



Grenland Næringsforening  
Postboks 299  
3701 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.  
19/09002-23

Dato  
30.04.2020

## Hva mener du om planen for hotell i Telemarksgata?

Forslag til detaljregulering for Telemarksgata 24 er lagt ut på høring. Det betyr at du nå kan komme med synspunkter til planen.

### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet omfatter det eksisterende Ibsenhuset og et område mellom Ibsenhuset og Telemarksgata. Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt hotell i tilknytning til Ibsenhuset.

Du kan se hele planforslaget på kommunens nettsider på [skien.kommune.no/kunngjoringer](https://skien.kommune.no/kunngjoringer). Har du ikke tilgang til internett kan du be saksbehandler sende deg de dokumentene du har behov for i posten

### Vedtaket

I sak 37/20 vedtok Utvalg for klima, miljø og byutvikling:

1. Forslag til detaljregulering for gbnr. 300/2658 m.fl. – Telemarksgata 24, med kart og bestemmelser datert 30.1.2020, legges ut til offentlig ettersyn med følgende tillegg:
2. Materialbruken bør vurderes nøye i forhold til de nære omgivelsene til Prestegården og Murbyen.
3. Et eventuelt samarbeid om felles inngang/skranke med Ibsenhuset og Ibsenbiblioteket bør vurderes.
4. Det er viktig at hotellet tones inn som en helhetlig del av Ibsenhuset og et fremtidig bibliotek. Hotellet kan ikke fremstå som et signalbygg eller som et soloprosjekt når vi først har valgt å legge så stor vekt på arkitektonisk utforming av et bibliotek. Det er også viktig at det blir gjort helhetlige og estetiske vurderinger som gjør at hotellet ikke "slår i hjel" annen viktig bebyggelse i nærområdet som Ibsenhuset, Ibsenbiblioteket og Prestegården.

**Bystyresekretariatet**

Tlf: +47 35 58 13 50

postmottak@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

[www.skien.kommune.no](https://www.skien.kommune.no)



Har du innspill til planforslaget?

Send eventuelle synspunkter til planenheten i Skien kommune på e-post [skien.postmottak@skien.kommune.no](mailto:skien.postmottak@skien.kommune.no), eller med brev til Skien kommune, planenheten, pb 158, 3701 Skien.

**Frist for innspill: 20.06.2020**

Har du spørsmål?

Kontakt gjerne saksbehandler Solveig Foss Haugen på tlf. tlf. 99 51 00 77.

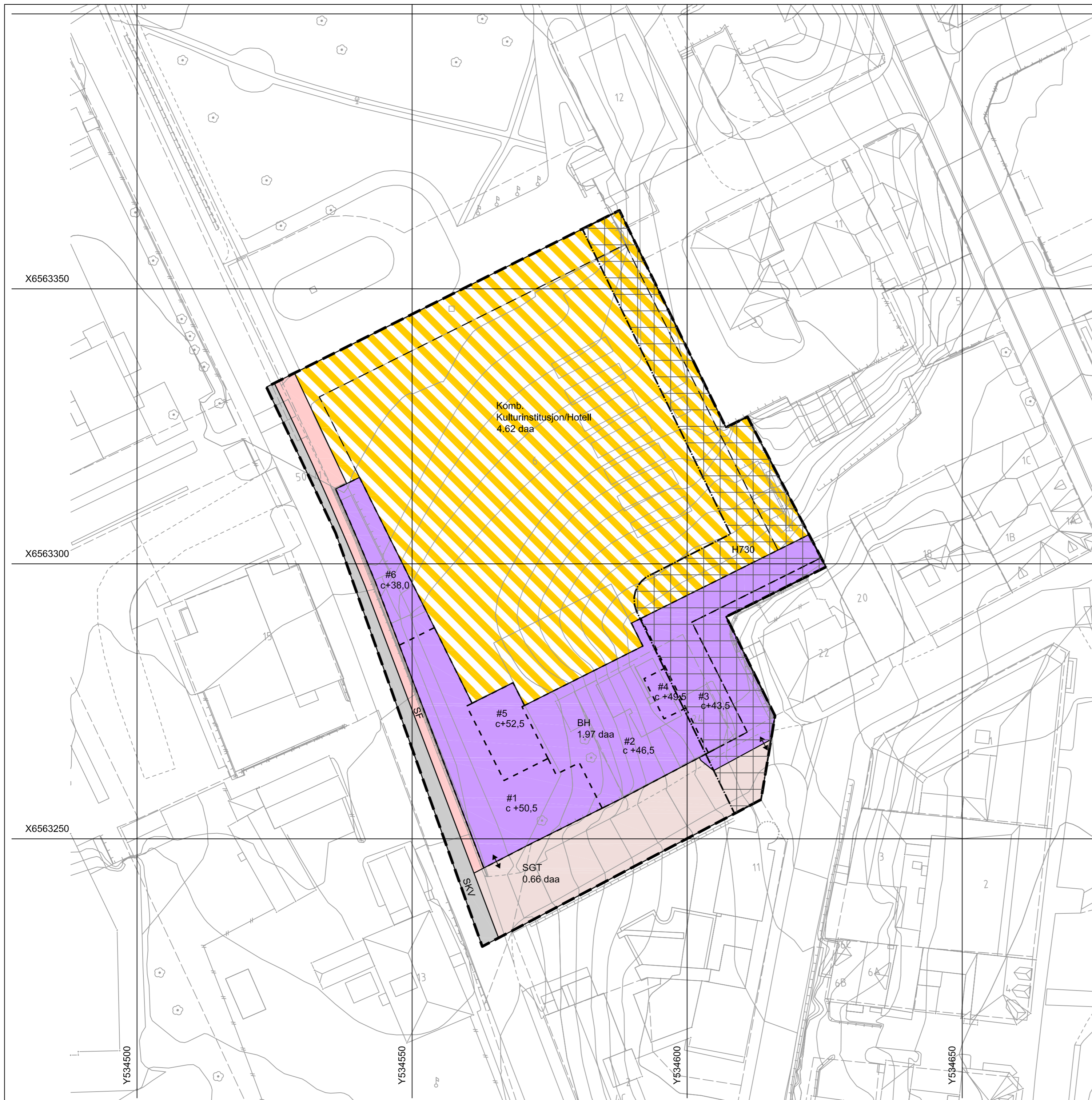
**Vedlegg:**

1. Plankart datert 30.1.2020
2. Bestemmelser datert 30.1.2020

Med hilsen

Marit Semb  
spesialkonsulent  
3558 1115

*Brevet er godkjent elektronisk.*



## TEGNFORKLARING

### PBL § 12-5 AREALFORMÅL

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BH Hotell
- Komb. Kombinert bebyggelse og anleggsformål Kulturinstitusjon / Hotell

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SGT Gatetun

### LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for båndleggingssone
- Grense for bestemmelse
- Byggegrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

### PBL § 12-6 HENSYNSSONER

#### d) Båndleggingssoner

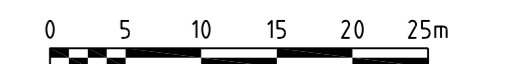
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

### PBL § 12-7 OMRÅDE BESTEMMELSER

- # Bestemmelsesområde

Basiskart levert av Infoland  
 Basiskart- dato: 03.06.2019  
 Basiskart: FKB  
 Ekvivalens: 1 m  
 Vertikalnivå: 2  
 Kartgrunnlag: EUREF 89 UTM sone 32  
 Høydegrunnlag: NN 2000

Målestokk: 1:500 (A2)



## Detaljregulering for Telemarksgata 24 - Hotel Nora Med tilhørende reguleringsbestemmelser Skien kommune

Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:

Saksbehandling i flg. PBL §27-1	Dato:	sign.:	Planen er utarbeidet av
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:	05.06.2019		
1. gangs behandling i planutvalget:	-		
Ny 1. gangs behandling i planutvalget:	-		
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	-		
2. gangs behandling i planutvalget:	-		
Kunngjøring av planvedtak			
Saksnr.:	Arkiv:	PlanID: 20190004	Kom. saksbehandler: Rev.:

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR TELEMARKSGATA 24 – HOTEL NORA

PlanID 20190004

Dato for siste revisjon av plankartet: 30.1.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.1.2020

## 1 GENERELT

### 1.1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt hotell på eiendommene 300/3847 og 300/2658 i krysset Telemarksgata/Lundegata. Nytt hotellbygg vil bli integrert med eksisterende bebyggelse Ibsenhuset.

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd).

### Forurensning i grunnen (§ 12-7 nr. 3)

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.

### Nye elektriske anlegg

Ved prosjektering av nye elektriske anlegg skal det tas kontakt med nettselskapet for å avklare plassering og utforming av nettstasjon.

### Fjernvarme

For ny bebyggelse er det tilkoplingsplikt til eksisterende fjernvarmenett i Skien sentrum.

## 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§ 12-5)

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### Hotell, BH

Arealet kan benyttes til hotell med tilhørende funksjoner.

- a) Maksimalt tillat bruksareal for bebyggelsen på tomten er 8700 m<sup>2</sup> BRA. Bruksareal under terreng er ikke tatt med i beregningen.

- b) Bygget skal terrasseres ned mot øst og det er satt krav om maksimale byggehøyder for hvert nivå, se § 5 *Bestemmelsesområder*.
- c) Det kan tillates mindre takoppbygg for ventilasjon, heissjakt, branntrepp etc. Det er satt krav om maks byggehøyde for disse i § 5 *Bestemmelsesområder*.
- d) Overvann skal håndteres fortrinnsvis på egen tomt i tråd med tretrinnsprinsippet til Skien kommune.
- e) Det tillates vegetasjon og beplantning på takkarealene, samt opphold og møblering på bestemmelsesområde #2 og #3.
- f) Fasadeutforming og materialbruk kan utformes i vår tids material- og byggeskikk, men må tilpasses arkitektur og fargebruk i murbyen og gateløpet i Telemarksgata.
- g) I 1. etasje mot Telemarksgata skal etableres utadrettet publikumsfunksjon i form av enkel servering/kafé o.l.
- h) Adkomst til eiendommen 300/3969 skal opprettholdes
- i) Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.

### **Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Kulturinstitusjon/hotell**

- j) Arealet omfatter eksisterende kulturinstitusjon Ibsenhuset.
- k) Det tillates fellesfunksjoner med hotell i formål BH som trafikkadkomst, sykkelparkering, resepsjon, lobby, bevertning, møterom, konferansefasiliteter og lignende.

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)**

#### **Kjøreveg SKV**

Område SKV er eksisterende kjøreveg.

#### **Fortau SF**

Område SF er nytt fortau.

#### **Gatetun SGT**

Område SGT er nytt gatetun med grøntstruktur.

- a) Det tillates anlegg for gående og syklende, samt adkomst for varelevering og renovasjon vist med adkomstpiler på plankart. Parkering tillates ikke.
- b) Gang/sykkelareal (gateløpet) skal ha fri bredde på minimum 4,5 meter
- c) Det tillates beplantning og vegetasjon på begge sider av gateløpet. Det tillates enkel møblering som benker, sitteplasser o.l. Grøntstruktur og møblering skal ikke hindre sikten til Prestegården med gnr/bnr 300/2668

## **4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

### **4.1 Båndleggingssone etter lov om kulturminner H730**

Båndleggingssonen H730 er automatisk fredet kulturminne Skien middelalderby som er båndlagt etter kulturminneloven. Det søkes gjennom reguleringsplanen dispensasjon for å oppføre bygg innenfor grensen til hensynssonen.

## **5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER**

### **5.1 Bestemmelser til byggehøyder**

For #1 er maksimal byggehøyde + kote 50,5

For #2 er maksimal byggehøyde + kote 46,5

For #3 er maksimal byggehøyde + kote 43,5

For #4 er maksimal byggehøyde + kote 49,5

For #5 er maksimal byggehøyde + kote 52,5

For #6 er maksimal byggehøyde + kote 38

## **6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)**

### **6.1 Vilkår for igangsettingstillatelse**

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak eller bebyggelse innenfor BH skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon av byggegrunn

### **6.2 Vilkår før bebyggelse tas i bruk**

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i BH skal fortau (SF) og gatetun (SGT) opparbeides.

### **6.3 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

Før det gis rammetillatelse for tiltak eller nye bygninger skal det;

- a) Foreligge en godkjent landskapsplan i 1:500 som skal inneholde;
  - Avkjørsel og adkomst for gående og syklende
  - Avkjørsler og areal for parkering, inkludert sykkelparkering
  - Interne veger med atkomster, vareleveranse, snuplasser
  - Bebyggelsens plassering og kotehøyde, målsatt ved inngangspartier
  - Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høydeUtforming av utearealer og vegetasjon
- b) Foreligge tegninger for fasadeutrykk med materialbruk og fargebruk i henhold til § 3.1.g
- c) Foreligge plan for lokal håndtering av overvann etter tretrinnsprinsippet som innebærer bruk av takarealer

- d) Foreligge tekniske planer for veg, vann, avløp og renovasjonsløsning som er godkjent av Skien kommune.