

Byformveileder

Skien



Innhold

Del 1	De store linjene	4 - 21
	Den attraktive bærekraftige byen	6 - 9
	Den identitetssterke byen	10 - 13
	Den blågrønne byen	14 - 15
	Den tilgjengelige byen	16 - 17
	Den tette funksjonsblandete byen	18 - 21
 Del 2	 Oppsett for byformanalyse	 22 - 23
	Veileder	22 - 23
 Del 3	 Områdeanalyse	 24 - 51
	Områdeinndeling	26 - 27
	Område 1 - Murbyen	28 - 31
	Område 2 - Snipetorp	32 - 35
	Område 3 - Sentrum nord	36 - 39
	Område 4 - Lie	40 - 43
	Område 5 - Lundetoppen	44 - 47
	Område 6 - Lundetangen	48 - 51
	Område 7 - Bryggevannet	52 - 55
	Område 8 - Klosterøya	56 - 59



BESTILLERE

Bystrategi Grenland

Elise Brændaa, Porsgrunn kommune

Håvard Nymoen Johansen, Skien kommune

KONSULENTER

Spacescape

Tobias Nordström (ansvarlig)

Louise Karlsson

Anna Dahlhielm

Vera Esaiasson

Vill

Fredrik Barth (ansvarlig)

Anders Sletten Eide

Ida Wressel

Bjørnar Andersen

Rådgiver kulturmiljø

Inga Lindstrøm

De store linjene

Bakgrunn

Høsten 2020 ble det utarbeidet en fortetningsstudie for Porsgrunn og Skien sentrum. Den beskriver *hvor* og *hvorfor* det bør fortettes i de to byene, men i liten grad *hvordan*. Det er derfor behov for en byformveileder for å gi et konkret grunnlag for hvordan man sikrer kvalitet i den kommende fortettingen.

Bystrategisamarbeidet i Grenland arbeider bredt med å oppfylle de nasjonale klimamålene og skape en attraktiv og konkurransedyktig byregion. I Bystrategi Grenland er det ambisiøse mål om at byområdet Grenland skal redusere klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Regionen skal være attraktiv for et mangfoldig næringsliv og høykompetent arbeidskraft, og et attraktivt sted å bo med levende bysentra og gode transportløsninger.

Hvordan skaper vi attraktive bærekraftige byer?

Nyere forskning, ikke minst den siste rapporten fra IPCC, har vist at byer som klarer å skape tette, funksjonsblandete og samtidig grønne og tilgjengelige nabolag med gange og sykkel, har et lavere karbonavtrykk per innbygger. Dette skyldes blant annet at de reduserer behovet for bil i det daglige, og at de i seg selv støtter veksten av delte mobilitetstjenester og elektrifisert transport. I tillegg bidrar de tette byene til en rekke merverdier som forbedret helse, bedre forhold for næringslivet, lavere transportkostnader, redusert utbyggingspress på omkringliggende skog og jordbruksareal, økt biologisk mangfold, økt sosial integrering og økt motstandskraft mot klimaendringer. Det er også interessant at flere av bykvalitetsstudiene utført både i Sverige, Norge og spesifikt i Grenland innenfor tidligere fortetningsanalyser, viser at bykvalitetene som fører til økt andel grønn mobilitet også er de samme bykvalitetene som viser seg å være mest attraktive i bolig- og kontormarkedet.

UN Habitats fem prinsipper for bærekraftig byutvikling

I "Verdiskapende fortetting i Grenland" ble UN Habitats prinsipper lagt til grunn for utviklingen av rapporten. De fem punktene kommer fra forskningsdata som baserer seg på store, internasjonale studier hvor man har funnet ut hva de mest bærekraftige byene i verden har til felles:

1. Tilstrekkelig plass for gater og et effektivt gatenettverk
2. Høy tetthet
3. Funksjonsmiks
4. Sosial miks
5. Begrenset spesialisering av arealbruk

I denne Byformveilederen har disse parametrene påvirket arbeidet med å utvikle fire bykvaliteter som til sammen gir den attraktive, bærekraftige byen.

10-minuttersbyen

Fremtidens bærekraftige byer i Grenland må dermed finne en balanse mellom blågrønne kvaliteter og tetthet, tilgjengelighet i form av tilrettelegging for gående, syklende og kollektivreisende, og ikke minst en byform som drar nytte av særpreg og byens eksisterende kulturmiljø. I stor grad sammenfaller dette også med konseptet om 10-minuttersbyer som er i bruk verden over i dag. Dette handler om å lage byer hvor de fleste av livets gjøremål er tilgjengelig innenfor en radius på 10 minutters reisetid med enten gange, sykkel eller offentlig transport.

Byformveilederen

Byformanalyser har historisk vært utarbeidet av arkitekter for å forstå tette bysituasjoner, og for å bedre kunne tilpasse nye bygg til historiske bygg og områder. I mer moderne tid har analysene i større grad dreid mot kulturminnevernet, mens arkitektutdanningen og det arkitektoniske virke i større grad har jobbet med individualisme og kunstnerisk egenart. I vår samtid er det i tillegg klart for oss at arkitektonisk form alene ikke kan være eneste målparameter for utvikling av byform. Vi er nødt til å inkorporere bærekraftige målparameter som vil påvirke formgivning. Dette betyr at både sosiale, miljømessige, naturmessige og grønne

mobilitetsløsninger må gis forrang over enkelte andre verdier. Dette utfordrer tradisjonelle analyser.

Denne rapporten er ikke en kulturminnevernopp-gave, men vi inkluderer historiske forskningsbaserte parametre fra arkitekturhistorien for å forstå byenes form. I tillegg gir vi rom for å diskutere andre parametre, og lar disse få påvirke fremtidens løsninger. Ingen prosjekter kan løse alt, men summen skal totalt sett være positiv. Hvert prosjekt skal gi mer til byen enn det tar. Dette arbeidet er derfor et innspill til hvordan man fremover kan diskutere byens form, og de kvaliteter den skal bestå av.

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.

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. Dette har vist seg å være særlig viktig ved fortetting på mer sentrale tomter hvor planprosjektene berører mange ulike interesser og hvor usikkerheten om prosjektet lar seg realisere har medført at det er satt i gang færre prosjekter enn ønskelig.

Dokumentet er bygget opp av tre deler:

1. Den attraktive bærekraftige byen

Denne delen gjennomgår begrepene som brukes i veilederen, og bakgrunnen for hvilke bykvaliteter som er vurdert i områdeanalysen.

2. Oppsett for byformanalyse

Denne delen viser hvordan man utformer en byformanalyse. Alle nye prosjekter skal ved oppstart etablere denne analysen for å sikre at områdets kvaliteter blir ivarettatt.

3. Områdeanalyse

Områdeanalysene tar for seg de tettteste byområdene i Skien. Gjennom fortettingsanalysen er det vist at disse delene av byene både har stort fortettingsbehov, og potensial.

På vegne av VILL og Spacescape

Prosjektleder Fredrik Barth og Tobias Nordström





**DEN ATTRAKTIVE
BÆREKRAFTIGE BYEN**

Den attraktive bærekraftige byen

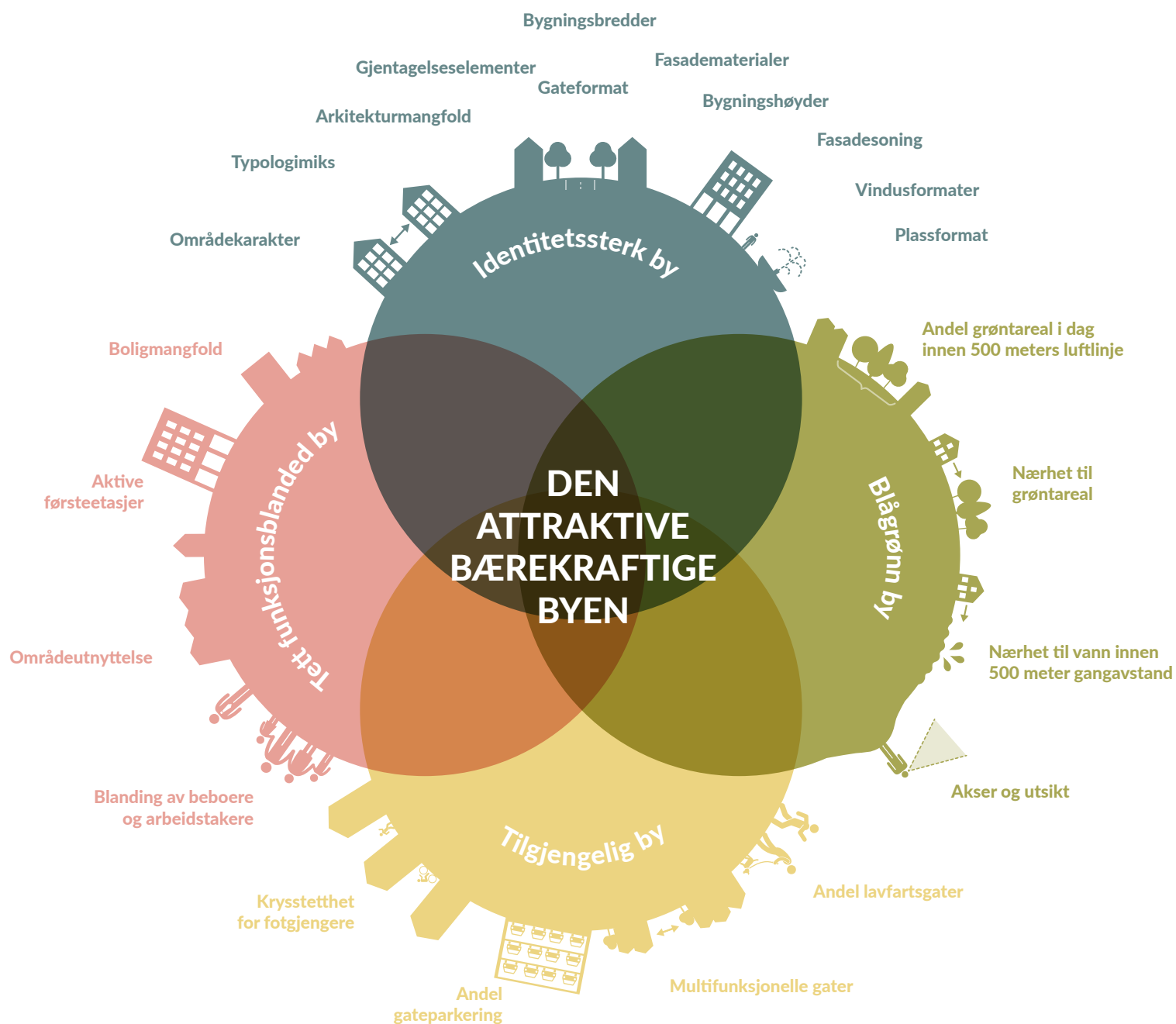
Den attraktive bærekraftige byen

For å støtte opp om målene i Bystrategi Grenland har vi utarbeidet en modell med fire tema og 23 indikatorer.

Indikatorene har i tidligere byplanforskning vist seg å være spesielt viktige. Indikatorene er mål som er knyttet til utforming av bygninger, gater og steder og som sammen med måleverdier kan brukes til å kartlegge kvaliteter, mangler og utviklingspotensial.

Utvalget av indikatorer er tilpasset det som normalt kan styres fra oppstart av en reguleringsplan og frem til vedtatt plan. Utvalget er også tilpasset bykvaliteter som er verdifulle å utvikle innenfor den tette byen. Målet med å etablere de fire temaene er å sørge for at alle prosjekter gir mer enn de tar. Dette betyr ikke at alle prosjekter skal oppfylle alle krav, men at ethvert prosjekt skal være bevisst og bidra til en bedring innen noen bykvaliteter.

På de neste sidene beskrives de fire temaene nærmere.



Den identitetssterke byen



I den identitetssterke byen inkluderer vi målbare kvaliteter fra arkitekturhistorien, omgivelsespsykologi, kulturminnevernet og moderne behov og krav til bebyggelse. Den identitetssterke byen ivaretar vår opplevelse av byen, og gir retningslinjer til hvordan vi kan skape vakre omgivelser av tidløs kvalitet.

Den identitetssterke byen beskriver den visuelle virkningen av våre omgivelser. Disse kan brukes både ved en analyse av eksisterende bymiljø, og som en oppskrift i utvikling av nye. Særlig gunstig vil det være å diskutere de generelle formingsreglene når man forsøker å introdusere nytt til eksisterende. Vi deler byene i de tre analyseområdene "områder", "gater" og "plasser".

Styrking av områdekarakteren

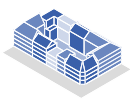
Byens identitet er knyttet til subjektive opplevde følelser når man er i byen og dens bydeler og områder. Forskning har likevel vist at det finnes universelle verdier og kvaliteter som kan analyseres og legges tilrette for. Den viktigste faktoren for opplevd områdekvalitet er gjentakelselementer. Dette kan for eksempel være dimensjoner, stilart, materialer, takflater, topografi, bestemte møbleringselementer i gaterommet (lykter, papirkurver, gatebelegning), eller funksjoner (forretning, bank, restauranter, mm).

Men en områdeavgrensning kan også gi seg utifra at den skiller seg strukturelt fra resten av omgivelsene. Eksempelvis kan man se for seg et område med streng kvartalsregulering i et område med en ellers mer tilfeldig gatestruktur. En områdeavgrensning har også et sosialt aspekt som oppstår gjennom bruk av et område. Sosioøkonomiske forskjeller, idrettsklubber og barneskoler kan derfor gi opplevde byområder.

Et områdes spesielle egenskap er at man skal kunne erkjenne både når man går inn i det, og når man forlater det.

Av den grunn vil også områdets grenser være viktige for å definere området. En områdegrense oppstår gjennom kontrast til omgivelsene, og særlig er hjørnene viktige for å kunne iverksette planmessige tiltak for å styrke portalvirkningen inn og ut av området.

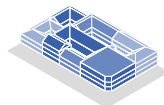
Byens områder må også forholde seg til hverandre, med krav om helhetlig identitet som bygger bykvalitet. For å få til helhetlige løsninger som kobler byens områder sammen må man jobbe med utforming av viktige bevegelseslinjer, møbleringselementer og gatebelegg. Det er i denne sammenheng også avgjørende at man legger til rette for, og understreker, reelle gatehierarkier.



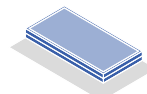
Boligkvartal



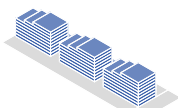
Kontorkvartal



Utfyllt kvartal



Paviljong



Blokk



Townhouse



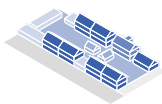
Lamell



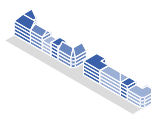
Lamell på sokkel



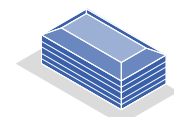
Høyhus



Tett/lav



Stripebebyggelse



Formålsbygg

Typologimiks

Vi har delt typologiene i Skien inn i 15 ulike kategorier for å enkelt kunne analysere de ulike områdene. Typologikategoriene dekker ikke nødvendigvis 100% av bygningstypene i byen, men gir et generelt bilde av hva som finnes.

Bygningstilpasning på områdenivå

Ny bebyggelse i områder med sterk områdekarakter må alltid forholde seg til et grunnleggende valg om tilpasning eller brudd. Spørsmålet om nye bygg skal forsterke eksisterende identitet, eller skape ny identitet er derfor viktig. For Skien gjør vi dette både på bynivå og på områdenivå. Det vil derfor også være forskjell på grad av historiske retningslinjer man skal forholde seg til i de ulike områdene.

Tidligere har man ønsket at tilpasning til eksisterende bebyggelse skal skje ved kontrast, slik at man kan lese forskjell i tidsepoker. Med nye retningslinjer fra Riksantikvaren i 2022 har dette bildet nå endret seg. I Riksantikvarens Bystrategi er det nå et fokus på tilpasning heller enn kontrast:

I enhetlige/homogene kulturmiljøer bør kontrasterende utforming og uttrykk unngås.

Nye tiltak bør gjennomføres med respekt for kulturhistoriske bygninger, bygningsmiljøer, gater og byrom, og bidra til å ivareta og videreføre det kulturhistoriske særpreget.

Basert på Riksantikvarens nye anbefalinger ser man at fokuset på helhet og tilpasning av bygg og arkitektur

nå er mer på linje med kunnskap om byform og overordnede bykvaliteter, der sluttetthet og tilpasning har vært et mantra lenge. Dette betyr ikke at alt må være likt, men det betyr at man må vurdere ulike formingselement, og velge noen man tilpasser seg til, og noen man eventuelt også bryter. Det er blandingen av brudd og harmoni som skaper vakre byer, gater og plassrom. For oppbyggingen av selve fasaden er man ute etter fasadens helhetsvirkning, der blant annet oppdeling i ulike fasadesoner, forming av veggflaten gjennom åpninger, åpningenes form, ornamentering, og materialbruk påvirker vår opplevelse av bygget og området.

Bybildet bør vise mangfold innen felles rammer. Bygg må ha felleselement med hverandre. Orden uten mangfold gir kjedelige fasaderekker, mens mangfold uten orden oppleves uryddig og fragmentert. Mangfold innenfor ordensprinsipper er derfor det vi etterstreber. Tilsvarende er overraskelselementer og domineranter i bystrukturen også grep man kan bruke. En farget fasade i en grå rekke vil kunne gjøre en bevegelse mer interessant, men man kan samtidig ikke bare ha overraskelser – da mister man grep om den mer dynamiske helheten.

Når vi i områdeanalysene ser på ulike faktorer som til sammen utgjør et bygg ser vi blant annet

på fasadematerialer, vindusform, takform og gjentakelselementer, men vi ser også på det som kalles fasadesoning. Dette handler om fasadenes visuelle kjennetegn som ornamenter og vindustyper, men også i hvilken grad fasadene er ulikt utformet oppover i etasjene.

Prinsipielt bør:

- Enhver fasade langs gaten være enhetlig og individuelt utformet
- Ethvert bygg må vise et minstemål av mangfold uten å dominere
- Hver bygningskropp og hver fasade være tydelig forskjellig fra nabobygningen
- Man blande ulike tidsepoker og stiler
- Man kunne lese alle byggene som en helhet, ved at man samler dem med gjentakende elementer og grep som definert i områdekvalitetene.

Gate og veg

Estetisk gateutforming har i nyere tid måttet vike plass for en mer hverdagslig vurdering av gatenes innhold, og de estetiske kravene står derfor ofte i kontrast til dagens retningslinjer som i hovedsak er knyttet til trafikkfunksjonelle forhold som sikkerhet, separering og trafikkflyt.

Gater kan deles inn i to hovedtyper:

- **Grensegate.** Går i områdenes grenseskille. Gatesidene vil da være forskjellige siden de tilhører to ulike byområder (eks kvartalsbebyggelse på ene siden og villabebyggelse på andre siden), eller natur/kulturlandskap på ene siden, eller veger langs havnen, promenaden og stranden. I Skien er Nedre Hjellegate og Blekebakkvegen eksempler på gater som har to tydelig ulike gatesider.
- **Gjennomskjæringsgater.** Bevegelseslinjer som går gjennom byområder. Har like omgivelser på begge sider av gaten. I Skien er både Torggata og Henrik Ibsens gate eksempler på gater med homogene gatesider.

I begge typer gater er det særlig tre kvaliteter som bestemmer karakteren i gaten:

Retningskvalitet

Sier noe om gatens evne til å «trekke» deg fremover. Fasaderekker langs gater gir retningskvalitet, men for å ytterligere styrke dette kan man også introdusere vindusbånd, gesimslinjer, sokkeletasjer, lyktestolper og møblering. Gater med bygg med horisontale fasadestrukturer oppleves mer rettet, mens vertikale bygg vil kunne oppheve dette. I gater med bare vertikalorienterte fasader vil dette også opprette en slags rettethet i gaten, og høye bygg i smale gater vil også gi økt retningskvalitet. Videre er fortau og fortauskanter godt egnet for å skape rettethet – aller

mest hvis de løper uavbrutt mot forsvinningspunktet (eventuelt symbolsk i gatebelegg i områder med mye inn og utposninger).

Romkvalitet

Romkvalitet sier noe om gaten oppleves som et sluttet rom, og om dette rommet oppleves trangt eller vidt. Gatetverrsnittet i en by er et av de viktigste kriterier for byens visuelle egenart, og romkvalitet kan måles med forholdstall mellom gatebredde og fasadehøyde. Dette forholdstallet har universelle målbare attraktivitetsparametre, der noen forhold oppleves objektivt vakrere. Et områdes historiske gatesnitt vil også påvirke eventuelle krav til byggehøyde og gatebredde.

Sekvenskvalitet.

Sekvenskvalitet forstås det man husker etter å ha gått gjennom gaten. Gater der blikket trekkes mot elementer langs gaten, heller enn på gaten i seg selv, oppfattes beviselig som bedre gater, mens for mange ulike opplevelser og sekvenser kan svekke gatens rom- og retningskvalitet.

Sekvenser kan være:

- Interessante plassrom
- Gløttsituasjoner til omkringliggende landskap eller andre deler av byen
- Gateopptrinn
- Grøntinnslag
- Portrom, åpninger, overdekking av gaten
- Kunst

Sekvenser kan styrkes ved å styrke selve opplevelsesinnholdet. Folk trekkes dit ting skjer, og det oppleves som vakker by. Dette er viktig for byenes generelle identitet, og helt avgjørende for å skape gode handelssituasjoner.

Formingsregler for gaten:

All forskning tilsier at kvadratiske gatetverrsnitt blir lite tilfredsstillende særlig ved hyppige gjentagelser. De gatene som oppleves vakrest har rektangulære (både stående og liggende) formater.

B:H

- | | |
|---------|--|
| 2:1 | Gaten oppleves sluttet, men ikke trang |
| 1:1 | Gaten oppleves som sluttet og trang. |
| 3:1 | Oppleves gunstig |
| 6:1 | Maksimalt forhold – bebyggelsen utgjør ingen vesentlig begrensing av rommet. |
| 5:3 | Oppleves optimalt i boliggger, der økt bredde brukes til vegetasjon mot fasader |
| 1-1,6:1 | I gater med handel i førsteetasje gir dette beviselig økt kryssing av gaten og økt handel. |
| 1,2-2:1 | I viktige gater med stor arkitektur. |



Plasser

Plasser kan være geometriske (kvadrat, rektangel, trapes, trekant, ellipse, sirkel) eller amorfe, og man kan som med gatene analysere dem ved hjelp av retnings- og romkvalitet.

Retningskvalitet

Om plassen har en retning, slik rektangulære og avlange plasser har, eller en tydelig dominant plassvegg, blir man som gående trukket fremover. Retningskvaliteten kan også styrkes av utsyn til landskap, sjø og gløttsituasjoner. Rettethet kan også oppleves mot plassens sentrum, dersom denne har en spesiell møblering, fontene eller lignende. Om plassen ikke har rettethet, er den likeverdig (kvadratiske eller sirkelformede plasser med like bygg).

Romkvalitet

En plass med lave vegger og mye himmel vil oppleves stor og åpen, mens en plass med høye vegger oppleves mer sluttet og som et sterkt rom. En plass trenger avgrensing for å kunne oppleves som en god plass å være på, men veggene kan ikke bli for høye. Dersom en plass har mange hull i fasadene mister man følelsen av plassrommet. Å skape sluttete plassrom er derfor et mål for god plassdannelse, og flere av de samme formingsreglene som for gaten gjelder også for plasser.

Formingsregler for plassen

B:H

- 1:1 Rominntrykket oppleves ikke som en plass, men som et forrom for en bygning.
- 2:1 Plassrommet oppleves sluttet og svært trang
- 3:1 Optimale forhold for plassdannelser
- 6:1 Plassen er ekstremt vid, men fortsatt definert av veggene. (med 7:1 og oppover tapes veggene fullstendig).

Bygninger rundt plassen bør ha en eller flere av følgende egenskaper:

- Gjentakelse av identiske hus eller hustyper mot plassen
- Rytmisk variasjon av to eller flere hustyper
- En sammenheng i plassavgrensing ved kolonnader eller arkader
- Rytmisk gjentakelse av vertikale elementer
- Konsentrasjon av sterke arkitektoniske bygg enten i hjørne, eller i midten av plassside.
- Dersom noen av plassens sider er åpne (mot landskap eller vann) kreves det enda større grad av tilpasning i plassens andre vegger.

Den blågrønne byen



Med den grønne byen mener vi 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.

Andel grøntareal

For å regnes som en grønn by er prosentandelen av totalt landareal et godt og enkelt mål. UN Habitat anbefaler at minst 15 prosent av arealet bør bestå av tydelig offentlige plasser for å dekke behovet for torg, parker og naturområder. Basert på sammenligninger med andre norske og svenske byer er 10 % grøntareal en rimelig grenseverdi for en grønn by. Med grøntareal menar vi här tydeligt offentliga tillgängliga grøntarealer større enn 1 dekar.

Eksempel på analysemaal og grenseverdi: Minst 10 % grøntareal av landareal innenfor 500 meter (grøntarealer større enn 1 dekar).

Nærhet til grønne områder

Nærhet til grønne områder har vist seg å fremme helse og velvære. Derfor er plassering viktig, det vil si om de ligger langs gater som mange naturlig besøker, eller om de befinner seg på bortgjemte steder som få mennesker finner. En vanlig grenseverdi i forskning for god nærhet til grøntarealer er 300 meter. Men orienterbarhet har også vist seg å være viktig. Det er derfor viktig å huske på at innganger til parker skal være oversiktlige og at det eventuelt kommer nye parker på steder som mange naturlig passerer i

hverdagen.

Eksempel på analysemaal og grenseverdi: Maks 300 meter gangavstand til nærmeste grøntområde (større enn 1 dekar).

Nærhet til vann

Nærhet til vann oppfyller en viktig rekreasjonsverdi. Boliger nær vannet, eller til og med med utsikt over vannet er generelt sett mer etterspurt. Men nærhet til vannkontakt må også bevares ved å tilrettelegge for tydelig offentlige og tilstrekkelig romslige plasser nær vannet slik at alle opplever vannet som tilgjengelig. Ikke minst er tydelige gangveger og forbindelser mellom vannområdet og omkringliggende gater viktig. Eksempel på analysemaal og grenseverdi: Maks 500 meter gangavstand til nærmeste vannkontakt.

Utsikt over vann og omkringliggende skoglandskap

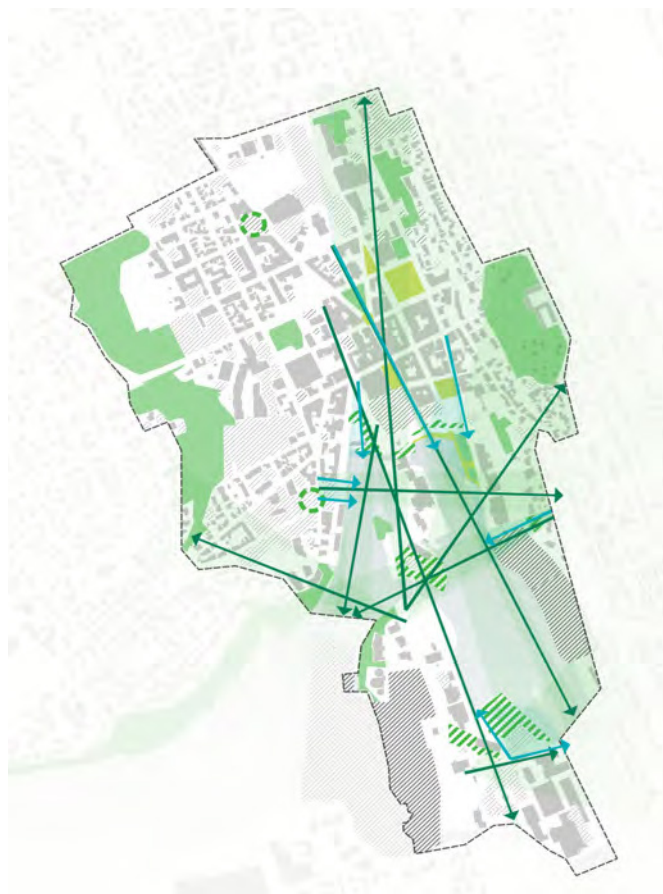
Skiens bysentrum er omgitt av elven og skogkledde åser. Flere steder i sentrum er det steder og gater med spesielt god utsikt over de større landskapsrommene. Disse stedene og utsiktene bidrar med en rekreasjonsverdi som også er en viktig del av byens identitet. Det er derfor viktig at ny bebyggelse tar hensyn til disse, og at steder med spesielt god utsikt heller fremheves og gjøres tilgjengelig i større grad enn i dag.

Eksempel på analysemaal og grenseverdi: fri sikt til vann og omkringliggende skoglandskap

Grøntareal og utsikt

Innenfor analyseområdet er det flere viktige siktlinjer over både vann og omkringliggende skogrygger. Disse er viktige å ta hensyn til ved fortetting. Langs vannet er det flere offentlige steder som kan øke boligverdier og bidra til økt bykvalitet gjennom en mer innbydende utforming. Man kan også redusere barriereeffekter ved å legge til rette for flere fotgjengerprioriterte forbindelser.

- Grøntareal (større enn 1 dekar)
- Eget plassering av ny park grunnet mangel på grønntareal
- Torg (større enn 1 dekar)
- Utsikt over skogen rundt
- Utsikt over vannet
- ▨ Områder med fortettpotensial i henhold til fortettpanalyse
- ▨ Utviklingsområde



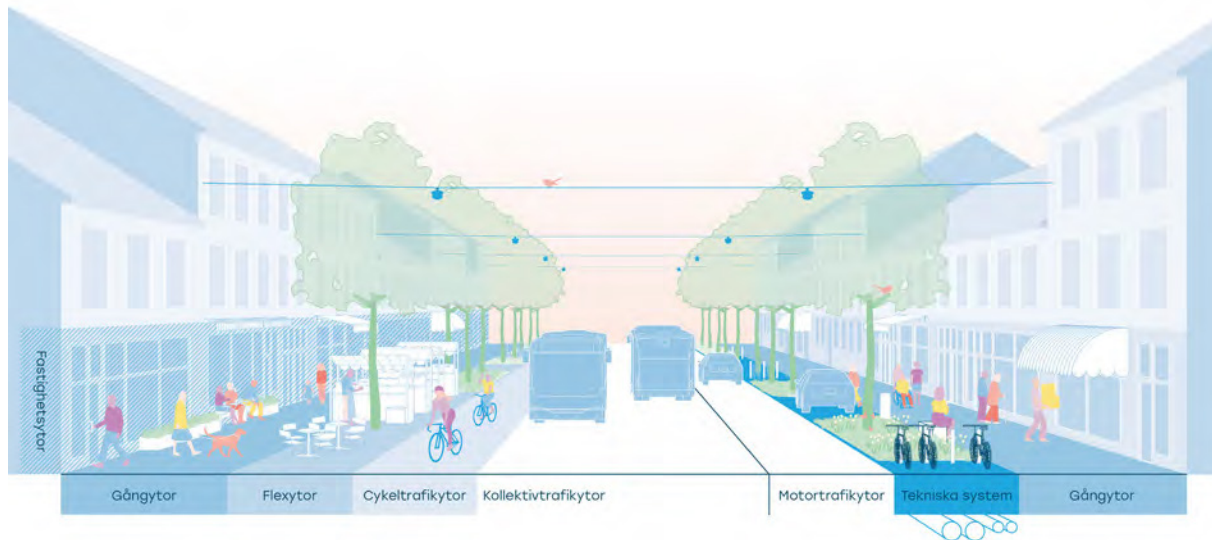
Andel grønntareal (over 1 dekar) innenfor 500 meter

Store deler av Skien sentrum har lav andel grønntareal. For en bedre balanse mellom de tette og grønne kvalitetene i byen, bør det gjøres en avveielse mellom ny bebyggelse og nytt grønt på tidligere hard mark.

- Mer enn 15 %
- 10-15 %
- 0-10 %
- ▨ Områder med fortettpotensial i henhold til fortettpanalyse
- ▨ Utviklingsområde



Den tilgjengelige byen



Illustrasjonen over viser hvilke ulike deler en multifunksjonell hovedgate i tett by kan bestå av.

Illustrasjon er hentet fra "Designmanual for Smarta gater" (KTH et al 2022)

Med den tilgjengelige byen mener vi en by hvor det er enkelt å bevege seg langs gatenettet, spesielt med bærekraftige transportmidler som gange, sykkel og kollektivtrafikk.

Byutvikling kan bidra til å øke tilgjengeligheten på flere måter. Ikke minst gjennom fortetting innenfor gang- og sykkelvennlige avstander fra byens sentrum, som det fremgår av byformanalysen av den tett funksjonsblandete byen, eller gjennom et godt utbygd kollektivnett og nye sentrale gateforbindelser mellom bydelene.

Men i bunn og grunn trenger en tilgjengelig by et gatenett med universell utforming som prioriterer gående, personer med funksjonsnedsettelse, syklist og kollektivtrafikk foran høyhastighetskjøretøy. Mens veger primært er effektive transportårer utenfor byer og tettsteder, har gatene egenskaper som gjør dem til steder (Statens Vegvesen 2022). Flere gågater og lavhastighetsgater vil øke andelen og attraktiviteten til gang- og sykkelreiser, og redusere andelen (korte) bilreiser. Samtidig legger det også til rette for mer byliv, rekreasjon og bedre folkehelse.

I en by der mange reiser med bærekraftige transportmidler, blir samtidig transportsystemet mer arealeffektivt. Med færre kjøretøy trengs også mindre areal til bilparkering. Mennesker og kjøretøy opptar ulikt rom når de beveger seg. De som går, sykler og bruker kollektivtrafikk bruker minst plass til bevegelse og opphold.

På denne måten kan en mer tilgjengelig by samtidig bidra til en både grønnere og tettere by, da trafikk- og parkeringsarealer kan omgjøres til mer kvartalsareal og parkområder. Med det sagt er det viktig å ha et multifunksjonelt perspektiv på gateutformingen. Gater må også tilpasses for å være steder der folk ønsker å oppholde seg og næringslivet kan blomstre. Gater kan også være en ressurs for å håndtere klimatilpasning og forbedre biologisk mangfold. Kort sagt trenger gater å være multifunksjonelle byrom som kan håndtere flere

av de urbane bærekraftsutfordringene vi står overfor.

Krysstetthet for fotgjengere

Krysstetthet langs gater er en av de viktigste bykvalitetene for å prioritere fotgjengere og syklist og for å holde hastigheten nede. Eksempel på analyse mål og grenseverdi: Maksimalt 150 meter mellom kryss for gående og syklende i gatene.

Overflateeffektiv parkering

Overflate- og gateparkering utgjør en vesentlig mindre effektiv bruk av areal enn parkering i parkeringshus. Gjennom mer overflateeffektiv parkering frigjøres potensielt for å bygge ut flere flerfunksjonelle gater, fortette og øke andelen parkareal i sentrale bymiljøer. Eksempel på analyse mål og grenseverdi: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, bakkeparkering eller parkeringshus.

Andel lavhastighetsgater

Gater som er utformet som enten gå- eller nabolagsgater med lav fartsgrense, øker bykvaliteten, reduserer risikoen for trafikkskader og forbedrer fremkommeligheten, spesielt for barn og eldre. Eksempel på analyse mål og grenseverdi: Minimum 80 % av gatenettet skal være utformet som nabolags- eller gågater innenfor analyseområdet (tilpasset naturlig kjøretøyhastighet mellom 5-20 km/t).

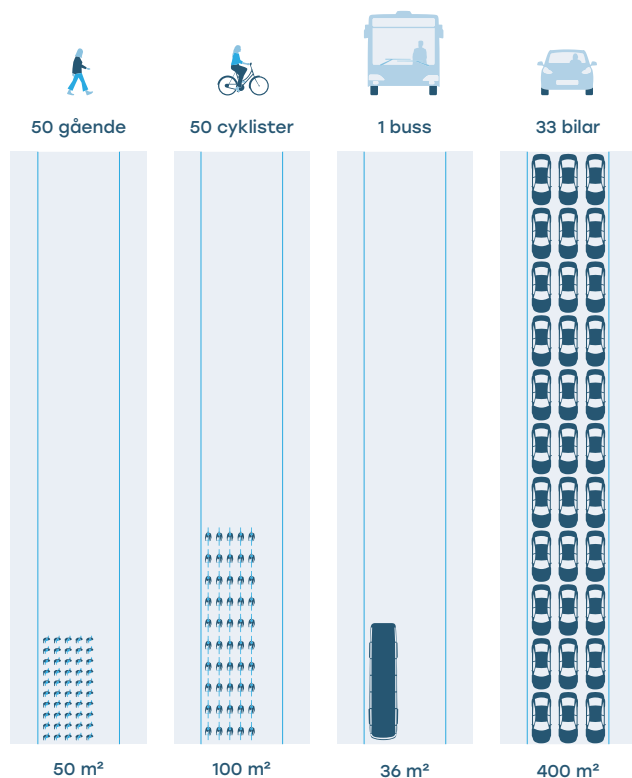
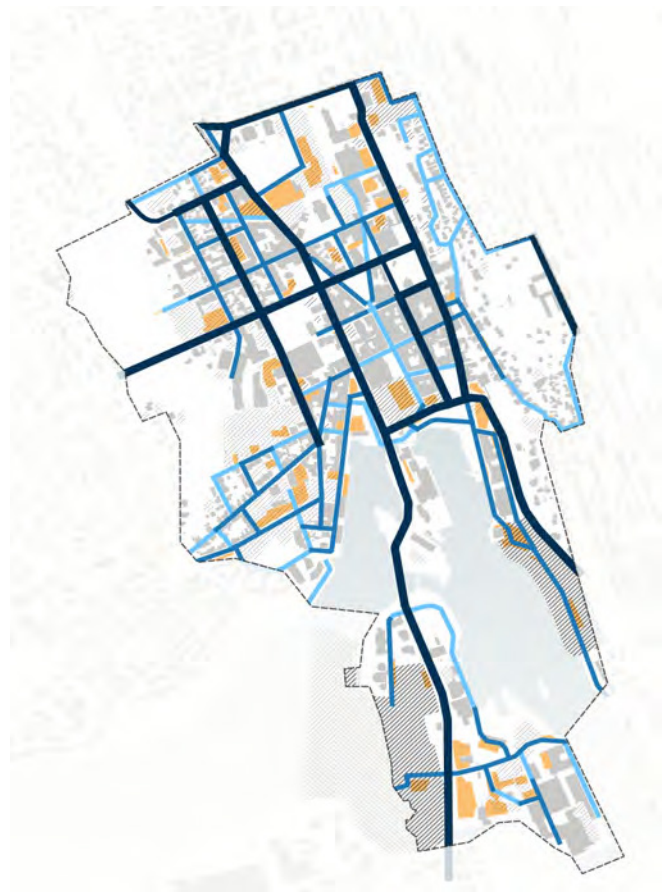
Multifunksjonelle gater

For å analysere gatenes funksjonalitet kan gatefunksjonsindeksen fra Designmanualen for smarte gater brukes. Indeksen er en slags bruttoliste med 100 funksjoner en gate kan ha (KTH et al 2022). Side 58 til 67 i veilederen viser hvilke gatefunksjoner som inngår i gatefunksjonsindeksen. Eksempel på analyse mål og grenseverdi: Minimum 50 gatefunksjoner.

Gater og parkering

6% av analyseområdet areal består av parkering. I midtre del av Skien sentrum er andelen parkering svært liten. I nordre og sørlige deler utgjør parkeringsarealene en vesentlig større del av arealbruken.

- Gangfartsgate
- Lavfartsgate
- Hovedgate
- Bred hovedgate med høy kapasitet for biltrafikk
- ▨ Områder med fortettpotensial i henhold til fortettpanalysen
- ▨ Utviklingsområde
- Parkeringsareal (gateparkering, parkeringshus, markparkeringsplasser)



Areal som 50 personer opptar med ulike transportmidler.
(KTH 2022)



Eksempel på nabolagsgate for lav kjøretøyhastighet fra
"Designmanualen för Smarta gator", (KTH 2022)

Den tette funksjonsblandete byen



Med den tette funksjonsblandete byen mener vi 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.

Tette byer med blandet bruk har vist seg å ha en høyere andel bærekraftig transport. Det er også i tette bymiljøer forutsetningene for å elektrifisere transport, tilby felles mobilitetstjenester og mer overflateeffektive parkeringsløsninger er størst. Et rikt kollektivtilbud har også vist seg å gi attraktive beliggenheter for både nye boliger, lokaler for tjenester langs gateplan og lokaler for nye kontorer. I tidligere fortetningsanalyse av Porsgrunn og Skien ble det funnet at antall beboere og ansatte kunne øke med 80-100 % innenfor de gang- og sykkelvennlige nabolagene.

Man kan oppnå en økning i tetthet og opprettholdt funksjonsblanding uten å redusere tilgjengeligheten av verdifulle grøntarealer, ved fortetting på allerede bebygde tomter eller andre harde flater. Ikke minst er det potensial på større parkeringsplasser eller mindre effektivt, brukte tomter. I størst mulig grad bør eksisterende bygg renoveres, bygges om eller påbygges for å redusere klimautslippene.

Syv prinsipper for verdiskapende fortetting

I "Verdiskapende fortetting i Grenland" ble det også identifisert syv prinsipper for videre fokus i arbeidet med å skape fremtidens byer. Disse syv prinsippene er inspirert av UN Habitats fem grunnregler og støtter også opp om 10-minuttersbyen og andre styringsparametre som legges til grunn for det videre arbeidet med byformveilederen.

1. Prioritert fortetting innenfor de gangvennlige bydelene
2. Mangfold av fortetningsstrategier.
3. Fortetting med boliger må balanseres med næringslokaler
4. Fortetting må balanseres med parkareal
5. Bylivsnettverk som knytter sammen de gang- og sykkelvennlige bydelene
6. Relokalisering av offentlige virksomheter til knutepunktsnære steder
7. Utvikle prosesser for lokal stedsutvikling

Overflateeffektiv tomteutnyttelse

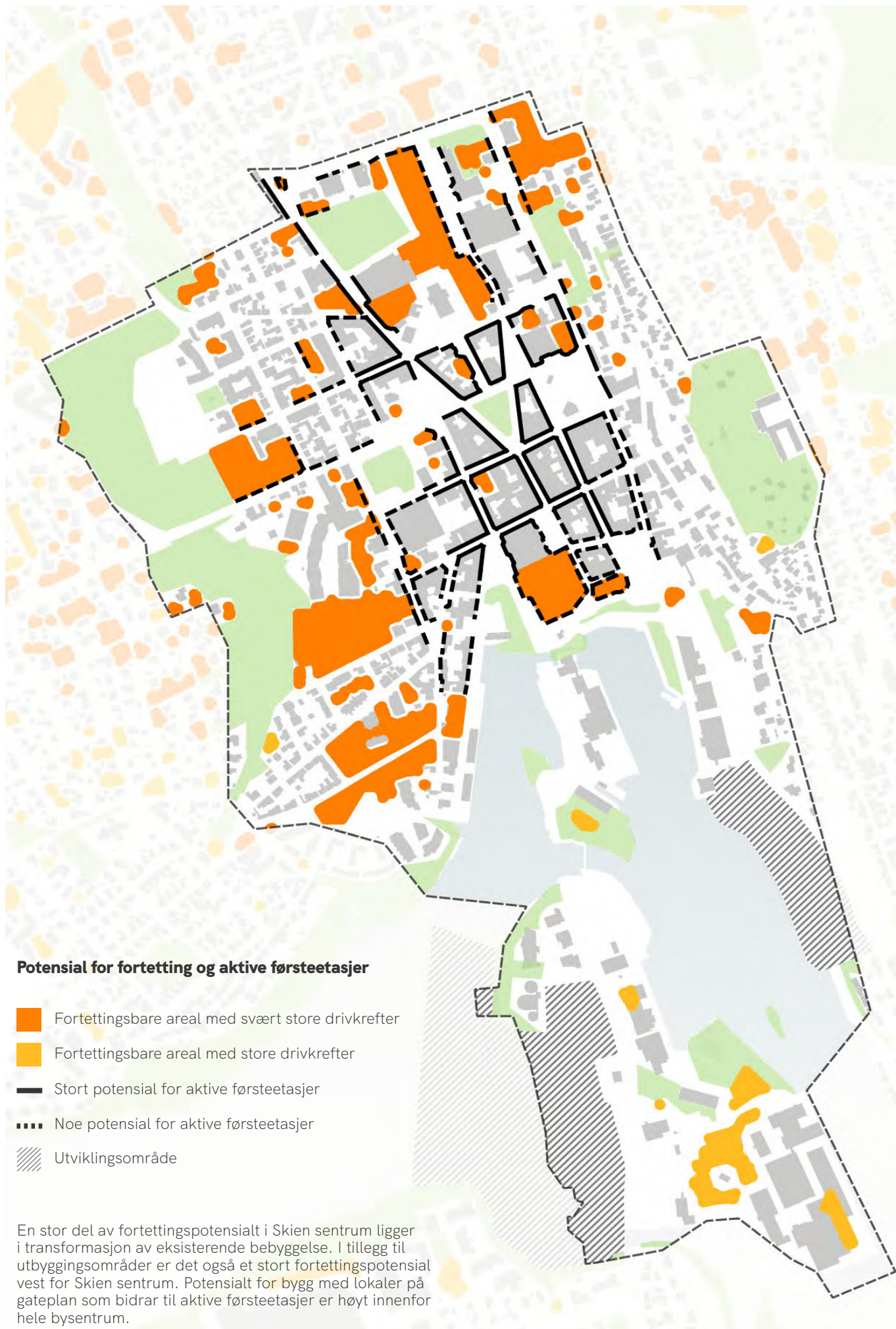
Overflateeffektiv arealutnyttelse gir forutsetninger for høy bebyggelsestetthet, som igjen gir forutsetninger for mange ulike typer tjenester innen gangavstand. Men for høy tomteutnyttelse kan også føre til dårlige dagslysforhold innendørs, små og mørke tun og skygger på omkringliggende gaterom. Eksempel på analysemaal og grenseverdi: 150-250 % BRA/tomteareal (pr. tomt inkludert MUA)

Blanding av beboere og arbeidstakere

En blanding av beboere og arbeidstakere i gangavstand gir fordeler med sambruk av byens arealer og lokaler.

Blandingen betyr også mulighet for kortere avstander mellom boliger og arbeidsplasser, og har vist seg å være viktig for å redusere transportbehov.

I sine retningslinjer for bærekraftig byutvikling foreslår UN Habitat en fordeling av bygningsmassen der 40-60 prosent er næringslokaler. Det er fremfor alt blandingen på områdenivå som er viktig.



Den tette funksjonsblandete byen

Skien	Antall beboere	Antall ansatte	Antall beboere	Antall ansatte kontor	Antall ansatte service	Økning beboere og ansatte
Innenfor den gangvennlige bydelen	5600	6300	5800	2800	1400	87%
Innenfor den fremtidige gangvennlige bydelen	8700	7700	8300	4000	1800	85%
Innen 3 km fra knutepunkt	28 000	17 200	10 900	4000	2600	41%
Total Skien, innen 3 km fra knutepunkt	42 300	31 200	25 000	10 800	6000	41%

_____ Dagens situasjon _____ Fortettingspotensial _____

I Skien og Porsgrunn er det ingen tilgjengelige data for fordeling av BRA kontorareal og boligareal. I analysen av områdene er derfor fordelingen mellom ansatte og beboere kartlagt. Utvalget av hva som kan anses blandet er også utvidet til 30-70 % innbyggere, da tidligere byformanalysestudier har vist at svært få byer i nordisk sammenheng når opp til en 40-60 % blanding.

For å bidra til økt miks i nye prosjekter er det greit å vite hvordan miksen ser ut i dag, og om det er behov for enten nye kontorer, handel eller kun boliger. Dimensjoner og grenseverdi: 30-70 % beboere innenfor 500 meter.

Aktive førsteetasjer

Fleksible lokaler på gateplan, inngangspartier og en blanding av funksjoner gjør gatemiljøer tryggere ved å bidra til uformell/sosial overvåking. Lokalene har også vist seg å øke attraktiviteten til nærliggende boliger i tidligere bykvalitetsstudier. På steder hvor mange naturlig går forbi, gir lokaler på gateplan også gode forutsetninger for det lokale næringslivet å drive.

I byformsanalysen har områder med potensial for aktive førsteetasjer som restauranter, butikker og kultur, blitt kartlagt ved å vurdere gatenes generelle gangstrømspotensial. Vurderingen har blitt gjort ved å veie fremtidig bolig- og arbeidsaktivitet, tilgjengeligheten til gatenettet og nærheten til kollektivknutepunkter opp mot hverandre. Forskjellen mellom områder med svært høyt potensial og noe potensial for aktive førsteetasjer er altså det samlede vurderte gangstrømspotensialt langs gaten. For øvrige fasader bør det etterstrebes en høy inngangstetthet.

Eksempler på analysemaal og grenseverdier:

Ved svært høyt potensial for aktive førsteetasjer: en rekke lokaler med takhøyde på minst 5.0 meter langs 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade.

Med stort potensial for aktive førsteetasjer: Lokaler med takhøyde på minimum 4 meter langs 50 % av førsteetasje og minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Mangfold av boformer

For å muliggjøre sosial kontinuitet og et mangfold av mennesker i ulike alder og livssituasjon, er mangfoldet av boformer av stor betydning. I en tett by er det mange eksempler på både effektiv og variert boligbygging som svarer på både barnefamiliers ønsker om egne inngangspartier og mindre hager, og leiligheter i ulike størrelse. Et økt innslag av leilighetsbygg i boligområder kan likevel bidra til økt sosialt mangfold og økte muligheter for opphold i bydelen.

Eksempel på analysemaal og grenseverdier: variasjon av leiligheter og eneboliger og mellom små (1-2 rom) og store leiligheter (mer enn 3 rom)



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 befarings 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 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

Utgrensning 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.

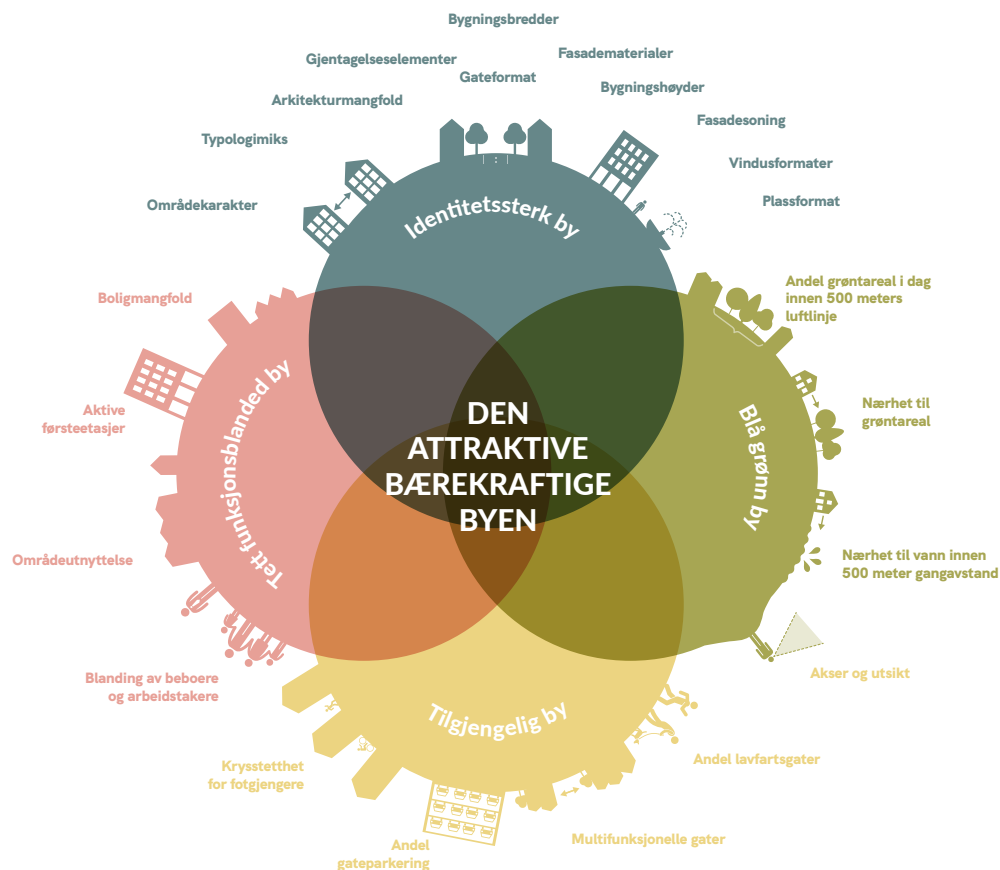
Dimensjoner og grenseverdi: Tetthetsforhold på minst 1,5 innenfor 500 meters gangavstand fra vannet (gangavstand/luftlinje) – dimensjonen bør testes

Nærhet til grøntareal

Utgrensning 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 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

Utgredning 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

Områdeinndeling

Skien er i byformanalysen delt opp i 8 områder. Den faktiske inndelingen baserer seg på en kombinasjon av en analyse av både typologier, program og struktur, men også av de romlige, opplevde områdegrensene. Det er i stor grad den identitetsterke byen som identifiserer områdeavgrensingene. Struktureringen i områder gjør at vi i denne rapporten kan gå dypere i detaljene enn om vi kun hadde sett på de overordnede linjene.

Alle områdene har i etterkant av analysen blitt gitt egne oppgaver. Dette er for å spisse fokus for fremtidige prosjekter, slik at både overordnede urbane kvaliteter og stedsidentitet blir godt ivaretatt.

Selv om vi i dette dokumentet viser eksempler på områdeanalyser for de 8 områdene skal det i alle nye prosjekter lages en egen analyse.

Områdeinndeling og funksjon

	Kjøpesenter
	Kontor/ handel/ kombinasjon med bolig
	Bolig / Småhus
	Bolig / Blokk
	Offentlige bygg / kultur
	Verksted/ industri/ Næring



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 Bryggevatnet, 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 Bryggevatnet 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



Boligkvartal



Kontorkvartal



Utfyllt kvartal



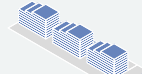
Paviljong



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.

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 trafikkthet 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 oppholdskvalitet. 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.

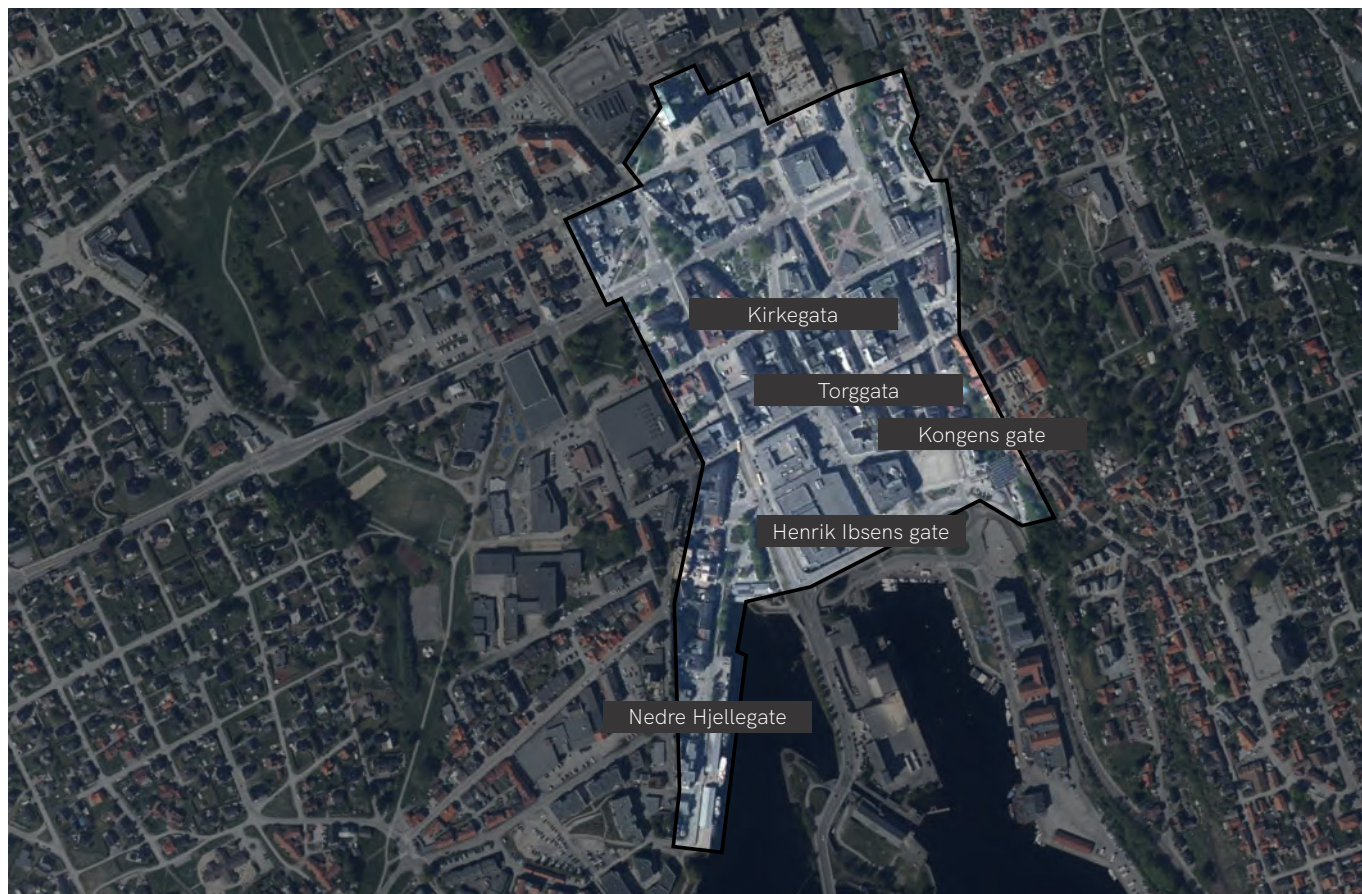
Plassformat

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

Oppgaver til aktører i område 1

Murbyen



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 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 konkurranseevnen 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 bebygd. 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 potensial 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 potensial mer begrenset, men det er fortsatt noe potensial både langs Nedre Hjellesgate 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.

Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 2 strekker seg fra Kamperhauggata i nord, langs hele Snipetorggata og deler av Bratsberggata, til Øvre Skottlandsveg i sør, til Tomtegata i øst. Det fallende terrenget og Nedre Skottlandsveg avgrenser området i vest.

Trehusbebyggelsen rundt Snipetorggata fremstår som et veldig tydelig område i byen både strukturelt, funksjonsmessig og arkitektonisk. Snipetorggata er hovedaksen gjennom området og avgrenses tydelig av fasadene til byggene rundt, samtidig som det fallende terrenget fra øst gjør at man kan se Bryggevannet mellom byggene.

Området fremstår frodig og grønt med en blanding av private hager, allétrær og større grøntfelt i de bratteste terrengsprangene. Det er likevel ikke mye grønt oppholdsareal da de store grøntfeltene hovedsakelig er

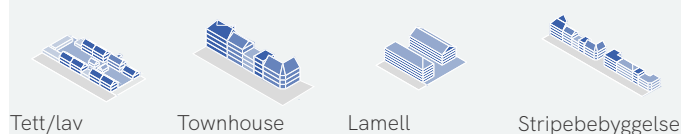
begrodde skråninger.

Funksjonelt består området i all hovedsak av boliger, med en blanding av leiligheter og småhus. Gatene er opparbeidet med høy kvalitet og det er blant annet benyttet brostein, skifer og granitt i øvre del av Snipetorggata. De klassiske gatelampene går også igjen som et samlende grep i store deler av området.

Trafikken er primært koblet til adkomst til eiendommene, og det er etablert kantparkering og lommer langs store deler av vegen. De fleste byggene ligger med fasade rett i fortau, og forhager finner man primært i eneboligene nedenfor Brekkeparken.

Prosjekter av nyere dato er tydelig tilpasset eksisterende bebyggelse når det kommer til takform, materialitet og fargebruk, selv om skalaen i enkelte tilfeller brytes.

Typologimiks



Arkitekturmangfold

Området består av bygg med lignende dimensjoner og fotavtrykk, og fasader hovedsakelig bestående av trekledning. Det er stor variasjon i ornamentering og farger, men felles materialitet, takform og horisontalspredning av like vinduer er med på å gi området en sterk identitet. De subtile variasjonene fører til at området i dag fremstår homogent, men samtidig uttrykksmessig rikt.

Førsteetasje: Rytmask horisontalspredning av vinduer. dør ofte plassert sentrert i midten.

Toppetasje: Visuelt lett. Takene er i mange tilfeller utstyrt med oppløft og arker, og rytmask horisontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Trekledning

Nyere bygg: Trekledning

Vindusformater

Eldre bygg: Stående formater

Nyere bygg: Stående, liggende, kvadratiske og skråformater.

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

Gatebredden i trehusbebyggelsen varierer fra 5 meter til 13 meter, med mindre variasjon i bygningshøyde.

Forholdet mellom gate og bygningshøyder varierer eksempelvis fra 1:1 i noen deler av Snipetorggata og Bratsberggata, til 2:1 i deler av Øvre Skottlandsveg.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Det er ingen utpregede plassrom i området

Gjentagelselementer

Trehusbebyggelse, vindusformater, saltak, gatebredder, brostein.

Bygningsbredder snitt

5-13 meter

Bygningshøyder

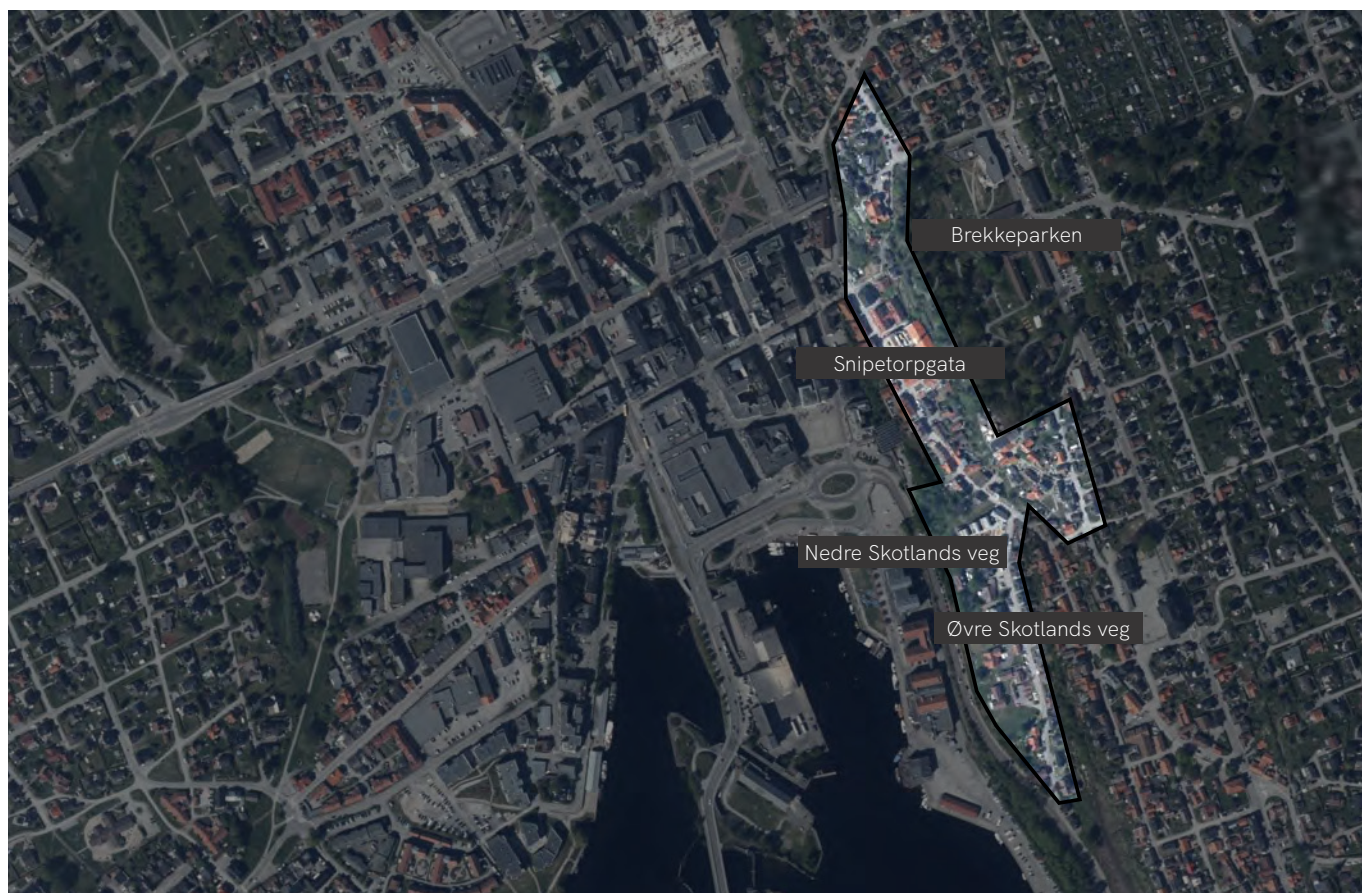
2-5 etasjer

Takform

Området domineres tydelig av saltaksbygg.

Fasadesoning

Kjeller: Grunnmur, noen ganger nesten ikke synlig, ofte malt i farge eller materiale som kontrasterer huset forøvrig.



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

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

Nærhet til grøntareal

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

Nærhet til vann

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

Akser og utsikt

Høy. Mål: uhindret utsikt over vann og omkringliggende skoglandskap.

Den tilgjengelige byen

Krysstetthet i gatene

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

Andel lavfartsgater

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

Arealeffektiv parkering

Høy (området i dag: 2 % av areal). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

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

Blanding av beboere og arbeidstakere

Høy. (området i dag 46 % 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

Middels. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Oppgaver til aktører i område 2

Snipetorp



Den blågrønne byen

1. Området har mange fine utsiktspunkter over omkringliggende skogsområder og vannflater. Det er viktig at ny fortetting forholder seg til disse og ikke reduserer utsikten over den blågrønne byen.
2. Flere innganger til Brekkeparken vil gi økt nærhet til parkområder.

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. En ny gangsti mellom Rådhusplassen, gjennom området og videre gjennom Brekkeparken vil være positivt for et mer finmasket gangnett i bydelen. I dag er krysstettheten relativt høy og omvegene store i gangforbindelsene mellom sentrum og området. En ny gangsti vil også bidra til økt parktilgang for sentrum av Skien.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Innenfor området er fortettpotensialt begrenset på grunn av relativt høy tomteutnyttelse og få byggbare arealer.
2. I den grad det er mulig bør det legges til ny fortetting i form av flere leiligheter for å øke mangfoldet av boformer i området.
3. Området har i en tidligere utført fortettpanalyse vist å ha et potensial på 1300 m² BRA nybygg.



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 3 strekker seg fra Holbergs gate i sør til Schweigaards gate og Lie kirkegård i nord, og fra Hans Houens gate i øst, til Liegata i vest. Skien kirke ligger i overgangssonen til område 1.

Området nord for kirken er et fragmentert område i byen både strukturelt, funksjonsmessig og arkitektonisk. Store bygningsvolumer, høydeforskjeller og større parkeringsplasser gjør området vanskelig å orientere seg i, og bygningsmassen bærer preg av å ha blitt bygget ut i forskjellige tidsepoker.

Gatene mellom Lietorvet og det kommunale kontorbygget flyter ut i parkeringsplasser, park og skråninger uten å defineres, men de nye boligene bak Lietorvet er med på å stramme opp strukturen. Kongens gate defineres av trær og markerer sånn sett en overgangssone og skalabrudd mellom de

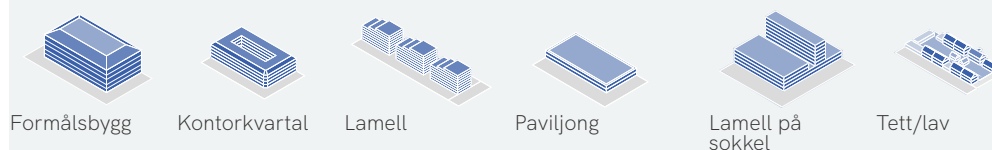
store bygningene i område 3, og mindre bolighus og lavblokker i øst.

Funksjonelt består området av handel, kontorer, offentlige bygg, kulturinstitusjoner og boliger.

Tilkjøring til flere større parkeringsanlegg ved Lietorvet gjør at området er relativt høyt trafikkert.

Kirkegården, parken nordøst for Blå kors og grønne kantsoner bidrar til at området fremstår grønt og relativt vegetasjonstett.

Typologimiks



Arkitekturmangfold

Store deler av teglsteinsbebyggelsen i område 3 er bygget på slutten av 70-tallet/begynnelsen av 80-tallet og er preget av båndvinduer og horisontalitet. Disse byggene skiller seg tydelig fra den eldre bebyggelsen med bygårder og trevillaer.

horisontalfordeling av vinduer.

Toppetasje: Teglsteinsbyggene har flate tak og avsluttes med tydelig gesims mot himmelen. De eldre bygg er visuelt lettere med blanding av saltak med oppløft og arker, ornamenterte gesimser, og rytmisk horisontalspredning av vinduene.

Gjentagelselementer

Båndvinduer, betong, tegl

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl og trekledning.
Nyere bygg: Fasadeplater, murpuss, betong, tegl.

Bygningsbredder snitt

9-90 meter

Vindusformater

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

Bygningshøyder

1-7 etasjer

Takform

Området preges av flate tak med enkelte innslag av saltak og valmtak i den eldre bebyggelsen.

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

Gatebredden i området varierer fra 8 til 20 meter. Forholdet mellom gatebredde og bygningshøyder varierer generelt sett mye eksemplifisert med 1:0.8 i nedre del av Kongens gate og 1:1,5 i øvre del.

Fasadesoning

Førsteetasje: Visuelt tung. Innadvent uten vinduer, lange fasader i tegl, få innganger. Eldre bebyggelse mot sentrum har åpne fasader.

Mellometasjer: Teglsteinsbygg fra 70-80-tallet har repeterende fasader med båndvindu, eldre bebyggelse er ofte mer ornamentert med rytmisk

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Øverst i Kverndalen 1:1



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

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

Nærhet til grøntareal

Lav. Mål: maks 300 meter gangavstand til nærmeste grøntareal (større enn 1000 m²).

Nærhet til vann

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

Akser og utsikt

Lav. Mål: uhindret utsikt over vann og omkringliggende skoglandskap.

Den tilgjengelige byen

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 distriktsgater eller gågater innenfor analyseområdet (tilpasset naturlig kjøretøyhastighet mellom 5-20 km/t).

Arealeffektiv parkering

Lav (området i dag: 13 % av areal). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

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

Blanding av beboere og arbeidstakere

Høy. (området i dag 32 % beboere)

Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

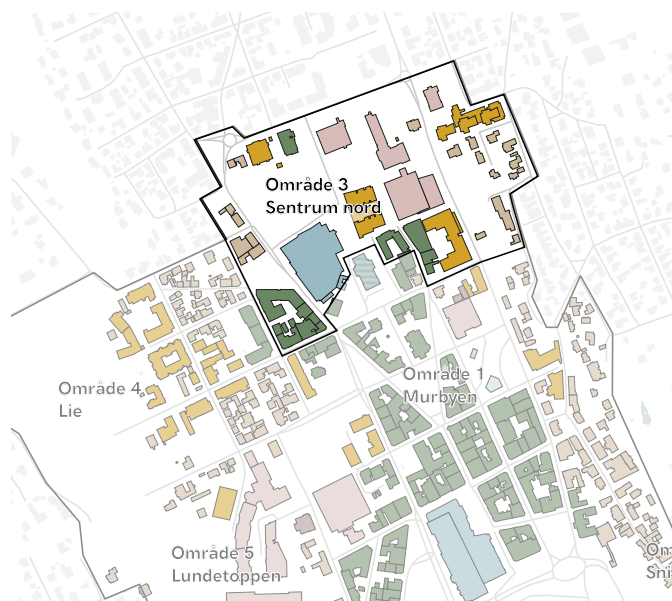
Lav. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Middels. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Oppgaver til aktører i område 3

Sentrum nord



Den blågrønne byen

1. Området oppfyller nesten byformindikatorene for tilgang til parkrom. I området bør det derfor opprettes en mindre park på et av de eksisterende grøntarealene. Alternativt kan en del av overflateparkeringen vest for Liegaten gjøres om til park, dersom det kan utvikles en mer overflateeffektiv parkeringsløsning.

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. Området har et meget stort fortettpotensial på grunn av omfattende muligheter for å transformere eksisterende bebyggelse, samtidig som man kan endre overflateparkeringsplasser til løsninger med mer overflateeffektive parkeringsløsninger.
2. En stor del av fortettpotensialt ligger langs en bred akse fra Torggata og nordover. Langs denne er det også potensial for aktive førsteetasjer.
3. Området har i hovedsak potensial for nye boliger og tjenester. For å gi mulighet for et større mangfold av boligformer kan både nye leilighetsbygg og småhus med egen inngang på gateplan utprøves, så lenge arealutnyttelsen er høy nok til å utnytte grunnen effektivt og at det er gode lysforhold både innendørs og utendørs.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Gangnettet er mindre oversiktlig og mange av de indre byrommene har følgelig svak kontakt med omkringliggende nabolag.
2. En bydelsgate som forlenger Torggata nordover og krysser Schweigaards gate i plan vil ha stor betydning for å øke tilgjengeligheten til området.
3. Området har i en tidligere utført fortettpotensialanalyse vist å ha et potensial på 67 000 m² BRA nybygg.



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 4 strekker seg fra Hesselbergs gate i sør til Cort Adlers gate i nord, og fra Cappelens gate i øst, til Johannes Kirkegård i vest. I tillegg anser vi parkdraget i Lundedalen som en del av dette området.

Område 4 ligger rett vest for Skien kirke og området preges av et stramt og rett gatenett med en blanding av åpne kvartaler, småhus, formålsbygg og enkelte lameller.

Området er relativt flatt og det er dermed begrenset med utsikt utover landskapet sørover, men de øst-vestgående gatene åpner siktakser mot Brekkeparken og områdene øst for sentrum.

Bebyggelsen i området ligger hovedsakelig med fasader ut i fortau, uavhengig om det er bolig eller næringsbygg. Unntaksvis finnes det overgangssoner

med forhager og parkeringsplasser, men de ufullstendige kvartalene og punkteringene av gaterommene fører til at området fremstår utflytende og uferdig.

Funksjonelt består området av boliger, leiligheter, forsamlingslokale, småskala industri og kontorbygg.

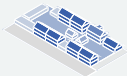
Parken i Lundedalen og Johannes Kirkegård gjør at området totalt sett innehar betydelige grøntarealer, selv om det i gatestrukturen er begrenset med vegetasjon utover privathagene og gatetrær i Hauges Gate.

En betydelig andel av gatene benyttes i dag til kantparkering ettersom det ikke finnes større, felles parkeringshus.

Typologimiks



Boligkvartal



Tett/lav



Utfyllt kvartal



Townhouse

Arkitekturmangfold

Frem til 1960-tallet var område 4 et homogent boligområde med småhusbebyggelse i tre med enkelte innslag av telgsteinsbygninger. I nyere tid har de gradvis blitt skiftet ut med større leilighetsbygg og kontorbygg i ulik materialitet og skala.

Gjentagelselementer

Det er få gjentakende elementer i området i dag, og gatesnittene og småhustypologien er dermed det mest gjenkjennelige grepet.

Bygningsbredder snitt

10-12 meter

Bygningshøyder

1-5 etasjer

Takform

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

Fasadesoning

Førsteetasje og mellometasjer: Liten forskjell. Området er preget av boligfasader helt ut i gatelivet. Toppetasje: Visuelt lett. Blanding av saltak med oppløft og arker, ornamenterte gesimser, og rytmisk horisontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Trekledning, malt murpuss, tegl.
Nyere bygg: Trekledning, fasadeplater, murpuss, betong, aluminium, tegl.

Vindusformater

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

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

Gatene følger et stramt rutenett og bredden på gaten er konstant, med unntak av steder hvor det mangler bygg i kvartalet. De forskjellige høydene på byggene gjør at gateformatet endres kontinuerlig. Forholdet mellom gate og bygningshøyder varierer eksempelvis fra 1:1 i deler av Fredrik Stangs gate, til 2:1 i midtre del av Hauges gate og Cappelens gate.

Søndre del av Hauges gate er ensidig bebygget med en stor parkeringsplass på motsatt side.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Ikke relevant, alle plassrom av størrelse benyttes til parkering.



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Høy (området i dag: 18 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

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

Nærhet til vann

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

Akser og utsikt

Lav. Mål: uhindret utsikt over vann og omkringliggende skoglandskap.

Den tilgjengelige byen

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

Høy (området i dag: 2 % av areal). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

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

Blanding av beboere og arbeidstakere

Høy. (området i dag 46 % beboere)

Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

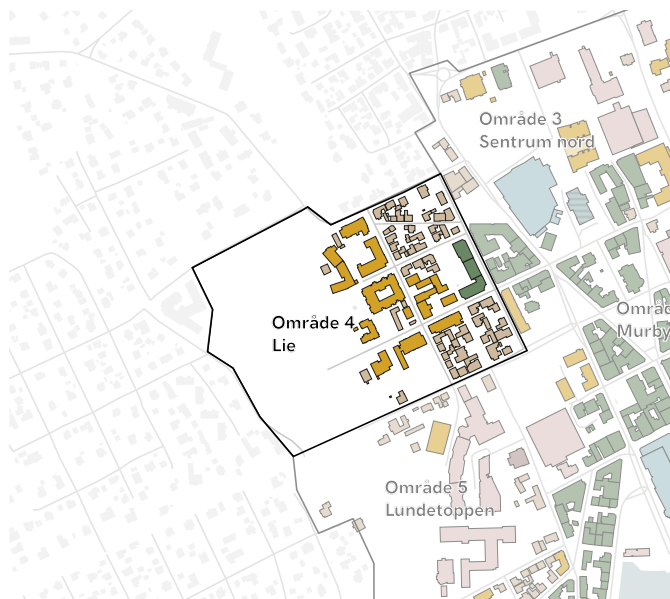
Lav. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Høy. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Oppgaver til aktører i område 4

Lie



Den blågrønne byen

1. For å ytterligere styrke tilgangen til parker i de mer sentrale bydelene, vil det være vesentlig å bygge om parkeringsplassen vest for Liegaten til en park, dersom det kan utvikles mer overflateeffektive parkeringsløsninger.
2. Generelt mangler gatemiljøene i og rundt området grønne elementer. Flere trær og regnbredde ville gjort gatene betydelig mer multifunksjonelle og attraktive.

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.

Den tilgjengelige byen

1. Innenfor østre del av området er det gode muligheter for å gjøre gatene om til mer multifunksjonelle og attraktive bydelsgater hvor gående og syklende prioriteres høyere. Dette kan blant annet gjøres ved å redusere gateparkering og utvide fortau.
2. I forbindelse med fortetting langs Hesselbergs gate er det gode grunner til å også gjennomgå utformingen av gaten for å skape et mer attraktivt byrom for gående, syklende og byliv.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Det er et omfattende fortettpotensial langs Hesselbergs gate, både gjennom transformasjon av eksisterende bebygde tomter og gjennom transformasjon av overflateparkering.
2. Nye prosjekter egner seg fortrinnsvis for å øke andelen av bolig i området. Langs Hesselbergs gate er det også et visst potensial for service på gateplan som bidrar til aktive førsteetasjer.
3. Området har i en tidligere utført fortettpotensialanalyse vist å ha et potensial på 32 000 m² BRA nybygg.



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 5 strekker seg fra Einar Østvedts gate i sør til Hesselbergs gate i nord, og fra Lundedalen i øst, til Ibsenhuset i vest.

Området er tydelig identifiserbart i byen grunnet den store tettheten av institusjoner, og man kan dermed snakke om områdekarakter basert på funksjoner og ikke struktur. Her ligger det skoler, kultur- og idrettsbygg. Flere av byggene er av nyere dato og områdets karakter vil ytterligere forsterkes av det nye Ibsenbiblioteket.

Området har kun én større gate (Lundegata) med tilhørende stikkveger og gangstier. Gaten fremstår tidvis utflytende med utposninger til parkeringsplasser og tilkomst til eiendommene. Området bærer derfor preg av en tydelig utflytende struktur hvor mange av byggene ligger tilbaketrukket fra gata. Denne

strukturen er lite arealeffektiv og det oppstår dermed store mengder restareal som ikke er tilrettelagt for opphold, og heller ikke utbygd. Dette sees eksempelvis rundt Hauges Minde og i Prestegårdsgata.

Funksjonelt består området av Skiens sentrale kulturscene, barneskole, idrettshall, kontorbygg og enkelte boliger.

Helt vest i området ligger Lundedalen som bølger seg gjennom landskapet. Lundedalen har et rikt aktivitetstilbud i tilknytning til gode rekreasjonsområder, og bidrar sammen med grøntområdene ved Prestegården, barneskolen og gatetrær til at området fremstår som frodig og relativt vegetasjonsrikt.

Typologimiks



Townhouse



Lamell



Paviljong

Arkitektur mangfold

Området er særdeles mangfoldig med en blanding av eldre trebygg, 70-talls teglsteinsarkitektur og samtidsarkitektur. Fasadene gjenspeiler i stor grad funksjonene til de ulike bygningene, og det er en høy tetthet av formålsbygg. Rundt byggene er det større grøntarealer og parkeringsplasser.

byggene med gesims mot himmel, mens eldre bebyggelse har skråtak med oppløft.

Fasadematerialer

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

Gjentagelselementer

Kvartalsstruktur, fasadebånd, saltak, gatebredder.

Vindusformater

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

Bygningsbredder snitt

20 - 40 meter

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

Det er få tydelige gateløp innad i området, hovedvegene som omkranser kvartalet utgjør størstedelen av gateløpene.
Lundegata avgrenses av fasadene til omkringliggende bygg, men åpner seg ut mot Lundeparken. På det smaleste er gateforholdet 1:2

Bygningshøyder

2-4 etasjer

Takform

Den eldre bebyggelsen domineres av saltak mens nyere bygg har flate tak.

Fasadesoning

Førsteetasje: De store byggene har lukkede fasader mot gateplan og tydelige innganger. Høye førsteetasjer. Eldre bebyggelse har rytmisk horisontalspredning av vinduer.
Toppetasje: I nyere bygg med flatt tak avsluttes

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Ikke relevant, alle plassrom av størrelse benyttes til parkering.



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Høy (området i dag: 16 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

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

Nærhet til vann

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

Akser og utsikt

Lav. Mål: uhindret utsikt over vann og omkringliggende skoglandskap.

Den tilgjengelige byen

Tilgjengelighet mellom bydeler

Middels. Mål: Godt tilgjengelige gater mellom bydelen og omkringliggende bydeler.

Krysstetthet i gatene

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

Andel lavfartsgater

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

Arealeffektiv parkering

Høy (området i dag: 4 % av areal). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

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

Blanding av beboere og arbeidstakere

Lav. (området i dag 21 % beboere)

Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

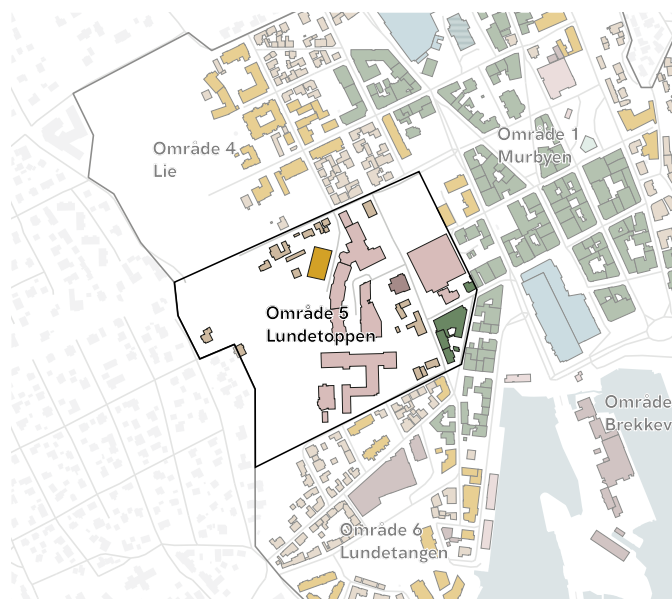
Lav. Mål for høyt potensial: 80 % av førsteetasje og minst 10 innganger per 100 meter fasade. Mål på andre steder: minst 5 innganger per 100 meter fasade.

Boligmangfold

Lav. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Oppgaver til aktører i område 5

Lundetoppen



Den blågrønne byen

1. Området har i dag god tilgang på park. Samtidig fører områdets mindre tilgjengelige gangstier til barriereeffekter som påvirker nærheten til parker for omkringliggende nabolag. Nye mer direkte forbindelser gjennom området og videre til Lundedalen vil dermed gi stor merverdi for byen som helhet.

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.

Den tilgjengelige byen

1. Med det omfattende fortettingspotensialt er det mulighet for å lage nye gangstier og eventuelt nye attraktive nabolagsgater som forbinder de indre deler av området med det omkringliggende gatenettet. Ikke minst vil en ny linje i forlengelsen av Telemargata og videre gjennom området til Prestegårdsgata være verdifull.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Området har omfattende fortettingspotensial både ved transformasjon av eksisterende bebygde eiendommer og større overflateparkeringsplasser. Ved en høyere utnyttelse av området må det naturlig nok stilles krav til mer overflateeffektive parkeringsløsninger.
2. Det bør legges til rette for servicelokaler i Lundegata da gaten har fortettingspotensial og potensial for aktive førsteetasjer.
3. For en mer funksjonelt blandet by og med tanke på den gode tilgangen til Lundedalen bør det fortrinnsvis legges til et mangfold av boliger og tjenester i området.
4. Området har i en tidligere utført fortettingsanalyse vist å ha et potensial på 46 000 m² BRA nybygg.



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 6 strekker seg fra Hjellevannet i sør til Einar Østvedts gate i nord, og fra Lundegata i øst, til Lundedalen i vest.

Området har en tydelig kvartalsstruktur og variert bebyggelse med alt fra småhus til større historiske industribygg.

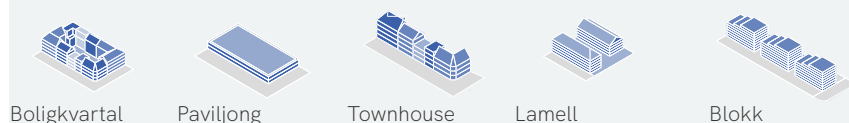
De to gateløpene Blekebakvegen og Oscars Gate deler området i tre og skaper nabolag med ulik karakter. Nord for Blekebakvegen finner vi hovedsakelig eldre småhusbebyggelse, i midten Odeon og sør for Oscars gate nyere boliger.

I de to hovedgatene ligger de fleste bygg med fasade helt ut i fortau, mens hager og grøntareal finnes i bakhagene og gårdsrommene.

Innenfor området finner vi deler av parken ved Hjellevannet og også nedre del av Lundedalen. Dette er tydelige grønne lunger med gode oppholdskvaliteter som sammen med kantsoner, fellesareal i borettslagene og småhushagene bidrar til at området oppleves grønt og frodig. De to hovedgatene på sin side oppleves tidvis grå og harde.

Gateløpene fremstår tydelig og er stort sett fysisk avgrenset av bygg. Parkering foregår hovedsakelig som overflateparkering i den eldre bebyggelsen og i kjeller i de nye boligene i Oscars Gate. De store parkeringsflatene sør for Odeon fremstår utflytende og gjør at deler av Oscars Gate oppfattes som en ren transportetappe.

Typologimiks



Arkitekturmangfold

Omtådet preges av et stort arkitekturmangfold med hovedvekt på eldre bebyggelse i tre og tegl. Den eldre bebyggelse består hovedsakelig av lave trehus i omtrent samme størrelse og formater, mens nyere utbygde prosjekter er høyere bygg med flere leiligheter og en annen materialitet. Innimellom ligger det lave næringbygninger i tegl og betong.

Gjentagelselementer

Materialitet, saltak, ornamentikk og høyder innenfor de ulike nabolagene.

Bygningsbredder snitt

9-17 meter

Bygningshøyder

2-6 etasjer

Takform

Området domineres stort sett av saltak med enkelte innslag av flate og valmete tak.

Fasadesoning

Førsteetasje: Rytmask horisontalt plasserte vinduer på eldre trebebyggelse, nyere bebyggelse har mer tilfeldig plassering og størrelse. Mellometasjer: Ofte mer ornamentert enn toppen.

Nyere bygg har repeterende fasade med lite ornamentering og bredere materialpalett. Toppetasje: Eldre trehusbebyggelse har blanding av saltak med oppløft og arker og ornamenterte gesimser. Nyere bygg med flatt tak har ingen forskjell på etasjene.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl, trepanel.

Nyere bygg: Plater, murpuss, betong, alu, tegl og tre.

Vindusformater

Eldre bygg: Stående og kvadratiske formater, enkelte innslag av toppbuer

Nyere bygg: Stående, liggende, kvadratiske formater og båndvinduer/innklasserte balkonger.

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

Gatene i den eldre trehusbebyggelsen har lik bredde og møter de ulike eiendommene på samme måte.

Forholdet mellom gatebredde og bygningshøyder er på ca. 1:1.

I Oscars gate med den nye bebyggelsen er forholdet 1:2.

Plassformat

Ikke relevant, alle plassrom av størrelse benyttes til parkering.



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Høy (området i dag: 16 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

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

Nærhet til vann

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

Akser og utsikt

Høy. Mål: uhindret utsikt over vann og omkringliggende skoglandskap.

Den tilgjengelige byen

Tilgjengelighet mellom bydeler

Høy. Mål: Godt tilgjengelige gater mellom bydelen og omkringliggende bydeler.

Krysstetthet i gatene

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

Andel lavfartsgater

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

Arealeffektiv parkering

Lav (området i dag: 6 % av areal). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

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

Blanding av beboere og arbeidstakere

Høy. (området i dag 46 % beboere)

Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Lav. 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

Høy. Mål: Stor variasjon av boligtyper og størrelser

Oppgaver til aktører i område 6

Lundetangen



Den blågrønne byen

1. Området har i dag god tilgang på parkrom. Samtidig fører områdets mindre tilgjengelige gangnett til opplevde barriereeffekter som påvirker nærheten til parker for de omkringliggende bydelene. Nye mer direkte forbindelser gjennom området og videre til Lundedalen vil dermed gi stor merverdi for byen som helhet.
2. Generelt mangler gatemiljøene i og rundt området grønne elementer. Flere trær og regnbed ville gjort gatene betydelig mer multifunksjonelle og attraktive.
3. Mindre lokalparker innenfor distriktet vil også bidra til økt bykvalitet, da det i området forøvrig er mange harde overflater.

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.

Den tilgjengelige byen

1. Omfattende fortettingspotensial skaper mulighet for også å øke tilgjengeligheten i gangnettet gjennom området.
2. Flere gangforbindelser til vannet vil øke bykvaliteten i området ytterligere. Ikke minst i forhold til Wergelands gate - Lundegata - Nedre Hjellegate.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Området har et stort fortettingspotensial ved transformasjon av eksisterende bebygde eiendommer.
2. Avstanden til sentrum og god tilknytning til både vann og parker gjør området svært attraktivt for nye boliger og tjenester. Det bør tilstrebes en blanding av både leiligheter og eneboliger.
3. Området har i en tidligere utført fortettingsanalyse vist å ha et potensial på 44 000 m² BRA nybygg.



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 7 omfatter Smieøya og Norgesmøllene, og avgrenses i nord av Fiskelepet og i øst av Nedre Skottlands veg. I sør strekker området seg ned til enden av Jernbanebrygga.

Bebyggelsen rundt Bryggevanntet henvender seg tydelig til Skienselva og består grovt sett av to striper med bebyggelse.

Byggene på vestsiden av Bryggevanntet har en tydelig visuell identitet knyttet til Norgesmøllene og industrihistorien, mens byggene på Langbrygga fremstår som nyere fortolkninger av denne arkitekturen med solide og tunge materialer. Begge områdene er énsidige med tanke på at de ikke har bygg på begge sider av gate/veg, men stedene oppfattes vidt forskjellig. Ved Norgesmøllene er store deler av vegarealet forbeholdt kjørende, mens ved Langbrygga

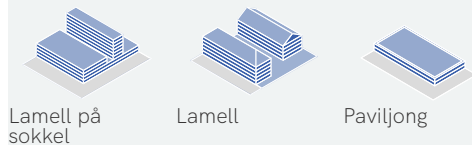
er de gående prioritert i større grad.

De fleste gatene henvender seg ut mot vannet, med parker og plasser tett plassert etter hverandre. Havnepromenaden strekker seg helt fra Hjellevannet og ned til Jernbanebrygga. Ved ferdigstilling av den nye bydelen sør i området vil andelen park, gate og oppholdsareal betydelig styrkes, i tillegg til at den fysiske tilkomsten til elven vil forbedres.

Funksjonelt består området av industri, boliger og næring.

Det er flere store grøntarealer innenfor området med gode oppholdskvaliteter. Totalt sett gjør parkene nord på Langbrygga og Smieøya at området har et relativt godt tilbud av rekreasjonsareal. Sammen med allétrær vest for Klostergata og innerst i bryggevanntet fremstår området tidvis grønt. Det er likevel en klar overvekt av grått kommunikasjonsareal og harde flater.

Typologimiks



Arkitekturmangfold

Bygningene på Smieøya kan kategoriseres i to kategorier: eldre vernede, ornamenterte industribygg i tegl og murpuss, eller firkantede industribygg i betong og bølgeblikk som ble bygget på 40-tallet.

På samme måte kan man dele Langbrygga i to kategorier: de eldre sjøhusene i tegl og de moderne sjøhusene i tegl. Alle byggene knyttes sammen ved at de har et industrielt preg eller samme materialpalett. Tollboden skiller seg ut arkitektonisk, men holder samme materialpalett som resterende bygningsmasse.

vinduer, flere av bygningene har servering i front.

Mellometasjer: Rytmask horisontalspredning av vinduer.

Få vindu i forhold til veggflate

Toppetasje: Visuelt lett. Saltak, ornamenterte

gesims, og rytmask horisontalspredning av vinduer.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, tegl, stein.

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

Vindusformater

Eldre bygg: Stående formater, buer

Nyere bygg: Stående, liggende, og kvadratiske formater, båndvinduer, rene glassfasader

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

De fleste gatene henvender seg ut mot vannet, og har derfor kun bebyggelse på én side. Deler av Langbrygga har et gatesnitt på 1:2, mens andre steder folder gaten seg ut og snittet blir dermed nærmere 2:1

Nordre del av Langbrygga er énsidig med allétrær ned mot Bryggeparken.

Gjntagelseselementer

Teglstein, saltak, fasadelinjer, industripreg

Bygningsbredder snitt

15-25 meter

Bygningshøyder

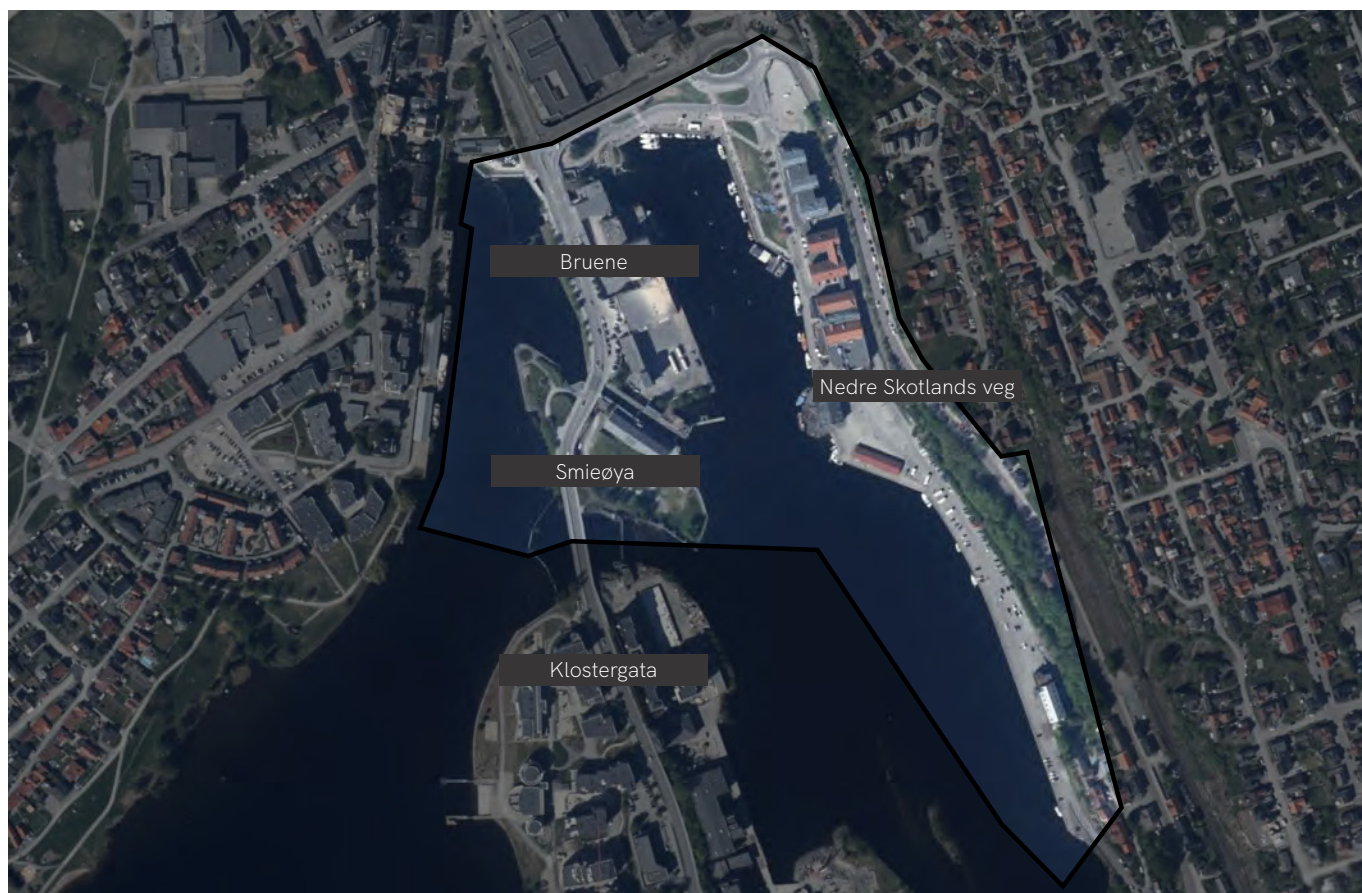
5-9 etasjer

Takform

Saltak dominerer på den nye bebyggelsen mens industribebyggelsen stort sett består av flate tak

Fasadesoning

Førsteetasje: Visuelt tung. Utadvendt med store



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Høy (området i dag: 11 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

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

Nærhet til vann

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

Akser og utsikt

Høy. Mål: uhindret utsikt over vann og omkringliggende skoglandskap.

Den tilgjengelige byen

Tilgjengelighet mellom bydeler

Lav. Mål: Godt tilgjengelige gater mellom bydelen og omkringliggende bydeler.

Krysstetthet i gatene

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

Andel lavfartsgater

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

Arealeffektiv parkering

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

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

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

Blanding av beboere og arbeidstakere

Høy. (området i dag 46 % beboere)

Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Middels. 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

Oppgaver til aktører i område 7

Bryggevatnet



Den blågrønne byen

1. Det er stor mangel på parkareal i de nordlige og østlige delene av området, mens den sørvestlige delen av området til gjengeld har svært god tilgang. Ved å gjøre om grøntarealer til parkområder i det sørøstlige utbyggingsområdet kan man oppnå betydelig bedre tilgang til park.
2. Flere av parkområdene i området vil kunne utvikles til vesentlig mer attraktive steder med en utforming som støtter et større mangfold av oppholdskvaliteter.
3. Eventuelt kan noen av torgarealene også gjøres om til parkområde i nordre del for å redusere mangelen på parker i sentrale deler av Skien.

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) Fasadefargen
- 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. Til tross for sin sentrale geografiske plassering i Skien, er området det mest avsidesliggende. Årsaken er barrierevirkningene som skapes av både RV 32 og Klostergata, vannet og omkringliggende høydeforskjeller. I den grad det er mulig vil nye gang- og sykkelbruer mellom vestsiden (Smieøya) og østsiden bety mye for å øke tilgjengeligheten. Broene vil også kunne bidra til et forbedret reisetidsforhold for gange og sykling sammenlignet med andre transportmidler. En ekstra gangforbindelse over RV32 og frem til Øvre Skottlandsveg vil ytterligere forbedre tilgjengeligheten til området og vannet.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Området har et stort fortettingspotensial gjennom transformasjon av eksisterende, bebygde eiendommer.
2. Avstanden til sentrum og god tilknytning til både vann og parker gjør området svært attraktivt for nye boliger og tjenester. Det bør tilstrebes en blanding av både leiligheter og eneboliger.
3. Området har i en tidligere utført fortettingsanalyse vist å ha et potensial på 3200 m² BRA nybygg.



Den identitetssterke byen

Områdekarakter

Område 8 omfatter hele Klosterøya og strekker seg fra Klosterfossen i sør til Damfossen i nord.

Klosterøya har tidligere vært sentrum for industri og tømmerfløting i Skien, men har i nyere tid blitt til en bydel med skoler, boliger, kultur og idrettstilbud. Områdets struktur er i stor grad styrt av terreng, vann, parkering og veger, og bygningene er derfor plassert der det finnes gjenværende areal. På øyens vestside er det boliger som dominerer, mens østsiden er programmatisk mer variert. Med den nye broen over Bryggevannet vil området også koble seg på Jernbanebrygga og sentrum øst.

Området inneholder store grøntområder og er godt koblet til både Brygge- og Hjellevannet med tilrettelagte promenader og parkdrag. Det er høy grad av vegetasjon i skråninger, restareal og mellom byggene,

og området fremstår frodig og grønt.

Klosterøya er tydelig todelt av FV32 som ligger på øyens høydedrag. Øst- og vestsiden er koblet med lysregulerte fotgjengeroverganger og tunneller under vegen. Det er likevel en tydelig barriere mellom de to sidene og de oppleves derfor som lite koblet både arkitektonisk og strukturelt.

Området har ikke et tydelig gatenettverk men heller en blanding av høyt trafikkerte veger (FV32), og tilkomstveger til eiendommene. Rommene som kunne vært benyttet til plasser er også her i stor grad dominert av overflateparkering, men parktilbudet er som tidligere nevnt til gjengjeld godt.

Typologimiks



Arkitekturmangfold

Arkitekturen gjenspeiler den store transformasjonen øya har gjennomgått og er i utgangspunktet mangfoldig uten veldige tydelige gjentakelselementer utover tegl som grunnmateriale. Området har en rik blanding av transformerte industribygninger og nyere boligblokker med enkelte innslag av eldre bygårder og trehus.

Gjentakelselementer

Industriarkitektur, materialitet

Bygningsbredder snitt

15-30 meter

Bygningshøyder

3-11 etasjer

Takform

Området domineres av saltak med enkelte innslag av flate og valmete tak.

Fasadesoning

Fasadene til de nye boligene på vestsiden av øya har ikke noen tydelig forskjell på første og øverste etasje. På østsiden er derimot førsteetasje tyngre visuelt sett og i større grad utadvendt. Førsteetasjene er ofte malt i farge eller materiale som kontrasterer huset forøvrig.

De flate takene gjør at bygningen ikke får en tydelig avsluttende takfor, men heller en gesimslinje.

De eldre transformerte bygningene har et mer variert fasadeuttrykk med vertikale vinduer og saltak/buede tak.

Fasadematerialer

Eldre bygg: Malt murpuss, trefasade, tegl, betong.
Nyere bygg: Fasadeplater, murpuss, betong, tegl trekledning.

Vindusformater

Eldre bygg: Stående formater

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

Gateformat

gatebredde vs. bygningshøyder

Området har ikke et utpreget gatenettverk og er preget av infrastruktur koblet til bil.

Plassformat

plassbredde vs. bygningshøyder

Det er pt. ingen utpregede plasser innenfor området utover utomhusareal tilknyttet skolen.



Den blågrønne byen

Andel grøntareal

Høy (området i dag: 15 %). Mål: minst 10%.

Nærhet til grøntareal

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

Nærhet til vann

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

Akser og utsikt

Høy. Mål: uhindret utsikt over vann og omkringliggende skoglandskap.

Den tilgjengelige byen

Tillgjengelighet mellom bydeler

Lav. Mål: Godt tilgjengelige gater mellom bydelen og omkringliggende bydeler.

Krysstetthet i gatene

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

Andel lavfartsgater

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

Arealeffektiv parkering

Lav (området i dag: 8 % av areal). Mål: Maks 5 % av arealet innenfor analyseområdet består av gateparkering, overflateparkering eller parkeringshus.

Den tette funksjonsblandete byen

Tomteutnyttelse

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

Blanding av beboere og arbeidstakere

Høy. (området i dag 46 % beboere)

Mål: 30-70 % beboere.

Aktive førsteetasjer

Lav. 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

Oppgaver til aktører i område 8

Klosterøya



Den blågrønne byen

1. Mangel på parkareal i de nordlige delene av området, mens den sørvestlige delen av området har svært god tilgang. Ved å gjøre om grøntarealer til parkområder i det sørøstlige utbyggingsområdet kan man oppnå betydelig bedre tilgang til park.
2. Flere av parkområdene i området vil kunne utvikles til vesentlig mer attraktive steder med en utforming som støtter et større mangfold av oppholdskvaliteter.
3. Eventuelt kan noen av torgarealene også gjøres om til parkområde i nordre del for å redusere mangelen på parker i sentrale deler av Skien.

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. En gang- og sykkelbro fra Klosterøya til Jernbanebrua i øst vil ha stor betydning for tilgjengeligheten i området. Det vil også kunne bidra til et forbedret reisetidsforhold for gange og syklende sammenlignet med andre transportmidler.
2. En ekstra gangbro til Smieøya vil ytterligere forbedre tilgjengeligheten til området.
3. Ettersom krysstettheten i dag er lav, vil områdene som fortettes også måtte legge til rette for flere lokale og godt synlige gateforbindelser. Ikke minst over Klostergata.

Den tette funksjonsblandete byen

1. Området har et stort fortettingspotensial ved transformasjon av eksisterende bebygde eiendommer.
2. Avstanden til sentrum og god tilknytning til både vann og parker gjør området svært attraktivt for nye boliger og tjenester. Det bør tilstrebes en blanding av både leiligheter og arealeffektive eneboliger.
3. Området har i en tidligere utført fortettingsanalyse vist å ha et potensial på 10 300 m² BRA nybygg.



BESTILLERE

Bystrategi Grenland

Elise Brændaa, Porsgrunn kommune

Håvard Nymoen Johansen, Skien kommune

KONSULENTER

Spacescape

Tobias Nordström (ansvarlig)

Louise Karlsson

Anna Dahlhielm

Vera Esaiasson

Vill

Fredrik Barth (ansvarlig)

Anders Sletten Eide

Ida Wressel

Bjørnar Andersen

Rådgiver kulturmiljø

Inga Lindstrøm