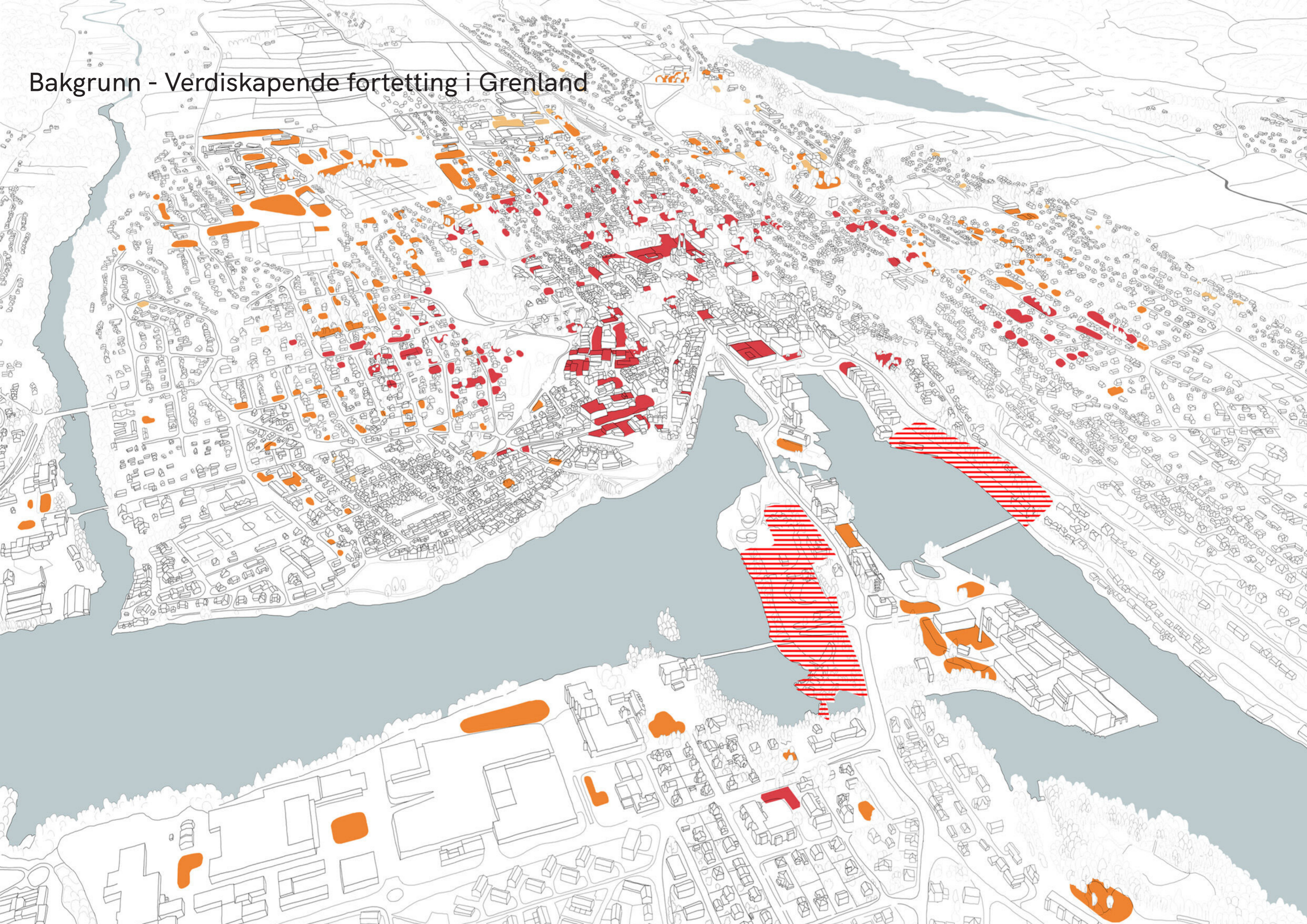




Byformveileder Porsgrunn og Skien

Bakgrunn - Verdiskapende fortetting i Grenland



Bakgrunn - Verdiskapende fortetting i Grenland

1. Beskriver hvor og hvorfor det bør fortettes
2. Beskriver ikke hvordan

Bakgrunn - Verdiskapende fortetting i Grenland

1. Beskriver hvor og hvorfor det bør fortettes
2. Beskriver ikke hvordan

Formål

“Hensikten med Byformveilederen er derfor å skape et kunnskapsgrunnlag som synliggjør særlig viktige bykvaliteter, og et verktøy som kan veilede individuelle plan- og byggeprosjekter, gitt de ulike områders særpreg, kvaliteter og mangler, for å øke bykvaliteten.”

Formål

Byformveilederen skal også bidra til at man på et tidlig tidspunkt skaper et tydelig og felles bilde av prosjekters forutsetninger og spesielle utfordringer, noe som bidrar til en tydeligere veg videre for både kommune og forslagsstiller.

Oppsettet

1. Den attraktive bærekraftige byen

Begreper og bakgrunn

2. Oppsett for byformanalyse

Verktøyet

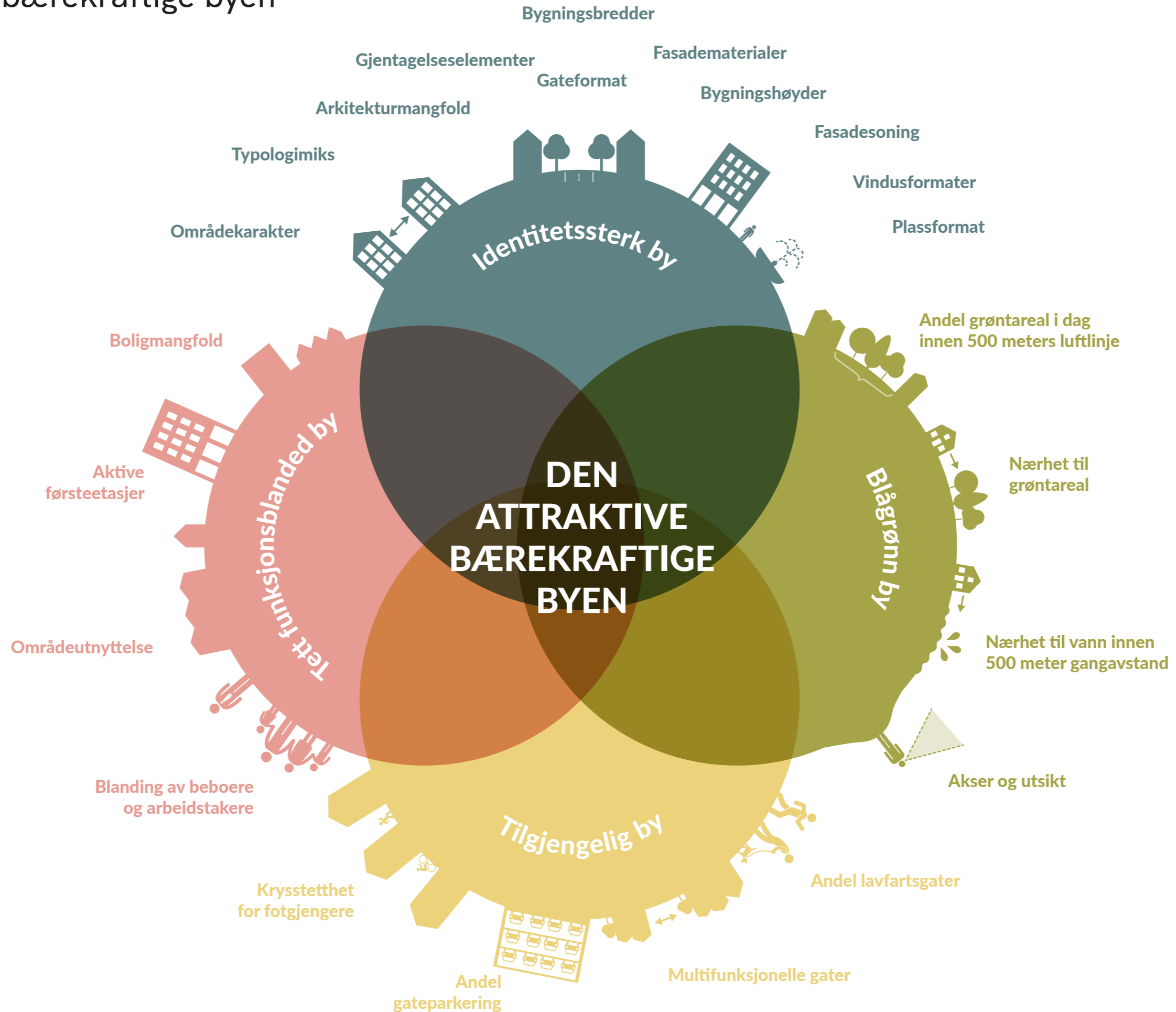
3. Områdeanalyse

Eksempler på bruk



Den attraktive bærekraftige byen

Den attraktive bærekraftige byen



Den identitetssterke byen

Den identitetssterke byen beskriver den visuelle virkningen av våre omgivelser, og gir retningslinjer til hvordan vi kan skape vakre omgivelser av tidløs kvalitet.



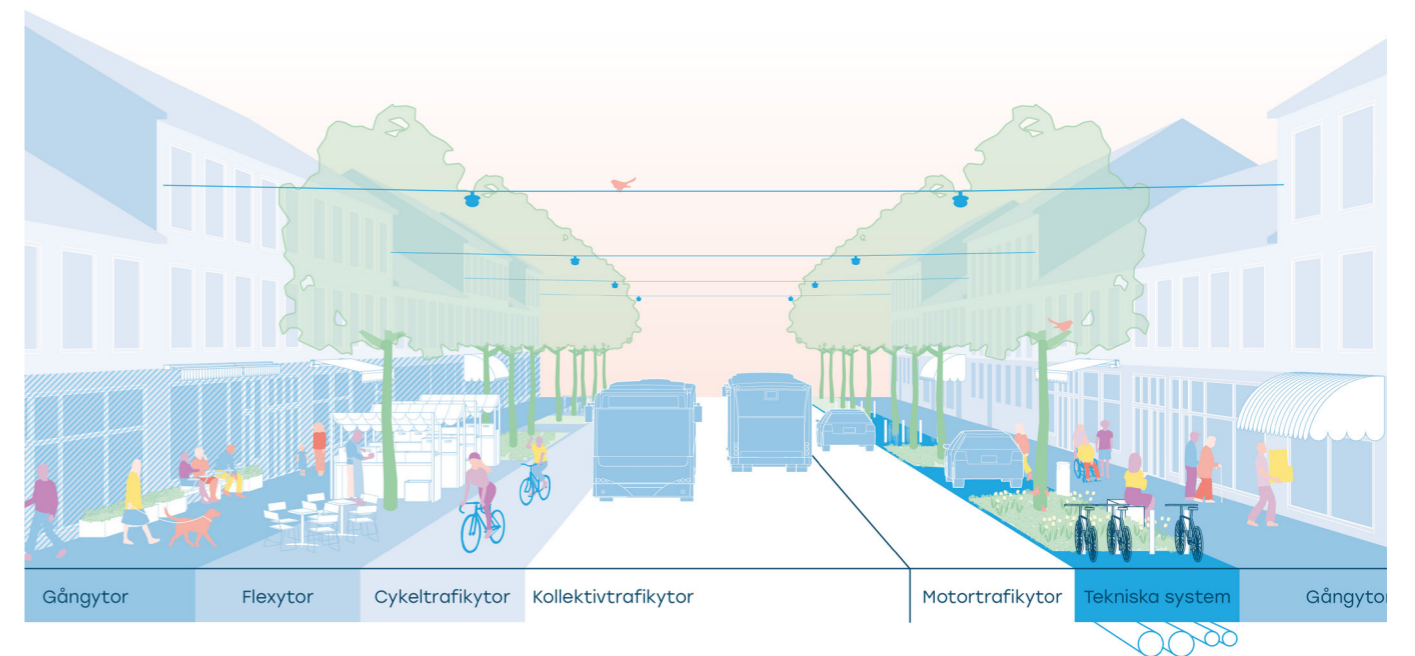
Den blågrønne byen

En by hvor naturen hele tiden er tilstede, hvor en stor del av overflaten er grønn, hvor fasader og tak kan være grønne, hvor parker, plasser og vannveger er lett tilgjengelige, hvor både gårdsrom, gater og parker er fylt med trær og hvor det omkringliggende landskapet er tilgjengelig og synlig.



Den tilgjengelige byen

En by hvor det er enkelt å bevege seg langs gatenettet, spesielt med bærekraftige transportmidler som gange, sykkel og kollektivtrafikk.



Den tette funksjonsblandete byen

En by som er preget av høy tetthet av beboere og ansatte innenfor gangbar avstand, som igjen gir et rikt og variert tilbud av tjenester.





Oppsett for byformanalyse

Oppsett for byformanalyse

Oppsett for byformanalyse

Hvorfor byformanalyse?

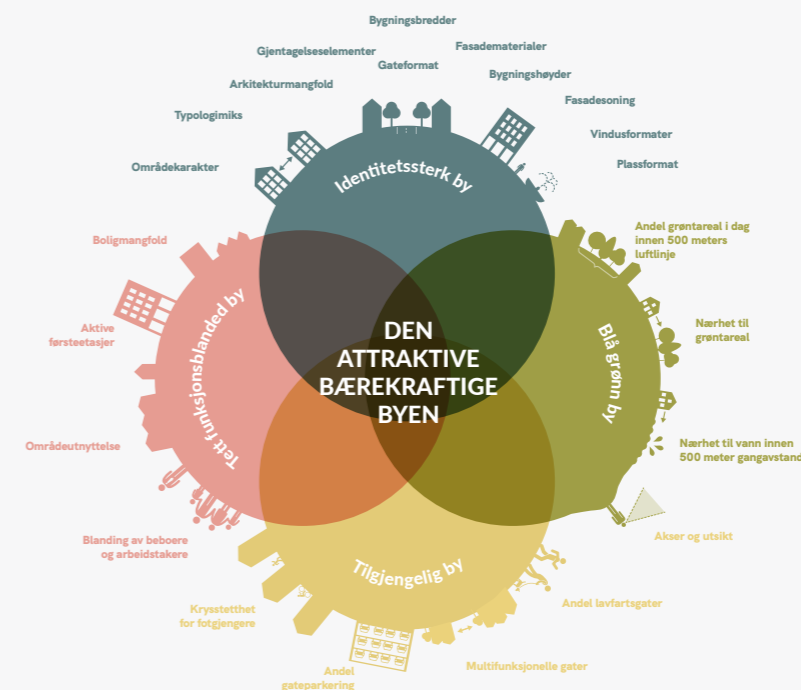
Byformanalysen skal sikre at byens overordnede form henger sammen med alle nye tiltak. Analysen vil som verktøy sikre at både forslagsstiller og kommunen får en felles forståelse for prosjektets rammer og innvirkning på omgivelsene tidlig i prosessen, uavhengig av om det er en plan- eller byggesak. Om man får på plass denne felles forståelsen tidlig i prosessen, kan man både unngå tid- og ressurskrevende omprosjektering, samtidig som tiltakene i seg selv vil bli tettere knyttet til konteksten de skal operere i.

I Skien skal alle nye prosjekter ved oppstart levere en byformanalyse basert på denne malen. Fremgangsmåten er standardisert og baserer seg i hovedsak på bruk av elektroniske kart supplert med visuell befaring og tilhørende beskrivelser.

Innhold

Byformanalysen skal ha følgende innhold:

1. Forside
2. Oversiktskart med avgrensning av analyseområdet og markering av tomten. Kan suppleres med skråbilde og andre foto av stedet.
3. Tekstlig byformanalyse som beskrevet under. De ulike punktene suppleres der det er relevant med enkle diagrammer/kart/skisser/foto for å ytterligere beskrive og synliggjøre funn i analysen.
4. Tekstlig beskrivelse av forslagsstillerens mål med prosjektet, og hvordan prosjektet svarer på områdets oppgaver som vist i områdeanalysen.



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Beskrivelse av områdets overordnede strukturer, funksjoner, programmer og terreng.

Typologimiks

Kartlegging av eksisterende typologier i området

Arkitekturmangfold

Er det et tydelig ensartet eller mangfoldig bygningsmiljø? Beskrivelse av arkitektur.

Gjentakelselementer

Kartlegging av gjentakende elementer som takform, gatebredder, vindusutforming og gate møblering.

Bygningsbredder snitt

Kartlegging av gjennomsnittlige bygningsbredder.

Bygningshøyder

Kartlegging av spennet av bygningsbredder.

Fasadesoning

Finnes det fellestrekk i fasadens oppbygning?

Fasadematerialer

Beskriv den overordnede materialpaletten i området

Vindusformater

Er det stående, liggende, kvadratiske eller andre vindusformater?

Gateformat

Kartlegging av bygningshøyder målt mot gatebredder.

Plassformat

Kartlegging av bygningshøyder målt mot plassbredder.

Den blågrønne byen

Andel grøntareal i dag innen 500 meters luftlinje

Utregning av om området oppfyller mål om at minst 10% av alt areal innen 500 meter skal være grøntareal større enn 1000m².

Nærhet til vann innen 500 meters gangavstand

Beregning av om arealet holder målet på maks 500 meter gangavstand til vann.

Dimensjoner og grenseverdi: Tetthetsforhold på minst 1,5 innenfor 500 meters gangavstand fra vannet (gangavstand/luftlinje) - dimensjonen bør testes

Nærhet til grøntareal

Utregning av om området oppfyller mål om at det er maks 300 meter til nærmeste grøntareal større enn 1000m².

Aksjer og utsikt

Kartlegging av viktige akser og utsiktskorridorer som finnes i dag og bør opprettholdes i nye prosjekter.

Den tilgjengelige byen

Andel lavfartsgater

Kartlegging av om området har en lav, middels eller høy andel lavfartsgater.

Mål: Minst 80 % av gatenettet skal være utformet som bydelsgater tilpasset en hastighet på mellom 5 og 20km/t.

Andel gateparkering

Kartlegging av hvor mye areal gateparkering utgjør i området.

Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, bakkeparkering eller parkeringshus.

Krysstetthet for fotgjengere

Kartlegging av om området har en lav, middels eller høy krysstetthet i gatene.

Mål: Maks 150 meter mellom gatekryss for gående og syklist.

Multifunksjonelle gater

Kartlegging av om området har en lav, middel eller høy andel av gater prioritert areal for fotgjengere og syklist. Mål: Minst 50 % av gaten er prioritert for opphold, gående og syklist.

Den tette funksjonsblandete byen

Blanding av beboere og arbeidstakere

Utregning av forholdet mellom bolig og arbeidsplasser. Mål: 40-60%BRA innen 500 meter skal være annet formål enn bolig.

Områdeutnyttelse

Mål: 200-250 %BRA utnyttelse

Aktive førsteetasjer

Kartlegging av om området har en lav, middels eller høy andel aktive førsteetasjer.

Mål: Gater med veldig høyt potensial: Aktiv førsteetasje i 80% av arealet og minst 10 innganger per 100 meter fasade.

Gater med høyt potensial: Aktiv førsteetasje i 50% av arealet og minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Gater med mindre potensial: Minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Kartlegging av om området har en boligmiks som gir lav, middels eller høy grad av boligmangfold.

Oppsett for byformanalyse

I Skien skal alle nye prosjekter ved oppstart levere en byformanalyse basert på denne malen.

Fremgangsmåten er standardisert og baserer seg i hovedsak på bruk av elektroniske kart supplert med visuell befaring og tilhørende beskrivelser.

Oppsett for byformanalyse - Innhold

1. Forside

2. Oversiktskart

3. Tekstlig byformanalyse

**4. Tekstlig beskrivelse av forslagsstillers mål
med prosjektet**

Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Beskrivelse av områdets overordnede strukturer, funksjoner, programmer og terreng.

Typologimiks

Kartlegging av eksisterende typologier i området

Arkitekturmangfold

Er det et tydelig ensartet eller mangfoldig bygningsmiljø? Beskrivelse av arkitektur.

Gjentakelselementer

Kartlegging av gjentakende elementer som takform, gatebredder, vindusutforming og gatemøblering.

Bygningsbredder snitt

Kartlegging av gjennomsnittlige bygningsbredder.

Bygningshøyder

Kartlegging av spennet av bygningsbredder.

Fasadesoning

Finnes det fellestrekk i fasadenes oppbygning?

Fasadematerialer

Beskriv den overordnede materialpaletten i området

Vindusformater

Er det stående, liggende, kvadratiske eller andre vindusformater?

Gateformat

Kartlegging av bygningshøyder målt mot gatebredder.

Plassformat

Kartlegging av bygningshøyder målt mot plassbredder.

Den blågrønne byen

Andel grøntareal i dag innen 500 meters luftlinje

Utrekning av om området oppfyller mål om at minst 10% av alt areal innen 500 meter skal være grøntareal større enn 1000m².

Nærhet til vann innen 500 meters gangavstand

Beregning av om arealet holder målet på maks 500 meter gangavstand til vann.

Dimensjoner og grenseverdi: Tetthetsforhold på minst 1,5 innenfor 500 meters gangavstand fra vannet (gangavstand/luftlinje) – dimensjonen bør testes

Nærhet til grøntareal

Utrekning av om området oppfyller mål om at det er maks 300 meter til nærmeste grøntareal større enn 1000m².

Akser og utsikt

Kartlegging av viktige akser og utsiktskorridorer som finnes i dag og bør opprettholdes i nye prosjekter.

Den tilgjengelige byen

Andel lavfartsgater

Kartlegging av om området har en lav, middels eller høy andel lavfartsgater.

Mål: Minst 80 % av gatenettet skal være utformet som bydelsgater tilpasset en hastighet på mellom 5 og 20km/t.

Andel gateparkering

Kartlegging av hvor mye areal gateparkering utgjør i området.

Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, bakkeparkering eller parkeringshus.

Krysstetthet for fotgjengere

Kartlegging av om området har en lav, middels eller høy krysstetthet i gatene.

Mål: Maks 150 meter mellom gatekryss for gående og syklister.

Multifunksjonelle gater

Kartlegging av om området har en lav, middel eller høy andel av gater prioritert areal for fotgjengere og syklister. Mål: Minst 50 % av gaten er prioritert for opphold, gående og syklister.

Den tette funksjonsblandete byen

Blanding av beboere og arbeidstakere

Utregning av forholdet mellom bolig og arbeidsplasser.

Mål: 40-60% BRA innen 500 meter skal være annet formål enn bolig.

Områdeutnyttelse

Mål: 200-250 % BRA utnyttelse

Aktive førsteetasjer

Kartlegging av om området har en lav, middels eller høy andel aktive førsteetasjer.

Mål: Gater med veldig høyt potensial: Aktiv førsteetasje i 80% av arealet og minst 10 innganger per 100 meter fasade.

Gater med høyt potensial: Aktiv førsteetasje i 50% av arealet og minst 5 innganger per 100 meter fasade.

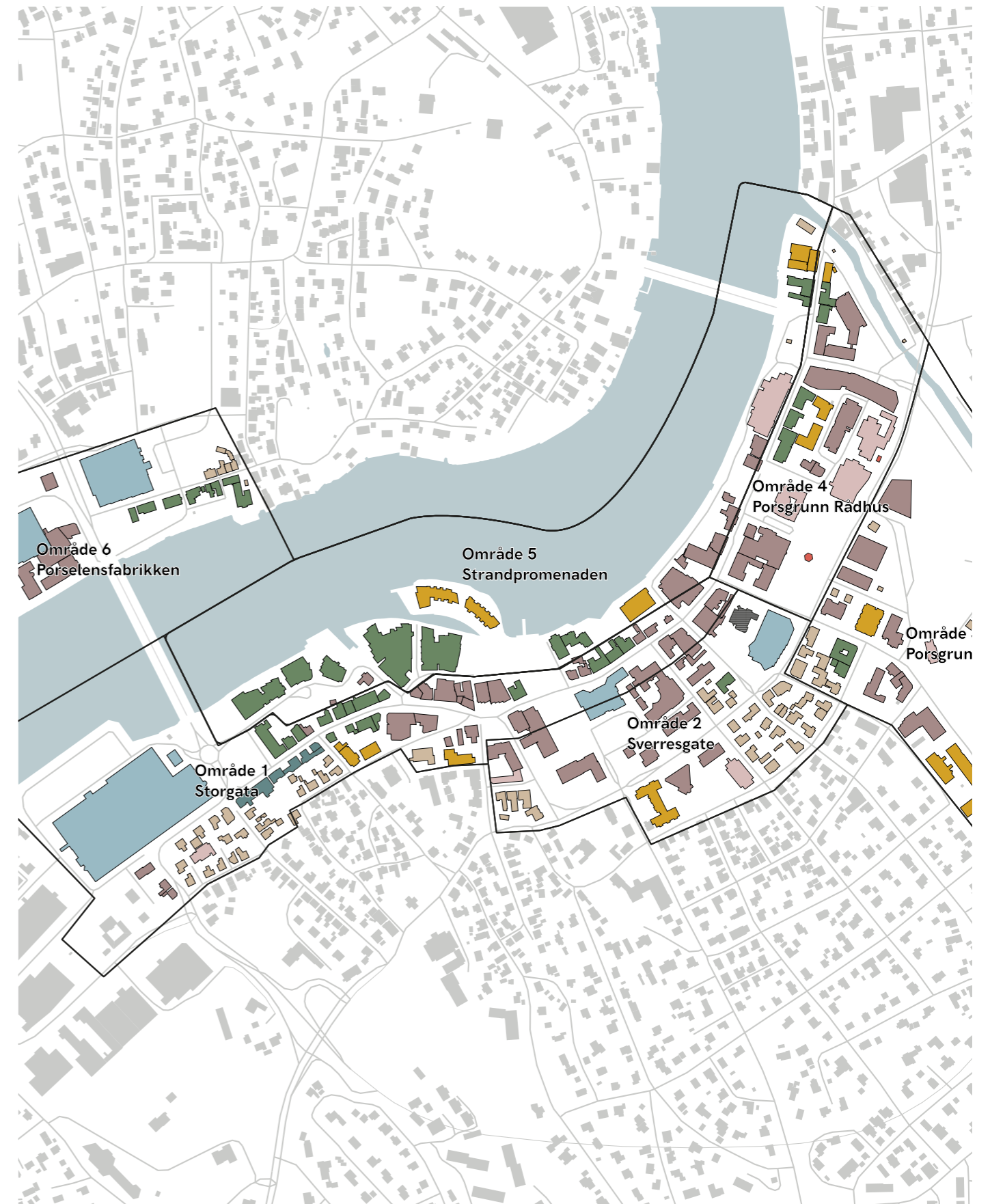
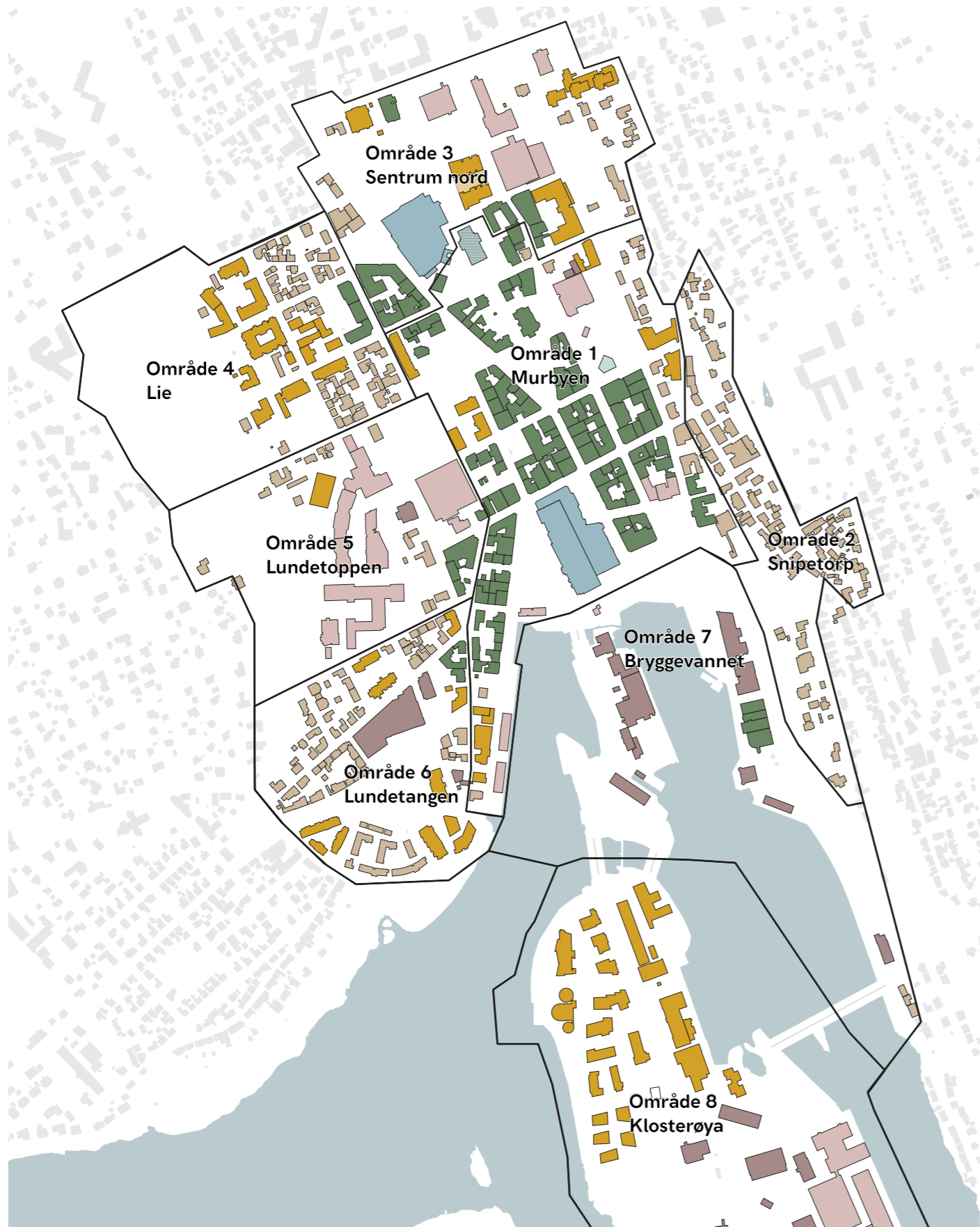
Gater med mindre potensial: Minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Kartlegging av om området har en boligmiks som gir lav, middels eller høy grad av boligmangfold.



Områdeanalyse



Eksempel - Område 1

Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 1 strekker seg fra Fiskeslepet i sør til Holbergs gate (og Skien kirke) i nord, og fra Kongens gate i øst, til Prinsessgata i vest. I tillegg anser vi de sjønære byggene i Nedre Hjellegate som en del av dette området.

Murbyen er et tydelig område i byen både strukturelt, funksjonsmessig og arkitektonisk. Kirken ligger som fondmotiv i hovedaksen mot Bryggevannet, og området preges av et stramt og rett gatenett med lukkede kvartaler. Det fallende terrenget fra nord i kombinasjon med det strenge rutenettet gjør også at man kan se Bryggevannet fra høyt oppe i de sentrale gatene.

Gatene punkteres av flere parker og plasser som i all hovedsak opptar fulle rutenettsfelt, men som i enkelte tilfeller, som ved Arkaden, oppleves som utposninger av selve gatelegemet.

Typologimiks



Arkitekturmangfold

Etter bybrannen i 1886 ble det innført murtvang som har ført til at området i dag fremstår som mangfoldig men ordnet. Det er stor variasjon i ornamentering, farger og høyder, men felles materialitet, takform og innskutte vinduer er med på å bygge en overordnet identitet som fremstår veldig sterk.

Gjentagelselementer

Kvartalsstruktur, fasadebånd, saltak, gatebredder.

Bygningsbredder snitt

12-15 meter

Bygningshøyder

2-8 etasjer

Takform

Saltak dominerer i området med enkelte innslag av flate og valmete tak.

Fasadesoning

Førsteetasje: Visuelt tung. Utadvendt med store vinduer, ofte malt i farge eller materiale som kontrasterer huset forøvrig.

Mellometasjer: Rytmisk horisontalspredning av vinduer, ofte mer ornamentert enn toppetasjen.

Toppetasje: Visuelt lett. Blanding av saltak med oppløft og arker, ornamenterte gesimser, og rytmisk

Funksjonelt består området av Skiens sentrale handelsstrøk, kontorer, offentlige bygg, kulturinstitusjoner og boliger.

Murbyens sentrale plassering fører til at store deler av gjennomgangstrafikken i Skien løses gjennom området. Prinsessegata har høyest trafikk tetthet etterfulgt av Kongens gate og Torggata. Dette bildet vil endres noe i den kommende tiden grunnet omarbeiding av trafikksystem for indre by.

Området har tre tydelige grønne lunger i Ibsenparken Landmannstorget og Dizzie Tunes plass, mens resterende grøntareal i større grad fremstår som restareal rundt veg og infrastruktur. Minneparken er grønn men med antatt svak oppholds kvalitet. Det er ellers beskjedent med gatetrær og generell vegetasjon i området gater og plasser.

horisontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl, stein.
Nyere bygg: Fasadeplater, murpuss, betong, aluminium, tegl.

Vindusformater

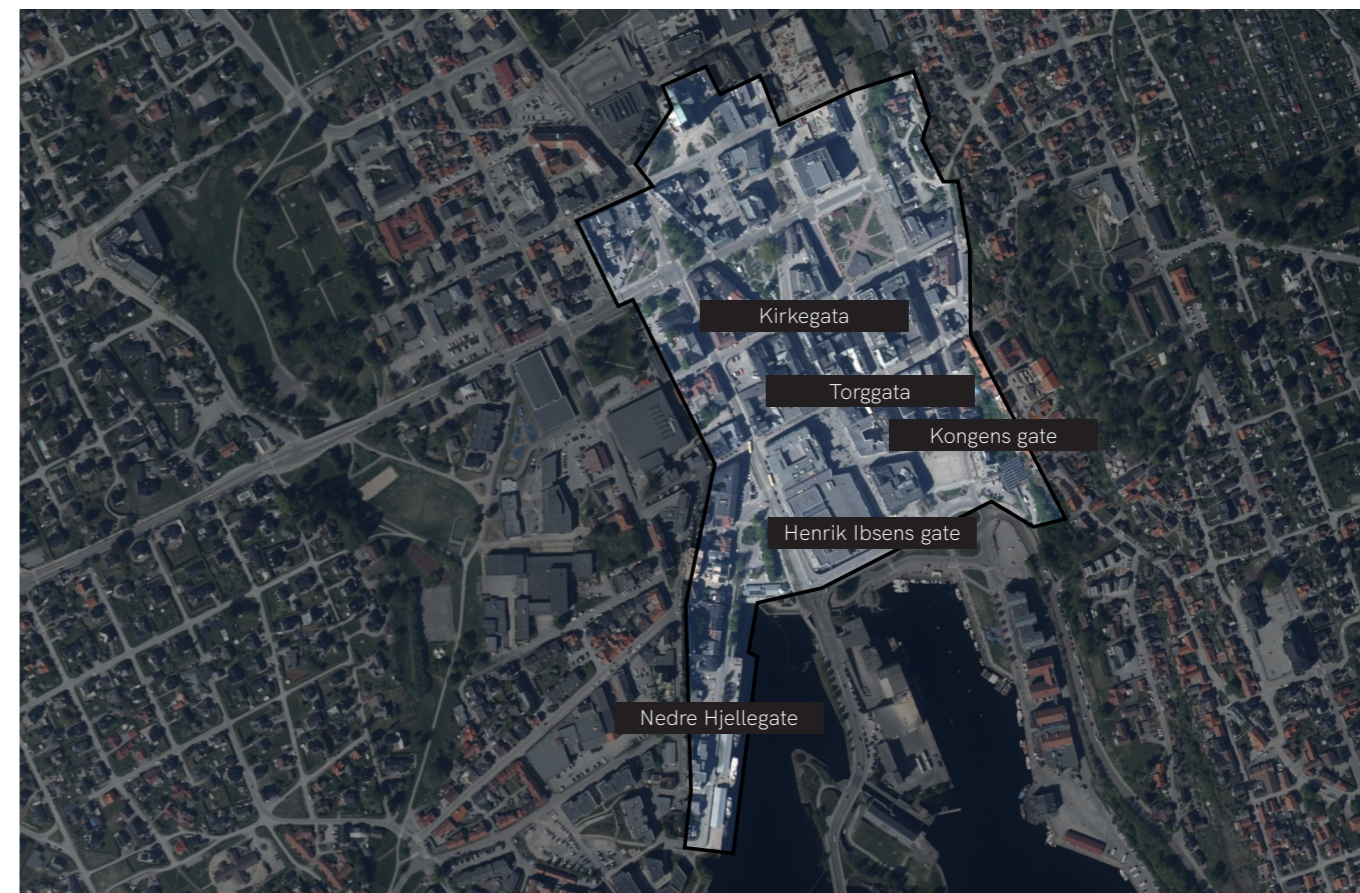
Eldre bygg: Stående formater
Nyere bygg: Stående, liggende, og kvadratiske formater. Båndvinduer, rene glassfasader

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder
De sentrale gjennomskjæringsgatene i den indre murbyen er homogene i bredde men med stor variasjon i omkringliggende bygningshøyder. Forholdet mellom gate og bygningshøyder varierer eksempelvis fra 1:1 i Kongens gate og Skistredet, til 2:1 i øvre del av Prinsessegata. Grensegaten i Nedre Hjellegate er ensidig bebygget med strandpromenade og allétrær langs sjøen.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder
Rådhusplassen: 3:1
Arkadeplassen: 1,5:1
Landmannstorget: Fra 3:1 til 9:1



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Middels (området i dag: 9 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

Høy. Mål: maks 300 meter gangavstand til nærmeste grøntområde (større enn 1000 m²).

Nærhet til vann

Høy. Mål: maks 500 meter gangavstand til nærmeste vannkontakt.

Akser og utsikt

Høy. Mål: fri sikt over vann og omkringliggende skogslandskap.

Den tilgjengelige byen

Andel av gate prioritert for fotgjengere og syklister

Høy. Mål: Minst 50 % av gaten er prioritert for opphold, gående og syklister.

Krysstetthet i gatene

Høy. Mål: maks 150 meter mellom kryss for gående og syklende langs gaten.

Andel lavfartsgater

Høy. Mål: minst 80 % av gatenettet utformes som bydelsgater eller gågater innenfor analyseområdet (tilpasset naturlig kjøretøyhastighet mellom 5-20 km/t).

Arealeffektiv parkering

Middels (areal i dag: 7 % av arealet). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

Høy. Mål: 150-250 % BRA/tomtareal (per tomt inkludert MUA).

Blanding av beboere og arbeidstakere

Lav (området i dag 14 % beboere)
Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Høy. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Lav. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Eksempel - Område 1

Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 1 strekker seg fra Fiskeslepet i sør til Holbergs gate (og Skien kirke) i nord, og fra Kongens gate i øst, til Prinsessgata i vest. I tillegg anser vi de sjønære byggene i Nedre Hjellegate som en del av dette området.

Murbyen er et tydelig område i byen både strukturelt, funksjonsmessig og arkitektonisk. Kirken ligger som fondmotiv i hovedaksen mot Bryggevannet, og området preges av et stramt og rett gatenett med lukkede kvartaler. Det fallende terrenget fra nord i kombinasjon med det strenge rutenettet gjør også at man kan se Bryggevannet fra høyt oppe i de sentrale gatene.

Gatene punkteres av flere parker og plasser som i all hovedsak opptar fulle rutenettsfelt, men som i enkelte tilfeller, som ved Arkaden, oppleves som utposninger av selve gatelegemet.

Funksjonelt består området av Skiens sentrale handelsstrøk, kontorer, offentlige bygg, kulturinstitusjoner og boliger.

Murbyens sentrale plassering fører til at store deler av gjennomgangstrafikken i Skien løses gjennom området. Prinsessegata har høyest trafikk tetthet etterfulgt av Kongens gate og Torggata. Dette bildet vil endres noe i den kommende tiden grunnet omarbeiding av trafikksystem for indre by.

Området har tre tydelige grønne lunger i Ibsenparken Landmannstorget og Dizzie Tunes plass, mens resterende grøntareal i større grad fremstår som restareal rundt veg og infrastruktur. Minneparken er grønn men med antatt svak oppholds kvalitet. Det er ellers beskjedent med gatetrær og generell vegetasjon i områdets gater og plasser.

Typologimiks



Arkitekturmangfold

Etter bybrannen i 1886 ble det innført murtvang som har ført til at området i dag fremstår som mangfoldig men ordnet. Det er stor variasjon i ornamentering, farger og høyder, men felles materialitet, takform og innskutte vinduer er med på å bygge en overordnet identitet som fremstår veldig sterk.

Gjentagelselementer

Kvartalsstruktur, fasadebånd, saltak, gatebredder.

Bygningsbredder snitt

12-15 meter

Bygningshøyder

2-8 etasjer

Takform

Saltak dominerer i området med enkelte innslag av flate og valmete tak.

Fasadesoning

Førsteetasje: Visuelt tung. Utadvendt med store vinduer, ofte malt i farge eller materiale som kontrasterer huset forøvrig.

Mellometasjer: Rytmisk horisontalspredning av vinduer, ofte mer ornamentert enn toppetasje.

Toppetasje: Visuelt lett. Blanding av saltak med oppløft og arker, ornamenterte gesimser, og rytmisk

horisontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl, stein.
Nyere bygg: Fasadeplater, murpuss, betong, aluminium, tegl.

Vindusformater

Eldre bygg: Stående formater
Nyere bygg: Stående, liggende, og kvadratiske formater. Båndvinduer, rene glassfasader

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

De sentrale gjennomskjæringsgatene i den indre murbyen er homogene i bredde men med stor variasjon i omkringliggende bygningshøyder.

Forholdet mellom gate og bygningshøyder varierer eksempelvis fra 1:1 i Kongens gate og Skistredet, til 2:1 i øvre del av Prinsessegata.

Grensegaten i Nedre Hjellegate er ensidig bebygget med strandpromenade og allétrær langs sjøen.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Rådhusplassen: 3:1
Arkadeplassen: 1,5:1
Landmannstorget: Fra 3:1 til 9:1



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Middels (området i dag: 9 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

Høy. Mål: maks 300 meter gangavstand til nærmeste grøntområde (større enn 1000 m²).

Nærhet til vann

Høy. Mål: maks 500 meter gangavstand til nærmeste vannkontakt.

Akser og utsikt

Høy. Mål: fri sikt over vann og omkringliggende skogslandskap.

Den tilgjengelige byen

Andel av gate prioritert for fotgjengere og syklist

Høy. Mål: Minst 50 % av gaten er prioritert for opphold, gående og syklist.

Krysstetthet i gatene

Høy. Mål: maks 150 meter mellom kryss for gående og syklende langs gaten.

Andel lavfartsgater

Høy. Mål: minst 80 % av gatenettet utformes som bydelsgater eller gågater innenfor analyseområdet (tilpasset naturlig kjøretøyhastighet mellom 5-20 km/t).

Arealeffektiv parkering

Middels (areal i dag: 7 % av arealet). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

Høy. Mål: 150-250 % BRA/tomtareal (per tomt inkludert MUA).

Blanding av beboere og arbeidstakere

Lav (området i dag 14 % beboere)
Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Høy. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Lav. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Eksempel - Område 1

Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 1 strekker seg fra Fiskeslepet i sør til Holbergs gate (og Skien kirke) i nord, og fra Kongens gate i øst, til Prinsessgata i vest. I tillegg anser vi de sjønære byggene i Nedre Hjellegate som en del av dette området.

Murbyen er et tydelig område i byen både strukturelt, funksjonsmessig og arkitektonisk. Kirken ligger som fondmotiv i hovedaksen mot Bryggevannet, og området preges av et stramt og rett gatenett med lukkede kvartaler. Det fallende terrenget fra nord i kombinasjon med det strenge rutenettet gjør også at man kan se Bryggevannet fra høyt oppe i de sentrale gatene.

Gatene punkteres av flere parker og plasser som i all hovedsak opptar fulle rutenettsfelt, men som i enkelte tilfeller, som ved Arkaden, oppleves som utposninger av selve gatelegemet.

Funksjonelt består området av Skiens sentrale handelsstrøk, kontorer, offentlige bygg, kulturinstitusjoner og boliger.

Murbyens sentrale plassering fører til at store deler av gjennomgangstrafikken i Skien løses gjennom området. Prinsessegata har høyest trafikk tetthet etterfulgt av Kongens gate og Torggata. Dette bildet vil endres noe i den kommende tiden grunnet omarbeiding av trafikksystem for indre by.

Området har tre tydelige grønne lunger i Ibsenparken Landmannstorget og Dizzie Tunes plass, mens resterende grøntareal i større grad fremstår som restareal rundt veg og infrastruktur. Minneparken er grønn men med antatt svak oppholds kvalitet. Det er ellers beskjedent med gatetrær og generell vegetasjon i områdets gater og plasser.

Typologimiks



Arkitekturmangfold

Etter bybrannen i 1886 ble det innført murtvang som har ført til at området i dag fremstår som mangfoldig men ordnet. Det er stor variasjon i ornamentering, farger og høyder, men felles materialitet, takform og innskutte vinduer er med på å bygge en overordnet identitet som fremstår veldig sterk.

Gjentagelselementer

Kvartalsstruktur, fasadebånd, saltak, gatebredder.

Bygningsbredder snitt

12-15 meter

Bygningshøyder

2-8 etasjer

Takform

Saltak dominerer i området med enkelte innslag av flate og valmete tak.

Fasadesoning

Førsteetasje: Visuelt tung. Utadvendt med store vinduer, ofte malt i farge eller materiale som kontrasterer huset forøvrig.

Mellometasjer: Rytmisk horisontalspredning av vinduer, ofte mer ornamentert enn toppetasjen.

Toppetasje: Visuelt lett. Blanding av saltak med oppløft og arker, ornamenterte gesimser, og rytmisk

horisontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl, stein.
Nyere bygg: Fasadeplater, murpuss, betong, aluminium, tegl.

Vindusformater

Eldre bygg: Stående formater
Nyere bygg: Stående, liggende, og kvadratiske formater. Båndvinduer, rene glassfasader

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

De sentrale gjennomskjæringsgatene i den indre murbyen er homogene i bredde men med stor variasjon i omkringliggende bygningshøyder.

Forholdet mellom gate og bygningshøyder varierer eksempelvis fra 1:1 i Kongens gate og Skistredet, til 2:1 i øvre del av Prinsessegata.

Grensegaten i Nedre Hjellegate er ensidig bebygget med strandpromenade og allétrær langs sjøen.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Rådhusplassen: 3:1
Arkadeplassen: 1,5:1
Landmannstorget: Fra 3:1 til 9:1



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Middels (området i dag: 9 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

Høy. Mål: maks 300 meter gangavstand til nærmeste grøntområde (større enn 1000 m²).

Nærhet til vann

Høy. Mål: maks 500 meter gangavstand til nærmeste vannkontakt.

Akser og utsikt

Høy. Mål: fri sikt over vann og omkringliggende skogslandskap.

Den tilgjengelige byen

Andel av gate prioritert for fotgjengere og syklist

Høy. Mål: Minst 50 % av gaten er prioritert for opphold, gående og syklist.

Krysstetthet i gatene

Høy. Mål: maks 150 meter mellom kryss for gående og syklende langs gaten.

Andel lavfartsgater

Høy. Mål: minst 80 % av gatenettet utformes som bydelsgater eller gågater innenfor analyseområdet (tilpasset naturlig kjøretøyhastighet mellom 5-20 km/t).

Arealeffektiv parkering

Middels (areal i dag: 7 % av arealet). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

Høy. Mål: 150-250 % BRA/tomtareal (per tomt inkludert MUA).

Blanding av beboere og arbeidstakere

Lav (området i dag 14 % beboere)
Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Høy. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Lav. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Eksempel - Område 1

Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 1 strekker seg fra Fiskeslepet i sør til Holbergs gate (og Skien kirke) i nord, og fra Kongens gate i øst, til Prinsessgata i vest. I tillegg anser vi de sjønære byggene i Nedre Hjellegate som en del av dette området.

Murbyen er et tydelig område i byen både strukturelt, funksjonsmessig og arkitektonisk. Kirken ligger som fondmotiv i hovedaksen mot Bryggevannet, og området preges av et stramt og rett gatenett med lukkede kvartaler. Det fallende terrenget fra nord i kombinasjon med det strenge rutenettet gjør også at man kan se Bryggevannet fra høyt oppe i de sentrale gatene.

Gatene punkteres av flere parker og plasser som i all hovedsak opptar fulle rutenettsfelt, men som i enkelte tilfeller, som ved Arkaden, oppleves som utposninger av selve gatelegemet.

Typologimiks



Funksjonelt består området av Skiens sentrale handelsstrøk, kontorer, offentlige bygg, kulturinstitusjoner og boliger.

Murbyens sentrale plassering fører til at store deler av gjennomgangstrafikken i Skien løses gjennom området. Prinsessegata har høyest trafikk tetthet etterfulgt av Kongens gate og Torggata. Dette bildet vil endres noe i den kommende tiden grunnet omarbeiding av trafikksystem for indre by.

Området har tre tydelige grønne lunger i Ibsenparken Landmannstorget og Dizzie Tunes plass, mens resterende grøntareal i større grad fremstår som restareal rundt veg og infrastruktur. Minneparken er grønn men med antatt svak oppholds kvalitet. Det er ellers beskjedent med gatetrær og generell vegetasjon i områdets gater og plasser.

Arkitekturmangfold

Etter bybrannen i 1886 ble det innført murtvang som har ført til at området i dag fremstår som mangfoldig men ordnet. Det er stor variasjon i ornamentering, farger og høyder, men felles materialitet, takform og innskutte vinduer er med på å bygge en overordnet identitet som fremstår veldig sterk.

Gjntagelseselementer

Kvartalsstruktur, fasadebånd, saltak, gatebredder.

Bygningsbredder snitt

12-15 meter

Bygningshøyder

2-8 etasjer

Takform

Saltak dominerer i området med enkelte innslag av flate og valmete tak.

Fasadesoning

Førsteetasje: Visuelt tung. Utadvendt med store vinduer, ofte malt i farge eller materiale som kontrasterer huset forøvrig.

Mellometasjer: Rytmisk horisontalspredning av vinduer, ofte mer ornamentert enn toppetasjen.

Toppetasje: Visuelt lett. Blanding av saltak med oppløft og arker, ornamenterte gesimser, og rytmisk

horisontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl, stein.
Nyere bygg: Fasadeplater, murpuss, betong, aluminium, tegl.

Vindusformater

Eldre bygg: Stående formater
Nyere bygg: Stående, liggende, og kvadratiske formater. Båndvinduer, rene glassfasader

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

De sentrale gjennomskjæringsgatene i den indre murbyen er homogene i bredde men med stor variasjon i omkringliggende bygningshøyder.

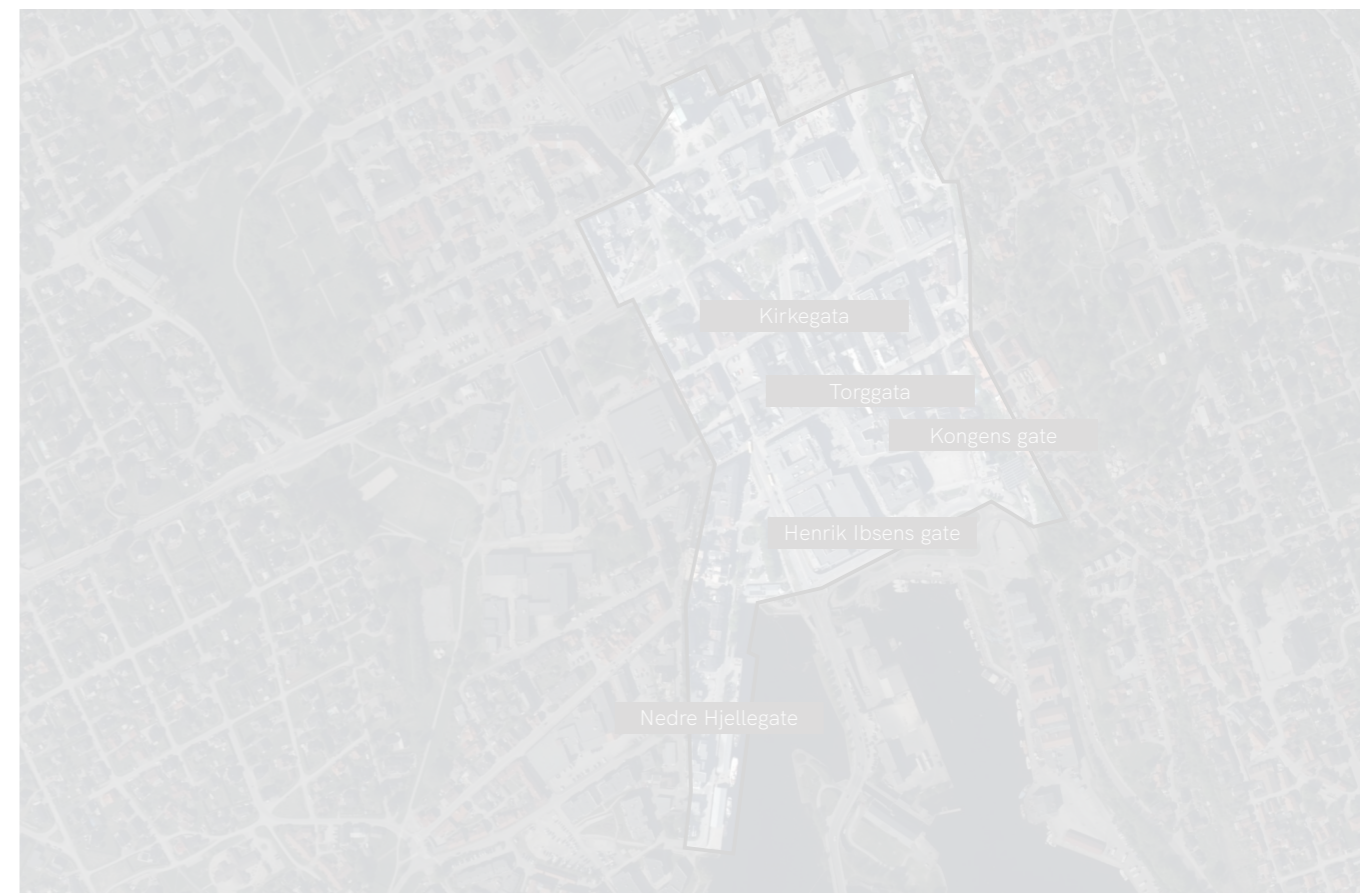
Forholdet mellom gate og bygningshøyder varierer eksempelvis fra 1:1 i Kongens gate og Skistredet, til 2:1 i øvre del av Prinsessegata.

Grensegaten i Nedre Hjellegate er ensidig bebygget med strandpromenade og allétrær langs sjøen.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Rådhusplassen: 3:1
Arkadeplassen: 1,5:1
Landmannstorget: Fra 3:1 til 9:1



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Middels (området i dag: 9 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

Høy. Mål: maks 300 meter gangavstand til nærmeste grøntområde (større enn 1000 m²).

Nærhet til vann

Høy. Mål: maks 500 meter gangavstand til nærmeste vannkontakt.

Akser og utsikt

Høy. Mål: fri sikt over vann og omkringliggende skogslandskap.

Den tilgjengelige byen

Andel av gate prioritert for fotgjengere og syklist

Høy. Mål: Minst 50 % av gaten er prioritert for opphold, gående og syklist.

Krysstetthet i gatene

Høy. Mål: maks 150 meter mellom kryss for gående og syklende langs gaten.

Andel lavfartsgater

Høy. Mål: minst 80 % av gatenettet utformes som bydelsgater eller gågater innenfor analyseområdet (tilpasset naturlig kjøretøyhastighet mellom 5-20 km/t).

Arealeffektiv parkering

Middels (areal i dag: 7 % av arealet). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

Høy. Mål: 150-250 % BRA/tomtareal (per tomt inkludert MUA).

Blanding av beboere og arbeidstakere

Lav (området i dag 14 % beboere)
Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Høy. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Lav. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Eksempel - Område 1

Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 1 strekker seg fra Fiskeslepet i sør til Holbergs gate (og Skien kirke) i nord, og fra Kongens gate i øst, til Prinsessgata i vest. I tillegg anser vi de sjønære byggene i Nedre Hjellegate som en del av dette området.

Murbyen er et tydelig område i byen både strukturelt, funksjonsmessig og arkitektonisk. Kirken ligger som fondmotiv i hovedaksen mot Bryggevannet, og området preges av et stramt og rett gatenett med lukkede kvartaler. Det fallende terrenget fra nord i kombinasjon med det strenge rutenettet gjør også at man kan se Bryggevannet fra høyt oppe i de sentrale gatene.

Gatene punkteres av flere parker og plasser som i all hovedsak opptar fulle rutenettsfelt, men som i enkelte tilfeller, som ved Arkaden, oppleves som utposninger av selve gatelegemet.

Typologimiks



Boligkvarter



Kontorkvarter



Utfyllt kvartal



Paviljong



Townhouse



Lamell



Blokk

Arkitekturmangfold

Etter bybrannen i 1886 ble det innført murtvang som har ført til at området i dag fremstår som mangfoldig men ordnet. Det er stor variasjon i ornamentering, farger og høyder, men felles materialitet, takform og innskutte vinduer er med på å bygge en overordnet identitet som fremstår veldig sterk.

Gjentakelselementer

Kvartalsstruktur, fasadebånd, saltak, gatebredder.

Bygningsbredder snitt

12-15 meter

Bygningshøyder

2-8 etasjer

Takform

Saltak dominerer i området med enkelte innslag av flate og valmete tak.

Fasadesoning

Førsteetasje: Visuelt tung. Utadvendt med store vinduer, ofte malt i farge eller materiale som kontrasterer huset forøvrig.

Mellometasjer: Rytmisk horisontalspredning av vinduer, ofte mer ornamentert enn toppetasjen.

Toppetasje: Visuelt lett. Blanding av saltak med oppløft og arker, ornamenterte gesimser, og rytmisk

Funksjonelt består området av Skiens sentrale handelsstrøk, kontorer, offentlige bygg, kulturinstitusjoner og boliger.

Murbyens sentrale plassering fører til at store deler av gjennomgangstrafikken i Skien løses gjennom området. Prinsessegata har høyest trafikk tetthet etterfulgt av Kongens gate og Torggata. Dette bildet vil endres noe i den kommende tiden grunnet omarbeiding av trafikksystem for indre by.

Området har tre tydelige grønne lunger i Ibsenparken Landmannstorget og Dizzie Tunes plass, mens resterende grøntareal i større grad fremstår som restareal rundt veg og infrastruktur. Minneparken er grønn men med antatt svak oppholds kvalitet. Det er ellers beskjedent med gatetrær og generell vegetasjon i områdets gater og plasser.

horisontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl, stein.

Nyere bygg: Fasadeplater, murpuss, betong, aluminium, tegl.

Vindusformater

Eldre bygg: Stående formater

Nyere bygg: Stående, liggende, og kvadratiske formater. Båndvinduer, rene glassfasader

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

De sentrale gjennomskjæringsgatene i den indre murbyen er homogene i bredde men med stor variasjon i omkringliggende bygningshøyder.

Forholdet mellom gate og bygningshøyder varierer eksempelvis fra 1:1 i Kongens gate og Skistredet, til 2:1 i øvre del av Prinsessegata.

Grensegaten i Nedre Hjellegate er ensidig bebygget med strandpromenade og allétrær langs sjøen.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Rådhusplassen: 3:1

Arkadeplassen: 1,5:1

Landmannstorget: Fra 3:1 til 9:1



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Middels (området i dag: 9 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

Høy. Mål: maks 300 meter gangavstand til nærmeste grøntområde (større enn 1000 m²).

Nærhet til vann

Høy. Mål: maks 500 meter gangavstand til nærmeste vannkontakt.

Akser og utsikt

Høy. Mål: fri sikt over vann og omkringliggende skogslandskap.

Den tilgjengelige byen

Andel av gate prioritert for fotgjengere og syklist

Høy. Mål: Minst 50 % av gaten er prioritert for opphold, gående og syklist.

Krysstetthet i gatene

Høy. Mål: maks 150 meter mellom kryss for gående og syklende langs gaten.

Andel lavfartsgater

Høy. Mål: minst 80 % av gatenettet utformes som bydelsgater eller gågater innenfor analyseområdet (tilpasset naturlig kjøretøyhastighet mellom 5-20 km/t).

Arealeffektiv parkering

Middels (areal i dag: 7 % av arealet). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

Høy. Mål: 150-250 % BRA/tomtareal (per tomt inkludert MUA).

Blanding av beboere og arbeidstakere

Lav (området i dag 14 % beboere)
Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Høy. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Lav. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Eksempel - Område 1

Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 1 strekker seg fra Fiskeslepet i sør til Holbergs gate (og Skien kirke) i nord, og fra Kongens gate i øst, til Prinsessgata i vest. I tillegg anser vi de sjønære byggene i Nedre Hjellegate som en del av dette området.

Murbyen er et tydelig område i byen både strukturelt, funksjonsmessig og arkitektonisk. Kirken ligger som fondmotiv i hovedaksen mot Bryggevannet, og området preges av et stramt og rett gatenett med lukkede kvartaler. Det fallende terrenget fra nord i kombinasjon med det strenge rutenettet gjør også at man kan se Bryggevannet fra høyt oppe i de sentrale gatene.

Gatene punkteres av flere parker og plasser som i all hovedsak opptar fulle rutenettsfelt, men som i enkelte tilfeller, som ved Arkaden, oppleves som utposninger av selve gatelegemet.

Typologimiks



Boligkvarter



Kontorkvarter



Utfyllt kvartal



Paviljong



Townhouse



Lamell



Blokk

Arkitekturmangfold

Etter bybrannen i 1886 ble det innført murtvang som har ført til at området i dag fremstår som mangfoldig men ordnet. Det er stor variasjon i ornamentering, farger og høyder, men felles materialitet, takform og innskutte vinduer er med på å bygge en overordnet identitet som fremstår veldig sterk.

Gjentagelselementer

Kvartalsstruktur, fasadebånd, saltak, gatebredder.

Bygningsbredder snitt

12-15 meter

Bygningshøyder

2-8 etasjer

Takform

Saltak dominerer i området med enkelte innslag av flate og valmete tak.

Fasadesoning

Førsteetasje: Visuelt tung. Utadvendt med store vinduer, ofte malt i farge eller materiale som kontrasterer huset forøvrig.

Mellometasje: Rytmisk horisontalspredning av vinduer, ofte mer ornamentert enn toppetasjen.

Toppetasje: Visuelt lett. Blanding av saltak med oppløft og arker, ornamenterte gesimser, og rytmisk

Funksjonelt består området av Skiens sentrale handelsstrøk, kontorer, offentlige bygg, kulturinstitusjoner og boliger.

Murbyens sentrale plassering fører til at store deler av gjennomgangstrafikken i Skien løses gjennom området. Prinsessegata har høyest trafikk tetthet etterfulgt av Kongens gate og Torggata. Dette bildet vil endres noe i den kommende tiden grunnet omarbeiding av trafikksystem for indre by.

Området har tre tydelige grønne lunger i Ibsenparken Landmannstorget og Dizzie Tunes plass, mens resterende grøntareal i større grad fremstår som restareal rundt veg og infrastruktur. Minneparken er grønn men med antatt svak oppholds kvalitet. Det er ellers beskjedent med gatetrær og generell vegetasjon i området gater og plasser.

horisontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl, stein.

Nyere bygg: Fasadeplater, murpuss, betong, aluminium, tegl.

Vindusformater

Eldre bygg: Stående formater

Nyere bygg: Stående, liggende, og kvadratiske formater. Båndvinduer, rene glassfasader

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

De sentrale gjennomskjæringsgatene i den indre murbyen er homogene i bredde men med stor variasjon i omkringliggende bygningshøyder.

Forholdet mellom gate og bygningshøyder varierer eksempelvis fra 1:1 i Kongens gate og Skistredet, til 2:1 i øvre del av Prinsessegata.

Grensegaten i Nedre Hjellegate er ensidig bebygget med strandpromenade og allétrær langs sjøen.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Rådhusplassen: 3:1

Arkadeplassen: 1,5:1

Landmannstorget: Fra 3:1 til 9:1



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Middels (området i dag: 9 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

Høy. Mål: maks 300 meter gangavstand til nærmeste grøntområde (større enn 1000 m²).

Nærhet til vann

Høy. Mål: maks 500 meter gangavstand til nærmeste vannkontakt.

Akser og utsikt

Høy. Mål: fri sikt over vann og omkringliggende skogslandskap.

Den tilgjengelige byen

Andel av gate prioritert for fotgjengere og syklist

Høy. Mål: Minst 50 % av gaten er prioritert for opphold, gående og syklist.

Krysstetthet i gatene

Høy. Mål: maks 150 meter mellom kryss for gående og syklende langs gaten.

Andel lavfartsgater

Høy. Mål: minst 80 % av gatenettet utformes som bydelsgater eller gågater innenfor analyseområdet (tilpasset naturlig kjøretøyhastighet mellom 5-20 km/t).

Arealeffektiv parkering

Middels (areal i dag: 7 % av arealet). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

Høy. Mål: 150-250 % BRA/tomtareal (per tomt inkludert MUA).

Blanding av beboere og arbeidstakere

Lav (området i dag 14 % beboere)
Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Høy. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Lav. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Eksempel - Område 1

Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 1 strekker seg fra Fiskeslepet i sør til Holbergs gate (og Skien kirke) i nord, og fra Kongens gate i øst, til Prinsessgata i vest. I tillegg anser vi de sjønære byggene i Nedre Hjellegate som en del av dette området.

Murbyen er et tydelig område i byen både strukturelt, funksjonsmessig og arkitektonisk. Kirken ligger som fondmotiv i hovedaksen mot Bryggevannet, og området preges av et stramt og rett gatenett med lukkede kvartaler. Det fallende terrenget fra nord i kombinasjon med det strenge rutenettet gjør også at man kan se Bryggevannet fra høyt oppe i de sentrale gatene.

Gatene punkteres av flere parker og plasser som i all hovedsak opptar fulle rutenettsfelt, men som i enkelte tilfeller, som ved Arkaden, oppleves som utposninger av selve gatelegemet.

Typologimiks



Boligkvarter



Kontorkvarter



Utfyllt kvartal



Paviljong



Townhouse



Lamell



Blokk

Funksjonelt består området av Skiens sentrale handelsstrøk, kontorer, offentlige bygg, kulturinstitusjoner og boliger.

Murbyens sentrale plassering fører til at store deler av gjennomgangstrafikken i Skien løses gjennom området. Prinsessegata har høyest trafikk tetthet etterfulgt av Kongens gate og Torggata. Dette bildet vil endres noe i den kommende tiden grunnet omarbeiding av trafikksystem for indre by.

Området har tre tydelige grønne lunger i Ibsenparken Landmannstorget og Dizzie Tunes plass, mens resterende grøntareal i større grad fremstår som restareal rundt veg og infrastruktur. Minneparken er grønn men med antatt svak oppholds kvalitet. Det er ellers beskjedent med gatetrær og generell vegetasjon i området gater og plasser.

horizontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl, stein.
Nyere bygg: Fasadeplater, murpuss, betong, aluminium, tegl.

Vindusformater

Eldre bygg: Stående formater
Nyere bygg: Stående, liggende, og kvadratiske formater. Båndvinduer, rene glassfasader

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

De sentrale gjennomskjæringsgatene i den indre murbyen er homogene i bredde men med stor variasjon i omkringliggende bygningshøyder. Forholdet mellom gate og bygningshøyder varierer eksempelvis fra 1:1 i Kongens gate og Skistredet, til 2:1 i øvre del av Prinsessegata. Grensegaten i Nedre Hjellegate er ensidig bebygget med strandpromenade og allétrær langs sjøen.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Rådhusplassen: 3:1
Arkadeplassen: 1,5:1
Landmannstorget: Fra 3:1 til 9:1



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Middels (området i dag: 9 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

Høy. Mål: maks 300 meter gangavstand til nærmeste grøntområde (større enn 1000 m²).

Nærhet til vann

Høy. Mål: maks 500 meter gangavstand til nærmeste vannkontakt.

Akser og utsikt

Høy. Mål: fri sikt over vann og omkringliggende skogslandskap.

Den tilgjengelige byen

Andel av gate prioritert for fotgjengere og syklist

Høy. Mål: Minst 50 % av gaten er prioritert for opphold, gående og syklist.

Krysstetthet i gatene

Høy. Mål: maks 150 meter mellom kryss for gående og syklende langs gaten.

Andel lavfartsgater

Høy. Mål: minst 80 % av gatenettet utformes som bydelsgater eller gågater innenfor analyseområdet (tilpasset naturlig kjøretøyhastighet mellom 5-20 km/t).

Arealeffektiv parkering

Middels (areal i dag: 7 % av arealet). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

Høy. Mål: 150-250 % BRA/tomtareal (per tomt inkludert MUA).

Blanding av beboere og arbeidstakere

Lav (området i dag 14 % beboere)
Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Høy. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Lav. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Eksempel - Oppgaver til aktører i område 1



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

1. Nye prosjekter skal identifisere gjentakende elementer i nærområdet.

2. Basert på analysen av gjentakende elementer skal tre av følgende elementer i prosjektet være forskjellig fra nabobygg, mens fire må være lik.

- Bygningsbredde
- Bygningshøyde
- Fasadesoning
- Forhold mellom veggflate og vindusåpning
- Formen til vinduer og dører (liggende – stående)
- Fasadens form/plastisitet
- Fasadens materiale og farge

Gate

3. Nye prosjekter skal identifisere retningskvalitet i nærområdets gater.

4. Nye prosjekter skal identifisere fremherskende romkvalitet og forhold mellom gatetverrsnitt og bygningshøyder i området.

5. Nye prosjekter skal identifisere sekvenskvalitet i nærområdets gater.

Plasser

6. Nye prosjekter skal når relevant identifisere retningskvalitet i eksisterende plasser.

7. Nye prosjekter skal når relevant identifisere romkvalitet og forhold mellom plassens tverrsnitt og bygningshøyder i området.

Den blågrønne byen

1. Østre del av området har god tilgang til offentlige plasser, men generelt er det stor mangel på grøntarealer innenfor hele området. Grøntområdene som finnes innenfor området og dets umiddelbare omgivelser vil derfor primært måtte videreutvikles til parker fremfor å fortettes.

2. En helt ny park med utsikt over vannet kan legges vest i Lundegata for en mer egnet tilgang til grøntarealer (se kart på side 17). Gjennom mer overflateeffektive parkeringsløsninger vil det også kunne utvikles en større sammenhengende park inntil vannet ved Nedre Hjellegate.

3. For å utvikle flere rekreasjonsoppholdsverdier i de sentrale delene av Skien, må vannkanten og dets omkringliggende grøntområder gjøres tilgjengelig gjennom en annen gateutforming som reduserer barrierene.

4. I forbindelse med gatetransformasjoner vil området kunne bli grønnere, bedre klimatilpasset og mer velfungerende som økologisk grøntkorridor dersom en større del av gatene brukes til treplanting, regnbed og annen vegetasjon. Her er ikke minst grønne fasader og grønne tak en mulighet i forbindelse med transformasjon av eksisterende eiendommer.

5. Fra Prinsessegata, Henrik Ibsens gate og Kongens gate gis det utsikt over både landskapsrom og elva. Men for å styrke den opplevde nærheten til vannet og utsikten over de omkringliggende landskapsrommene, vil de omfattende trafikkbarrierene mellom byen og vannet måtte reduseres. Ny bebyggelse ville også måtte utformes med stor hensyn til viktige grønne og blå utsikter fra offentlige steder og gater i omgivelsene.

Den tilgjengelige byen

1. For det meste godt sammenkoblet og krysstett gatenett. Men forbindelsen mellom elvebredden og de sentrale gaterommene bør forbedres gjennom en annen gateutforming langs Fylkesveg 32.

2. For å bedre for gående og syklende vil en gateomlegging av Prinsessans gate og Kongens gate være av stor betydning. Ikke minst ved å omfordele gaterommet for å gi mer plass til fortau og flerfunksjonelle fleksjoner (for eksempel med treplanting, regnbed, bearbeidingsområde, sykkelparkering, vareleveranser og oppholdssoner). Smalere gaterom vil samtidig gi en naturlig lavere hastighet for kjøretøy og utjevne konkurransevnen til de bærekraftige og overflateeffektive transportmidlene.

3. Parkeringen i området er i stor grad overflateeffektiv, med få større bakkeparkeringsplasser eller omfattende gateparkering. Mer verdifulle grøntarealer vil imidlertid kunne frigjøres dersom bakkeparkeringen ved nordre del av Nedre Hjellegate gjøres om til park.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Området er i dag relativt tett bebygget. Dette innebærer at fortetting først og fremst bør skje gjennom transformasjon og ombygging av eksisterende bebygde eiendommer, samt bakkeparkeringsplasser som kan erstattes med mer overflateeffektive parkeringsløsninger.

2. Fortettingspotensial finnes i hovedsak ved Arkaden, langs Nedre Hjellegate og bakkeparkeringen ved siden av Prinsessans gate. Ved Arkaden og Prinsessans gate er potensielt stort for både boliger, kontorer og tjenester. For å bidra til en god balanse mellom dag- og nattbefolkning i byen som helhet, bør nye kontorer og lokaler for tjenester prioriteres, da gode lokaliseringer for disse aktivitetene er mer begrenset i andre områder.

3. For å gi mulighet for et større mangfold av boligformer, kunne både nye leilighetsbygg og småhus med egen inngang på gateplan utprøves, så lenge tomteutnyttelsen er høy nok til å utnytte grunnen effektivt og å skape gode lysforhold både innendørs og utendørs.

4. Den nordlige og mest sentrale delen av område har Skiens største potensial for aktive førsteetasjer gjennom lokaler langs gateplan. I den sørlige delen er potensielt mer begrenset, men det er fortsatt noe potensial både langs Nedre Hjellegate og Lundegata. Aktive underetasjer ville her ha stor betydning for å knytte sammen og samtidig utvide bylivet mellom de sentrale og sørlige bydelene.

5. Området har i tidligere utført fortettingsanalyse vist å ha et potensial på 34 000 m² BRA nybygg.

Eksempel - Oppgaver til aktører i område 1



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

1. Nye prosjekter skal identifisere gjentakende elementer i nærområdet.

2. Basert på analysen av gjentakende elementer skal tre av følgende elementer i prosjektet være forskjellig fra nabobygg, mens fire må være lik.

- Bygningsbredde
- Bygningshøyde
- Fasadesoning
- Forhold mellom veggflate og vindusåpning
- Formen til vinduer og dører (liggende - stående)
- Fasadens form/plastisitet
- Fasadens materiale og farge

Gate

3. Nye prosjekter skal identifisere retningskvalitet i nærområdets gater.

4. Nye prosjekter skal identifisere fremherskende romkvalitet og forhold mellom gatetverrsnitt og bygningshøyder i området.

5. Nye prosjekter skal identifisere sekvenskvalitet i nærområdets gater.

Plasser

6. Nye prosjekter skal når relevant identifisere retningskvalitet i eksisterende plasser.

7. Nye prosjekter skal når relevant identifisere romkvalitet og forhold mellom plassens tverrsnitt og bygningshøyder i området.

Den identitetssterke byen

1. Nye prosjekter skal identifisere gjentakende elementer i nærområdet.

1. Østre del av området har god tilgang til offentlige plasser, men generelt er det stor mangel på grønne plasser. Gjennom mer overflateeffektive parkeringsløsninger vil det også kunne utvikles en større sammenhengende park inntil vannet ved Nedre Hjellegate.

2. En helt ny park med utsikt over vannet kan legges vest i Lundegata for en mer egnet tilgang til grøntarealer (se kart på side 17). Gjennom mer overflateeffektive parkeringsløsninger vil det også kunne utvikles en større sammenhengende park inntil vannet ved Nedre Hjellegate.

3. For å utvikle flere rekreasjonsoppholdsverdier i de sentrale delene av Skien, må vannkanten og dets omkringliggende grøntområder gjøres tilgjengelig gjennom en annen gateutforming som reduserer barrierene.

4. I forbindelse med gatetransformasjoner vil området kunne bli grønnere, bedre klimatilpasset og mer velfungerende som økologisk grøntkorridor dersom en større del av gatene brukes til treplanting, regnbed og annen vegetasjon. Her er ikke minst grønne fasader og grønne tak en mulighet i forbindelse med transformasjon av eksisterende eiendommer.

5. Fra Prinsessegata, Henrik Ibsens gate og Kongens gate gis det utsikt over både landskapsrom og elva. Men for å styrke den opplevde nærheten til vannet og utsikten over de omkringliggende landskapsrommene, vil de omfattende trafikkbarrierene mellom byen og vannet måtte reduseres. Ny bebyggelse ville også måtte utformes med stor hensyn til viktige grønne og blå utsikter fra offentlige steder og gater i omgivelsene.

Den tilgjengelige byen

1. For det meste godt sammenkoblet og krysstett gatenett. Men forbindelsen mellom elvebredden og de sentrale delene gjøres gjennom en annen gateutforming langs Fylkesveg 32.

2. For å bedre for gående og syklende vil en gateomlegging av Prinsessans gate og Kongens gate være av stor betydning. Ikke minst ved å omfordele gaterommet for å gi mer plass til fortau og flerfunksjonelle flekssoner (for eksempel med treplanting, regnbed, bearbeidingsområde, sykkelparkering, vareleveranser og oppholdssoner). Smalere gaterom vil samtidig gi en naturlig lavere hastighet for kjøretøy og utjevne konkurransevnen til de bærekraftige og overflateeffektive transportmidlene.

3. Parkeringen i området er i stor grad overflateeffektiv, med få større bakkeparkeringsplasser eller omfattende gateparkering. Mer verdifulle grøntarealer vil imidlertid kunne frigjøres dersom bakkeparkeringen ved nordre del av Nedre Hjellegate gjøres om til park.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Området er i dag relativt tett bebygget. Dette innebærer at fortetting først og fremst bør skje gjennom transformasjon og ombygging av eksisterende bebygde eiendommer, samt bakkeparkeringsplasser som kan erstattes med mer overflateeffektive parkeringsløsninger.

2. Fortettingspotensial finnes i hovedsak ved Arkaden, langs Nedre Hjellegate og bakkeparkeringen ved siden av Prinsessans gate. Ved Arkaden og Prinsessans gate er potensielt stort for både boliger, kontorer og tjenester. For å bidra til en god balanse mellom dag- og nattbefolkning i byen som helhet, bør nye kontorer og lokaler for tjenester prioriteres, da gode lokaliseringer for disse aktivitetene er mer begrenset i andre områder.

3. For å gi mulighet for et større mangfold av boligformer, kunne både nye leilighetsbygg og småhus med egen inngang på gateplan utprøves, så lenge tomteutnyttelsen er høy nok til å utnytte grunnen effektivt og å skape gode lysforhold både innendørs og utendørs.

4. Den nordlige og mest sentrale delen av område har Skiens største potensial for aktive førsteetasjer gjennom lokaler langs gateplan. I den sørlige delen er potensielt mer begrenset, men det er fortsatt noe potensial både langs Nedre Hjellegate og Lundegata. Aktive underetasjer ville her ha stor betydning for å knytte sammen og samtidig utvide bylivet mellom de sentrale og sørlige bydelene.

5. Området har i tidligere utført fortettingsanalyse vist å ha et potensial på 34 000 m² BRA nybygg.

Eksempel - Oppgaver til aktører i område 1



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

1. Nye prosjekter skal identifisere gjentakende elementer i nærområdet.

2. Basert på analysen av gjentakende elementer skal tre av følgende elementer i prosjektet være forskjellig fra nabobygg, mens fire må være lik.

- a) Bygningsbredde
- b) Bygningshøyde
- c) Fasadesoning
- d) Forhold mellom veggflate og vindusåpning
- e) Formen til vinduer og dører (liggende - stående)
- f) Fasadens form/plastisitet
- g) Fasadens materiale og farge

Gate

3. Nye prosjekter skal identifisere retningskvalitet i nærområdets gater.

4. Nye prosjekter skal identifisere fremherskende romkvalitet og forhold mellom gatetverrsnitt og bygningshøyder i området.

5. Nye prosjekter skal identifisere sekvenskvalitet i nærområdets gater.

Plasser

6. Nye prosjekter skal når relevant identifisere retningskvalitet i eksisterende plasser.

7. Nye prosjekter skal når relevant identifisere romkvalitet og forhold mellom plassens tverrsnitt og bygningshøyder i området.

Den blågrønne byen

1. Østre del av området har god tilgang til offentlige plasser, men generelt er det stor mangel på grønne plasser. Det er også flere plasser som finnes innenfor området og dets umiddelbare omgivelser, men som primært er utnyttet som parkeringsplasser som ikke er tilrettelagt for fotgjengere.

1. Østre del av området har god tilgang til offentlige plasser, men generelt er det stor mangel på grøntarealer innenfor hele området. Grøntområdene som finnes innenfor området og dets umiddelbare omgivelser vil derfor primært måtte videreutvikles til parker fremfor å fortettes.

2. De sentrale delene av Skien, må vannkanten og dets omkringliggende grøntområder gjøres tilgjengelig gjennom en annen gateutforming som reduserer barrierene.

4. I forbindelse med gatetransformasjoner vil området kunne bli grønnere, bedre klimatilpasset og mer velfungerende som økologisk grøntkorridor dersom en større del av gatene brukes til treplanting, regnbed og annen vegetasjon. Her er ikke minst grønne fasader og grønne tak en mulighet i forbindelse med transformasjon av eksisterende eiendommer.

5. Fra Prinsessegata, Henrik Ibsens gate og Kongens gate gis det utsikt over både landskapsrom og elva. Men for å styrke den opplevde nærheten til vannet og utsikten over de omkringliggende landskapsrommene, vil de omfattende trafikkbarrierene mellom byen og vannet måtte reduseres. Ny bebyggelse ville også måtte utformes med stor hensyn til viktige grønne og blå utsikter fra offentlige steder og gater i omgivelsene.

Den tilgjengelige byen

1. For det meste godt sammenkoblet og krysstett gatenett. Men forbindelsen mellom elvbredden og de sentrale delene av byen er dårlig. Det er også en annen gateutforming langs Fylkesveg 32.

2. For å bedre tilgang og tilrettelegge til en gateutforming av Prinsessans gate og Kongens gate vil det være viktig å omfordele gaterommet for å gi mer plass til fortau og sykkel. Dette kan gjøres ved å utnytte gaterommet med treplanting, regnbed, arbeidingsområde, sykkelparkering, varelevingsområde og oppholdssoner. Dette vil bidra til å redusere hastigheten for kjøretøy og utjevne konkurransevnen til de bærekraftige og overflateeffektive transportmidlene.

3. Parkeringen i området er i stor grad overflateeffektiv, med få større bakkeparkeringsplasser eller omfattende gateparkering. Mer verdifulle grøntarealer vil imidlertid kunne frigjøres dersom bakkeparkeringen ved nordre del av Nedre Hjellegate gjøres om til park.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Området er i dag relativt tett bebygget. Dette innebærer at fortetting først og fremst bør skje gjennom transformasjon og ombygging av eksisterende bebygde eiendommer, samt bakkeparkeringsplasser som kan erstattes med mer overflateeffektive parkeringsløsninger.

2. Fortettingspotensial finnes i hovedsak ved Arkaden, langs Nedre Hjellegate og bakkeparkeringen ved siden av Prinsessans gate. Ved Arkaden og Prinsessans gate er potensielt stort for både boliger, kontorer og tjenester. For å bidra til en god balanse mellom dag- og nattbefolkning i byen som helhet, bør nye kontorer og lokaler for tjenester prioriteres, da gode lokaliseringer for disse aktivitetene er mer begrenset i andre områder.

3. For å gi mulighet for et større mangfold av boligformer, kunne både nye leilighetsbygg og småhus med egen inngang på gateplan utprøves, så lenge tomteutnyttelsen er høy nok til å utnytte grunnen effektivt og å skape gode lysforhold både innendørs og utendørs.

4. Den nordlige og mest sentrale delen av område har Skiens største potensial for aktive førsteetasjer gjennom lokaler langs gateplan. I den sørlige delen er potensielt mer begrenset, men det er fortsatt noe potensial både langs Nedre Hjellegate og Lundegata. Aktive underetasjer ville her ha stor betydning for å knytte sammen og samtidig utvide bylivet mellom de sentrale og sørlige bydelene.

5. Området har i tidligere utført fortettingsanalyse vist å ha et potensial på 34 000 m² BRA nybygg.

Eksempel - Oppgaver til aktører i område 1



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

1. Nye prosjekter skal identifisere gjentakende elementer i nærområdet.

2. Basert på analysen av gjentakende elementer skal tre av følgende elementer i prosjektet være forskjellig fra nabobygg, mens fire må være lik.

- a) Bygningsbredde
- b) Bygningshøyde
- c) Fasadesoning
- d) Forhold mellom veggflate og vindusåpning
- e) Formen til vinduer og dører (liggende - stående)
- f) Fasadens form/plastisitet
- g) Fasadens materiale og farge

Gate

3. Nye prosjekter skal identifisere retningskvalitet i nærområdets gater.

4. Nye prosjekter skal identifisere fremherskende romkvalitet og forhold mellom gatetverrsnitt og bygningshøyder i området.

5. Nye prosjekter skal identifisere sekvenskvalitet i nærområdets gater.

Plasser

6. Nye prosjekter skal når relevant identifisere retningskvalitet i eksisterende plasser.

7. Nye prosjekter skal når relevant identifisere romkvalitet og forhold mellom plassens tverrsnitt og bygningshøyder i området.

Den tilgjengelige byen

1. Østre del av området har god tilgang til offentlige plasser, men generelt er det stor mangel på grønne plasser. Gjennom en annen gateutforming langs Fylkesveg 32, som finnes innenfor området og dets umiddelbare omkring, vil det være mulig å utvikle flere plasser innenfor å fortettes.

2. For å bedre for gående og sykkende vil en gateomlegging av Prinsessans gate og Kongens gate være av stor betydning. Ikke minst ved å omfordele gaterommet for å gi mer plass til fortau og flerfunksjonelle fleksjoner (for eksempel med treplanting, regnbed, arbeidsområde, sykkelparkering, vareleveranser og oppholdssoner). Smalere gaterom vil samtidig gi en naturlig lavere hastighet for kjøretøy og utjevne konkurransevnen til de bærekraftige og overflateeffektive transportmidlene.

3. For å utvikle flere rekreasjonsoppholdsverdier i de sentrale delene av Skien, må vannkanten og dets omkringliggende grøntområder gjøres tilgjengelig gjennom en annen gateutforming som reduserer barrierene.

4. I forbindelse med gatetransformasjoner vil området kunne bli grønnere, bedre klimatilpasset og mer velfungerende som økologisk grøntkorridor dersom en større del av gatene brukes til treplanting, regnbed og annen vegetasjon. Her er ikke minst grønne fasader og grønne tak en mulighet i forbindelse med transformasjon av eksisterende eiendommer.

5. Fra Prinsessegata, Henrik Ibsens gate og Kongens gate gis det utsikt over både landskapsrom og elva. Men for å styrke den opplevde nærheten til vannet og utsikten over de omkringliggende landskapsrommene, vil de omfattende trafikkbarrierene mellom byen og vannet måtte reduseres. Ny bebyggelse ville også måtte utformes med stor hensyn til viktige grønne og blå utsikter fra offentlige steder og gater i omgivelsene.

...Mer verdifulle grøntarealer vil imidlertid kunne frigjøres dersom bakkeparkeringen ved nordre del av Nedre Hjellegate gjøres om til park.

Den tilgjengelige byen

1. For det meste godt sammenkoblet og krysstett gatenett. Men forbindelsen mellom elvebredden og de sentrale delene av byen bør gjennom en annen gateutforming langs Fylkesveg 32.

2. For å bedre for gående og sykkende vil en gateomlegging av Prinsessans gate og Kongens gate være av stor betydning. Ikke minst ved å omfordele gaterommet for å gi mer plass til fortau og flerfunksjonelle fleksjoner (for eksempel med treplanting, regnbed, arbeidsområde, sykkelparkering, vareleveranser og oppholdssoner). Smalere gaterom vil samtidig gi en naturlig lavere hastighet for kjøretøy og utjevne konkurransevnen til de bærekraftige og overflateeffektive transportmidlene.

3. Parkeringen i området er i stor grad overflateeffektiv, med få større bakkeparkeringsplasser eller omfattende gateparkering. Mer verdifulle grøntarealer vil imidlertid kunne frigjøres dersom bakkeparkeringen ved nordre del av Nedre Hjellegate gjøres om til park.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Området er i dag relativt tett bebygget. Dette innebærer at fortetting først og fremst bør skje gjennom transformasjon og ombygging av eksisterende bebygde eiendommer, samt bakkeparkeringsplasser som kan erstattes med mer overflateeffektive parkeringsløsninger.

2. Fortettingspotensial finnes i hovedsak ved Arkaden, langs Nedre Hjellegate og bakkeparkeringen ved siden av Prinsessans gate. Ved Arkaden og Prinsessans gate er potensielt stort for både boliger, kontorer og tjenester. For å bidra til en god balanse mellom dag- og nattbefolkning i byen som helhet, bør nye kontorer og lokaler for tjenester prioriteres, da gode lokaliseringer for disse aktivitetene er mer begrenset i andre områder.

3. For å gi mulighet for et større mangfold av boligformer, kunne både nye leilighetsbygg og småhus med egen inngang på gateplan utprøves, så lenge tomteutnyttelsen er høy nok til å utnytte grunnen effektivt og å skape gode lysforhold både innendørs og utendørs.

4. Den nordlige og mest sentrale delen av område har Skiens største potensial for aktive førsteetasjer gjennom lokaler langs gateplan. I den sørlige delen er potensielt mer begrenset, men det er fortsatt noe potensial både langs Nedre Hjellegate og Lundegata. Aktive underetasjer ville her ha stor betydning for å knytte sammen og samtidig utvide bylivet mellom de sentrale og sørlige bydelene.

5. Området har i tidligere utført fortettingsanalyse vist å ha et potensial på 34 000 m² BRA nybygg.

Eksempel - Oppgaver til aktører i område 1



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

1. Nye prosjekter skal identifisere gjentakende elementer i nærområdet.

2. Basert på analysen av gjentakende elementer skal tre av følgende elementer i prosjektet være forskjellig fra nabobygg, mens fire må være lik.

- a) Bygningsbredde
- b) Bygningshøyde
- c) Fasadesoning
- d) Forhold mellom veggflate og vindusåpning
- e) Formen til vinduer og dører (liggende - stående)
- f) Fasadens form/plastisitet
- g) Fasadens materiale og farge

Gate

3. Nye prosjekter skal identifisere retningskvalitet i nærområdets gater.

4. Nye prosjekter skal identifisere fremherskende romkvalitet og forhold mellom gatetverrsnitt og bygningshøyder i området.

5. Nye prosjekter skal identifisere sekvenskvalitet i nærområdets gater.

Plasser

6. Nye prosjekter skal når relevant identifisere retningskvalitet i eksisterende plasser.

7. Nye prosjekter skal når relevant identifisere romkvalitet og forhold mellom plassens tverrsnitt og bygningshøyder i området.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Østre del av området har god tilgang til offentlige plasser, men generelt er det stor mangel på

Området er i dag relativt tett bebyggt. Dette innebærer at fortetting først og fremst bør skje gjennom transformasjon og ombygging av eksisterende bebygde eiendommer, samt bakkeparkeringsplasser som kan erstattes med mer overflateeffektive parkeringsløsninger.

2. Østre del av området har god tilgang til offentlige plasser, men generelt er det stor mangel på

4. I forbindelse med gatetransformasjoner vil området kunne bli grønnere, bedre klimatilpasset og mer velfungerende som økologisk grøntkorridor dersom en større del av gatene brukes til treplanting, regnbed og annen vegetasjon. Her er ikke minst grønne fasader og grønne tak en mulighet i forbindelse med transformasjon av eksisterende eiendommer.

5. Fra Prinsessegata, Henrik Ibsens gate og Kongens gate gis det utsikt over både landskapsrom og elva. Men for å styrke den opplevde nærheten til vannet og utsikten over de omkringliggende landskapsrommene, vil de omfattende trafikkbarrierene mellom byen og vannet måtte reduseres. Ny bebyggelse ville også måtte utformes med stor hensyn til viktige grønne og blå utsikter fra offentlige steder og gater i omgivelsene.

Den tilgjengelige byen

1. For det meste godt sammenkoblet og krysstett gatenett. Men forbindelsen mellom elvebredden og de sentrale delene av byen er svak. Dette kan styrkes gjennom gateutforming langs Fylkesveg 32.

2. For å bidra til gode og trygge gater vil en gateomlegning av Prinsessans gate og Kongens gate være nødvendig. Dette innebærer minst ved å omfordele gaterommet for å gi mer plass til fortau med treplanting, regnbed og oppholdsområde, og å etablere trygge og trygge plasser og oppholdssoner). Dette vil bidra til å redusere den naturlige lavere hastighet for kjøretøy og utjevne konkurransevnen til de bærekraftige og overflateeffektive transportmidlene.

3. Parkeringen i området er i stor grad overflateeffektiv, med få større bakkeparkeringsplasser eller omfattende gateparkering. Mer verdifulle grøntarealer vil imidlertid kunne frigjøres dersom bakkeparkeringen ved nordre del av Nedre Hjellegate gjøres om til park.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Området er i dag relativt tett bebyggt. Dette innebærer at fortetting først og fremst bør skje gjennom transformasjon og ombygging av eksisterende bebygde eiendommer, samt bakkeparkeringsplasser som kan erstattes med mer overflateeffektive parkeringsløsninger.

2. Fortettingspotensial finnes i hovedsak ved Arkaden, langs Nedre Hjellegate og bakkeparkeringen ved siden av Prinsessens gate. Ved Arkaden og Prinsessens gate er potensielt stort for både boliger, kontorer og tjenester. For å bidra til en god balanse mellom dag- og nattbefolkning i byen som helhet, bør nye kontorer og lokaler for tjenester prioriteres, da gode lokaliseringer for disse aktivitetene er mer begrenset i andre områder.

3. For å gi mulighet for et større mangfold av boligformer, kunne både nye leilighetsbygg og småhus med egen inngang på gateplan utprøves, så lenge tomteutnyttelsen er høy nok til å utnytte grunnen effektivt og å skape gode lysforhold både innendørs og utendørs.

4. Den nordlige og mest sentrale delen av område har Skiens største potensial for aktive førsteetasjer gjennom lokaler langs gateplan. I den sørlige delen er potensielt mer begrenset, men det er fortsatt noe potensial både langs Nedre Hjellegate og Lundegata. Aktive underetasjer ville her ha stor betydning for å knytte sammen og samtidig utvide bylivet mellom de sentrale og sørlige bydelene.

5. Området har i tidligere utført fortettingsanalyse vist å ha et potensial på 34 000 m² BRA nybygg.



VILL SPACESCAPE