utvalgte naturtyper.
- Nyplanting skal bidra til å styrke stedege arter og artsmangfoldet.

2.5 Byggegrenser

- Byggegrenser er vist i plankart. Der det ikke er vist byggegrense i plankartet gjelder formålsgrænse, eller grænse for bestemmelsesområde som byggegrense.

2.6 Støy

- Grenseverdier i T-1442 – 2021 skal overholdes.
- For bygge og anleggsperioden skal det utarbeides en plan for hvordan støy i byggeperioden skal håndteres. Svært støyende arbeider som for eksempel spunting, pigging av fjell, sprengning etc. skal varsles i god tid før gjennomføring og skal utføres på dagtid.
- Dokumentasjon og plan for anleggsperioden skal ta utgangspunkt i en prognose på støynivå og klarlegge relevante kompensierende tiltak. Del av plan for anleggsperioden er hvordan trafikk til og fra anleggs-, - og byggeplass skal håndteres som inntransport av materialer og utstyr og borttransport av masser, avfall og utstyr.

2.7 Grunnforhold

- Stabilitet skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar i forbindelse med detaljprosjekteringen (i henhold til byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.
- Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.
- I prosjektering og byggefase må det tas spesielt hensyn til at det er bløt og sensitiv leire innenfor planområdet, og dette må dokumenteres i geotekniske vurderinger som følger søknad om tiltak.

2.8 Energiforsyning

Ny bebyggelse på over 1000 m² BRA og hovedombygginger over 1000 m² BRA skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

2.9 Lek

Det skal tilrettelegges for lek for mindre barn innenfor enten o_PA eller o_TO3.

2.10 Varelevering og renovasjon

- Varelevering og renovasjon for felt KU (Ibsenbiblioteket) og felt SF-A1 (menighetshus) skal være i lomme for varelevering og renovasjon o_KV1 i Hesselbergs gate.



- Varelevering og renovasjon for felt SF-A2 (hotell) og eiendom med gbnr. 300/3516 (kulturskolen) kan etableres innenfor felt o_GG1 og TO.

2.11 Bilparkering

Det skal etableres til sammen 6 HC-plasser på parkeringsområdet ved Lunde barneskole, innenfor gbnr. 300/2672.

3 Dokumentasjonskrav

3.1 Landskapsplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn landskapsplan i målestokk 1:200.
- Landskapsplanen skal vise bebyggelsens plassering og kotehøyder, og hvordan de ubebygde delene av formålet, inklusive hensynssoner, skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende arealformål og byggeplaner. Planen skal vise: belegning, utforming og materialbruk i møblering, støttemurer, gangareal, sykkelparkering, trapper, eventuell oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og adkomst til nettstasjon, håndtering av overvann, snøopplag, eksisterende og nytt terreng, belysning og beplantning.
- Kotehøyder skal påføres landskapsplanen ved alle innganger og overganger til tilstøtende arealer og formål.

3.2 Kvalitetsprogram for miljø og energi

- Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal beskrive hvordan prosjektets miljøprofil følges opp i bygg- og anleggsfasen

3.3 Marksikringsplan

- For å avverge skade på bevaringsverdige trær i anleggsfasen skal det utarbeides en marksikringsplan før det søkes om tillatelse til tiltak som innebærer graving, rivearbeider, utfylling, terrengbearbeiding, kjøring med tunge maskiner eller andre tiltak i trærnes rotsone. Marksikringsplan skal også ivareta hensynssoner og vegetasjonen i disse. Sertifisert trefaglig rådgiver skal registrere rotsoner, uttale seg om marksikringsplanen og følge arbeidene.

3.4 Plan for anleggsperioden

- Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i sentrumsformål eller kulturinstitusjonsformål, skal det sendes inn en plan for anleggsperioden som viser planlagt anleggsområde og riggarealer.
- I planen skal det redegjøres for hvordan trafiksikkerhet for myke trafikanter, særlig skoleelever og deres skolevei, ivaretas i anleggsfasen.
- Planen skal også redegjøre for trafikkavvikling og framkommelighet for biler, herunder utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler.



3.5 Dokumentasjon av overvannshåndtering

- Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele tiltaksområdet i den enkelte søknaden.
- Valgte løsninger skal begrunnes.
- Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
- Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

3.6 Program for overvåking av grunnvannstand

- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge program for overvåking av grunnvannstand. Programmet skal beskrive avbøtende tiltak i anleggsperioden og permanent.
- Undersøkelse og overvåking av grunnvannstand skal gjennomføres, før, under og etter gjennomføring av byggetiltak innenfor planområdet.

3.7 Geotekniske redegjørelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn en redegjørelse om geotekniske forhold og beskrivelse av fundamenteringsmetode, sikring av byggegrop og grunnforhold. Redegjørelsen skal også omtale eventuelle spesielle hensyn som må tas i gjennomføringen av tiltaket.

3.8 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse skal det sendes inn byggeplan for tilgrensende samferdselsanlegg i målestokk 1:200. Byggeplanen skal vise hvordan det omsøkte tiltaket skal opparbeides, og hvordan overgangene blir mot tilgrensende arealer.

3.9 Tiltaksplan for forurenset grunn

- Senest som et ledd i søknad om igangsettingstillatelse (IG) for tiltak innenfor område avsatt med hensynssone for forurenset grunn i plankartet (H390), må det utarbeides en endelig og detaljert tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2, som skal godkjennes av Skien kommune som forurensningsmyndighet.
- Etter endt tiltak i forurenset grunn, skal det utarbeides en sluttrapport med beskrivelse av utførte arbeider og disponering av masser. Denne skal sendes til forurensningsmyndighetene senest 3 måneder etter at tiltak er utført, eller i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

3.10 Tiltaksplan for massehåndtering

- Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for arbeider i grunnen, skal det sendes inn tiltaksplan for massehåndtering. Tiltaksplanen skal redegjøre for midlertidig lagring av jordmasser, hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvordan spredning av fremmede arter skal unngås. Det skal gjennomføres en kartlegging av fremmede arter som skal være grunnlaget for tiltaksplanen.



3.11 Takplan

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en takplan i målestokk 1:100.
- Takplanen skal vise utforming av takflatene med materialbruk og farge i overflatene, tiltak for overvannshåndtering, fallretninger, samt plassering av renner nedløp og sluk, snøfangere og lignende.
- Kotehøyder for høyeste og laveste gesims, hjørner og ved overganger til andre bygg skal være påført.

3.12 Beplantningsplan

- Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for utomhusarbeider i park o_PA skal det sendes inn en beplantningsplan i målestokk 1:200.
- Beplantningsplanen skal vise foreslått nyplanting og eksisterende vegetasjon og trær. Nyplanting skal bidra til å styrke stedeegne arter og artsmangfoldet.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 SF-A1 Sentrumsformål felt A1, Prinsessegata 9 (Menighetshus)

Innenfor feltet SF-A1, tillates alle formål innenfor sentrumsformålet, utenom hotell, bolig, skole, barnehage og institusjoner med overnatting. Dagens bruk som menighetshus tillates videreført.

- Frittliggende murbygning med fasade i byggelinje mot fortau og gate.
- Grad av utnytting for dette feltet defineres som tilsvarende eksisterende bygningsvolum og arealer.
- Eksisterende, opprinnelig bygning skal bevares. Nyere tids tilbygg mot vest tillates revet dersom den eldre, opprinnelige bygningen tilbakeføres.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade tillates det gjenoppbygging med samme volum, størrelse, plassering, fotavtrykk, bredde, høyder, takform, materialbruk, vindusinndeling og henvendelse mot gate.

4.1.2 SF-A2 - Sentrumsformål felt A2, Prinsessegata 7 (hotell)

Innenfor feltet SF-A2, tillates alle formål innenfor sentrumsformålet, utenom bolig, skole, barnehage og institusjoner med overnatting. Dagens bruk som hotell tillates videreført.

- Frittliggende murbygninger med fasade i byggelinje mot fortau og gate.
- Grad av utnytting for dette feltet defineres som tilsvarende eksisterende bygningsvolumer og arealer.
- Eksisterende bygninger skal bevares, med unntak av underjordisk kjeller på vestsiden av bygningene. Underjordisk kjeller har ikke bevaringsverdi og tillates ombygget eller revet.



- Ved brann eller annen uopprettelig skade tillates det gjenoppbygging med samme volum, størrelse, plassering, fotavtrykk, bredde, høyder, takform, materialbruk, vindusinndeling og henvendelse mot gate.

4.1.3 KU - Kulturinstitusjon Ibsenbiblioteket.

Innenfor feltet KU, tillates alle formål innenfor kulturinstitusjonsformålet inklusive offentlig bibliotek, visningssenter og servicetorg. I tillegg tillates det kafé og bevertning innenfor formålet.

Utnyttelse, utforming og materialbruk

- Området skal være et offentlig, helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
- Maksimal utnyttelse for felt KU er 4 700 m² BRA. Teoretiske plan, utendørs areal under takutspring og i portal, samt areal til utendørs sykkelparkering skal ikke medregnes i utnyttelsen.
- Formålsgrense er lik byggegrense der det ikke er angitt byggegrense i kartet. Bygning skal plasseres innenfor formålsgrense.
- Takkonstruksjon og «engawa» (utendørs gulv under tak) tillates plassert utenfor formålsgrense og byggegrense, innenfor bestemmelsesområde #B3 (takutstikk over åpent uteareal).
- Maksimal kotehøyde for den delen av dekket over teknisk kjeller/underetasje som ligger utenfor byggegrense og utenfor «engawa» skal være minst 0,8 meter lavere enn kotehøyden på eksisterende terrengnivå. Over dekket tillates det tekking, isolasjon og drenering. Det skal sikres minimum 0,5 meter jorddybde som overdekning.
- Spuntvegg, pæler og såle for grunnmur/bunnplate tillates plassert maksimalt 1 meter utenfor formålsgrense/byggegrense, men ikke innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, H 560_2-3.
- Maksimale høyder på takkonstruksjon og gesims er påtegnet i plankartet.
- Formingsprinsipper, estetisk uttrykk og helhetlig material og fargepalett i arkitekturprosjekteringen skal legges til grunn for valg av materialer, detaljering, monteringsmetoder og tilrettelegging for vedlikehold og utskifting.
- Fasader i mesanin, hovedetasje og underetasje, skal utformes med store vindusflater, inngangspartier og visuell kontakt mellom ute og inne. Dette gjelder ikke der tekniske rom og rom som krever skjerming, ligger plassert mot eksponert fasade.
- Det skal være direkte inngang til lokaler med cafe, - eller bevertningsvirksomheter fra utenforliggende gate/byrom.
- Eksisterende steingard langs Hesselbergs gate skal bevares i størst mulig utstrekning, men det tillates at steingarden demonteres der ny bygning krever det.
- Det tillates etablert en ny åpning i steingarden innenfor bestemmelsesområde #B3 Takutstikk og felt KU (kulturformål) for etablering av universell adkomst fra fortau langs Hesselbergs gate til inngang for Ibsenbiblioteket mot nordvest. Ny åpning i steingard mot Hesselbergs gate skal ikke være bredere enn 3 meter. Avslutning skal utføres som tørrmur.



- Stein fra åpningen i steingarden skal ombrukes, fortrinnsvis som ny steingard eller tørrmur innenfor planområdet.

Universell utforming

- Universell utforming skal sikres til alle hovedinnganger og sentrale utearealer.

Sykkelparkering

- Det skal etableres minimum 15 for ansatte. Plassene skal etableres innendørs, alternativt ute under tak med mulighet for å låse inn sykkelen, eller i felles sykkelhotell.
- For øvrige brukere og besøkende skal det etableres minimum 40 utendørs sykkelparkeringsplasser. Plassene tillates plassert innenfor feltene KU, TO, o_TO1, o_TO2, o_TO3 og o_GG1 - o_GG3. Sykkelstativ og låsemulighet skal utformes slik at de passer ulike typer sykler.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Offentlig kjøreveg o_KV, fortau o_FO, tekniske anlegg, o_AVT og annen veggrunn, o_AVG1- o_AVG5.

- Eksisterende arealbruk og utforming innenfor formålene videreføres.
- Eksisterende steingard i felt o_AVG4 langs Lundegata skal bevares.

4.2.2 Offentlig kjøreveg felt o_KV1

- Lomme langs Hesselbergs gate skal benyttes til varelevering og renovasjon for felt KU og SF-A1.
- Lommen skal opparbeides med kjørestærkt dekke og i tråd med godkjent byggeplan.

4.2.3 Offentlig gågate, felt o_GG1-o_GG3, offentlig torg o_TO1, o_TO2 og o_TO3 og torg TO.

- Arealene skal være offentlige med unntak av torg TO.
- Det tillates uteservering og bevertning. Det tillates ikke kjøring eller biloppstilling på feltene, med unntak for utrykningskjøretøy, kjøretøy knyttet til drift/vedlikehold og lignende og for særskilt bruk som tillates med egne skiltvedtak og skilting. Det kan legges til rette for varelevering og renovasjon til felt SF-A2 (hotell) og eiendom med gbnr. 300/3516 (kulturskolen) innenfor felt o_GG1 og TO.
- På steder der terreng og gatestrukturen er bratt skal det tilstrebes å legge til rette for at personer med nedsatt funksjonsevne overkommer krevende stigningsforhold på best mulig måte. Løsninger skal utformes integrert og ikke som separate kompensereende anlegg.
- Dekke og harde flater, møblering, beplantning og installasjoner skal plasseres og utformes etter prinsipp om universell utforming.



- Dekke og harde flater skal opparbeides med god materialitet, eksempelvis naturstein eller tilsvarende robuste materialer benyttet i sentrale byrom.
- Møblering, beplantning og installasjoner skal plasseres og utformes slik at det ikke hindrer friskt i manøvreringsareal, fra oppstillingsplass og i avkjørselspunkt til offentlig kjøreveg, fortau og gate.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Bestemmelser for grønnstruktur, offentlig park, felt o_PA (Lundeparken)

- Parken skal være offentlig tilgjengelig.
- Parken skal legge til rette for lek, rekreasjon, undervisning, arrangementer, opphold og ferdsel for gående.
- I parken tillates det etablering av VA-anlegg i grunnen med kummer for brannslukking og overvann samt åpen overvannshåndtering.
- Parkområdet tillates ikke benyttet til riggplass under anleggsperioden for nytt Ibsenbibliotek. Unntaket er innenfor bestemmelsesområdet #B2 Amfi, så lenge bestemmelsene for hensynssone naturmiljø og andre hensyn i planen ivaretas.
- Eksisterende steingard langs Hesselbergs gate skal bevares i størst mulig utstrekning. Det tillates å forkorte muren for å gi plass til nytt bygg og etablering av tilkomst.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Hensynssone Bevaring Naturmiljø H560_1 Asketre

- Treet innenfor hensynssone H560_1 skal søkes bevart der det står.
- Dersom det viser seg at treet ikke vil kunne overleve utbyggingen, kan treet felles under forutsetning av at stammen tas vare på og legges i terrenget i Lundeparken. Plassering og eventuell bruk av stammen skal avklares med Statsforvalteren. Det skal også, på egnet sted innenfor planområdet, plantes inn et nytt tre som kan oppnå tilsvarende størrelse som treet som felles.

5.2 Hensynssone Bevaring Naturmiljø H560_2 og H560_3 (Lønnetrær med tunmessinglav)

- Lønnetrær med tunmessinglav innenfor hensynssoner H560_2 og H560_3 skal bevares.
- Lønnetrærne og tunmessinglav som vokser på trærne skal sikres mot skade og gis gode levekår både i anleggsfasen og permanent. Trærnes rotsone skal ikke benyttes til lagring av masser, byggematerialer eller utstyr og det tillates ikke ferdsel med maskiner på røttene. Rotsone stamme, og trekrone skal sikres i anleggsfasen med gjerder og annen sikring.
- Tunmessinglav og treet skal sikres mot støv, spyling, mekanisk eller kjemisk påvirkning eller forurensning i anleggsperioden og permanent.
- Rotsonen skal sikres naturlig tilførsel av vann og næring både i anleggsfase og permanent.



- Dersom treet dør av utilbørlig skade, sykdom eller alder skal det plantes minst ett nytt tre av samme art. Tunmessinglav skal da forsøkes overført til nyplantet tre eller annet vertstre i nærområdet. All beskjæring og skjøtsel skal utføres av fagpersoner.

5.3 Hensynssone Bevaring Kulturmiljø H570_1 og H570_2 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø og hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

- Området inngår som en del av murbyen Skien som er et kulturmiljø av nasjonal interesse. Vedlikehold og istandsetting skal ta hensyn til bygningens egenart på en måte som ikke reduserer de bygnings- og kulturhistoriske verdiene.
- Ved vedlikehold skal bygningens karakter m.h.t form, materialer, detaljering utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere utforming.
- Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.
- Tilbygg/påbygg eller nye tiltak på bygg eller eiendommer skal utformes og plasseres slik at det ikke forringer kulturmiljøets verneverdi, og skal tilpasses kulturmiljøets gjennomgående bygningsvolum, høyder, takform, materialbruk, vindusplassering og form samt plassering av byggelinje mot gateløp
- Som hovedregel skal bygninger innrette seg etter eksisterende gateløps høydelinjer og terreng.
- Møneretning skal samsvare med omkringliggende bebyggelse. Møneretning skal også samsvare med husets lengderetning.
- Bygninger skal plasseres med fasade i gatelinje.
- Parker og byrom kan ikke bebygges.

5.4 Båndleggingssone etter lov om kulturminner H730 Middelalderbyen Skien

H730 er regulert til hensynssone etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 4 første ledd bokstav a): Middelalderbyen Skien. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner og som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlig uten tillatelse etter kulturminneloven. For H730 gjelder at alle inngrep i grunnen er søknadspliktige etter kulturminneloven. Søknad skal sendes Telemark fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #B1 portal

Innenfor bestemmelsesområde #B1 portal skal det etableres en utendørs forbindelse mellom amfiet og Lundeparken i vest og Skistredet i øst. Portalen skal gi universelt utformet forbindelse, ivareta flomvei og gi visuell kontakt under Ibsenbiblioteket.

- Portalen skal ha minimum 3,3 meter fri høyde og minimum 6 meter fri bredde.
- Portalen skal ha lydabsorbenter på alle egnede flater og tilstøtende fasader skal utformes på en måte som tilstreber en skjerming mot trafikkstøy fra Prinsessegata/Skistredet.



- Portalen skal gis belysning og utformes på en måte som bidrar til sosial kontroll og god oversikt.

6.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #B2 Amfi

Innenfor bestemmelsesområde #B2 Amfi skal det etableres et utendørs amfi og universelt utformet gangsti som gir forbindelse mellom Lundeparken i vest og byrom på toppen av Skistredet i øst. Innenfor bestemmelsesområdet tillates det:

- Trapper som er utformet og integrert i terrenget.
- lavere støttemurer, utformet som integrerte deler av amfiet, fortrinnsvis som amfitrinn i sitteøyde og maksimalt 0,9 meter høye.
- Høyere støttemur tillates mot hensynsone H560_3.
- Nyplanting av trær og vegetasjon.
- Regnbed og annen åpen overvannshåndtering utformet som en integrert del av parken og amfiet.
- Stedvis harde dekker, fortrinnsvis i form av permeable flater.
- Underjordiske konstruksjoner og anlegg.

6.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #B3 Takutstikk

Innenfor bestemmelsesområde #B3 Takutstikk tillates det etablert:

- Takkonstruksjon til bygning i formål kulturinstitusjon.
- Harde dekker ved inngangspartier og andre steder der det henger sammen med utformingen av bygningen i formål kulturinstitusjon, park, torg, gågate eller andre byrom, samt Ibsenhuset.
- Videreført gulvnivå med en utendørs gulvkonstruksjon som binder sammen gulvflatene inne og utendørs i «engawa»
- Sykkelparkering og annen utendørs fast møblering.
- Overvannshåndtering.
Steingard og andre tørrmurte natursteinsmurer.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt KU)

Før rammetillatelse gis for felt KU – Kulturinstitusjon (Ibsenbiblioteket) skal:

- Avtale om tilknytning til fjernvarmenettet være inngått eller på annen måte avklart, med mindre det legges opp til alternative løsninger som er miljømessig bedre, jf. Punkt 2.8.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt KU, SF-A1 og SF-A2)

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innenfor felt KU (Ibsenbiblioteket), eller for felt SF-A1 (Prinsessegata 9) eller SF-A2 (Prinsessegata 7):

- Skal eventuelle sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred, jamfør TEK17 eller seinere forskrift med veiledning, være gjennomført, før igangsettelse av øvrige utbyggingsarbeider.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt KU)

Før igangsettingstillatelse for felt KU:



- Skal det være gjennomført en mulighetsstudie for trafikkløsning i området Marenstro – Lunde.
- Til sammen 6 HC-plasser innenfor gbnr. 300/2672 ved Lunde barneskole være merket opp og skiltet.

7.4 Før igangsettingstillatelse (fylkesveg 357 og 32, Hesselbergs gate og Prinsessegata)

Før anleggsarbeid i fylkesvegene starter skal det foreligge gjennomføringsavtale med Telemark fylkeskommune og byggeplan godkjent av Telemark fylkeskommune

7.5 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygning innenfor felt KU, skal:

- Areal for varelevering og renovasjon langs Hesselbergs gate være opparbeidet.
- Trafikksikkerhetstiltak i krysset Skistredet x Prinsessegata være sikret opparbeidet.
- Utearealer innenfor kulturinstitusjonsformålet og bestemmelsesområde #B3 Takutstikk, være opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan og godkjent takplan.
- Universelt utformet forbindelse fra Lundegata til Skistredet ved kulturskolen være opparbeidet.
- Universelt utformet forbindelse fra Hesselbergs gate til Skistredet ved kulturskolen være opparbeidet.
- Utearealer på felt o_GG1, o_TO1 og o_TO3 være sikret opparbeidet.
- Utearealer og offentlig park i felt o_PA (Lundeparken) være sikret opparbeidet.
- Godkjent overvannsløsning være etablert.