

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR ET OMRÅDE ØST FOR LOUISES GATE PÅ LIETORVET

Dato for plankartet: revidert 01.02.17

Dato for bestemmelsene: revidert 01.02.17

1. GENERELT

1.1 HENSikten MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for sentrumsformål i tråd med overordnet plan, som gir mulighet for handel, privat og offentlig tjenesteyting, næring, kontor, bolig/omsorgsboliger med mer som faller inn under sentrumsformål.

1.2 REGULERINGSFORMÅL (jf Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr 1)
 - Sentrumsformål (S1)
 - Renovasjon (o_R)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr 2)
 - Kjørvevei (o_K)
 - Gang- og sykkelvei (o_GS1-2)
 - Gågate (o_GG1-3)
3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 ledd nr 3)
 - Grønnstruktur (o_G1-2)

1.3 HENSYNSSONER (jf. PBL § 12-7)

4. Faresone - ras og skred (H310_1)
5. Faresone – flomfare (H320_1-2)
6. Infrastruktursone – rekkefølgekrav infrastruktur (H430_1)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 REKKEFØLGEKRAV

1. Søknad om rammetillatelse skal legges frem for Hovedutvalg for Teknisk Sektor før det gis tillatelse.

2. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal Fylkeskommunen og Den Norske kirke (Skien felleskirkelige råd, Agder og Telemark Bispedømmeråd og Skien menighet) gis mulighet til å uttale seg i forhold til fasader nær kirken.
3. I forbindelse med søknad om tiltak etter pbl § 20-1 utarbeides en landskapsplan i målestokk 1:500, jmfør pkt 2.2.1.

Før det gis igangsettingstillatelse

4. skal det være utført videre geotekniske vurderinger av området, jmfør 2.2.3 og 2.2.4. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at det oppstår minst mulig rystelser, endringer av grunnvannstand eller annen påvirkning på tilstøtende områder, spesielt hensyn skal tas til de spesielle grunnforholdene rundt Skien kirke.
5. skal rammeplan for VA-anlegg være godkjent av kommunen.
6. skal renovasjonsplan være godkjent av kommunen.

Før det gis brukstillatelse

7. skal gågate o_GG1 være ferdig opparbeidet.
8. skal o_GS2 være ferdig opparbeidet.
9. for første bolig skal tilhørende uterom og utearealer være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan, jmfør 2.2.1. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret skal utearealene ferdigstilles senest påfølgende vår. Felles leke- og uteoppholdsareal i o_GG2 skal være opparbeidet, jmfør 3.1.
10. dersom deler av bygget tas i bruk før kommunens opprustning av gågaten i Kverndalen som helhet er ferdig, skal o_GG2 være opparbeidet som midlertidig GS-forbindelse.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV

2.2.1 Landskapsplan

Denne skal samordnes med plan for VA-anlegg og overvannshåndtering, jmfør pkt 2.2.2.

Landskapsplanen skal være i 1:500 og vise:

- Avkjørsel og adkomst for gående og syklende
- Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
- Interne veger med atkomster, vareleveranse, snuplasser, gangveger
- Bebyggelsens plassering og kotehøyder, målsatt ved inngangspartier
- Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Utforming av og størrelse på utearealer herunder lekeplasser, felles uteareal og friområder
- Materialbruk og vegetasjon, inkludert vegetasjon på tak («grønne tak»)
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
- Eventuell midlertidig opparbeidelse av adkomst, friområder, byggeområder, parkeringsareal m.m. i en transformasjonsperiode
- Forhold til universell utforming
- Utendørs belysning

Anlegget skal utarbeides med bruk av grønne elementer, eksempelvis med klatreplanter, trær, gress etc for å oppnå et grønt preg i byrommet og på utearealer på tak.

2.2.2 VA-anlegg og håndtering av overvann

Anlegg for VA skal innarbeides i videre detaljprosjekt, og avklares med Skien kommune. VA-planen skal inneholde plan for overvannshåndtering.

Planen skal samordnes med landskapsplanen beskrevet i pkt 2.2.1.

2.2.3 Grunnforhold og krav om geotekniske vurderinger

Det vises til geoteknisk rapport utarbeidet av Grunnteknikk AS, datert 24. august 2015, som gir føringer for videre arbeid med de krevende grunnforholdene i området. Dersom det skal gjøres tiltak utenfor området som er dekket av den geotekniske rapporten fra 24.08.15, skal det utføres ytterligere geotekniske vurderinger av tiltakene.

Sikringstiltak, utgravings- og fundamenteringsløsning skal være godkjent av geoteknisk sakkyndig ved søknad om igangsettingstillatelse. Dette gjelder også utarbeidelse av tiltak knyttet til overvåking av mulige skader på konstruksjoner, anlegg og terreng omkring byggeprosa.

Når alle sikringskonstruksjoner er dimensjonert, skal områdestabiliteten dokumenteres med detaljerte stabilitetsberegninger.

Geoteknisk prosjektering skal gjennomføres i tett samarbeid med andre rådgivere i byggeprosjektet.

2.2.4 Forurenset grunn

Som et ledd i vurdering av grunnforhold som beskrevet i pkt 2.2.3 skal forhold rundt eventuell forurenset grunn avdekkes. Ved behov skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn samt en plan for HMS.

2.2.5 Renovasjon

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres hvordan renovasjon skal håndteres på en tilfredsstillende måte.

2.3 MILJØFORHOLD

2.3.1 Radon

Konsentrasjon av radongass i bygget skal ikke overstige 100 Bq/m³.

2.3.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1.

2.3.3 Energi

Bruk av miljøvennlige energikilder/løsninger skal utredes i forbindelse med byggesak. Bygget skal tilknyttes fjernvarmeanlegg i hht kommunedelplan for sentrum. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

2.4 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

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

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG – SENTRUMSFORMÅL – S

Området er vist som sentrumsformål, der det tillates forretninger, næring, boliger, offentlig og privat tjenesteyting og andre etableringer som naturlig faller inn under formålet.

Det tillates oppført to underetasjer fra kote 32 (høydenivå Louises gate), begge tillates benyttet til parkering.

Boliger skal ha uteoppholdsarealer og lekearealer i samsvar med gjeldende krav i kommuneplanens arealdel. Minst 20 % av bruksarealet (BRA) skal være samlet uterom. Minst 70 % av uterom skal være felles leke- og uteoppholdsareal. Minst 10 %, men likevel ikke mindre enn 200 m² av det felles leke- og uteoppholdsarealet skal være offentlig tilgjengelig og legges til o_GG2 (Kverndalen) eller til tilstøtende kommunale arealer i området, og skal opparbeides med møblering og beplantning etter nærmere avtale med kommunen.

Det tillates felles leke- og uteoppholdsarealer på tak, med tilhørende rekkverk utover maks tillatte høyder. Rekkverk skal utformes slik at de slipper lys igjennom, helst med glass.

Det tillates tekniske installasjoner på tak utover maks tillatte høyder. Slike installasjoner skal ha maksimalt 1 meter høyde over tak, være inntrukket minst 2 meter fra gesims og plasseres slik at de gir minst mulig påvirkning av omgivelsene med hensyn til lukt, lyd og visuell forurensning.

3.1.1 Plassering av bebyggelsen

Plassering av bebyggelse skal skje innenfor formålsgrense, som er byggegrense der ikke annet er vist.

3.1.2 Høyder og utnyttelse

Maksimal grad av utnyttning settes til prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 %, og antall m² bruksareal over kote 32 (m²-BRA) = 19 000 m².

Området er delt inn med soneangivelse med maksimal tillatte kotehøyder, byggegrenser er benyttet for å vise soner med høydebegrensning angitt i meter over havet:

- Sone 1 med maks kotehøyde 40,5 moh
- Sone 2 med maks kotehøyde 46,8 moh
- Sone 3 med maks kotehøyde 51,5 moh
- Sone 4 med maks kotehøyde 54,5 moh

Etasjer over kotehøyde 46,8 moh skal trekkes inn minimum 4 meter fra formålsgrense mot øst og vest.

3.1.3 Bygningsuttrykk/fasader/arkitektur

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk. Det skal benyttes robuste og bestandige materialer som understreker bebyggelsens bymessige karakter. Reflekterende platekledning i fasade skal unngås.

Det skal tilstrebes varierte fasader for hele bygningsmassen i form av materialbruk, fasadeinndeling og fargesetting. Maksimal horisontal lengde for sammenhengende fasadeliv med samme visuelle uttrykk er 20 meter.

Bygningsmassen skal bearbeides og brytes opp på en måte som gjør at den framstår som åpen, variert og luftig mot Kverndalen og mot Louises gate. For å oppnå ønsket utforming skal bygningsvolum over kote 40,5 gis markante tilbaketrekninger, opphold og åpninger i forhold den lavereliggende del av bygningsvolumet.

Det kan tillates utkraging av etasjer mot o_GG2 (Kverndalen) mellom kote 32 og 40,5 med maksimalt 1 meter fra fasadeliv, for å underbygge en oppbrutt og variert fasade.

Hovedinngang skal være fra Louises gate.

Bygget skal legges i formålsgrense mot øst og sør. Mot Louises gate kan bygget trekkes inn, men minst én etasje mellom kotehøyde 32 og 40 moh skal ligge maks 7 meter fra formålslinje for å ivareta gateløpet i Louises gate. Mindre deler av bygningskroppen kan trekkes inn mer enn 7 meter for inngangsparti o.l.

Det tillates balkong ut over formålsgrense med maksimalt utstikk 1 meter fra fasadeliv, over kote 40.

I sørøstre del av nederste underetasje mot Kverndalen skal det tilrettelegges for forretning/kontor/ tjenesteyting med direkte inngang fra Kverndalen.

Det skal etableres et tydelig og arkitektonisk godt utformet inngangsparti til anlegget fra Kverndalen, universelt utformet med heis og trapp. Inngangspartiet skal fremstå imøtekommende og skille seg fra resten av bygget i materialvalg og farger. Inngangen tillates stengt utenfor senterets åpningstid.

Fasadene skal bygge opp rundt byrommene på en arkitektonisk helhetlig måte, ved at utformingen av bygg, innganger og elementer bidrar til å stramme opp og markere gateløpene og gi et bymessig inntrykk.

Det forutsettes noe bruk av tre i prosjektet.

Takflater skal utformes som grønne tak med minst 40 % vegetasjonsdekke i form av sedum, gress eller lignende flatedekkende vegetasjon. Uteoppholdsarealer skal ha beplantning.

Fasaden mot syd er spesielt viktig av hensyn til kirken. Fasaden skal utformes i en arkitektonisk og helhetlig sammenheng med øvrige fasader i byrommet mot syd, og spesielt ses i sammenheng med kirkebygget.

Fasaden mot nord mot Louises gate er spesielt viktig som fondmotiv med kirken i bakgrunnen (sett fra Louises gate). Kjøreramper o.l. er ikke tillatt på denne fasaden. Eventuelle porter, tekniske installasjoner o.l. skal unngås eller utformes som en visuelt integrert del av fasaden, evt tildekkes for å oppnå en visuelt og arkitektonisk helhetlig fasade.

Det tillates etablering av gangbro over passasjen mellom eksisterende Lietorvet og nybygg for å kunne knytte byggene sammen. Gangbroen skal ha en slank konstruksjon med transparent rekkverk og gangbredde på maksimalt 3 meter. Det tillates ikke tak eller overbygg.

Det skal sikres mot sjenerende blanding av billys mot kirken ved eventuell kjøring og parkering i sone 1-3.

3.1.4 Parkering

Antall parkeringsplasser opparbeides i henhold til krav i kommunedelplan for sentrum.

I tillegg skal det etableres 100 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser i henhold til privat utbyggingsavtale mellom Skien Kommune og Sektor Lietorvet Eiendom av 11.03.99. Disse parkeringsplassene skal være tilgjengelige fra Louises gate med en godt utformet tilgang, og være tilgjengelige utenfor senterets åpningstid.

Det tillates parkering både over bakken/på tak, under og/eller på bakken på S1. Det tillates å bygge ett nivå i gateløpet under Louises gate i S2 (vertikalnivå 1), dette er tillatt brukt til parkering.

Kjøreramper til takparkering og undergrunnsarkering skal etableres i den nordlige delen av området.

3.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - RENOVASJON – o_R

Skal benyttes som offentlig tilgjengelig gjenvinningspunkt.

3.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveger, GS-veger og gågater skal være offentlige.

Gang- og sykkelveger og kjøreveg opparbeides med asfalt.

Gågate o_GG2 opparbeides i samarbeid med Skien kommune og tilpasses øvrige bymiljøtiltak for Kverndalen. Det kan etableres egen sykkeltrasé innenfor det regulerte gågateområdet.

Byrom og byelementer skal ha en bymessig utforming av overganger, dimensjonert og utformet slik at de tydelig henger sammen i en bymessig struktur.

Det er tillatt å anlegge kjøreadkomster og adkomster til varelevering til område S1 over o_GS2, i tråd med godkjent landskapsplan.

3.4 GRØNNSTRUKTUR – o_G1

Opparbeides som grøntdrag med egnet beplantning.

3.5 HENSYNSSONER

3.5.1 Faresone - ras og skred (H310_1)

Se punkt om grunnforhold, punkt 2.2.3.

3.5.2 Faresone – flomfare (H320_1-2)

Flomsonen skal prosjekteres i forbindelse med detaljprosjektering av anlegget, og skal inngå som en del av VA-planen jamfør pkt 2.2.2.

3.5.3 Infrastruktursone (H430_1)

Området skal kunne brukes til bybanetrasé i fremtiden. Varige tiltak som gjør det vanskelig å anlegge bybane senere skal unngås. Oppfylling og underlagsmasser må kunne tåle bybane.