Skien kommune

Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan for Klosterøya

Plankart: 2.9.2010
Bestemmelser sist revidert: 03.06.2026
Kvalitetsprogram: 1.6.2010

Planen er behandlet i medhold av Plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr.77 med endringer, sist ved lov av 7.mai 2004 nr.24.

Mindre endring av reguleringsplanen vedtatt av Teknisk hovedutvalg 17.1.2012.

1. GENERELT

1.1 Hensikten med reguleringsplanen

Vedtatt visjon: "Klosterøya – møtested for kompetanse og kreativitet". Øya skal utvikles til å bli et fyrtårn i utviklingen av Grenland. Dette skal nås gjennom å:

- Tilrettelegge for kompetansebaserte og kreative næringer
- Skape en urban og attraktiv øy 24 timer i døgnet
- Satse på unge mennesker i etableringsfasen
- Satse på øyas unike egenskaper og naturlige konkurransefortrinn
- Sikre det automatiske fredete kulturminnet Gimsøy kloster, Askeladden id.nr 64715.

Hensikten med reguleringsplanen er å definere de fysiske rammevilkårene for at målene ovenfor skal nås. Den skal samtidig danne en god plattform for den kommersielle utviklingen. Innen utløpet av transformasjonsperioden skal Klosterøya fremstå som en ny og levende del av Skien sentrum.

1.2 Området reguleres for følgende formål

a) Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- Gate m/fortau	Veg1, 2, 3, 4, 8
- Gang-/sykkelveg	GS 1, 3, 4
- Torg	Torg 2-3
- Promenade	PR 5
- Bussholdeplass	
- Annen veggrunn	

b) Offentlige friområder (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

- Offentlig friområde, park	F3- F5, F8-F10
- Friområde i sjø og vassdrag	FS3

c) Fareområder
- Høgspent
- Flom

d) Spesialområder (PBL § 25, 1.ledd nr.6)
- Område fredet etter kulturminneloven
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av eksisterende trær

- Område for fjernvarmeanlegg S1
- Frisiktsone ved veg

e) Kombinerte formål (PBL § 25, 2.ledd)
- Annet kombinert formål Felt 3,6,7,8,9,10,12,14,15,16

2. REKKEFØLGEKRAV

2.1 Klostergata (Veg 1)

a) Følgende utbedringstiltak skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse[1] for inntil 40 000 m^2 BRA[2] :
- Utbedring av lyskryss Klostergata (Veg1)/ Direktør Smidts gate (Veg2) samt midlertidig tilpasning av eksisterende kjøreveg på vestsiden.
- Fortau på østsiden av Klostergata (Veg1) fra og med busstopp til Direktør Smidts gate (Veg2)
- GS1, F4, F5
- Bussholdeplasser på begge sider av Klostergata (Veg1)

b) Avkjørsler til eksisterende parkeringsplasser langs Klostergata skal stenges før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse langs Klostergata. Driftsavkjørsel til Klostergata 30/ 32 opprettholdes mhp vareleveranse og utrykningskjøretøy.

2.2 Friområder, sandlekeplasser

Følgende friområder skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for følgende felt:
- Felt 15: F9
- Felt 14: F10

Sandlekeplasser og nærlekeplasser skal være opparbeidet ihht til krav til lekeplasser (jf pkt 5,5) før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boliger. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

2.3 Belysning, skilting

Belysning og skilting skal etableres samtidig med opparbeiding av offentlig infrastruktur (teknisk og grønn struktur).

3. DOKUMENTASJONSKRAV

Før det gis ramme-/ byggetillatelse skal det foreligge godkjent:

3.1 Overordnet landskapsplan i målestokk 1:500

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

[1] Ved anmodning om midlertidig brukstillatelse skal rekkefølgekravet være oppfylt før midlertidig brukstillatelse gis.
[2] BRA er bruksarealet for bebyggelsen i et område. Bruksareal under eksisterende terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Eksisterende bygninger hvor det allerede foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse inngår i beregning av antall m^2.

- Hele området vest for Klostergata (Veg1)
- Område F3 (Klosterhavna, Herregårdshagen og Klosterparken) og utbyggingsområde felt 3, 6 og 10

Planen skal vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer
- Offentlige og private utearealer
- Gang- og kjørearealer
- Sykkel- og bilparkering
- Overflatevannhåndtering

Overordnet landskapsplan skal forelegges HOTS for orientering før ramme-/byggetillatelse gis.

3.2 Detaljert landskapsplan i målestokk 1:200

Planen skal utarbeides for tiltak, med unntak av bruksendringer under 500m^2 BRA, som berører følgende byggeområder, friområder og friområder i sjø:

- Felt 6, Torg2
- Felt 3
- Felt 7, promenade 5, Torg3 og FS3 (Papirfabrikken)
- Felt 8, 9, S1, og Veg3 (Gurvika)
- F3 og felt 10 (Klosterparken)
- Det første av feltene 12,14-16 skal innbefatte F8, F9, F10 og GS3 (Vestfronten)

Planen skal vise:

- Bevaring og gjenbruk av historiske elementer
- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, parker, torg og promenade
- Areal for parkering, inkludert HC parkering og sykkelparkering
- Interne veger med atkomster, vareleveranse, snuplasser, gangveger, gangtuneller, bruer og turveger
- Materialbruk og vegetasjon
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
- Ledelinjer, stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse, sol/skygge,
- Midlertidig opparbeidelse av friområder, byggeområder, promenader, torg, parkeringsareal i en transformasjonsperiode
- Vurdering av sikkerhet mot drukningsulykker

Detaljplan skal være i samsvar med overordnet plan. Endringer i forhold til overordnet plan må grunngis. Overordnet plan justeres i henhold til godkjent detaljplan. Detaljert landskapsplan skal forelegges HOTS for orientering før ramme-/byggetillatelse gis.

3.3 Oversikt over bruksareal (BRA)

Oversikt over bruksareal skal vise totalt utbygd areal for hele planområdet samt det feltet tiltaket ligger innenfor. Dette skal sjekkes mtp totalt tillatt BRA (jf pkt 11.1), rekkefølgekrav (jf pkt 2), totalt tillatt forretningsareal (jf pkt 11 a) og krav om publikumsretta virksomhet (jf pkt 11 b).

3.4 Prinsipper for universell utforming

Prinsipplan for universell utforming skal inneholde:

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

3.5 Kvalitetsoppfølgingsplan

Kvalitetsoppfølgingsplan skal vise at ressurs-, natur- og miljøhensyn, estetikk og funksjonalitet er integrert i helhetlige arkitektoniske løsninger ihht kvalitetsprogram. Det skal redegjøres for hvordan mål og retningslinjer i kvalitetsprogrammet er fulgt opp i byggesaken. Event. avvik skal begrunnes.

3.6 Parkeringsplan

Parkeringsplan skal utarbeides i de tilfeller hvor parkering skal skje på bakkeplan i en transformasjonsperiode. Parkeringsplanen skal vise disposisjon av parkeringsområde med kjøre- og gangmønster, terrengbehandling og vegetasjon.

3.7 Tekniske planer

Det må utarbeides overordna planer og detaljplaner for:

- Veg, vann- og avløp
- Distribusjonsnett for fjernvarme
- Brannstrategi og brannvann
- Renovasjon
- Belysning og skilting

Ved bruksendringer eller ombygginger av større bygninger må det foreligge en helhetlig brannteknisk strategi for bygget. Den skal omhandle bruksområder, risikoklasser, rømningsveier, brannseksjonering, behov for branntekniske anlegg og tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap.

Byggeplaner for ombygging av krysset Klostergata (Veg1)/ Direktør Smidts gate (Veg2) samt avkjøringslomme for Cellulosen skal godkjennes av Statens vegvesen. Det må inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

3.8 Støyfaglig utredning

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

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

Etablering av nye bygninger med støyfølsom bruksformål (eks boliger, skoler, barnehager) innenfor gul sone kan bare tillates dersom krav til innendørs støynivå[3] er tilfredsstilt.
I rød sone tillates ikke etablert nye bygninger med støyfølsomme bruksformål.

3.9 Forurensning i grunn

Ved terrenginngrep i forurenset grunn plikter tiltakshaver å gjennomføre tiltak for å sikre at konsentrasjonene av miljøgifter i grunnen ikke overstiger normverdiene for den aktuelle arealbruk. Dette innebærer følgende:

a) Masseutskiftning, isolering eller byggtekniske tiltak må utredes i den enkelte byggesak for å hindre diffusjon av gass inn i bygg, jf Rapport NGI.

b) Anleggsarbeider, herunder oppgraving og disponering av forurenset masse, må ikke medføre forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø.

c) Forurenset masse som ikke deponeres/ anvendes på eiendommen, skal leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forurensningsloven.

3.10 Geotekniske og vassdragstekniske forhold

Ved søknad om ramme- eller byggetillatelse for utfylling/ pæling/ utbedringer av eksisterende bryggekonstruksjoner skal det foreligge:

- Geotekniske vurderinger av grunn og stabilitetsforhold
- Beregning av vannstandsforholdene og strømforholdene etter utfylling

Endelige planer for utfylling av F8, pæling Torg2 og plassering av ny bebyggelse i felt 6, 8, 10, 15 og S1 må vurderes av geoteknisk og vassdragsteknisk sakkyndig i samråd med NVE, jf notat Multiconsult og Tesaker Vann. Krav til utbedringer og stabiliserende tiltak må gjennomføres på bakgrunn av en samlet vurdering. Både område- og lokalstabilitet må vurderes.

3.11 Radon

Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 100 Bq/m^2.

4. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

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

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

5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Utforming av bygninger og anlegg

Områdenes utforming skal synliggjøre Klosterøyas historiske særtrekk, jf rapporten "Klosterøyas egenart".

Bebyggelsen skal tilpasses og ta hensyn til landskapsbilde, terrengform, eksisterende bygningsstruktur, vegetasjon, grunnforhold, hydrologi og lokalklima. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet. Det skal legges vekt på å utvikle gode, funksjonelle bygg tilpasset den urbane karakteren i området. I hovedsak skal ny bebyggelse gis et tidstypisk formuttrykk. Trafoer skal integreres i byggeområdene. Friområdene og utearealene skal bidra til å danne gode offentlige og halvoffentlige rom langs GS3.

5.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsretta bygninger og anlegg. Ved tilrettelegging for universell utforming av bevaringsverdige bygg må det vurderes om dette er forenlig med vernehensynene. Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

5.3 Krav til eksisterende vegetasjon

Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. For å unngå skade på trærne skal de beskyttes i anleggsperioden.

5.4 Krav til parkering

Minstekrav til parkering fremgår av tabell.

Virksomhet	**Enhet**	**Krav**	
		Antall bilplasser	Antall sykkelplasser
Bolig	1-3roms	0,5	0,5
Bolig	4-roms	1,0	0,5
Forretning	100m^2	1,0	2,0
Kontor	100m^2	0,5	1,0
Herberge	10 rom	2,0	2,0
Forsamlingslokaler	Sitteplass	0,1	0,1
Skoler, undervisningslokaler	Ansatt Elev <18 år Elev >18 år	0,25 0,1	0,5 0,5 0,5

Når området er fullt utbygd skal all parkering i hovedsak være i garasjeanlegg under bebyggelsen eller i parkeringsanlegg i bakkant av ny bebyggelse (felt 2). Det kan gjøres unntak for parkering for funksjonshemmede og korttidsparkering. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres og være utformet for funksjonshemmede. I felt 2 tillates etablert en dobbeltsidig parkering i flere plan inn mot Klostergata.

Før området er fullt utbygd tillates parkering på bakkeplan, jf krav til dokumentasjon pkt 3.6.

5.5 Krav til lekeplasser

Type	Maks avstand	Maks ant boliger	Minimum areal[4]
Grendelekeplass	500m	500	5000 m^2
Nærlekeplass	150m	150	1500 m^2
Sandlekeplass	50m	30	250 m^2

5.6 Krav til uteoppholdsareal

MUA[5] øst for veg 1 = 11m^2 pr boenhet. Minimum 5 m² skal så vidt mulig ligge på gateplan/inngangsplan. Balkong, terrasse, takhage, og lignende skal så vidt mulig utgjøre minimum 6 m² pr. boenhet.

MUA vest for veg 1 = 15 m² pr. boenhet.
Minimum 5 m² skal ligge på gateplan/inngangsplan. Balkong, terrasse, takhage, og lignende skal utgjøre minimum 6 m² pr. boenhet.

Uteoppholdsarealene skal ha trafikksikker adkomst, tilfredsstillende sol - og støyforhold og innby til opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill. 30 % av arealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.

5.7 Byggegrenser

Byggegrensen følger formålsgrensen dersom ikke annet fremgår av plankartet og bestemmelsene:

- Det må skapes gode romlige forhold rundt eksisterende bebyggelse i felt 16.
- 50 % av bebyggelsen langs begge sider av Klostergata (Veg1) må ligge minimum 5m tilbaketrukket fra formålsgrensa for å skape variasjon.
- Bebyggelsen i felt som grenser til F10 skal ligge 2m tilbaketrukket fra formålsgrensa.

5.8 Energiforsyning

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

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

[4] Areal brattere enn 1:3 (unntak for akebakker) og skjermbelter medregnes ikke. Areal til sandlekeplass, nærlekeplass og grendelekeplass kommer i tillegg til uteoppholdsarealet.
[5] Minste uteoppholdsareal. MUA angis i m^2 pr boenhet. Uteoppholdsareal er areal egnet til lek, opphold, rekreasjon.

6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Deler av området er regulert i kombinasjon med spesialområde bevaring

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

For området regulert i kombinasjon med spesialområde bevaring:
Veg 8 og deler av Veg 1, 2, 3, og deler av GS1, og 3 og GS4 omfattes av automatisk fredet kulturminne, Gimsøy kloster, Askeladden id.nr 64715, og er regulert til spesialområde bevaring, jf pkt 10.1. Før iverksetting av ethvert tiltak innenfor området, som omfattes av spesialområde bevaring, skal det foretas arkeologisk granskning av det berørte automatisk fredete kulturminnet. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk granskning kan fastsettes.

6.1 Gate med fortau

Alle nye kjøreveger skal utformes for lav kjørehastighet, med tilstrekkelig fri høyde for vareleveranse og med vekt på god formgiving og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Klostergata (Veg1) skal utvikles til en hovedgate som i tillegg til å ha en betydelig transportfunksjon også skal være en sentrumsgate tilrettelagt for ny aktivitet. Det tillates etablert ny bebyggelse på begge sider av Klostergata (Veg1) som harmonerer med eksisterende bygningsmasse og som bidrar til å aktivisere gateløpet.

Det tillates etablert mulighet for av- og pålessing av utstyr i bakkant av Cellulosen mot Klostergata (Veg1). Inn- og utkjøring skal være envegs i retning Skien sentrum. Avkjøringslommen må utformes som en del av forplassen og må kunne stenges når denne ikke er i bruk til av- og pålessing. Det tillates ikke nye avkjørsler langs Klostergata (Veg1).

6.2 Gang- og sykkelveger

a) GS3 skal være åpen for gjennomkjøring for utrykningskjøretøy og vareleveranse til felt 16. Opparbeidelsen skal skje på de myke trafikkanters premisser. Som en midlertidig løsning for atkomst til felt 14, 15 og 16 tillates kjøring parallelt med GS3 og gjennom F8, forutsatt at tilfredsstillende trafikksikkerhet for gående/syklende blir ivaretatt.

b) Fra GS1 til GS3 tillates etablert en gangforbindelse som slynger seg utover friområde F8 for å tilfredsstille kravet til universell utforming. Det må stilles strenge krav til estetisk utforming.

6.3 Torg, promenade

Torg 2, 3 og PR 5 skal være åpen for gjennomkjøring for vareleveranse og utrykningskjøretøy. Opparbeidelsen skal skje på de myke trafikkanters premisser. Deler av arealet kan opparbeides med vegetasjon.

Det må etableres en torgplass på begge sider av Hollenderiet i feltene 7 og 9 på til sammen minimum 1,2 daa. slik at fasadene på Hollenderiet kommer til sin rett. Fra Torg2 skal det etableres en forbindelse til Hollenderiet via torgplass i felt 7. Fra Hollenderiet via torgplass i felt 9 skal det etableres en forbindelse til Tunnel5 og Veg3. Fra torgplassen i felt 7 skal det etableres en forbindelse til parkeringsanlegg i kjeller.

6.4 Underganger

Tunnel1 og 5 skal være offentlig tilgjengelig og tilknyttes offentlig friområde/ promenade, torgareal eller gang/sykkelveg. De øvrige tunnelene skal bidra til å lette den interne kommunikasjonen.

7. FRIOMRÅDER

Deler av området er regulert i kombinasjon med spesialområde bevaring

Områdene skal ha ulik karakter og bruk. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Byggverk og anlegg kan tillates dersom det er i tråd med bruken av området til friområde. Dette forutsetter imidlertid dispensasjon i henhold til kulturminneloven § 8.

For området regulert i kombinasjon med spesialområde bevaring:
Friområde $F3_{a,b,}$ F4, del av F2 og F8, omfattes av automatisk fredet kulturminne, Gimsøy kloster, Askeladden id.nr 64715, og er regulert til spesialområde bevaring, jf pkt 10.1. Før iverksetting av ethvert tiltak innenfor området, som omfattes av spesialområde bevaring, skal det foretas arkeologisk granskning av det berørte automatisk fredete kulturminnet. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk granskning kan fastsettes.

7.1 Turveger, stier/ snarveier

Turveger og stier/ snarveier skal legges slik at de glir skånsomt og naturlig inn i terrenget. I naturområder bør turvegen opparbeides med grus eller steinstøvdekke med bredde 3m. Fast dekke er aktuelt for mye brukte atkomstveger.

7.2 Friområde $F3_{a, b, c}$

Områdenes utforming skal synliggjøre og utvikle stedets særtrekk i landskap og historie. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og ved ny etablering bør stedegen eller historisk riktig vegetasjon benyttes.

7.3 Friområde F4, F5, F8-F10

a) Vegetasjonen i F4, F5 og F8-F10 skal bevares og videreutvikles på en måte som styrker områdets rekreasjons- og miljøkvaliteter. Det tillates etablert trafo i F4.

b) Innenfor områdene F8, F9 og F10 skal det tilrettelegges for nærlekeplass og grendelekeplass med mulighet for bading, soling og et aktivitetsområde for lek og ballspill, herunder en balløkke med minimumsstørrelse 20x28m. Eksisterende bygning i F9 kan bevares og utvikles som en del av aktivitetstilbudet.

c) I felt F10 tillates etablert kjøreveg på bakkenivå inn mot eksisterende mur.

d) Det tillates mindre sidevegs forskyvning av friområdene F8, F9 og F10 forutsatt at friområdenes egnethet og samlete arealstørrelse opprettholdes.

e) Utfyllingen i F8 skal ha variert bredde med minimum gjennomsnittlig bredde på 15m og maksimum gjennomsnittlig bredde 20m. Utfyllingen skal ikke overstige kote +6,25. Dersom området helt eller delvis ikke lar seg gjennomføre pga. geotekniske, vassdragstekniske eller økonomiske forhold vil felt 15 utgå som byggeområde. Felt 15 skal i stedet opparbeides som friområde.

7.4 Friområde i sjø og vassdrag FS3

I friluftsområde i sjø tillates tilrettelagt for ulike aktiviteter i sjø, herunder brygger, badeplass, badeanlegg, flytende scene og småbåthavn. Ved opparbeidelse av badeplass må strøm og bunnforhold vurderes mtp sikkerhet.

8. FAREOMRÅDER

8.1 Høgspent

Deler av området er regulert i kombinasjon med spesialområde bevaring

Med unntak av nødvendige murer/konstruksjoner tillates ikke oppføring av bygg eller opparbeidelse av områder for varig lek og opphold nærmere enn 50m fra senterlinje luftbåren høyspenningslinje eller nærmere enn 9m fra senter av jordkabel. Magnetfeltet skal ikke ha verdi over 0,4 µT. En utbygging av boliger nærmere enn 50m fra høyspenningslinja krever omlegging/avstenging av høgspentledningen.

Normal drift og vedlikehold av området tillates. Bruk av kraner og annet maskinelt utstyr med arbeidshøyder over 4m skal godkjennes av linjeeier.

For området regulert i kombinasjon med spesialområde bevaring:
Deler av fareområdet omfattes av automatisk fredet kulturminne, Gimsøy kloster, Askeladden id.nr 64715, og er regulert til spesialområde bevaring, jf pkt 10.1. Før iverksetting av ethvert tiltak innenfor området, som omfattes av spesialområde bevaring, skal det foretas arkeologisk granskning av det berørte automatisk fredete kulturminnet. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk granskning kan fastsettes.

8.2 Flom

200-årsflommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Ny bebyggelse skal ikke ligge lavere enn kote +9,4m (inkludert 0,5 m sikkerhetsmargin) vest for Klostergata (Veg1) og kote +3,7m (inkludert 0,5 m sikkerhetsmargin og 0,6 m havnivåstigning) øst for Klostergata (Veg1). Ombygging av eksisterende bebyggelse bør skje slik at en ikke øker skadepotensialet.

Garasjeanlegg og adkomstvei tillates etablert under flomsonenivå under følgende forutsetninger:

- Konstruksjoner må dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom
- Det må etableres en innkjøringsterskel
- Elektrisk anlegg må etableres i taket
- Det må installeres egen pumpe for utpumping av flomvann
- Det må utarbeides en egen plan for evakuering

9. SPESIALOMRÅDER

9.1 Bevaring av bygninger og anlegg (kulturminner)

Veg 8, del av VEG 1, 2, og 3, del av GS1, 3 og 4, friområdet $F3_{a,b,}$ F4, fareområde høgspent, Felt 3 (Klostergata 33), 10 og 12 (Ladegården), del av felt 8, 9 og S1 (fjernvarme) omfattes av automatisk fredete kulturminne.

Planer og tiltak nevnt i plan – og bygningslovens §§ 86a, 86b og 93 skal godkjennes av Riksantikvaren.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske granskinger belastes tiltakshaver.

Dersom det under arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning dette kan berøre kulturminnet. Regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9.juni 1978. Riksantikvaren avgjør innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette, jf.kml § 8, 2.ledd.

Områdenes utforming skal synliggjøre særtrekk i landskap og historie. Natursteinsmur som løper i overgangen mellom Ladegården, Klostergata 30 og de lavereliggende områdene ut mot Hjellevannet skal i den grad det er mulig bevares og integreres i ny bebyggelse, alternativt skal naturstein gjenbrukes i anlegget. Muren tillates ikke fjernet innenfor bevaringsverdig område. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Biologisk kompetanse skal benyttes for vurdering av felling av større trær. Ved nyetablering bør stedegen eller historisk riktig vegetasjon benyttes.

Automatisk fredet kulturminne – Gimsøy Kloster
Deler av Klosterøya er definert som automatisk fredet kulturminne – Gimsøy Kloster. De enkelte formål som omfattes av fredningsområdet er omtalt i egne bestemmelser.

Det er i planforslaget vist ulike sektorsoner for hvordan den visuelle kontakten mellom tidligere klosterområdet og de i samtiden viktigste kontaktpunkter utenfor klosteret skal opprettholdes.

a) Sektor 1
Den visuelle forbindelsen fra Gimsøy kloster til Middelalderbyen Skien over Klosterhavna (klosterbrygge/ havneanlegg). I området tillates ikke byggverk/ innretninger som vil være til hinder for utsikten og kontakten med Middelalderbyen Skien.

b) Sektor 2
Den visuelle forbindelsen fra Gimsøy kloster til Brattsbergområdet/ kryptkirken på Kapittelberget og den historiske sammenhengen mellom disse. I området tillates ikke byggverk/ innretninger som vil være til hinder for utsikten og kontakten med terrengryggen på Bratsberg. Maks byggehøyden i sektorområdet er kote +24 mot Skienselva og kote +28 mot promenade 4.

c) Sektor 3
Den visuelle forbindelsen fra Gimsøy kloster til kryptkirken på Kapittelberget. I området tillates ikke byggverk/ innretninger som vil være til hinder for utsikten og kontakten med kryptkirken på Kapittelberget og Skienselva.

Bevaringsverdig bygningsmiljø og bygg
Bygninger, konstruksjoner og anlegg som er avmerket med “Bevaring av bygninger” på plankartet, tillates ikke revet/fjernet. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/ fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom riving/ fjerning tillates må det dokumenteres at kulturminnet kan erstattes med nybygg/ tilbygg som tilfører området kvaliteter på linje med kulturminnet som søkes revet/fjernet.

Bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Det som finnes av gamle trapper, steinsetting e.l. skal tas vare på. Anlegg av ny steinsetting, beplantning o.l. skal enten gjøres med tradisjonelle teknikker og materialbruk fra samme stilperiode som bygningene, eller anlegges med et moderne uttrykk.

Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk. Tilpasning i denne sammenheng betyr at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

9.2 Bevaring av eksisterende trær

Eksisterende trær langs Klostergata (Veg1) er regulert til bevaring. Ved vurdering av fellingstillatelse skal biologisk kompetanse benyttes. Dersom det gis tillatelse til å felle enkelttrær, skal det plantes nye.

9.3 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers vegbanenivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

10. KOMBINERTE FORMÅL

Deler av området er regulert til spesialområde bevaring

a) I områder avsatt til forretning tillates detaljhandel[6], unntatt plasskrevende varer[7], som skal tilfredsstille behovet for de som bor og har sitt virke på Klosterøya og som naturlig sogner til området. Forretning skal etableres på bakkeplan og ha inngang fra veg, gang- og sykkelveg, promenade eller torg.
Øst for veg1 tillates totalt 4500m² BRA til forretning. Hver enkelt forretning skal ikke overstige 1500 m² (felt 7A og 9).

b) Alle fasader mot torg skal ha publikumsrettet virksomhet[8] med hovedinngang på bakkeplan. I felt 6 skal 60% av samlet BRA på bakkeplan langs promenader og torg legges tilrette for publikumsrettet virksomhet. 60%-kravet kan også oppfylles ved å legge publikumsrettet virksomhet i felt 7A, men bruksarealet her skal ikke inngå i beregningen.

c) Det tillates ikke etablert forretning i gateplan langs Klostergata (Veg1). Vest for Veg1 skal minimum 30 % av bebyggelsen være boliger.
Innenfor hvert av feltene 7, 8 og 9 skal minimum 5 % av samlet BRA være boliger. Det tillates ikke etablert boliger på bakkeplan mot vest i felt 16.

[6] Detaljhandel er salg av varer i kvanta tilpasset personlig eller husholdningsbehov direkte til forbrukere eller husholdninger.
[7] Plasskrevende varer er forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.
[8] Publikumsrettet virksomhet omfatter formålene forretning, område for offentlig forsamlingslokale og administrasjon, allmennyttig forsamlingslokale og administrasjon og administrative bygg, områder for herberger og bevertning.

d) Under ny bebyggelse i felt 14, alternativt i bakkant av ny bebyggelse skal det etableres kjøreveg med fortau.

e) Det skal legges til rette for tilgjengelighet langs vannfronten i felt 8. Tilgang til fiskeplass mot utløpet av Klosterfoss skal opprettholdes alternativt ny etableres.

f) Det skal etableres en turvegforbindelse mellom GS3 og GS1 over felt 14 eller i tilknytning til F8. Traséen kan integreres i bebyggelsen. Det stilles ikke krav om universell utforming til turvegtraséen, men løsninger for å redusere stigningen mest mulig, for eksempel ved "korketrekkergangbru" skal vurderes i felt 14 og F8.

g) Pumpestasjon tillates bygd innenfor byggeområdene på øst- og vestsiden.

For området regulert til spesialområde bevaring:
Felt 3 (Klostergata 33), 10 og 12 (Ladegården), del av felt 8, 9, samt S1 (fjernvarme) omfattes av automatisk fredete kulturminnet, Gimsøy kloster, Askeladden id.nr 64715, og er regulert til spesialområde bevaring, jf pkt 10.1. Før iverksetting av ethvert tiltak innenfor områdene, som omfattes av spesialområde bevaring, skal det foretas arkeologisk granskning av det berørte automatisk fredete kulturminnet. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk granskning kan fastsettes.

10.1 Utbyggingsformål, utnyttingsgrad og bruksareal

Tabellen neste side gir en oversikt over hvilke formål som tillates innenfor hvert felt og utnyttingsgrad. Totalt bruksareal på Klosterøya skal ikke overstige 107 940 m^2 BRA. Glassgårder, foaje'er, haller og forsamlingslokaler skal regnes med sitt faktiske golvareal, dvs uten beregningsplan for hver 3m høyde.

Bruksarealet for hvert av feltene er veiledende.

Område	**Formål**[9]	**%- BYA**[10]	**BRA**
Felt 3 B/K/O/A/P	Bolig, kontor, administrasjon, garasjeanlegg	75	5800
Felt 6 K/O/A/S/P	Kontor, administrasjon, undervisning, forsamlingslokale, bevertning, garasjeanlegg	85	11000

[9] Formålene administrasjon (statlige, regionale og kommunale virksomheter), barnehage, undervisning (skole, universitet mv.), institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.), kirke, forsamlingslokale (kino, teater, bibliotek, kulturhus, museum, galleri, opplevelsessenter, kurs- og konferansesenter, treningssenter mv.) omfatter både offentlig og allmennyttig formål) Industri omfatter kunst- og håndverks- og mindre produksjonsbedrifter med mulighet for utsalg.
[10] Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. %-BYA angir det areal i prosent av tomta som bygningen, overbygde areal, konstruksjoner over bakken og nødvendig parkeringsareal opptar av terrenget, jf veileder, Grad av utnytting, 2007.

Felt 7A og B B/F[9]/K/I/O/A/H/ S/P	Bolig, forretning[11], kontor, industri, administrasjon, undervisning, institusjon, forsamlingslokale, herberger og bevertningssteder, garasjeanlegg	85	50000
Felt 8 B/K/O/A/H/S/P	Bolig, kontor, administrasjon, barnehage, undersvisning, forsamlingslokale, herberger og bevertningssteder, garasjeanlegg	55	13000
Felt 9 B/F/K I/O/A/S/P	Bolig, forretning, kontor, industri, administrasjon, undervisning, forsamlingslokale, bevertning, garasjeanlegg	65	13000
Felt 10 K/O/A/S	Kontor i tilknytning til ønsket virksomhet, barnehage, kirke, forsamlingslokale, bevertning	80	1800
Felt 12 K	Kontor- og representasjonsvirksomhet med mulighet for overnatting	15	370
Felt 14 B/K/O/A/H/S/P	Bolig, kontor, administrasjon, herberge, forsamlingslokale, bevertning, garasjeanlegg	45	8000
Felt 15 B/K/I/O/A/H/S/ P	Bolig, kontor, industri (kunst- og håndverk), administrasjon, barnehage, forsamlingslokale, herberger og bevertningssteder, garasjeanlegg	60	3000
Felt 16 B/I/O/A/S3	Bolig, industri (kunst- og håndverk), forsamlingslokale, bevertning	45	2000

[11] Forretning tillates bare etablert i felt 7A.

10.2 Bebyggelsesstruktur og byggehøyder

Tabellen gir en oversikt over hvilke byggehøyder som tillates innenfor hvert felt.
Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 5 % av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner på tak skal trekkes min. 3m tilbake fra fasaden.

Område	**Bebyggelsestruktur, cotehøyde**
Felt 3	Maks + 32
Felt 6	Variasjon: +24 mot veg7/ +28 mot promenade 4
Felt 7	Ved ombygging av Pm 6/7 bør øst- og vestfasadene brytes opp i mindre strukturer. Selve hovedskipet i midten kan bestå som et stort sammenhengende volum, men det bør etableres en gjennomgående forbindelseslinje øst-vest med minimumsbredde 10m. Forbindelses-linjene kan være takoverbygd. Variasjon +16,5/ +24 mot veg 4, +20/ +28 mot elva
Felt 8	Bebyggelsen skal ha en åpen struktur med hovedretning nord - sør som avtrappes ned mot Klosterfoss. Det skal opprettholdes siktlinjer fra Veg3 mot Klosterfoss. Variasjon: +16/ +22, Trafo +26, S1 + 11
Felt 9	Bebyggelsen langs Direktør Smidths gate (Veg2) skal ikke overstige +26,5 og skal avtrappes mot Hollenderiet og veg3. Bebyggelsen inntil kryss veg2/veg3 skal ikke overstige +20. Bebyggelsen inntil kryss veg3/veg4 skal ikke overstige +28 og må avtrappes mot gamle vakta.
Felt 10	+ 25,0. Dersom det bygges saltak, tillates maks mønehøyde + 27,0.
Felt 12	Bevaring

Felt 14	Bebyggelsen skal ha åpen struktur med oppbrutte volumer og avtrapping ned mot Hjellevannet. Det skal opprettholdes siktlinjer fra Klostergata mot Hjellevannet. Bebyggelsen langs Klostergata skal ha en naturlig avtrapping mot byen og mot friområde F10. Et evt høyhus, + 35 skal være en integrert del av bebyggelsen. Ved utforming må det legges vekt på et godt samspill mellom ny bebyggelse og Cellulosen. Variasjon: +23 / +29
Felt 15	Bebyggelsen skal ha åpen struktur med oppbrutte volumer og avtrapping ned mot Hjellevannet. Variasjon: +18,2/ +21,5 mot Damfossen
Felt 16	Bevaring. Det tillates bygd på 1etasje på Biorenseanlegget