



# KULTURHISTORISK STEDSANALYSE FOR SKIEN // DIVE



SKIEN KOMMUNE



## DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Skien kommune

Rapportnavn: Kulturhistorisk analyse (DIVE) for Skien sentrum

Utgave/dato: 24.11.2022

Oppdrag: 636622-01– DIVE-analyse Skien sentrum Rapport

Oppdragsleder: Astrid Storøy

Utarbeidet av: Astrid Storøy og Åse Marit R. Flesseberg

Fagressurser: Bjørg Wethal og Kjell Arne Valvik

Layout: Frode Edvardsen og Åse Marit R. Flesseberg

Prosjektgruppe Skien kommune: Caroline Wahlstrøm, Gunn Marit Christenson, Håvard Nymoen Johansen

Kvalitetskontroll: Astrid Storøy og Sindre Arnkværn

Asplan Viak AS

[www.asplanviak.no](http://www.asplanviak.no)

Bilder uten kildehenvisning er tatt av Asplan Viak.



Foto: Dag Jensen. Kilde: Skien kommune

INNLEDNING.....	s. 4	TRINN 4 AKTIVERING.....	s. 62
TRINN 1 BESKRIVELSE.....	s. 8	1 Analyseområdet i dag.....	s. 63
TRINN 2 FORTOLKNING.....	s. 30	2 Gjeldende planer og føringer for vern.....	s. 64
TRINN 3 VERDISETTING.....	s. 42	3 Pågående prosjekter.....	s. 67
1 Begrunnelsen for vern.....	s. 43	4 Handlingsrom.....	s. 70
2 Vurdering av verneverdi og tålegrense.....	s. 44	4.1 Føringer for forvaltning av middelalderbyen.....	s. 71
2.1 Gater, byrom og bygningsstrukturer.....	s. 45	4.2 Generelle anbefalinger til fredete og verneverdige enkeltbygninger.....	s. 71
3 Verdi- og sårbarhetstabell.....	s. 53	4.3 Generelle anbefalinger til bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter.....	s. 72
<b>Tabell 3-1A Verdi- og sårbarhet - overordnet.....</b>	s. 54	<b>4.4 Anbefalte handlingsrom.....</b>	s. 76
<b>Tabell 3-1B Verdi- og sårbarhet - områdevis.....</b>	s. 55	<b>Tabell 4-1 Anbefalinger for bygningsstrukturer i delområdene.....</b>	s. 79
		5 Virkemidler.....	s. 84
		KILDER.....	s. 89



---

## **INNLEDNING**

# INNLEDNING

Skien har de siste årene jobbet bevisst og systematisk med sentrumsutvikling, konkretisert gjennom handlingsprogrammet Skien 2020. Samarbeid mellom offentlige og private aktører har ført til mer aktivitet i sentrum. Det er mange pågående utviklings- og byggeprosjekter i og rundt bykjernen. Det forpliktende samarbeidet om strategisk byutvikling i Skien og Porsgrunn har resultert i at byene mottok Kommunal- og moderniseringsdepartementets Attraktiv by- pris i 2021.

Denne DIVE-analysen er Asplan Viaks anbefalinger til Skien kommune. Analysen er metodisk oppbygd etter Riksantikvarens metode for DIVE-analyser (revidert utgave fra 2018).

Ansvarlig for utarbeidelse av DIVE-analysen har vært Asplan Viak AS ved sivilarkitekt Astrid Storøy i samarbeid med sivilarkitekt Åse Marit Rudlang Flesseberg. Sivilingeniør i geomatikk Frode Edvardsen har utarbeidet kartene i rapporten. Planlegger Bjørg Wethal har bistått med lokalkunnskap om Skien, og arkeolog Kjell Arne Valvik har bidratt med kunnskap om førreformatorisk tid.

## MÅLET FOR DIVE-ANALYSEN

Skien kommunes mål med å gjennomføre en DIVE-analyse begrunnes i ønsket om å få et bedre kunnskapsgrunnlag i arbeidet med planer, saksbehandling, utviklingsprosjekter og formidling. DIVE-analysen vil gi et viktig kunnskapsgrunnlag, og vil kunne fungere som et verktøy for å ivareta de

kulturhistoriske verdiene i planlegging og gjennomføring av utbyggingsprosjekter. Analysens mål er å gi kulturhistorisk kunnskap i enkeltsaker og i prosjektarbeid, og være en del av kunnskapsgrunnlaget for flere planer som skal revideres i Skien, i første rekke kommunedelplan for sentrum og kommunens kulturminneplan. I sentrumsplanen vil hovedtemaene dreie seg om fortetting/knutepunktutvikling, gatebruk og bevaring. DIVE-analysen vil også bidra i fortellingen om byen og gi ny kunnskap om steder og hendelser.

## OM DIVE-METODEN

En DIVE-analyse er en kulturhistorisk stedsanalyse for landskap, byer og steder. I analysen samles, systematiseres, tilrettelegges og formidles kunnskap om kulturarven som grunnlag for utvikling av gode og bærekraftige lokalsamfunn. DIVE-metoden er utarbeidet for å ha en metodisk åpen, tverrfaglig og medvirkningsorientert tilnærming, tilpasset vår tids utfordringer og arbeid med kulturarven som ressurs i by- og stedsutviklingsprosesser.

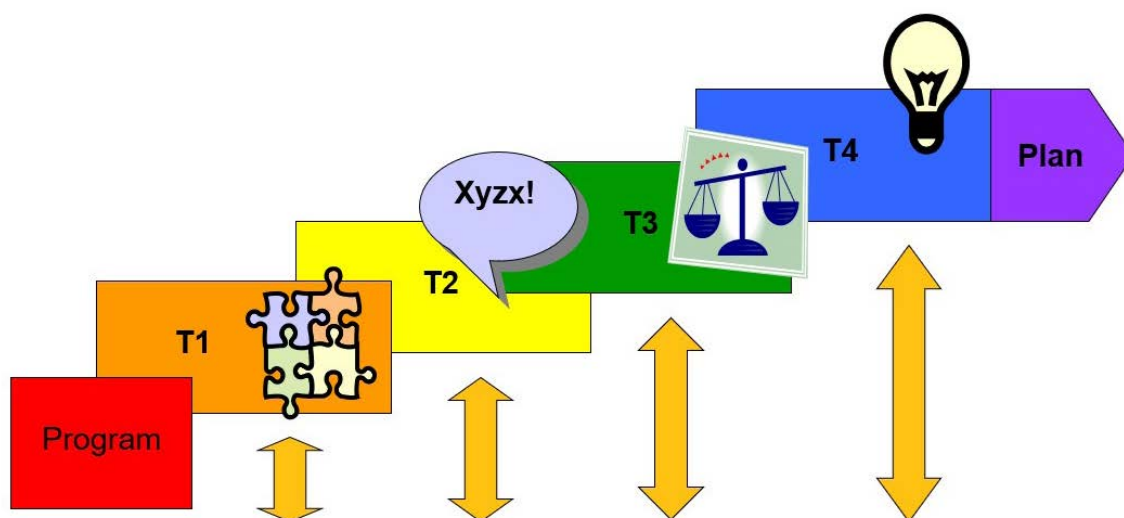
DIVE-rapporten er ikke et juridisk styringsverktøy, men faglige anbefalinger som kan benyttes som grunnlag for pågående arbeid med ny kommunedelplan for Skien sentrum og andre plan- og byggesaksprosesser.

En DIVE-analyse kan bidra til å skille viktige kulturhistoriske verdier og kvaliteter fra mindre viktige, og foreslå forutsigbare rammer for vern og utvikling av de kulturhistoriske ressursene i analyseområdet.

Gjennom fire, målrettede trinn omdannes historisk informasjon fra passiv til operasjonell kunnskap. I løpet av prosessen belyses områdets kulturhistoriske: 1) karakter, 2) betydning, 3) sårbarhet og 4) handlingsrom gjennom en serie beskrivende, fortolkende, vurderende og aktiverende arbeidsledd. Riksantikvaren fremhever at DIVE-metoden er tenkt som en veiviser, og at de ulike ressurspersonenes fagbakgrunn og erfaring er kvaliteter som beriker analysen.



# INNLEDNING



Program ► T1) Beskrive ► T2) Fortolke ► T3) Vurdere ► T4) Aktivere ► Plan

## MEDVIRKNINGSPROSESSEN

Som del av metodikken er det gjennomført en åpen og medvirkningsrettet prosess med medvirkning fra en ekstern referansegruppe (medvirkningsgruppe). Det har vært gjennomført to medvirkningsverksteder, hver på fem timer. Det første verkstedet omfattet trinn 1 og trinn 2, mens verksted to omfattet trinn 3 og trinn 4. Mye god kunnskap har vært løftet frem i diskusjonene.

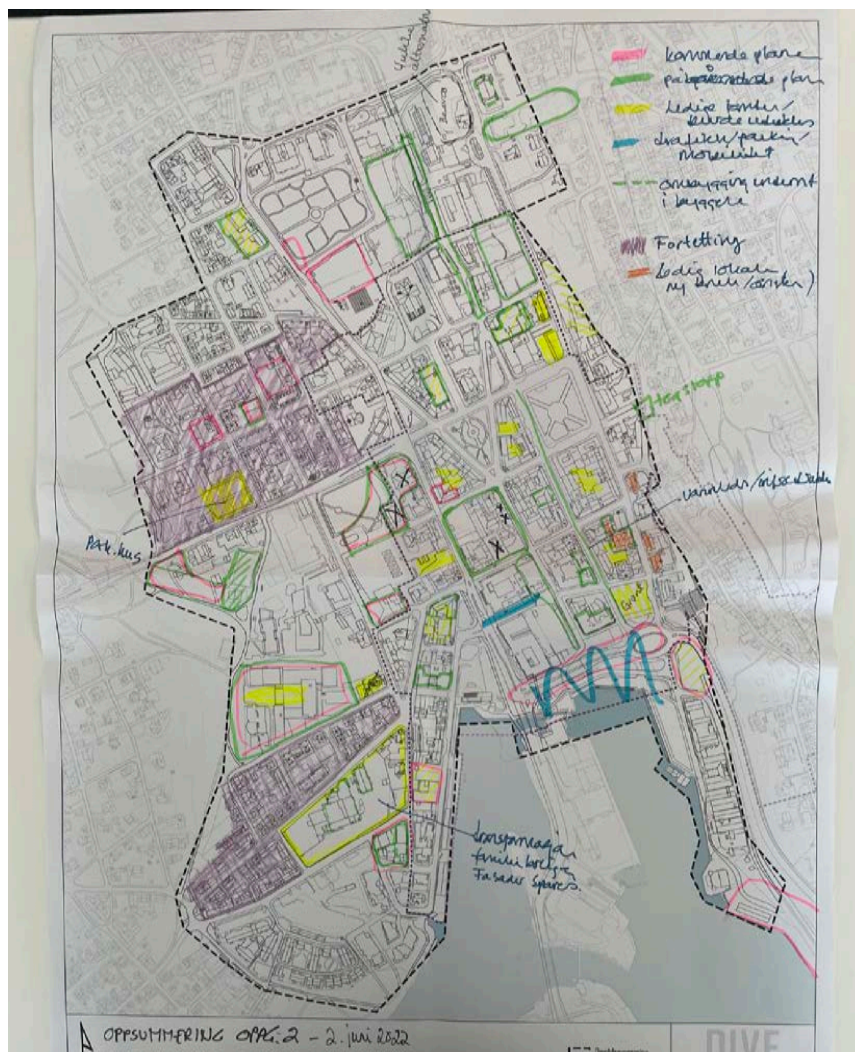
Medvirkningsgruppene har bestått av følgende deltakere:

- Knut Wille, Kontorbygg
- Martin Johannesen, GI Eiendom AS
- Gunnhild Randen, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Kulturarv
- Sindre Arnkvern, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Kulturarv
- Jorunn Sem Fure, Telemark Museum
- Hanne Birte Hulløen, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Samfunn og plan
- Else Skau, Leder Fortidsminneforeningen i Telemark
- Rikke Sanni Nikolaisen, Historieforteller/Skiens Kunstforening
- Jan Thore Øvrum, Gjerpen historielag
- Per Svenkesen, Skien historielag
- Per Forsberg, Skien historielag
- Heidi Hamadi, Grenland Husflidslag
- Ragnar Nilssen, pensjonist, tidligere Skien 1000 år - prosjektet
- Tore Hammersmark, Skien By
- Sigurd Laland, Geodata, Skien kommune
- Gunn Marit Christenson, Prosjektleder Ibsen 2028
- Pernille Glesaaen, Skien kommune, Byggesaksenheten
- Håvard Nymoen Johansen, Skien kommune, Planenheten
- Solveig Foss Haugen, Skien kommune, Planavdelingen
- Geir Halvor Sollid, Skien kommune, Planenheten
- Helle Riis, Skien kommune, Kulturkontoret
- Caroline H. Wahlstrøm, Skien kommune, Kulturkontoret (prosjektleder)
- Knut Janøy, Utvalg for kultur, idrett, friluftsliv og frivillighet
- Anders Skorve, Utvalg for klima, miljø og byutvikling
- Ørnulf Hjort Sørensen, Utvalg for klima, miljø og byutvikling
- Åse Marit R. Flesseberg, Asplan Viak
- Astrid Storøy (oppdragsleder), Asplan Viak

# INNLEDNING

Ikke alle deltakere har deltatt i begge verkstedene. Medvirkningsgruppen har kommet med konstruktive innspill og lokalkunnskap til arbeidet. Deltakerne representerer ulike bakgrunn og interesser. De har hatt ganske like syn på hva som er en ønskelig framtid for området, og hvilken innfallsvinkel utviklingen skal ha. Innspillene har i etterkant vært gjennomgått og vurdert ut fra Asplan Viaks faglige tilnærming. Begge verkstedene er referatført som et arbeidsverktøy i prosessen.

Sluttproduktet i form av denne kulturhistoriske stedsanalysen (DIVE) avspeiler hovedtrekk i medvirkningsgruppas syn, men konklusjonene er Asplan Viaks innspill og faglige råd til Skien kommune.



Kartkladd med innspill fra medvirkningsverksted.



Medvirkningsverksted.

# 1

---

## TRINN 1 BESKRIVE

*Hvilke hendelser har hatt betydning for den fysiske utformingen av byen, slik vi kjenner den i dag?*

### **OM METODE OG BEGREPSBRUK**

I analysens første trinn etableres kunnskapsgrunnet som viser hvordan naturgitte og kulturelt betingede forhold har formet analyseområdet.

Utviklingshistorien er inndelt kronologisk ut fra de viktigste historiske hendelsene der en følger utviklingssporene i tid, lag for lag. Kun de mest sentrale historiske hendelsene er beskrevet, historien er ikke utfyllende. Teksten er delt inn i seks tidsepoker der historien fortelles ut fra tre geografiske nivåer eller «flyhøyder» (Norge/Telemark, Skien og sentrum). Tekst og kart utfyller hverandre. (Kilde: Riksantikvaren).



# FØR 1536 TIDLIG BYDANNELSE - MIDDELALDERBYEN

TRINN  
BESKRIVE **1**

## NORGE/TELEMARK

Jernalderen og bruken av redskaper av jern medførte behov for redskap til å skjerpe og vedlikeholde en skarp egg. Gode brynesteiner var en ettertraktet vare, og stein fra Eidsborg har vært særlig egnet til dette formålet. Det har vært eksportert brynestein fra steinbrudd i Eidsborg helt siden 700-tallet. Steinen ble fraktet fra Eidsborg og ned Skiensvassdraget, og eksportert til markeder både lokalt og internasjonalt. Det er funnet Eidsborgbryner i kulturlag i de nordiske landene som er eldre enn 900-tallet. Langs kysten av England og Nord-Tyskland er det funnet Eidsborgbryner fra perioden 900-1100, og i Polen og vestover i Storbritannia er det funnet bryner fra 1100-1400.

Dag Eilivsson var kongens lendmann (antagelig allerede før Olav Kyrre døde i 1093) og høvding på Bratsberg i Gjerpen rundt 1100. Det er grunn til å tro at han også deltok på Sigurd Jorsalfares korstog til Jerusalem i 1108. Årsaken til at Eilivsson

flyttet setet sitt fra Brunlanes til Bratsberg hang trolig sammen med kontrollen over den viktige handelen med brynestein. Det er grunn til å tro at den nye, faste bosetningen i Skien ble etablert som et resultat av kombinasjonen brynesteinshandelen og maktsenteret på Bratsberg.

I Norge har tømmer og trelast vært handelsvare helt siden 1200-tallet. Tømmer ble fløtet ned de store vassdragene til kysten, og ved de store elveosene i Norge dannet det seg handelsplasser. Handelsmenn fra land i Europa brakte varer fra kontinentet til Norge og tok tømmer med tilbake.

I 1349 rammet Svartedauden Norge. Pesten spredde seg fra Bergen og ut over Norge, og rammet befolkningen hardt. Det er anslått at 2/3 av befolkningen døde i løpet av årene pesten herjet.

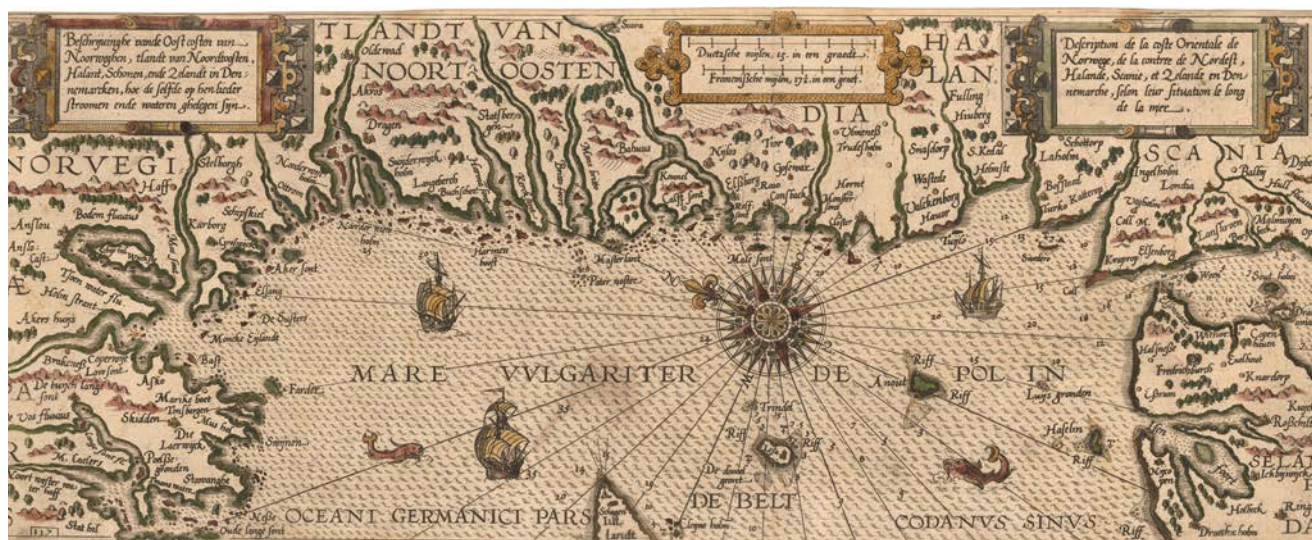
På 1400-tallet lå Norge under Dansk styre. Gaute Eriksson, sysselmann i Skien og riksråd, var til stede ved forhandlingene i Kalmar i 1397 hvor unionen

mellom Danmark, Norge og Sverige ble inngått.

Reformasjonen som den danske kong Christian III gjennomførte i 1536 var en reaksjon mot pavekirken, og dennes ritualer, rettsregler og teologiske oppfatninger som for det meste tjente til å styrke kirkens og pavens verdslige makt. Ved reformasjonen i Norge ble kirken strippet for makt og verdier. Kongen ble kirkens overhode, og alle kirkens eiendommer ble lagt inn under kronen.

## SKIEN

På 900-tallet lå vannstanden 2-3 meter høyere enn dagens situasjon, og Hjellevann og Bryggevann var ett stort vann med tre øyer i midten. Arealet innerst i Bryggevann har vært en god og trygg havn gunstig for handel og sjøfart. Dette la tidlig grunnlaget for et møtested mellom befolkningen i innlandet og kysten. Arkeologiske funn viser at det allerede i slutten av vikingetiden var etablert en møteplass her. Fra kulturlagene



Illustrasjon: Utsnitt av nederlandsk sjøkart, 1592. Kilde: Kartverket.no.

# FØR 1536 TIDLIG BYDANNELSE - MIDDELALDERBYEN

TRINN  
BESKRIVE **1**

i grunnen vet man også at brynestein fra Eidsborg har vært forhandlet her i lang tid. I løpet av 1000- og 1100-tallet vokste middelalderbyen Skien fram. Det finnes spor etter fast bosetning her fra tidlig middelalder.

Dag Eilivsson fikk bygget kryptkirken på Kapitelberget bygget rundt år 1110, og dette er den eldste steinkirken man kjenner til i distriktet. Man antar også at Eilivsson fikk grunnlagt Benediktinerklosteret Gimsøy kloster på Klosterøya rundt år 1115. Klosteret ble raskt en viktig maktfaktor i distriktet. Noen år senere, rundt 1150, ble Gjerpen kirke reist.

Skien nevnes som by første gang i Sverres saga ved slaget ved Fimreite i 1184.

På 1200-tallet er Skien det administrative sentrum i Skienssyssele. Sysselmannen hadde trolig tilhold i byen, og flere av sysselmennene var blant kongens nærmeste menn. Leidangen hadde også samlingssted her.

Utover på 1200-tallet ble Gimsøy kloster en stadig sterkere maktfaktor i området. Byggingen av klosteret førte til økt kontakt med kontinentet og europeisk kultur, både i form av tilreisende håndverkere og kontakten med benediktinerordenen, men også handelen som økte. Eidsborg-bryner var fortsatt en viktig handelsvare, men også tømmer, huder, råjern, ull og lin var viktige eksportartikler.

Tidlig på 1300-tallet økte handelen med utlandet, trolig i hovedsak med tømmer. Hanseater, engelske

og hollandske kjøpmenn seilte opp Skienselva.

Byen fikk kongelig handelsprivilegie i 1358, og i kjølvannet av dette oppsto økt handel og mer spesialisering innenfor håndverksfagene. Privilegiebrevet skulle beskytte den Norske handelen, men trolig også sikre mot innbyrdes konkurranse mellom ulike handelsbyer. Et nytt handelsbrev fra 1371 stadfestet at Gimsøy kloster ikke kunne drive kjøpmannskap i Skien.

Utover 1400-tallet vokste kjøpstaden Skien frem. Byen fikk flere håndverkere, og borgermester og råd står i spissen for kjøpstadssamfunnet. Tilreisende kjøpmenn slo seg ned i byen, giftet seg inn i byens familier, ble en del av befolkningen og drev trelasthandel med slekt og kjente i opphavslandet. Skien hadde fem kirker i middelalderen.

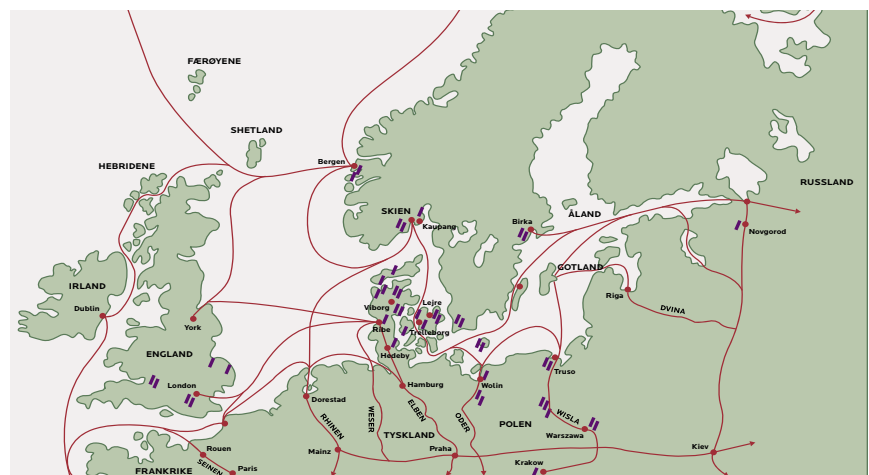
## SENTRUM

Den eldste bebyggelsen man kan finne spor etter lå øverst på stranden opp mot fjellryggen.

Dette var enkle konstruksjoner i lett tømmer eller flettverk tettet med leire som bare stod en kort periode. Denne bebyggelsen var sesongbasert, og det er dokumentert spor etter verkstedvirksomhet (skomaker, kam-maker og smie, samt båtbyggeri). Man regner det som sikkert at det ble drevet marked etter at smie og kam-maker var etablert på stedet. Funn viser også at handelen med brynestein fra Eidsborg var i gang på denne tiden.

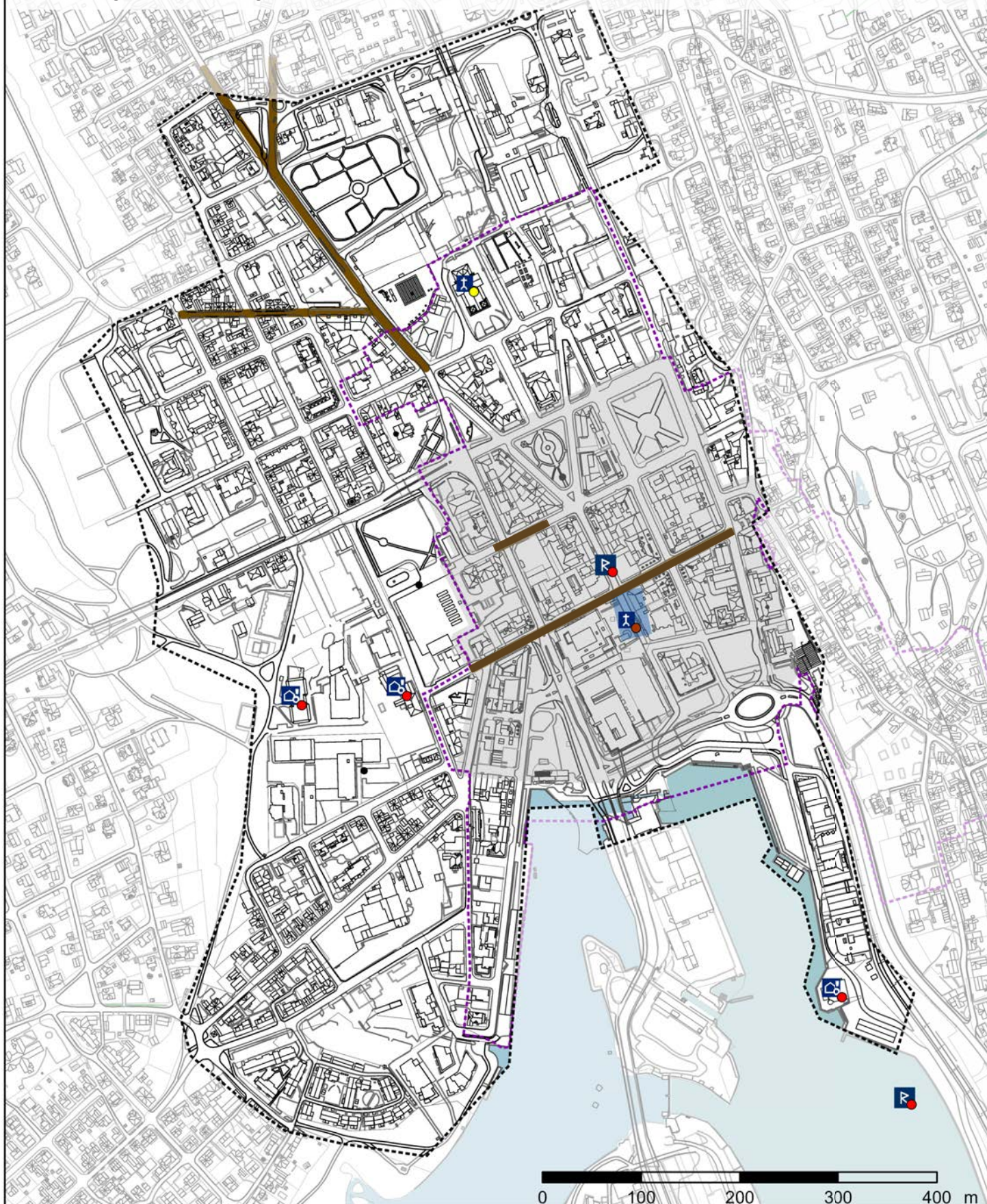
Fra tidlig middelalder finner man spor etter fast bosetning. Rundt 1150 skjer det en klar regulering av bebyggelsen i Skien. Solide tømmerbygninger med flere rom, plankegulv og ildsted ble reist, og en trebrolagt gate med jevn bredde ble anlagt i bakkant av bebyggelsen.

Skien er igjen omtalt som by i skriftlige kilder i 1225. Mariakirken som lå ved byens torg er første gang nevnt i skriftlige kilder i 1296, men antas være fra slutten av 1100-tallet eller tidlig 1200-tall. I første halvdel av 1300-tallet blir havna i Skien utvidet.



Kartet viser handelsveier i Europa i vikingtida og middelalderen. Alle stedene merka med lilla rektangel viser funn av brynestein fra Eidsborg. Kilde: Skien kommune

Brun markering viser veier som trolig har vært brukt som ferdsselsveier helt tilbake til middelalderen.



- |  |              |  |                   |  |                  |
|--|--------------|--|-------------------|--|------------------|
|  | 1970 - i dag |  | Arkeologisk minne |  | Analyseområde    |
|  | 1945-1970    |  | Bebyggelse        |  | NB! område       |
|  | 1886-1945    |  | Kirkested         |  | Middelaldergrunn |
|  | 1671-1886    |  | Fredning          |  |                  |
|  | 1536-1671    |  | Ulike vernetyper  |  |                  |
|  | Før 1536     |  | Listeført kirke   |  |                  |

**T1-1: Før 1536**

DIVE Skien 2022

asplan  
viak



## NORGE/TELEMARK

Perioden etter reformasjonen var preget av sterk vekst i byene i Norge. Trelasthandelen med Tyskland og særlig Nederland la grunnlag for byvekst flere steder langs kysten av Sør- og Østlandet.

På 1500-tallet ble den vandrevne oppgangssaga vanlig. Den gjorde det mulig å få mer enn to bord ut av hver tømmerstokk, og handelen med trelast økte.

Kong Christian 3. var særlig interessert i bergverk. Etter oppdrag fra kongen kom det tyske bergmenn til Telemark i 1539. Disse etablerte flere gruver i Telemark, men på grunn av store stridigheter med bøndene må bergverkene etter hver gi tapt, og bergmennene reiste hjem i 1549. I 1662 var kong Fredrik 3. kommet i bunnløs gjeld, blant annet til Jørgen Bjelke som var Lensherre i Bratsberg. Kongen valgte å betale Bjelke i Krongods, i form av alle

gårder og sager i Brattsberg amt.

## SKIEN

Som følge av reformasjonen ble Gimsøy kloster lagt ned i 1540, og klosteret med eiendom tilfalt kronen. I 1546 brant klosterbygningene.

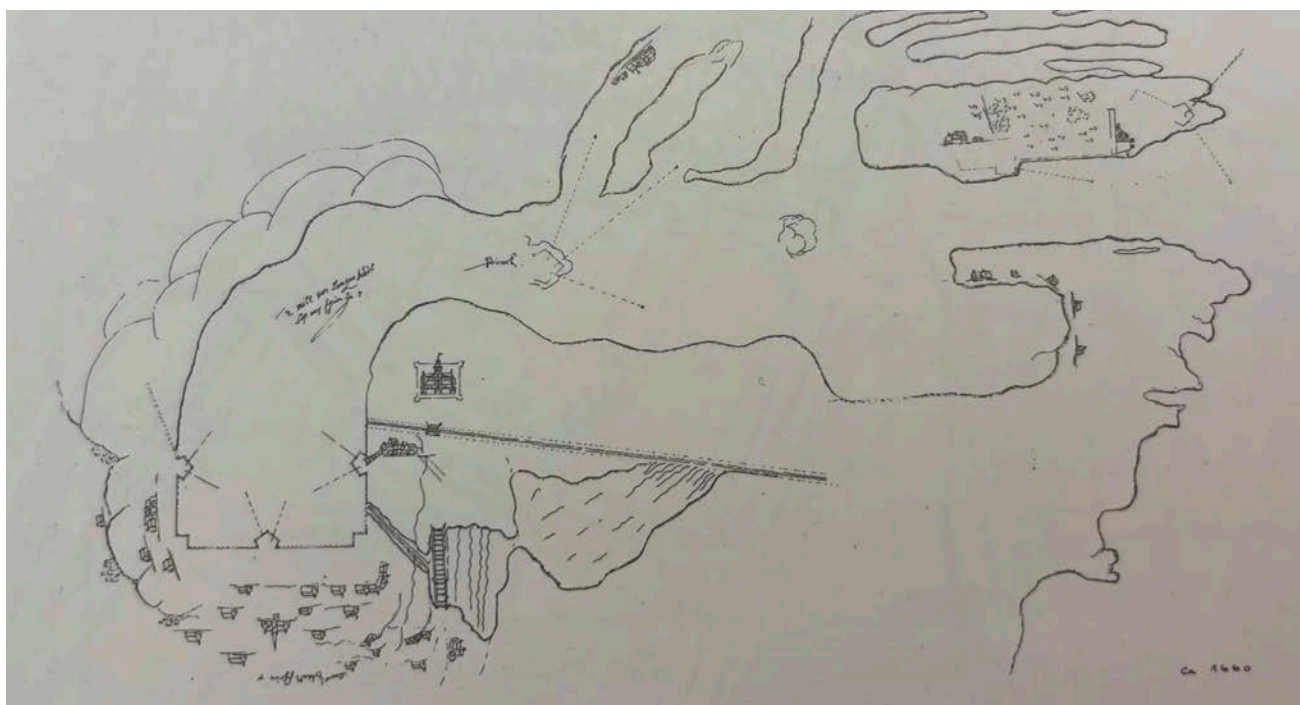
Etter reformasjonen opplevde Skien en industriell revolusjon. Tyske bergmenn fant jernmalm i Gjerpen, og det ble etablert bergverk og jernverk ved Fossum ca 1540. Dette anlegget ble overtatt av private i 1547, og driften fortsatte etter at de tyske bergmennene vendte hjem. På 1540-tallet fikk Skien sine første oppgangssager, trolig gjennom kunnskap fra tyske bergingeniører. Samtidig økte behovet for trelast i Nederland. Landheving hadde nå gitt høydeforskjell mellom Hjellevann og Bryggevannet. Den tyske bergfogden Jørgen von Ansbach fikk bergarbeiderne til å lage vannrenner i fjellet

på Eidet ved hjelp av fyrsetting (bergverksmetode), slik at det kunne settes opp flere sager. Ansbach fikk tildelt Gimsøy som len av Kongen. Han valgte å bli i Skien i 1549, og beholdt denne stillingen til 1564. Ansbach betegnes i 1568 som byens borgermester.

Fra 1580 var Skien i ferd med å bli landets største trelastsentrum. På dette tidspunktet var det laget åtte kunstige vannrenner gjennom Eidet. Lensherren flyttet fra Bratsberg til Eidet, og Skien ble tollsted.

På 1600-tallet var Skien et av landets ledende trelastsentrum. Gode tider i trelasthandelen ga byvekst.

Det er uvisst når Skien fikk sin første høyere skole, men det eksisterte en latinskole alt i 1617 da Peder Paus (f. 1590) var rektor for denne skolen. I 1629



Kart over innseglingen til Skien, trolig utarbeidet i forbindelse med krig mellom Danmark-Norge og Sverige 1657-1660. Kilde: "Med kart gjennom Skiens historie".

hadde Søfren Borse (f. 1610) rektorstillingen.

Bro over Langefoss/Kanalene skal være anlagt i 1641. Over Bollefoss og Østre Klosterfoss kom det bruer allerede i 1559, og over Klosterfoss i 1576. Med anleggelse av bru over Damfossen ble veifaret over Eidet en viktig ferdselsåre sørover fra byen.

I 1663 solgte Jørgen Bjelke 39 sager i Skien til Skiensborgerne. På dette tidspunkt hadde borgerne kun en ubetydelig skipsflåte selv, og var avhengige av engelske og nederlandske skip. På grunn av kriger mellom England og Nederland svingte eksporten, men utover 1670-tallet økte den betydelig. Samtidig økte borgerne jordegodset sitt i Bratsberg. På ti år mer enn doblet de antall gårder de eide, fra 244 til 599 gårder.

Med gode tider i trelasthandelen opplevde byen vekst. Bebyggelsen strakk seg på midten av 1600-tallet oppover Snipetorp og Kverndalen, samt vestover på prestegårdsgrunnen på Lunde, utover Hjellen og på Blekebakken.

Byen brant to ganger i løpet av 1500-tallet og to ganger i løpet av 1600-tallet.

## SENTRUM

Byen skal ha blitt brent av svenskene under syvårskrigen 1563-1570.

I 1583 brenner 3/4 av byen, inklusive kirken og rådstua. Byen gjenoppbygges og utvides som en moderne by etter tidens standard. Husene som ble oppført etter



Modell av oppgangssag. Foto: Telemark museum

brannen var to-etasjes hus med oppmurte piper. At hus nå kunne bygges i to etasjer la grunnlag for en tettere by enn tidligere. Det er beregnet at det på begynnelsen av 1600-tallet bodde ca. 1000 mennesker i kjøpstaden.

I 1652 herjet en ny brann byen, og kirken, rådhuset, skolen og 48 andre bygninger brant ned.

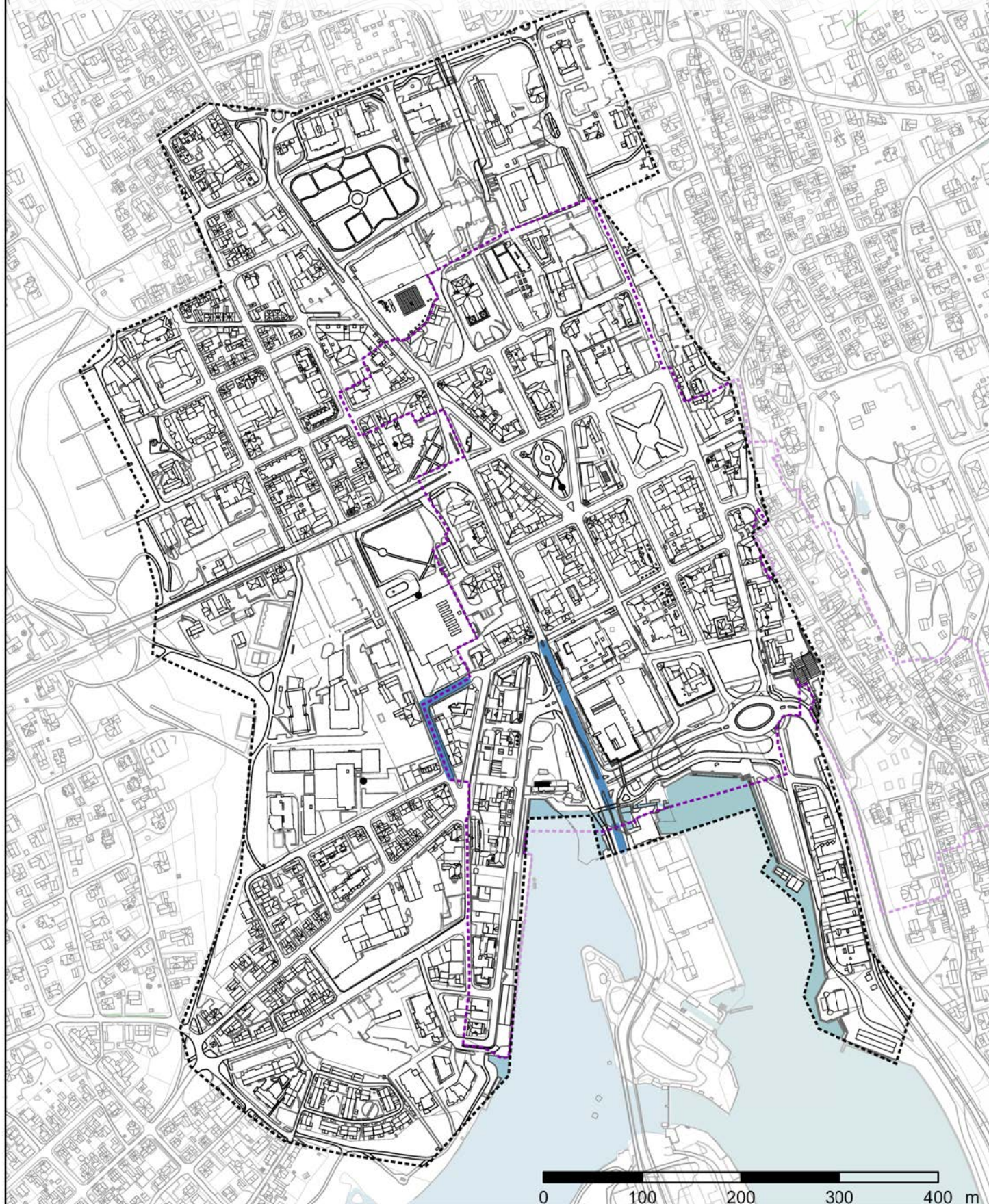
Byen ble gjenreist uten endringer av gate og eiendomsstruktur. Ny kirke sto ferdig ikke lenge etter, i 1660, og i 1662 var det omkring 300 bygninger innenfor kjøpstadens grenser. Sentralt i byen lå 70 nye bygårder, de fleste med hage omkring. De største lå ved stranden, omkring torget og kirken. Her bodde sagbrukseiere og embedsmenn. I utkantene lå det 200 hus. Størsteparten av innbyggerne levde i små kår, men likevel et godt stykke over eksistensminimum. Kontrasten mellom de to klassene var imidlertid slående.







Det finnes en kartskisse av byen fra 1657-1660, i en periode da Danmark var i krig med Sverige. Kartskissen er trolig utarbeidet med tanke på planlegging av forsvar, og viser kanonstillinger i innseilingen til byen samt i byens indre havn. Skissen viser ikke byens gater, men bygningene som er påtegnet er orientert parallelt med sjøen og terrengformen i byen, og tilsvarer det vi kjenner fra middelalderens bebyggelse i byen og indikerer en eller flere langgater parallelt med sjøen.



Kart fra 1681 viser også et gateløp som går der hvor Telemarksgata går i dag. Telemarksgata kan ha vært byens hovedgate i middelalderen, og er i så fall byens eldste gateløp.

I 1671 legger nok en bybrann 1/3 av byen, med ca. 100 hus og kirken, i ruiner. Etter brannen lages det en ny plan for byen.

Kartet viser restene etter kjente gateløp fra perioden. Det finnes ingen bevarte bygninger fra perioden.



 1970 - i dag	 Analyseområde
 1945-1970	 NB! område
 1886-1945	
 1671-1886	
 1536-1671	
 Før 1536	

<b>T1-2: 1536 - 1671</b>	
DIVE Skien 2022	
asplan viak	
	

## NORGE/TELEMARK

Innføringen av Navigasjonsakten i England, som innebar at kun engelsmenn, og de engelskmennene handlet med kunne stå for transport til England, la grunnlaget for en norsk gullalder i skipsfarten på 1690-tallet.

Sagbruksregulativet av 1688 sørget for at tømmerbehandling og trelasthandel ble forbeholdt de store sagene i borgerskapets eie.

Krig i Europa, der Norge var nøytral, skapte høykonjunktur i trelasthandelen i andre halvdel av 1700-tallet.

Trelasthandelen med England er dominerende på slutten av 1700-tallet. Derfor blir Napoleonskrigene, fra 1807-1814, et hardt slag for den Norske trelasthandelen når Danmark etter flåteranet i København i 1807 går inn i krigen på fransk side. England nedlegger handelsblokade med Danmark/

Norge og trelasthandelen lider. Mange handelshus i trelastbyene langs norskekysten gikk falitt i denne tiden.

Norge ble uavhengig av Danmark i 1814. Tiden etter var preget av den nye nasjonens statsdannelse og institusjonsbygging, og etter hvert av omfattende teknisk utvikling.

I 1842 kom handelsloven, som gjorde det langt enklere å få handelsborgerskap i byene, og de fleste detaljreguleringene ble opphevet.

Bygningsloven for landets byer av 1845 satte rammer som ga byer, som ble bygget opp igjen etter større branner, et felles preg med blant annet rette gater av minst 12,50 meters bredde i et rutenett med kvartaler av høyst 4000 kvadratmeters størrelse, brutte hjørner og takvinkel slakere enn 45 grader.

Jernbanestrekningen Drammen-Skien sto ferdig i 1882.

## SKIEN

Etter brannen i 1671, grep kongemakten ved stattholder Ulrik Fredrik Gyldenløwe inn og nedsatte en kommisjon for regulering av byen. Her deltok også Wilhelm Coucheron.

Denne renessanseplanen med rettvinklede kvartaler og rette gater finner vi også igjen i andre byer fra perioden, som Christiania, Fredrikstad og Kristiansand.

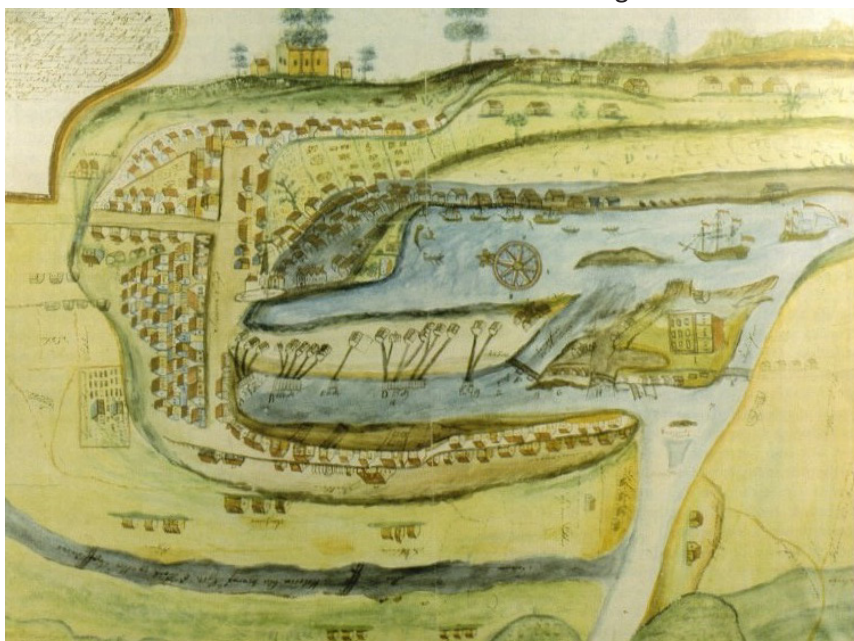
Gjenoppbyggingen etter brannen i 1671 sammenfalt med vanskelige tider, der krigen mot Sverige fra 1675 medførte at Skiens borgere måtte ut med 26.000 riksdaler i krigsskatt.

Under hele 1690-tallet opplevde Skien en gullalder i handelen med England på grunn av fordelaktige føringer i den Engelske Navigasjonsakten.

Latinskolen opphørte på 1700-tallet.

På begynnelsen av 1700-tallet var det nedgang i befolkningen i byen. Kjøpstaden var overbefolket. Det oppgis i skriftlige kilder at mange hus var i dårlig stand og gatene var dårlige. Mange utvandret fordi kjøpstaden ikke ga det utkommet de hadde håpet på. Det var utfordringer med å besette offentlige verv i byen. Utover på 1700-tallet økte konkurransen med ladestedene lenger ut i fjorden. Skiensborgerne skaffet seg en flåte av egne skuter for å få kontroll over trelasthandelen.

I andre halvdel av 1700-årene tjente skiensborgerne godt, både på prisstigningen som følge av krig



Kart over Skien, antatt datering ca 1700. Kilde: Wikipedia

i Europa og økte fraktinntekter som følge av kongens innførselsavgift for utenlandske skip.

Gårdsbrukene rundt byen som var eid av borgerne ble benyttet som ladegårder (forsynte bygårdene med mat) og lystgårder (landsted/sommersted) for eierne. Marensro var opprinnelig en av disse.

I løpet av 1700-tallet var det hele fire bybranner i Skien, 1732, 1766 (der alle byens dokumenter gikk tapt), 1777 og 1779.

Etter brannen i 1777 ble det diskutert om byen burde flyttes, men ved hjelp av Kongen i København og Brannassuranssekassen kom gjenoppbyggingen i gang.

I desember i 1783 ble ruinen etter Kapittelkirken gjenoppdaget. Stein og kalk fra denne ble tatt i bruk som byggematerialer i byen.

Napoleonskrigene førte fra 1807 til nedgangstider i Skien, men til tross for stor arbeidsledighet,

trange kår, problemer med å få tak i korn, erter, flesk, smør, sild og sukker, inflasjon og høye skatter oppgir ikke kildene konkurser blant byens trelasthandlere i motsetning til i andre trelastbyer på Østlandet.

Henrik Ibsen ble født i 1828 i Stockmannsgården ved Handelstorget. Familien flyttet til landstedet Venstøp i 1835 og bodde her til 1843. I 1843 flyttet familien Ibsen til Snipetorp, det er uvisst om Henrik bodde her. Ibsens besteforeldre bodde i Altenburggården ved dagens Ibsenpark.

1830-tallet var en fremgangstid i Skien med økonomisk vekst innenfor trelast og skipsfart. Håndverket var langt mer differensiert enn tidligere og nye virksomheter ble startet opp. Tiden falt sammen med nasjons- og institusjonsbyggingen etter 1814. Bratsberg Amts sykehus ble bygget på Faret i 1830, og byens første bank ble grunnlagt i 1835. Skien hadde stadskonduktør fra 1834.

I 1835 hadde byen 2158 innbyggere. Rundt byen ble det drevet jordbruk på løkker, og borgerne hadde fortsatt lystgårder i landområdene rundt byen.

I 1854 brant det i utkanten av byen, i området Kleiva, hvor 130-140 hus gikk med samt en rekke sagbruk, sjøbuer og en mølle.

Utbygging av Telemarkskanalen foregikk i perioden 1854 til 1892, som tiltak for regulering av vassdraget og forenkle tømmertransporten, men også for persontransport og frakt av andre varer. Det første dampskipet ble tatt i bruk på Skiensfjorden i 1851, samtidig som at dampskipfarten på Nordsjø og Heddalsvannet startet opp. I 1861 åpner Norsjø-Skienkanalen.

Telegrafan kom til Skien i 1855. Lundetangen bryggeri ble grunnlagt i 1855.

I 1856 ble Duestien, Brekkejordet, Brattsbergkleiva, Sandviken og Klosterhaugene lagt inn under Skien.

En storflom i 1860 rev med seg flere sagbruk og vannet steg helt opp til Kongens gate.

Med krigen mellom Danmark og Tyskland i 1864 sank handelen i skien med 50 %.

Fra 1860-årene ble det satt i gang tresliperier og produksjon av cellulose. Union Bruk ble grunnlagt i 1873. Foredling av tømmeret til papir utgjorde en viktig del av næringslivet i byen.

Byen fikk vannverk i 1862, og gassverk i 1864. Fra 1885 ble



Skien tegnet av Christian Tønsberg 1848, Norge fremstillet i bilder. Kilde: Wikipedia.



det produsert elektrisitet ved Bollefossen innerst i Hjellevannet.

Byen fikk landets første forsyning av strøm til private husholdninger.

1882 kom jernbanen til Skien, og var endestasjon på Vestfoldbanen. I 1885 hadde byen 7538 innbyggere.

I 1886 brenner store deler av sentrum ned til grunnen. I alt 244 hus, deriblant kirken og rådhuset, gikk med i brannen.

Den store brannen hundre år tidligere, skapte ingen ny gate- og bystruktur. Frem til den store bybrannen i 1886 var Skien en renessanseby planlagt i 1671, men med ganske mange justeringer.

## SENTRUM

Etter brannen i 1671 ble det laget et nytt, rettvinklet gatenett i byen, og byen ble bygd opp igjen. Hoveddelen av bebyggelsen lå mellom Skistredet og Telemarksgata, som i middelalderen. Telemarksgata, parallelt med sjøen, som hadde vært byens langstrete, ble hovedgate etter nyreguleringen sammen med Prinsens gate, som gikk fra sjøen og oppover (nordover) i byen. Telemarksgata beholdt sin bredde de neste to hundre årene, mens fortetting og andre endringer gjorde at de andre gatene i noen utstrekning ble mer buede igjen. Med gjenreisningen ble det anlagt hager, og gatene ble brolagt. Hager og tomter ble kuttet inn for å gi plass til bredere og rettete gater. Langs den største og betydeligste gate, Prinsens gate, ble det oppført store to-etasjes



Skien før bybrannen Kilde: Telemark museum

bygninger for noen av byens fremste menn.

Et kart over byen fra 1681 viser i store trekk reguleringen som fant sted i 1671.

I 1682 var det en brann i Hjellen hvor 40 hus gikk med.

Prestegården fikk sin nåværende form rundt 1779, etter at den hadde brent ned i bybrannen i 1777. Gården ble trolig flyttet til nåværende sted rundt 1700. Fra slutten av 1600-tallet eller tidlig 1700-tall finnes det et kart der byens to viktigste gater, Telemarksgaten og Prinsens gate er markert og hvor bebyggelsen vises i oppriss.

I 1777 ble byen nok en gang herjet av en storbrann, der 172 hus, rådhuset, kirken, 32 sager og to møller brant ned til grunnen, og store deler av sentrum ble lagt i ruiner. Bare 30-40 hus i Snipetorp og Taterbakstredet, samt noen sjøbuer sto igjen. Etter brannen ble byen gjenreist innenfor den samme gatestrukturen, men med

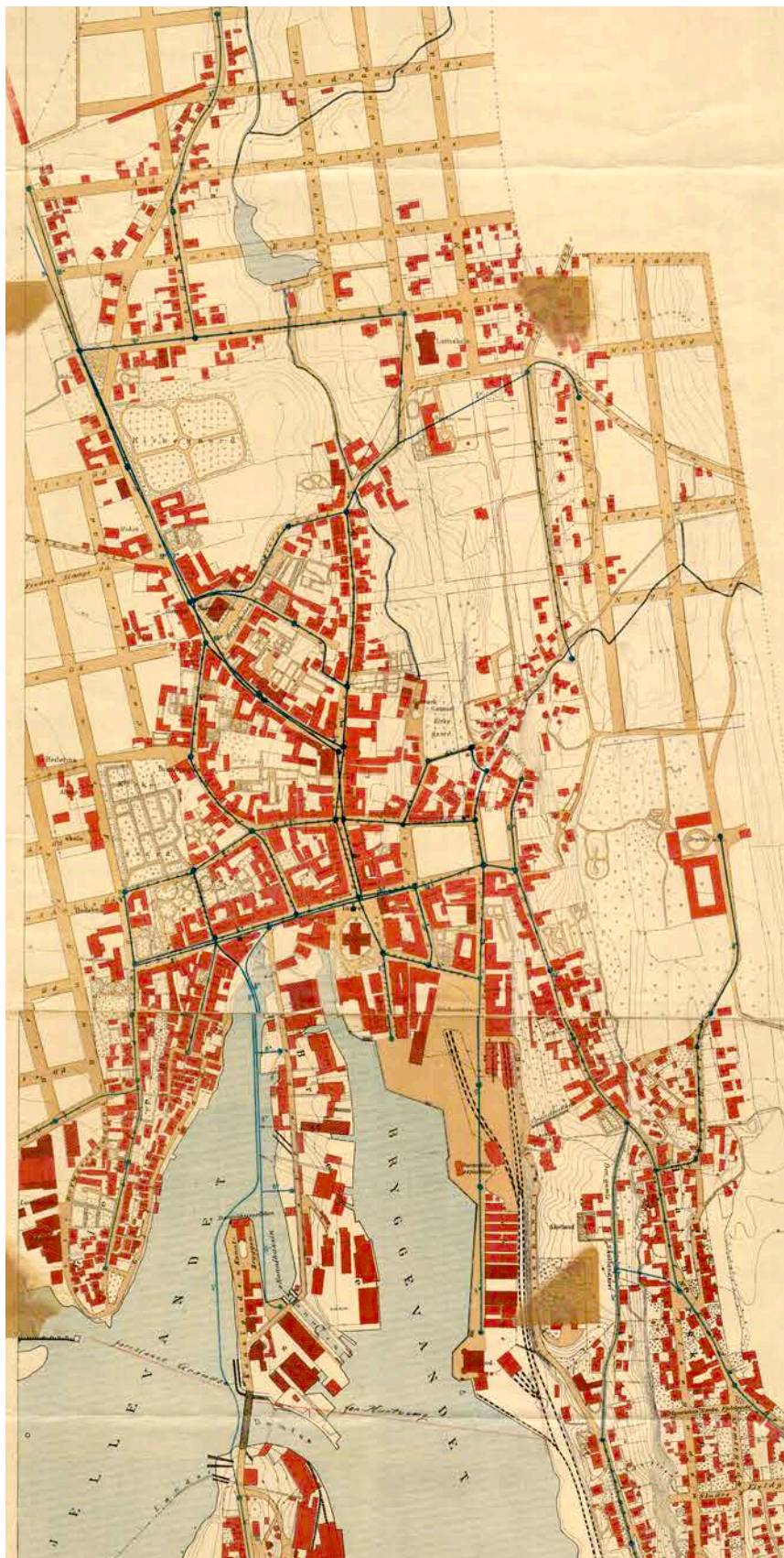
utvidelse av enkelte gateløp. Gjenreisningen foregikk på et svært gunstig tidspunkt med høykonjunktur i markedet. På 1,5 år hadde de aller fleste husene tette tak. Skien var etter gjenoppbyggingen blitt en av de vakreste kjøpsteder i landet.

I 1823 ble Skiens lærde skole (gjen-)oppsett. Skolen lå mellom kirken og Bryggevannet.

I 1835 var tettbebyggelsen konsentrert rundt sentrum med utløpere langs Snipetorggaten og Bratsbergkleiva, Kverndalen, Hjellen, Blekebakken og Klosterøya.

I sentrum kom de første trebeplantningene i byen, sannsynligvis ved kirken. Tollboden ble flyttet til Langbryggene. Nybygget sto ferdig høsten 1860 eller våren 1861. Norges Banks avdeling Skien fikk nytt bygg i 1849 på Lie.

Oppmåling av alle tomter og nytt generalkart over Skien by ble også utarbeidet i 1882. I



Kart over Skien 1882. Kilde: Skien kommune

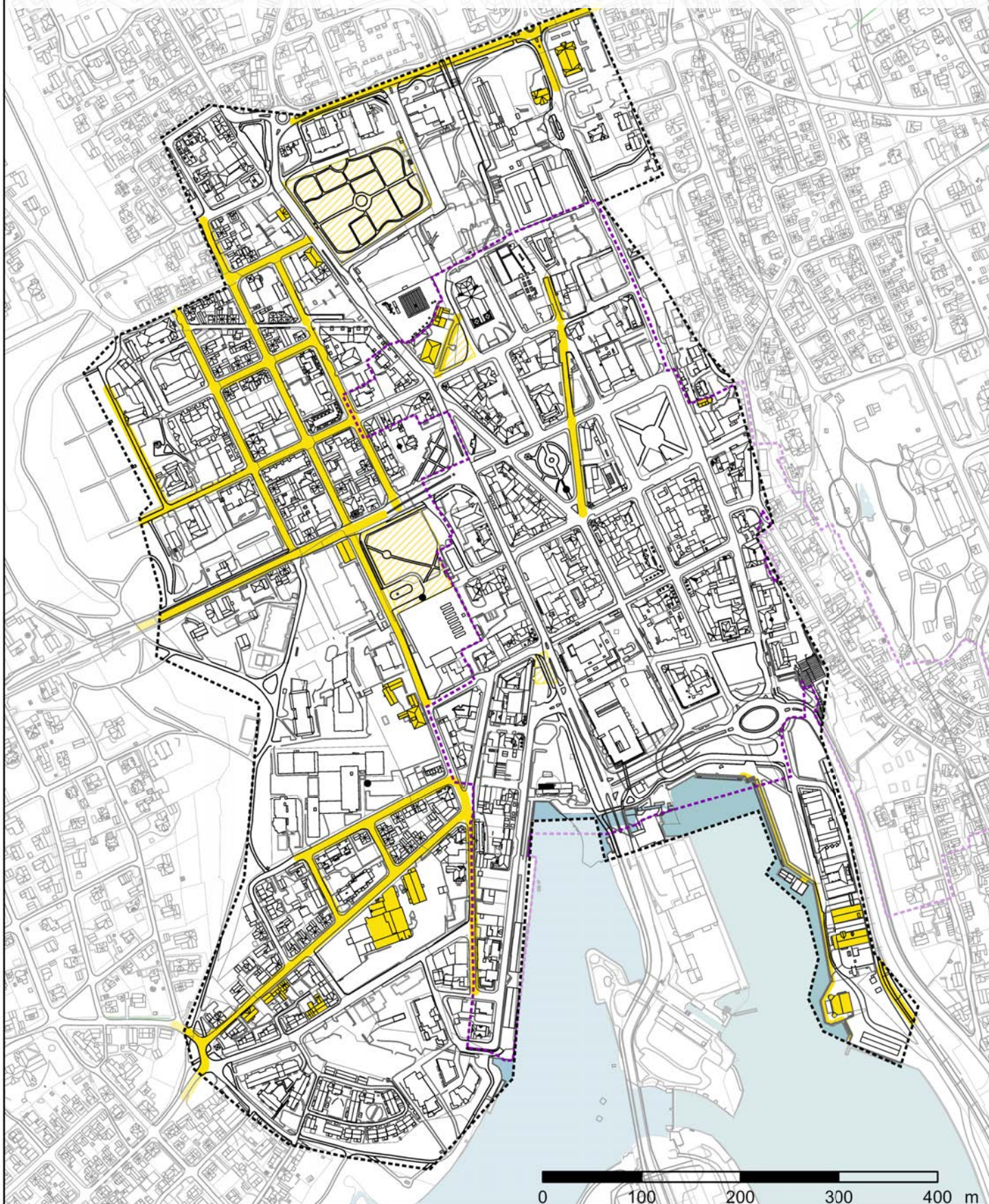
kartet er det lagt ut et rettvisklet gatenett på tidligere dyrket mark utenfor sentrum. Her bygde byens bemedlede villaer etter nye idealer og uten krav om mur. Kartet viser også at det var anlagt gate mellom Jernbanestasjonen og Skotlandsfjell. Jernbanestasjonen var anlagt nord for Langbrygga og åpnet i 1882.

Latinskolen fulgte etter boligutviklingen. Ny «Latinskole» sto ferdig på Brekkeby i 1883, tre år før den gamle skolebygningen gikk tapt i brann.

Bybrannen i 1886 var den største i Skiens historie. Brannen 7. og 8. august 1886 begynte i snekker Peder Andersens gård i Prinsens gate, og tok med seg hele bebyggelsen i midtbyen og Hjellen, mot vest til Lunde, mot øst til Brekkeberget og mot sør til Jernbanetorget og Brekkevannet. Brannen gikk særlig hardt ut over sentrum, men Prestegården, Lundegata 19, Norges bank, Trappegangen 3, Tollboden og to sjøboder i mur på Langbrygga, samt Snipetorp overlevde brannen.

Oppbyggingen etter bybrannen medvirket til inngrep i middelalderbygrunnen, gjennom graving i grunnen og etablering av kjellere.

Gatenettet er et vesentlig spor fra tidsperioden. I tillegg finnes en del bevarte bygninger, hovedsaklig i tre.



- 1970 - i dag
- 1945-1970
- 1886-1945
- 1671-1886
- 1536-1671
- Før 1536

- Analyseområde
- NB! område

T1-3: 1671 - 1886

DIVE Skien 2022

asplan  
viak



## NORGE/TELEMARK

Byene i Norge vokste mye gjennom hele 1800-tallet. Internasjonale forbindelser og bygningsteknologiske nyvinninger satte sitt preg på arkitekturen i andre halvdel av 1800-tallet, idet håndverk ble erstattet av industri. Murtvang skapte behov for en ny type kompetanse, og både håndverkere og arkitekter ble importert fra utlandet. De nye byggemetodene ga ganske fort endringer i byenes struktur, volum og høyder. Fra 1870-årene ble tre etasjer vanlig byggehøyde, og fra omkring århundreskiftet ble fire etasjer mer vanlig. Sterk befolkningsvekst omkring århundreskiftet gjorde det nødvendig å regulere de ytre bydelene for å skaffe nok byggegrunn.

Dette var også i sveitserstilens epoke, som startet rundt 1850 i Norge. Dragestilen fra 1890-årene var en variant av sveitserstilen og arkitekturens svar på de nasjonale strømningene i tiden før og rundt unionsoppløsningen. De første tiårene av 1900-tallet var en økonomisk oppgangstid i Norge,

mens 1920-tallet var preget av økonomiske nedgangstider som følge av krakk på verdensbasis. Krisetiden varte til ut på 1930-tallet.

Nye byggemetoder med bruk av betong, platematerialer og stål gjorde sitt inntog utover på 1900-tallet, og konstruksjonene påvirker fasadeutforming og endrer både størrelse og utseende på byggene. Oppfinnelse av heisen gjorde det rasjonelt å bygge høyere.

Den 9. april 1940 ble Norge okkupert av Tyskland. Tyskerne overtok norske byer og maktposisjoner, og nasjonal økonomi og stedsutvikling ble satt til side til fordel for krigføringens interesser. Okkupasjonen varte i fem år før Norge igjen ble fritt.

## SKIEN

Den 13. desember 1886 vedtok representantskapet (bystyret) reguleringskommisjonens forslag til reguleringsplan, etter fem utkast og omfattende offentlig debatt, der et viktig tema var om forslaget var for radikalt

og kostbart. Et kjernepunkt i planen var å flytte kirken fra det nåværende Handelstorget til en plassering som blikkfang og endepunkt (fondmotiv) for en ny hovedgate nord-sør, Henrik Ibsens gate. To kvartaler sør for kirken delte hovedgaten seg i en vifte med tre gater, Kirkegata i midten, Liegata til venstre og Kverndalsgata til høyre, etter mønster av «trivium» (stedet der tre veier møtes) i barokkens byplanlegging. Der de tre gatene møtes ble det anlagt en trekantet park, i dag Ibsenparken, og ett kvartal nærmere kirken, to monumentalbygninger: Festivitetten og Skiens Sparebank. Bygningsloven for landets byer av 1845 ble styrende for gjenoppbyggingen etter brannen, og planen innførte murtvang i brannområdet.

Fra midten av 1800-tallet gikk det norske samfunnet igjennom en stor industrialisering og modernisering. I Skien var Skotfoss Bruk (1891) Nord-Europas største papirfabrikk. I 1873 ble Laugstol bruk etablert i Hjellen. Det var Norges første elektrisitetsverk for private husholdninger.

Industriarkitekturen i denne perioden preges av nyromanske trekk, med upussede teglfasader og en kombinasjon av spissbuer og rundbuer. Det fredete bygget PM5 er et typisk eksempel fra denne perioden.

Ny industrivirksomhet tilknyttet tremasse, cellulose og papirproduksjon ble utviklet i Skien. Mot slutten av 1800-tallet kom det til flere nye fabrikker som produserte varer for forbrukeren som sko, trikotasje, smør, såpe,



Skien etter brannen 1886. Kilde: Wikipedia.

lys, metallvare, vin og tobakk, eksempelvis den tidligere Tobakksfabrikken (1898–99) på Klosterøya. Skien aktiemølle ble etablert på Eidet i 1891. Senere fikk byen andelsslakteri og ett av landets største meierier.

For samferdselen, og dermed for næringslivet, betydde det mye at både jernbanen Drammen-Skien og Telemarkskanalen sto ferdig, sistnevnte i 1890-årene.

Nye oppfinnelser ga nye levebrød tidlig på 1900-tallet. Et moderne bygg i Kongensgate 19 ble reist for å montere den franske bilen Autolette mellom 1914 og 1916. I Lundegaten 25 monterte Skiens Automobilforretning T-Forder fra 1921. Flere sykkelfabrikker ble etablert, deriblant Jakob Hansen Beck i Kongensgate i 1908. Disse bygningene er idag borte.

Gården Søndre Brekke, med sin 36 dekar store park, ble kjøpt til museumsformål i 1909, og den grønne åsen som går langs murbyen i vest ble dermed bevart for ettertiden.

Bratsbergbanen mellom Skien og Tinnoset ble etablert fra 1913 og åpnet i 1920. I forbindelse med anleggelse av banen fikk Skien ny stasjon, nord for byen. Den gamle stasjonen gikk ut av bruk en tid, men ble gjenopptatt for lokaltrafikk i 1926 etter sterkt ønske fra byen.

En reguleringskonkurransé i 1916 omfattet både nye ytre bydeler og den eksisterende bebyggelsen. Det ble foreslått dels rutenett, dels regulering med friere landskapspreg, og villaområder med parker, større torg og plasser



Landmannstorvet ca 1925 fargelagt av Olav Landsverk. Kilde: Skien kommune

i alle bydeler. Et hovedtema var trafikk inn og ut av byen, blant annet til jernbanestasjonen. I den lange, lavtliggende Lundedalen skulle det anlegges en park med små sjøer og elveløp. Bystyret gjorde vedtak i 1919 etter at Kristofer Lange hadde arbeidet flere utkast, uten at det ble gjennomført mye.

Etter en oppgangstid frem mot 1920-årene fulgte økonomiske nedgangstider frem til midten av 1930-årene. I løpet av denne perioden ble lite bygget. Skien var før 1920 Telemarks viktigste handelsby. Både handel og industri har svingt med verdenskonjunktorene, og byen ble hardt rammet under depresjonen. Dette resulterte i Menstadkonflikten i 1931. Religiøse vekkelser i byen på 1920- og 1930-tallet førte til etablering av flere frimenigheter. En stor brann på Eidet i 1936 jevnet den mange hundre år lange industrihistorien her med jorden. De nyere byggene knyttet

til Mølla er typisk 1900-talls industriarkitektur, mer preget av funksjon enn av stilidealene fra det før-industrielle samfunnet. Under andre verdenskrig overtok tyskerne en rekke bygninger i sentrum. Det ble også bygget forlegninger i utkanten av byen, i hovedsak på Stevneplassen og på Klosterjordene, i området der Herkulescenteret nå ligger.

## SENTRUM

I 1886 var idealet for et moderne sentrum bygget på symmetri og struktur, gjerne med en sentralakse hvor byens monumentalbygg skulle samles langs åpne plasser og torg. Reguleringskommisjonen plasserte byens kirke på det høyeste punktet sentrert i det skålformede landskapet, med en hovedakse til den gamle torgplassen ved den tidligere kirken. Midt på hovedaksen ble Henrik Ibsens plads anlagt, i dag Ibsenparken, og fra denne akse ble kvartalene lagt ut til begge sider i en rutenettplan.

# 1886-1945 ETTER BYBRANNEN

TRINN  
BESKRIVE

1

Planen innførte murtvang innenfor sentrum, og byen ble gjenreist med murbebyggelse i tysk sen 1800-talls tradisjon. Det nye Skien sentrum fremsto som en moderne og internasjonalt orientert handelsby.

Flere av gatene ble liggende der de hadde ligget, blant dem Telemarksgata, Skistredet og Prinsens gate, i dag Henrik Ibsens gate. Fra reguleringen i 1671 ble Telemarksgatas østre del, Kongens gate og Prinsessegaten beholdt. Kvartalene ble lukket og de gamle smauene mellom gatene forsvant. Det ble anlagt 10 dekar nye åpne plasser i bykjernen, blant disse Ibsenparken, Rådhusplassen, Minneparken og utvidelse av Handelstorget.

Det ble etablert en rekke flotte, karakteristiske enkeltbygg fra gjenreisningen og tiden rundt århundreskiftet. Ved Rådhusplassen ligger rådhuset, innviet i 1894, tegnet av arkitektene Schytte-Berg og Peter Lowzow, med forhøyet midtparti, søyler, pilastre i par, fremskutt altan og rik dekor. Foran rådhuset ble det anlagt en festplass, i dag Rådhusplassen. På hver side av plassen ble det bygget hoteller med rikt fasadeutstyr, begge senere strippet for dekor: Augustingården i vest og Høyers Hotell på østsiden. I sistnevnte har det vært hotellvirksomhet fra 1853. Bygningen brant i 1894.

Bebyggelsen ble oppført i to til tre etasjer. Unntaksvis finnes det bygg i fire etasjer, først og fremst der det er store terrengforskjeller innad på tomtene der bygninger i motsatt ende har to eller tre etasjer over terreng.

På Prestegårdens grunn er det i kartet fra 1882 prosjektert gater og boligområder. Gammelt grunnboksblad for eiendommen viser en lang rekke festekontrakter som er inngått, og skjøter på eiendommer som er fradelt denne i perioden opp til 1920.

Før første verdenskrig ble Landmannstorget opparbeidet på en gammel kirkegård.

I bebyggelsen er det tydelig

at 1920- og 1930-årene var nedgangstider da det er få bygninger oppført i stilarter fra denne perioden. Ett tydelig eksempel er det likevel: Langbrygga 4 med sin karakteristiske buede avslutning, er oppført før 1937. I tillegg førte det store antallet frimenigheter til et sterkt foreningsliv i byen, og flere forsamlingsbygg og menighetshus er trolig oppført i denne perioden.

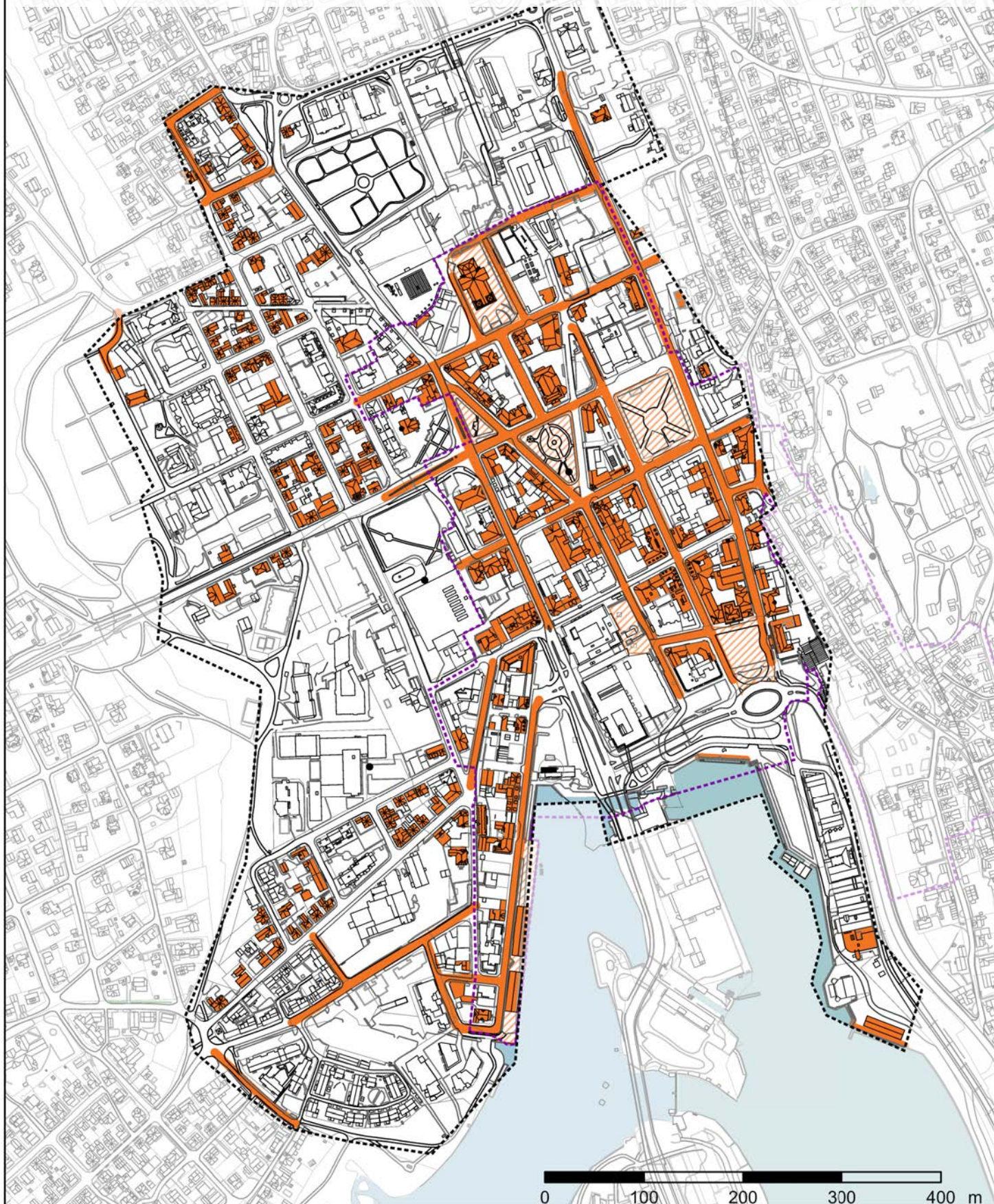


Rådhuset med hestedrosjer i forkant. Kilde: Skien kommune



Skien Margarinfabrikk ca 1900. Kilde: Skien kommune

Bevarte gateløp, plasser og murbygninger i tråd med byplanen fra 1886. Bevarte trehusmiljø oppført rundt Murbyen.



- 1970 - i dag
- 1945-1970
- 1886-1945
- 1671-1886
- 1536-1671
- Før 1536

- Analyseområde
- NB! område

T1-4: 1886 - 1945

DIVE Skien 2022

asplan  
viak



## NORGE/TELEMARK

Etter krigen ble det tatt store grep for gjenreising av landet og industrien, og det ble gjennomført en massiv boligbygging. Idealet var grønne og rene boligområder, og den sosialdemokratiske velferdsstaten vokste frem. Mange flyttet til byene, i søken etter et liv med arbeid, økonomisk vekst og mer fritid. Bilen ble en vanlig transportmulighet for folk flest, og antallet biler i Norge steg etter at bilsalget ble fritt i 1960.

I løpet av 1960-tallet går den eldre arkitekturen med upraktiske smårutede vinduer og mye «unødvendig» staffasje av moten. Historiske bygninger vurderes som avdankede, og rives i stor skala, særlig i sentrum i byene. Det samme gjelder eldre industribebyggelse.

I 1970-årene begynte industrien å tape terreng. Alt i 1960-årene hadde avindustrialisering begynt i de større byene. Globalisering og økt internasjonal konkurranse gjør markedet tøffere for norsk industri.

## SKIEN

Etter 2. verdenskrig vokste befolkningen og nye områder ble tatt i bruk for boligbygging, først arealene fra byutvidelsen i 1916 mot Solum, og på 1950-tallet boligområdene nord for sentrum. Da det ikke var flere utbyggingsområder innenfor bygrensen, ble utbyggingen videreført i Solum og Gjerpen. De tre kommunene ble slått sammen i 1964.

På midten av 1900-tallet var Skien fortsatt en by med

allsidig industri med seks skofabrikker, tre sykkelfabrikker, tre mineralvannfabrikker, en margarinfabrik, seks sagbruk og høvlerier, tre karosseriverksteder, fire papir- og pappfabrikker og 13 mekaniske verksteder. Det funksjonalistiske uttrykket fra mellomkrigstiden ble videreført i nye fabrikanlegg og industribygg. Flere store bedrifter ble lagt ned eller flyttet på 1960-tallet.

Den siste båten med brynestein fra Eidsborg gikk ut fra Skien i 1952.

Vannveien til Skien har vært viktig for transport av varer fra Skien helt opp til de senere år.

Med frislippet av bilsalget etter krigen i 1966 økte bilens belastning på bygatene. Veiene ved Follestad og Klosterøya ble utbedret, og de eksisterende boligmiljøene ble revet. Fiskebasarene og den røde mølla ble revet i forbindelse med anlegg av trafikkmaskinen på Mudringen på midten av 70-tallet.

Funksjonalismens flate tak ble gjennom hele 1960-tallet regnet

som mest tidsriktig og moderne, godt hjulpet av myndighetenes typetegninger. 1970-tallet var også preget av boligutbygging i områdene Klyve, Gulset og Kjorbekk. Flere boligområder i kommunen er preget av denne perioden.

## SENTRUM

Tyskernes aktivitet i sentrum var knyttet til eksisterende bygg. I dag er det ikke spor etter denne perioden i sentrum.

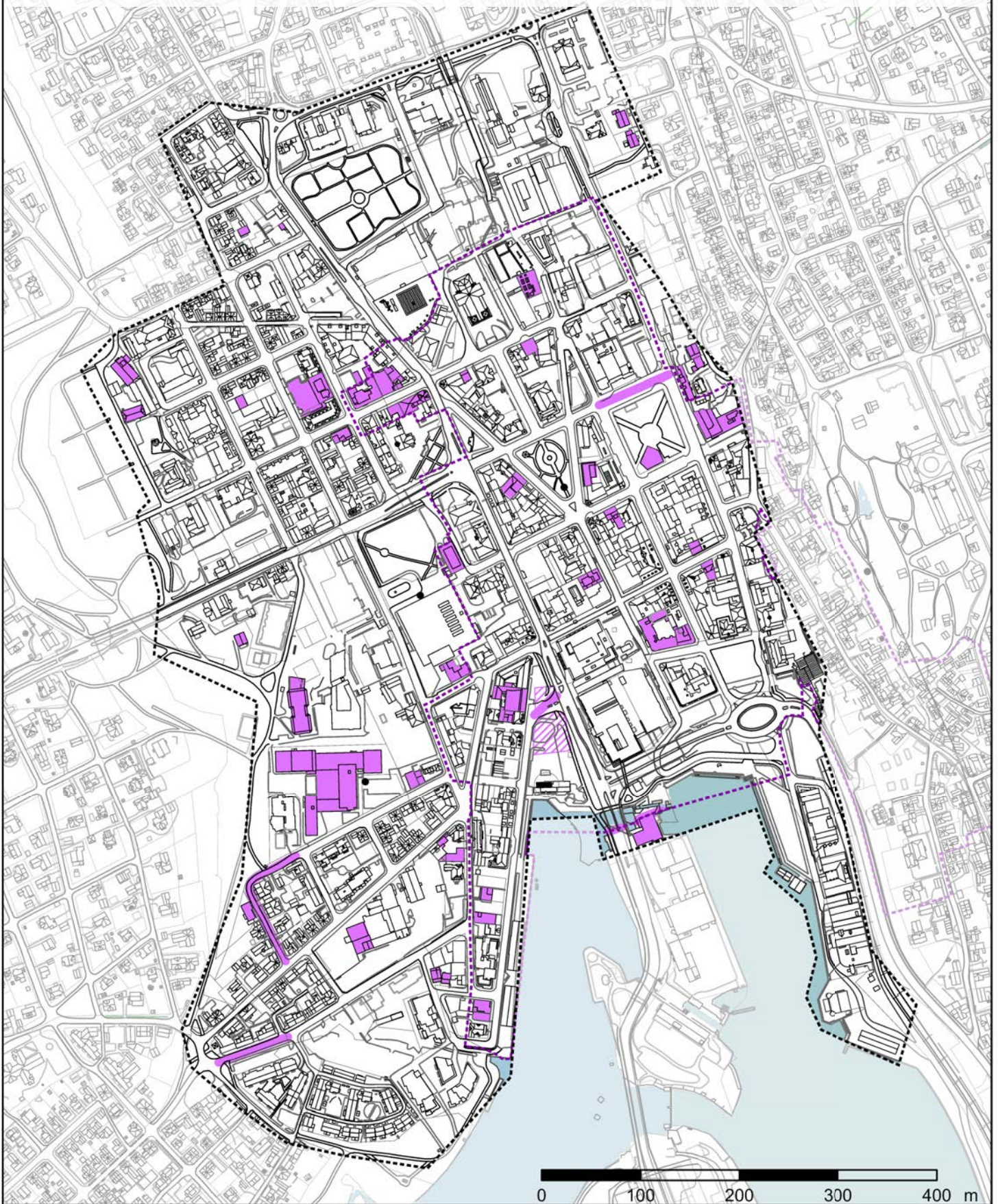
Etter krigen ble arkitekturen endret og rasjonalisert, pynt og stukkatur gikk ut av bruk. Eldre bygninger blir revet for å gi plass til nye bygninger som i stor grad følger den gamle tomtestrukturen fra 1886. Frem til slutten av 1960-tallet bygges nye bygg innenfor gatestrukturen i byplanen fra 1886. Det oppføres også enkelte frittstående offentlige bygninger, men denne ligger utenfor kvadraturen. Både bygningenes størrelse og byggehøyder økes. Innenfor kvadraturen oppføres nye bygg i hovedsak i fire etasjer med enkle fasader i mur/tegl og flate tak.



Handelstorget på 1950-tallet. Foto: Telemark museum.



Det finnes bevarte bygninger og noen gateløp fra perioden spredd innenfor hele analyseområdet.



- 1970 - i dag
- 1945-1970
- 1886-1945
- 1671-1886
- 1536-1671
- Før 1536

- Analyseområde
- NB! område

T1-5: 1945 - 1970

DIVE Skien 2022

asplan  
viak



## NORGE/TELEMARK

Omkring 1970 var det slutt på den epoken som har gått under betegnelsen «etterkrigstid» i Norge. Utover 1970-tallet vokser vernetanken, og i 1979 vedtas kulturminneloven.

1980-tallet var preget av sterk økonomisk vekst. Veksten kulminerte med børskrakket i 1987, men tok seg opp igjen fra midten av 1990-tallet.

Industrien i Norge opplevde økt internasjonal konkurranse utover 1980- og 1990-tallet, og mange industribedrifter ble lagt ned.

Bilkulturen kom til å prege handlevanene, og utover 1980-tallet ble en rekke kjøpesenter etablert utenfor bykjernene i norske byer. Dette skapte etter hvert utfordringer for de gamle bysentra, som ikke hadde samme kapasitet for trafikkflyt og parkering.

Nye byggemetoder i perioden er rene stål- og glassfasader.



Mot Kaffehuset ca 1975. Kilde: Skien kommune

## SKIEN

Som i mange andre byer skjedde det store endringer i Skien, med riving av eksisterende bebyggelse, ofte knyttet til gammel industri. I perioden 1976-78 skjedde en ny gigantisk industriutbygging. Ny cellulosefabrikk og ny papirfabrikk ble bygget, og Unions PM7 var Norges største papirmaskin da den sto ferdig.

Nye bygg i sentrum utfordret etter hvert strukturen i planen fra 1886. Grunnflater i byggene vokste ytterligere, tomter ble slått

sammen og enkelte bygg fylte større deler av ett kvartal. En stor andel bygg som kom opp etter bybrannen ble revet på 1970-tallet og erstattet med nye bygg. Også byggehøyden økte og rammene for nybygg er i dag under press.

Kjøpesenteret Herkules åpnet på Klosterjordene i 1967, og butikkene i sentrum fikk konkurranse utenfor sentrum. Senteret ble utvidet i 2007.

Flere store bedrifter ble lagt ned eller flyttet utover 1970 og 1980-tallet. I 2006 ble Norske Skog Union lagt ned, og mange industriarbeidsplasser forsvant. Etter at fabrikken ble lagt ned har over 50 nye virksomheter blitt opprettet på Klosterøya, deriblant flere IT-bedrifter. Området huser i dag også skole, treningssenter, pub, Teater Ibsen, Spriten kunsthall og et stort antall nye boliger.

I dag har kommunen mer enn 55 000 innbyggere, og den er blant landets største i utstrekning med 779 km<sup>2</sup>.



Torggata på 1970-tallet. Kilde: Skien kommune.

## SENTRUM

I sentrum og i bydelen Kverndalen ble hele kvartaler revet, og store murbygg fra 1970-tallet har erstattet mindre bygårder og industri. Togstasjonen i sentrum ble lagt ned i 1963, og er i sin helhet erstattet av togstasjonen nord i byen.

Økt biltrafikk ga økte gatebredder og nye vegføringer. Vikene på begge sider av Eidet er fylt ut både i Hjellevannet og Bryggevannet for å få plass til parkering og nytt veganlegg. Deler av den sørvestre delen av Hjellen ble i perioden transformert til boligområde. I sentrum er enkelte tomter der bygninger er revet i bruk til parkeringsarealer.

Byen fikk Norges største kulturhus i 1973 (Ibsenhuset) - et omfattende og ambisiøst prosjekt på den tiden.

Møllebrua ble fullført 1978 samtidig med at fiskebasarene og den gamle røde mølla ble revet. Året etter ble første del av gågata påbegynt. Det omfattet øvre del av Henrik Ibsens gate og Telemarksgata.

Rundt 1970 fikk byen flere handelssenter med EPA-senteret/ Møllesenteret (1969) og Lietorvet (1972). Arkaden åpnet på begynnelsen av 1980-tallet. Sammenbyggingen av sentrene skjedde i 2000, og medførte stenging av Rådhusgata. Senteret ble pusset opp i 2006 og i 2016. Den siste ombyggingen av Handelstorget sto ferdig i 2005.

Utover 2000-tallet har Skien som mange andre byer hatt utfordringer med dalende aktivitet



Handelstorget på 1980-tallet. Kilde: Skien kommune.

i sentrumsgatene. Kommune, næringsdrivende og gårdeiere gikk i 2013 sammen om en handlingsplan for å skape liv i sentrum "Skien 2020". Satsingen har gitt ny vitalitet til sentrum, men er et kontinuerlig arbeid. I 2017 ble handlingsprogrammet revidert med mange nye tiltak for sentrum, blant annet hvordan Handelstorget kan møte nye behov (medvirkning og mulighetsstudie 2021), nytt kollektivknutepunkt og park på Landmannstorget (2020), utvidelse av veien bak bryggene på Langbrygga og utbedring

av kaikonstruksjonen langs Langbrygga foran restaurantene (pågår). En reguleringsplan for prosjektet "Skien Brygge" fra 2016 legger til rette for at området kan bli en ny og levende del av sentrum (ikke påbegynt 2021).

Det foregår også flere større utbyggingsprosjekter med boliger tett på sentrum i områdene Lietorvet, Kverndalen og Brekkeby. Innenfor sentrum planlegges et nytt bibliotek ved Ibsenhuset.



Skien sett fra Bryggevannet. Foto: Per Åge Eriksen

Det finnes bevarte bygninger fra perioden spredd innenfor hele analyseområdet.



- 1970 - i dag
- 1945-1970
- 1886-1945
- 1671-1886
- 1536-1671
- Før 1536

- Analyseområde
- NBI område

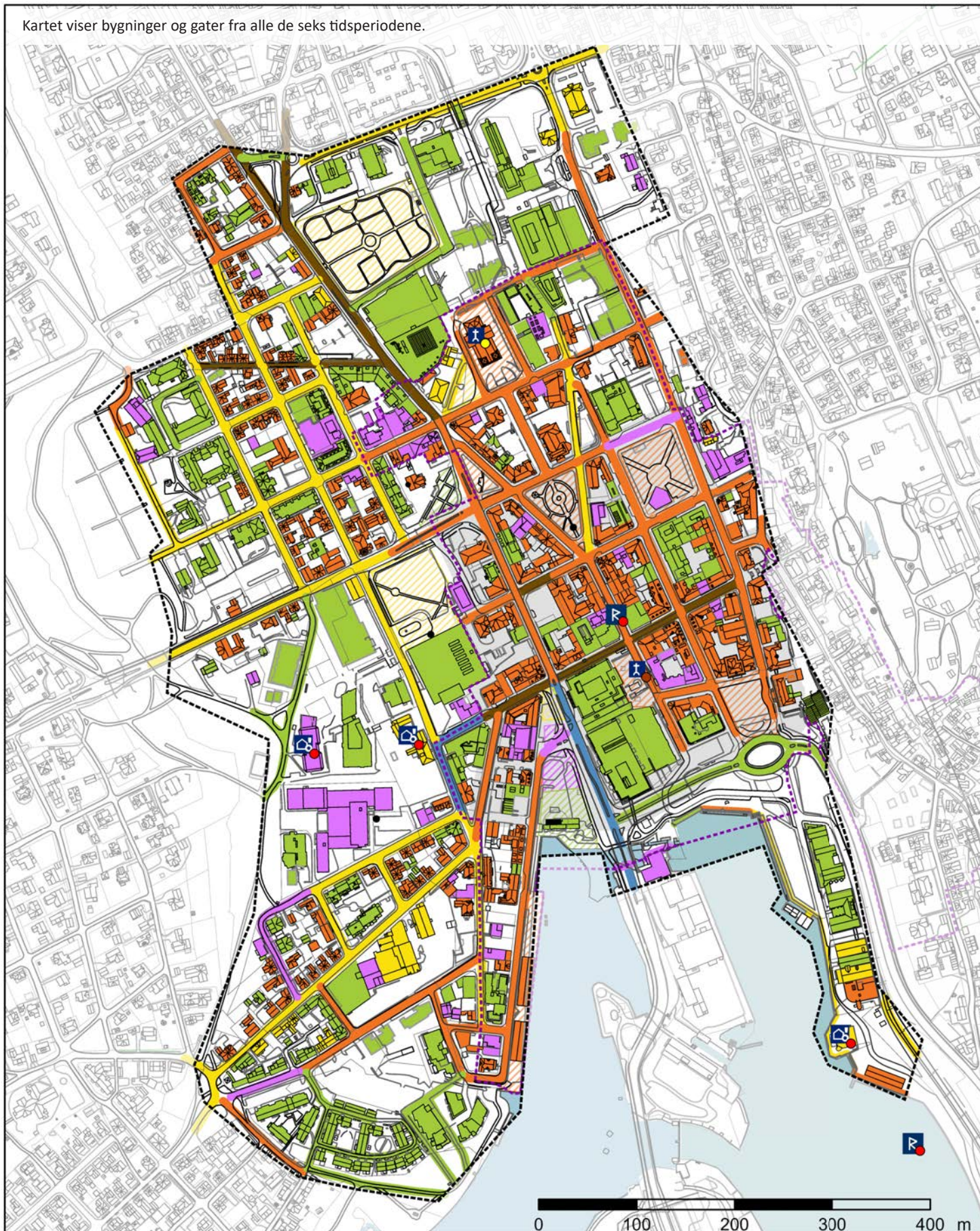
T1-6: 1970 - i dag

DIVE Skien 2022

asplan  
viak



Kartet viser bygninger og gater fra alle de seks tidsperiodene.



	1970 - i dag		Arkeologisk minne		Analyseområde
	1945-1970		Bebyggelse		NBI område
	1886-1945		Kirkested		Middelaldergrunn
	1671-1886		Fredning		
	1536-1671		Ulike vernetyper		
	Før 1536		Listeført kirke		

**T1-7: Oppsummering historisk lesbarhet**

DIVE Skien 2022

asplan viak

# 2

## TRINN 2 FORTOLKE

*Hvilke fysiske elementer og karaktertrekk i dagens bybilde forteller om områdets kulturhistorie? Og hvilken tilstand er disse i?*

### **OM METODE OG BEGREPSBRUK**

Historien vil alltid være gjenstand for nye tolkninger. Hensikten med trinn 2 er å fortolke og drøfte analyseområdet historiske utviklingstrekk og betydning. Det er ikke nødvendigvis bare høydepunktene i den historiske utviklingsprosessen som har etterlatt seg de mest betydningsfulle sporene i bylandskapet, og det er heller ikke alltid at de sporene som finnes er historisk viktige.

I Skien er sporene etter historien fordelt på to lag, et over og et under bakken. Under bakken ligger restene etter middelalderbyen. Over bakken finnes et stort omfang av stående bygninger og strukturer fra ulike tidsaldre. Den synlige sammenhengen mellom lagene er enkelte gate- og veistrekninger og landskapsrom.

I analysen brukes historisk lesbarhet, integritet (helhet) og autentisitet (grad av ekthet) som mål på tilstand og formidlingsegenskaper (kilde: Riksantikvaren). *Bygninger som ikke prioriteres skal ikke nødvendigvis rives eller nedbygges.*

# FØR 1536 TIDLIG BYDANNELSE - MIDDELALDERBYEN

TRINN  
FORTOLKE **2**

## VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Natursituasjonen og naturressurser la grunnlaget for utviklingen i denne perioden. Situasjonen med en trygg havn beliggende i møtet mellom et stort vassdrag og sjøen samt naturressursene i områdene langs vassdraget, i form av først brynestein og deretter trelast, la grunnlaget for fremveksten av byen Skien i middelalderen. Eksport og handel med utlandet utviklet seg og gav rikdom i området.

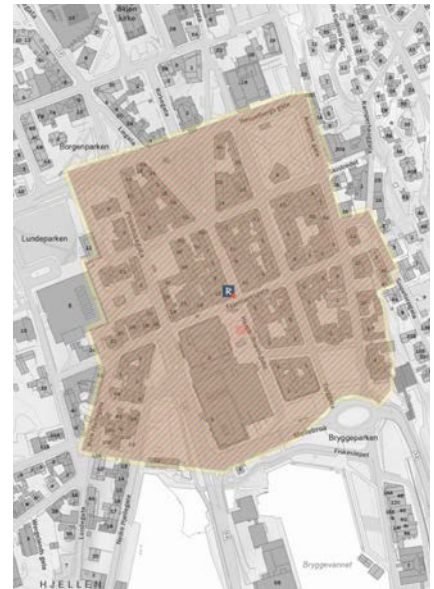
## LESBARHET

Middelalderen ligger i dag skjult i kulturlagene under bakken. En antar at **Telemarksgata** ved Handelstorvet har omtrent

samme plassering som den opprinnelige Langgata. Også **deler av Skistredet Liegata/Mælagata og Falkumvegen** samt **Duestien** i utkanten av analyseområdet, følger antagelig traseer etter veifar med røtter tilbake til middelalderen.

## TILSTAND

Kulturlagene i grunnen er punktert flere steder som følge av bygging av kjellere i perioden etter bybrannen i 1886. Moderne inngrep i grunnen kan ha vært til skade for kulturlagene ved at organisk materiale brytes ned ved senkning av grunnvannstanden.



Middelalderbygrunnen i Skien.  
Kilde: Askeladden



Under den første arkeologiske utgravingen i middelalderske kulturlag i Skien, på Rådhusplassen i 1978, ble det blandt annet funnet en bygning som trolig har vært brukt som sjøbod fra 1400-tallet og inn på 1500-tallet. Foto: Riksantikvaren

## VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Tyske bergmenn brakte med seg kunnskap om oppgangssaga til Skien like etter reformasjonen. Bergmennene kunne også kunsten å lage vannrenner i berget ved hjelp av fyrsetting, og de åtte vannrennene bergmennene bygde la grunnlag for en mangedobling av sagkapasiteten på Eidet allerede på midten av 1300-tallet. Dette la grunnlaget for en mye større produksjon av bord enn man kunne fått dersom man kun hadde fossene å basere produksjonen på. Vannrennene, samt at sagene på Eidet kom på byborgernes hender, har vært en viktig faktor for byens vekst.

Handelen med utenlandske handelsmenn var en annen bærebjelke i byens fremvekst. Sjøveien koblet Skien til datidens verdensmarked, og havnearealene og koblingen til sjøveien var en viktig del av premissene for byens vekst.

## LESBARHET

Sporene etter denne tiden ligger i hovedsak begravet i kulturlagene under byen. Enkelte gateløp, som **fylkesvei 59 over Bruene (Brogaden), Kverndalsgata, deler av Lundegata og Telemarksgata** der disse møtes ved den gamle prestegården (flyttet hit rundt 1700) følger trolig veifar som kom til i perioden. Veifarene er identifiserbare i dagens situasjon, som gamle traseer, ved at linjeføringen avviker fra det rigide rutenettet i byen. Enkelte gater synes å ha lagt premisser for byplanen fra 1886, ved at en skrå linjeføring i Kverndalsgata er speilet og benyttet som et hovedgrep i den nye strukturen.

Selv om linjeføring i veiene er bevart i enkelte strekninger, er veienes karakter i stor grad endret gjennom utvidelse, planering og asfaltering, og er derfor lite lesbare i dagens bysituasjon. Det er ikke kjent, bevart bebyggelse i analyseområdet fra denne perioden.

## TILSTAND

Linjeføring i veger er noen av de mest bestandige kulturminnene vi har. Såfremt ikke økte fartsgrenser, eller nye byplaner krever endringer, blir ofte veistrekninger liggende omtrent på samme sted. Veglinjenes tilstand er dermed ofte lite truet, men med det endrede uttrykket er det som en ferdselstradisjon og et immaterielt kulturminne å regne.



Sagrenne fotografert på 1950-tallet. Kilde: Skien kommune



## VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Bybrannen i 1671 ga muligheten til å bygge en ny og strukturert by etter moderne byplanidealer. Planen er basert på et rettvisknet gatenett, der den tidligere Langgata har blitt en av byens hovedgater. En ny bybrann i 1777 endret ikke gatenettet, og har i dag liten betydning som utviklingstrekk i byen da det er ganske lite som er bevart.

I tiden etter 1814 ble den norske staten bygget opp fra bunnen, gjennom lovverk, valuta og etablering av offentlig forvaltning og institusjoner. Bygningene som huset disse funksjonene, representerer staten Norge og er nasjonens (arkitektoniske) ansikt. Som en av Norges viktigste handelsbyer på denne tiden er Skien en by hvor staten oppfører bygg for sine funksjoner, og hvor det er lagt vekt på utforming som gjenspeiler dette; Norges Bank plassert ved byens to viktigste innfartsårer på land, og Tollboden ytterst på Langbrygga.

Utenfor sentrum ble det i 1882 lagt ut nye boligområder i rettvisknete gatenett. Planen var imidlertid så ny at da brannen inntraff i 1886 var kun en liten andel av disse områdene utbygd.

Ibsens fødehem  
Stockmannsgården lå på hjørnet av Telemarksgaten og Prinsens gate, nå Henrik Ibsens gate. Gården gikk med i bybrannen i 1886. Handelstorget er nullpunktet for Ibsens liv og diktning, med blant annet kirken som brant i 1886 og Telemarksgata som binder sammen Prestegården og søndre Brekke/Snipetorp. Aksene med Telemarksgata er

fortsatt intakt og strekker seg langt tilbake i byens historie, inkludert i Ibsens levetid.

## LESBARHET

Det er en god del gjenværende gateløp som var fastsatt i reguleringsplanen fra 1882, men som var ble utbygd i årene etter. Lundeparken og kirkegården nord for Ibsenhuset vises i kart fra 1882, og er i dag mindre berørt av nye tiltak. Det er kun bevart noen få bygninger som ikke ble berørt av brannen i 1886:

- **Prestegården (1779)** ble gjenreist like etter brannen i 1777.
- **Lundegata 19**
- **Liegata 21, 23 og 25** er også datert i siste kvartal av 1800-tallet, men før bybrannen i 1886.
- **Latinerskolen/Brekkeby skole, Rektor Ørns gate 2** og bolighuset i **Rektor Ørns gate 1**
- **Norges Bank (1849)** som ligger langs den tidligere Lie plads/Bankplassen, noe som forklarer byggets skråstilte plassering.
- **Trappegangen 3**
- **Tollboden (1860)** og **Langbrygga 5a og 6**. Langbryggas kaifront fra samme tid er lite endret.



Taterbakgaten sett fra gamle brannstasjonen før 1886. Kilde: Skien kommune.



Prinsens gate før brannen.  
Kilde: Skien kommune

- I **Hjellen** ligger det et lager-/kontorbygg og noen bolighus som er datert før 1886.

Disse bygningene ligger i ytterkantene av dagens bysentrum, trolig har de vært lokalisert i yttergrensene av brannområdet etter bybrannen i 1886.

## TILSTAND

De gjenværende bygningenes tilstand fremstår i hovedsak som god, med få større endringer. Situasjonen rundt byggene er imidlertid forandret eller i forandring.

## VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Bybrannen i 1886 la store deler av byen øde. I sentrum startet man nærmest med blanke ark ved utarbeidelsen av ny byplan, men viktige gateløp ble opprettholdt i deler av området samt kvartalsstrukturen vest for Liegata og på Hjellen.

Med oppmykningene i handelsloven vokste det frem detaljhandel i byene i Norge. I Skien bygges det, innenfor det meste av brannområdet, moderne bygårder med handelslokaler i første etasje og boliger/ kontorer i etasjene over. Byen slik man kjenner den i dag, med butikker på gateplan vokste frem utover perioden.

Murtvengen i sentrum, og høyere kostnader knyttet til å bygge i mur ga grobunn for villautbygging utenfor sentrum.

Utfylling i tidligere havnebasseng ga nytt areal til byen.

Bilen inntok bybildet, og Landmannstorget ble rutebilstasjon.

## LESBARHET

**Store deler av by- og kvartalsstrukturen samt**

bebyggelsen som ble oppført etter bybrannen er bevart og kjennetegner bybildet i Skien i dag. **Preget av nye byggemetoder og utenlandske idealer** for et moderne bysentrum er gjenkjennelig. En del **enkelstående bygninger er særegne og unike representanter for tidsepoken.**

Nedgangstidene på 1920- og 1930-tallet er synlig i bybildet ved at det er svært få bygårder oppført i perioden. Samtidig ser vi tydelig spor av foreningsvirksomhet med svært mange menighetshus og

foreningslokaler i byen.

## TILSTAND

En stor andel av byggene som ble reist etter bybrannen er intakte, og mange godt vedlikeholdte bygg med mye av fasadedekoren intakt. Enkelte bygg har fått påbygd en ekstra etasje, og enkelte har fått fullstendig ny fasade som skjuler den egentlige alderen. Bystrukturen og de gamle byggene er imidlertid under økende press. Særlig gjelder dette ledige enkelttomter i den gamle strukturen hvor det er ønske om å bygge høyere.



Byen og kirken sett fra Brekke. Foto: Telemark museum.

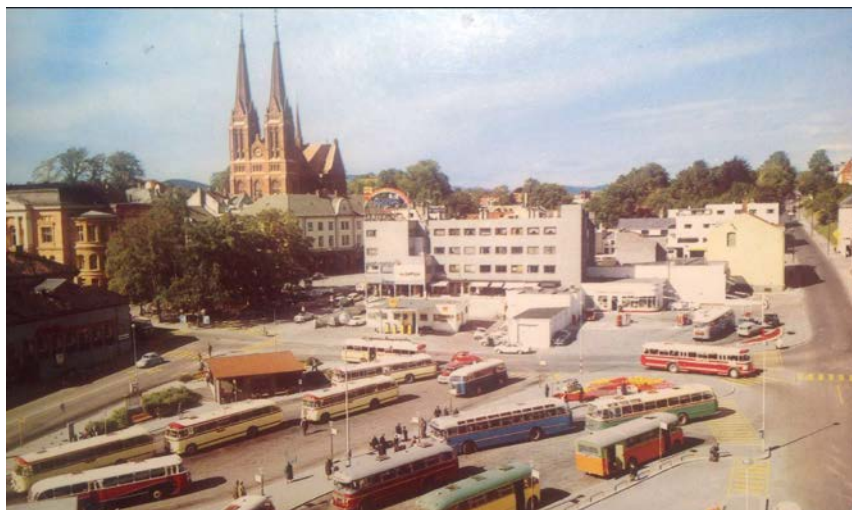


Skien etter brannen. Foto: Telemark museum.

## VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

Med velferdsstatens fremvekst økte trafikken på veiene og førte til behov for å skille myke trafikanter fra bilene. Arealet mellom husene ble sonedelt. Langs hovedferdselsårene ble vegbanen laget ekstra bred, noe som medførte reduserte fortausbredder. Som en følge av dette ble gjennomfartsveiene skilt fra bygatene.

Bygningene økte i volum og høyde, flate tak ble innført og ny arkitektonisk stilart (funksjonalisme) ble strippet for unødvendig staffasje. Uttrykket avvek fra den klassiske murarkitekturen gjenreisningsbyggene i forrige periode hadde. I all hovedsak ble nye bygg i sentrum oppført innenfor den gamle tomtestrukturen.



Landmannstorget 1967 Kilde: Skien kommune

## LESBARHET

Det er i hovedsak bygningenes strømlinjeformede arkitektur som gjør dem synlige i bybildet. Det er få signalbygg i Skien fra perioden. Foruten **Lunde skole** er det, med noen unntak, de historiske **murbyggene** innenfor

kvartalsstrukturen som utgjør sporene fra denne perioden.

## TILSTAND

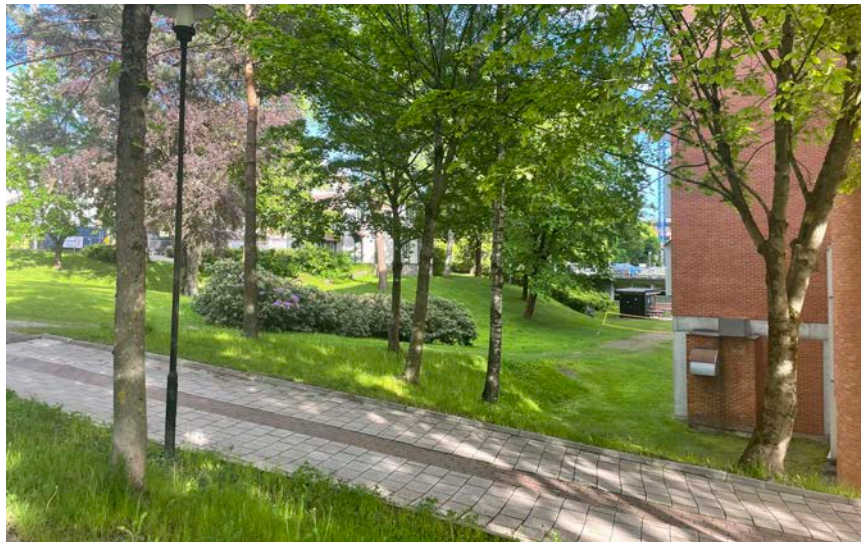
Byggene innehar i det store og hele god standard, og inngår relativt sømløst i sentrumsstrukturen.



Lunde barneskole.

## VIKTIGE UTVIKLINGSTREKK

I sentrum sprenger de nyeste bygningsstørrelsene skalaen i byplanen fra 1886, både i fotavtrykk og byggehøyder, og enkeltbygg fyller hele, eller store deler av enkeltvise kvartal. I områdene ved Lunde skole og nord for kirken ble det oppført store blokkformede enkeltbygg inne i kvartalene med grønne arealer rundt. Tidligere industri- og næringsarealer har blitt transformert til boligområder. Byen har fått kulturhus og det ble etablert kjøpesenter, også i sentrum.



Store teglbygg på parkmessige opparbeidete tomter i Kverndalen.

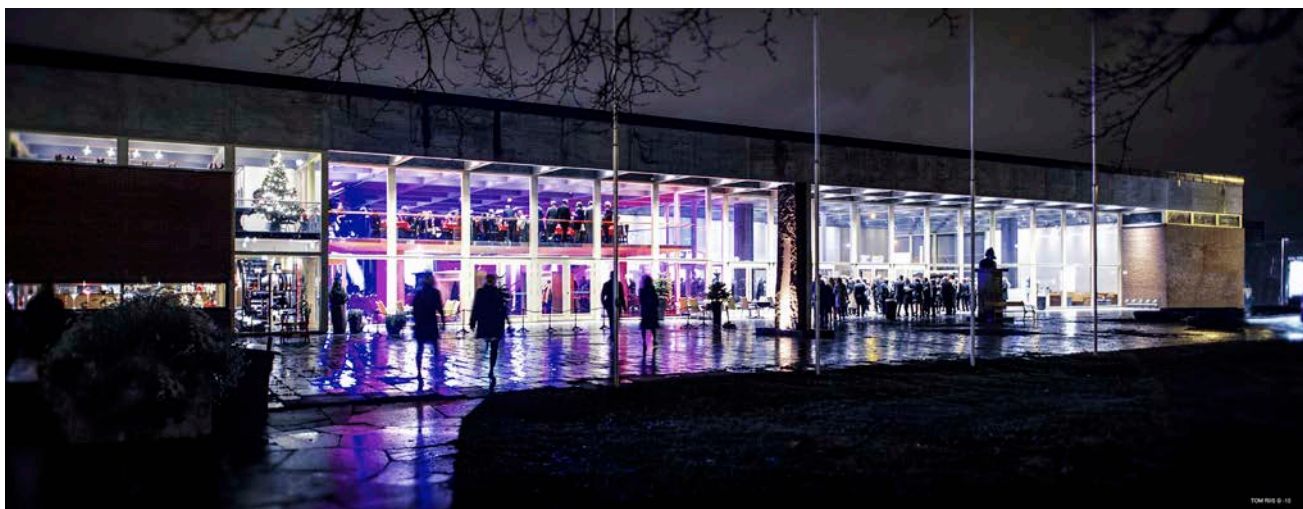
Fotgjengere prioriteres i sentrum ved etablering av gågater. Fylkesveg 32 kobles til fylkesveg 59 i et overordnet vegnett som løser trafikken utenom sentrumsgatene sør for byen.

## LESBARHET

Enkeltbygg i sentrum er lett lesbare fra perioden. Særlig fremtredende er **Ibsenhuset**, **City-bygget** og **Arkaden**. I tillegg er **området nord for kirken** og det nye **boligområdet på Hjellen** tydelige tillegg fra perioden.

## TILSTAND

Relativt store deler av analyseområdet er endret i løpet av denne perioden. Der de nyeste bygningene følger rammene i kvartalsstrukturen fra 1886, også i høyde, bidrar de til et homogent helhetsbilde. Der bygningsvolumet er større, og særlig når det er høyere enn omkringliggende bygninger, sprenges skalaen og medfører en dominerende virkning i bybildet.



Ibsenhuset. Foto: Tom Riis. Kilde: Skien kommune.

Natursituasjonen og naturressurser la grunnlaget for etableringen av Skien by. Middelalderen ligger i dag skjult i kulturlagene under bakken. Fra de tidligste periodene er det bare enkelte gateløp bevart i sentrum. Bybranner gjør at byen har få fysiske spor av historien før 1886. Bebyggelse og strukturer eldre enn 1886 innenfor analyseområdet er derfor særlig viktige historiebærere for byen.

Sentrum er i dag preget av gjenreisningen etter bybrannen i 1886. Mange av byggene har bevart fasadeutforming fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall med dekorativ fasadeutforming. Bebyggelsen som er oppført senere avviker i liten grad fra byggehøydene i byplanen fra 1886. Til tross for et historisk mangfold av bygninger, fremstår murbyen som et enhetlig område. Dette er et særlig viktig kvalitetstrekk i dagens bystruktur.

Vannveien har vært en viktig forutsetning for næring, industri og bydanning i Skien. Bryggekantene og bysentrums kontakt med sjøen er fortsatt intakt, og forteller om vannveiens rolle for byens utvikling. Småskala trehusbebyggelse tett på sentrum blandet med verkstedvirksomhet, gjenspeiler byutvidelsen som lå på trappene før bybrannen i 1886. Utvidelsen ble gjennomført etter dette.

Endringer i byggeskikken etter andre verdenskrig har i mindre grad enn i andre byer endret preget av det historiske bysentrum i Skien. Dette henger sammen med at bebyggelsen i tiårene etter krigen fortsatt ble oppført med høyder og inndeling langs gate lik den Murbyen etablerte.

Utbygging av institusjoner og større kontorbygg skjedde utenfor bysentrum på 1980-tallet. De siste tiårene er ny byggevirkosomhet på

vei inn i sentrum igjen. Prosjekter omfatter alt fra infill på ledige enkelttomter, til kvartalsutbygging med store byggehøyder. Særlig sistnevnte presser byggehøydene opp, men hittil har de største prosjektene ligget i ytterkant av Murbyen. Presset på den historiske strukturen er imidlertid økende.

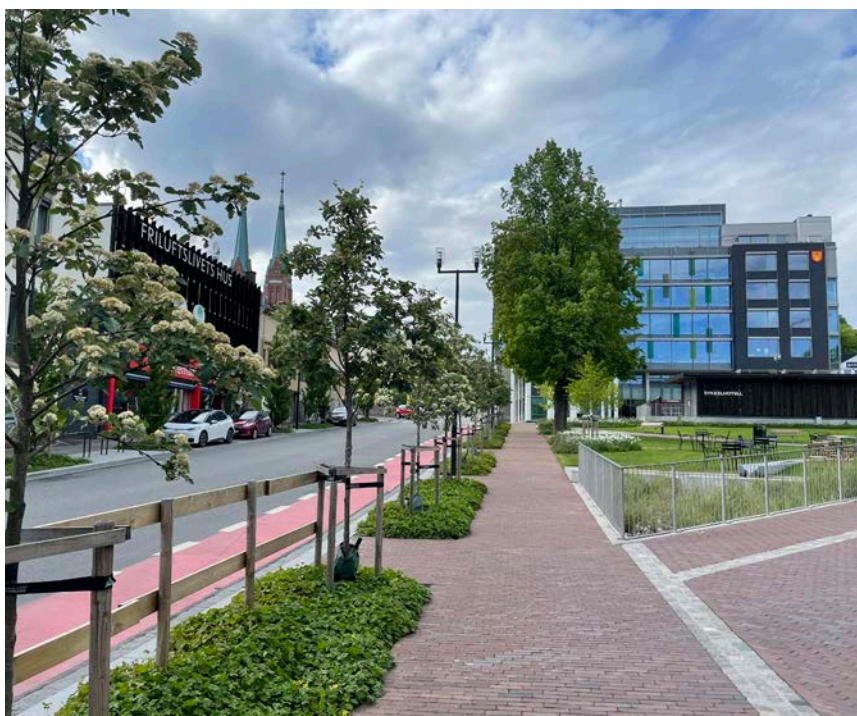
Sterkt fokus på kvalitet og liv i sentrum de siste årene har gitt byrom, gater og plasser med gode kvaliteter som underbygger det historiske bygningsmiljøet i sentrum med grønne kvaliteter.

**Oppsummeringen av Trinn 2 er vist i påfølgende kart som må ses i sammenheng med teksten:**

1. Oppsummering viktige utviklingstrekk viser:

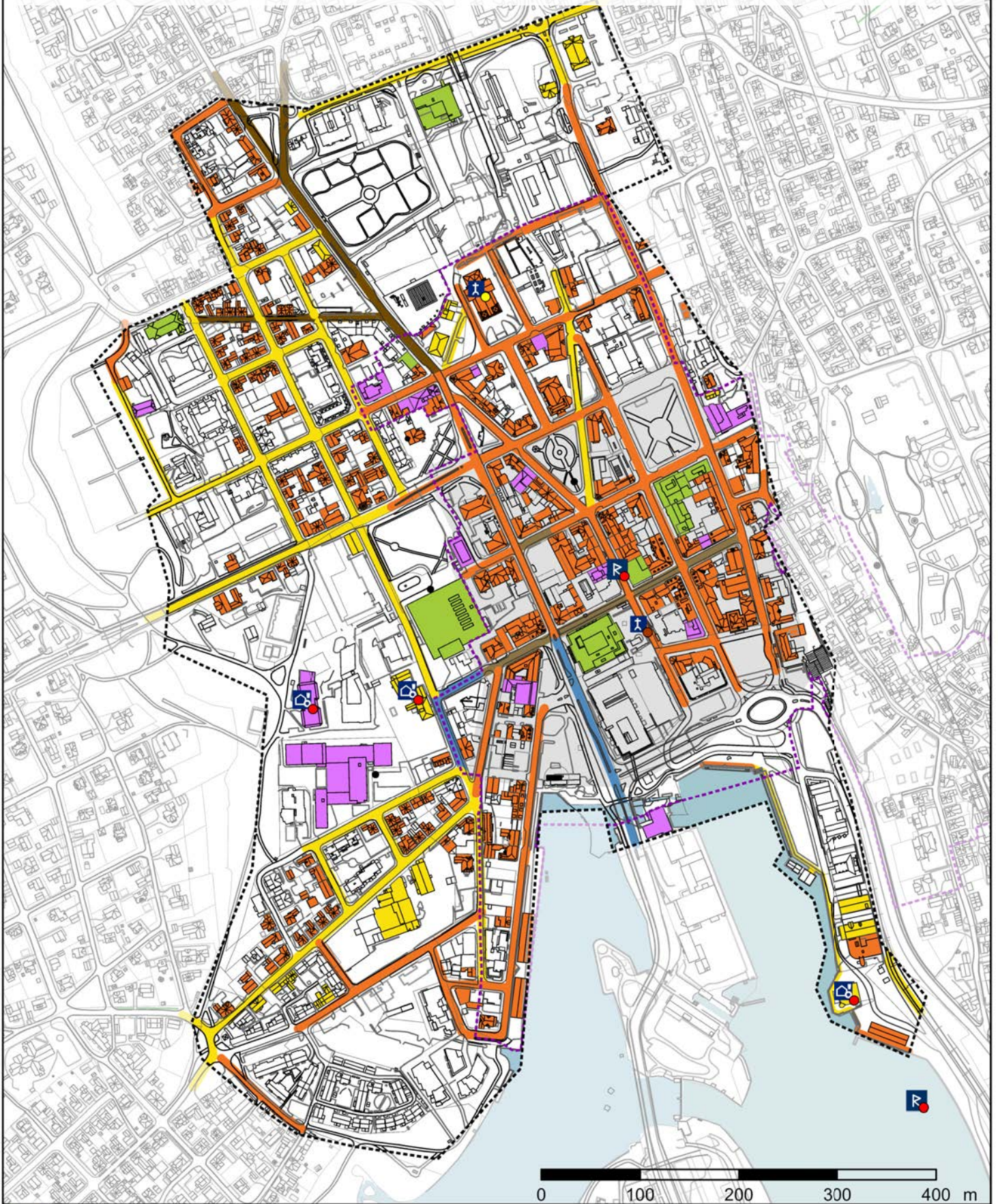
- T2-1 Viktige utviklingstrekk – Bygninger
- T2-2 Viktige utviklingstrekk – Prioritert bygningsstruktur

2. T2-3 Delområder er en videreføring av både viktige utviklingstrekk og strukturer, og viser en inndeling i delområder basert på de ulike strukturene. Områdeinndelingen danner utgangspunkt for verdi- og sårbarhetsvurderingen i Trinn 3. I inndelingen av delområdene har hovedpreg, helhetlige sammenhenger og omfanget av enhetlige strukturer vært styrende.



Landmannstorget og Torggata.

Kartet viser de viktigste utviklingstrekkene i bygninger og gater fra alle de seks tidsperiodene.



0 100 200 300 400 m

- 1970 - i dag
- 1945-1970
- 1886-1945
- 1671-1886
- 1536-1671
- Før 1536

- Analyseområde
- NBI område
- Middelaldergrunn

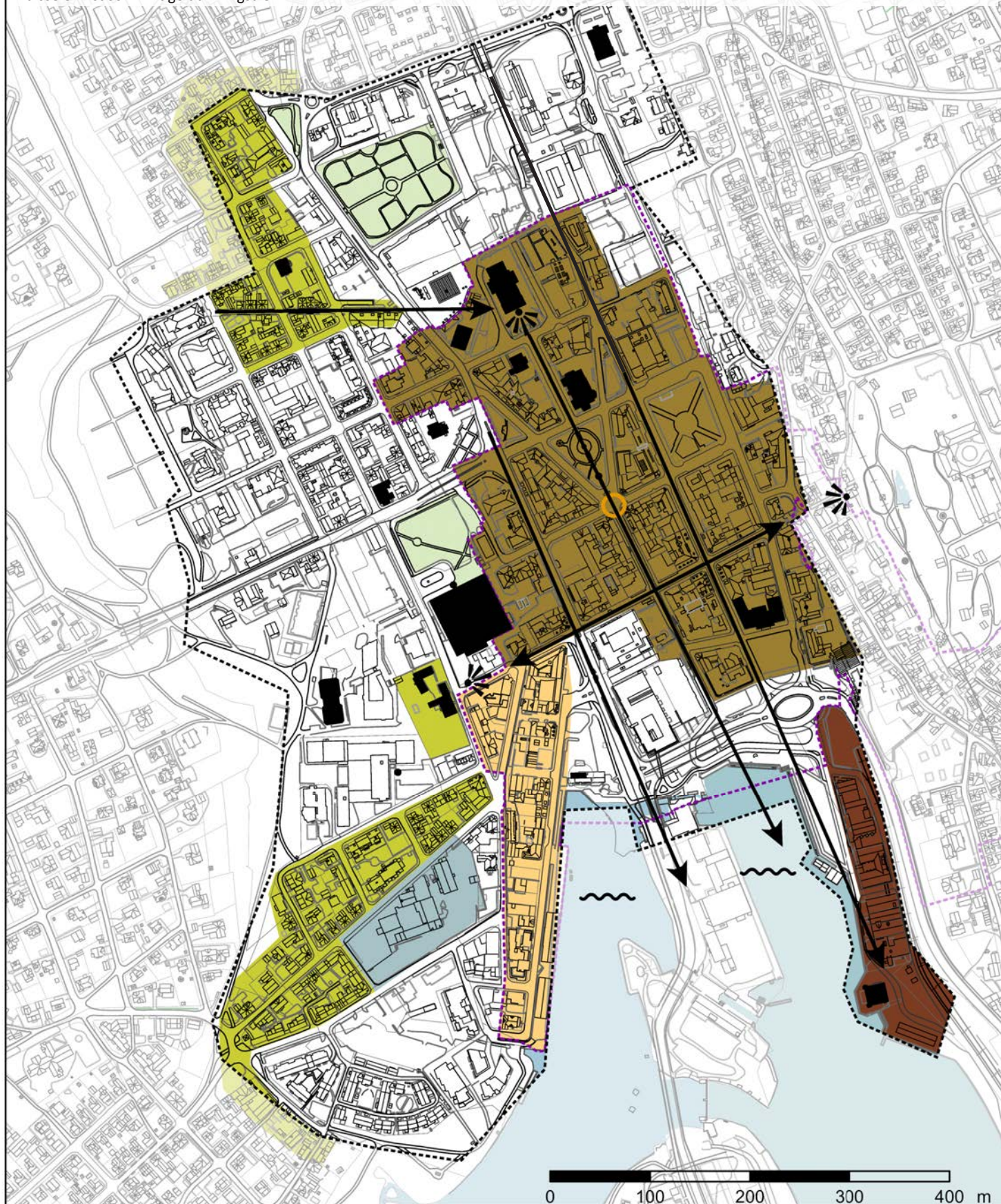
## T2-1 Viktige utviklingstrekk - bygninger og gater

DIVE Skien 2022

asplan  
viak



Bygninger med lik alder/størrelse og materialbruk utgjør sammenhengende bygningsstrukturer i byveven. De eldste og mest inntakte av disse er vist som viktige utviklingstrekk.



**Strukturer**

- Viktige grøntområder
- Småskala trehusmiljø
- Kvartalsstruktur
- Sentrumsstruktur
- Havneområde
- Eldre næringsstruktur

- Analyseområde
- Urban vannfront
- Særlig viktige bygg
- ☀ Utsiktspunkt
- Viktige hjørnebygg
- ➔ Siktlinjer

- Analyseområde
- Urban vannfront
- Særlig viktige bygg
- Utsiktspunkt
- Viktige hjørnebygg
- Siktlinjer

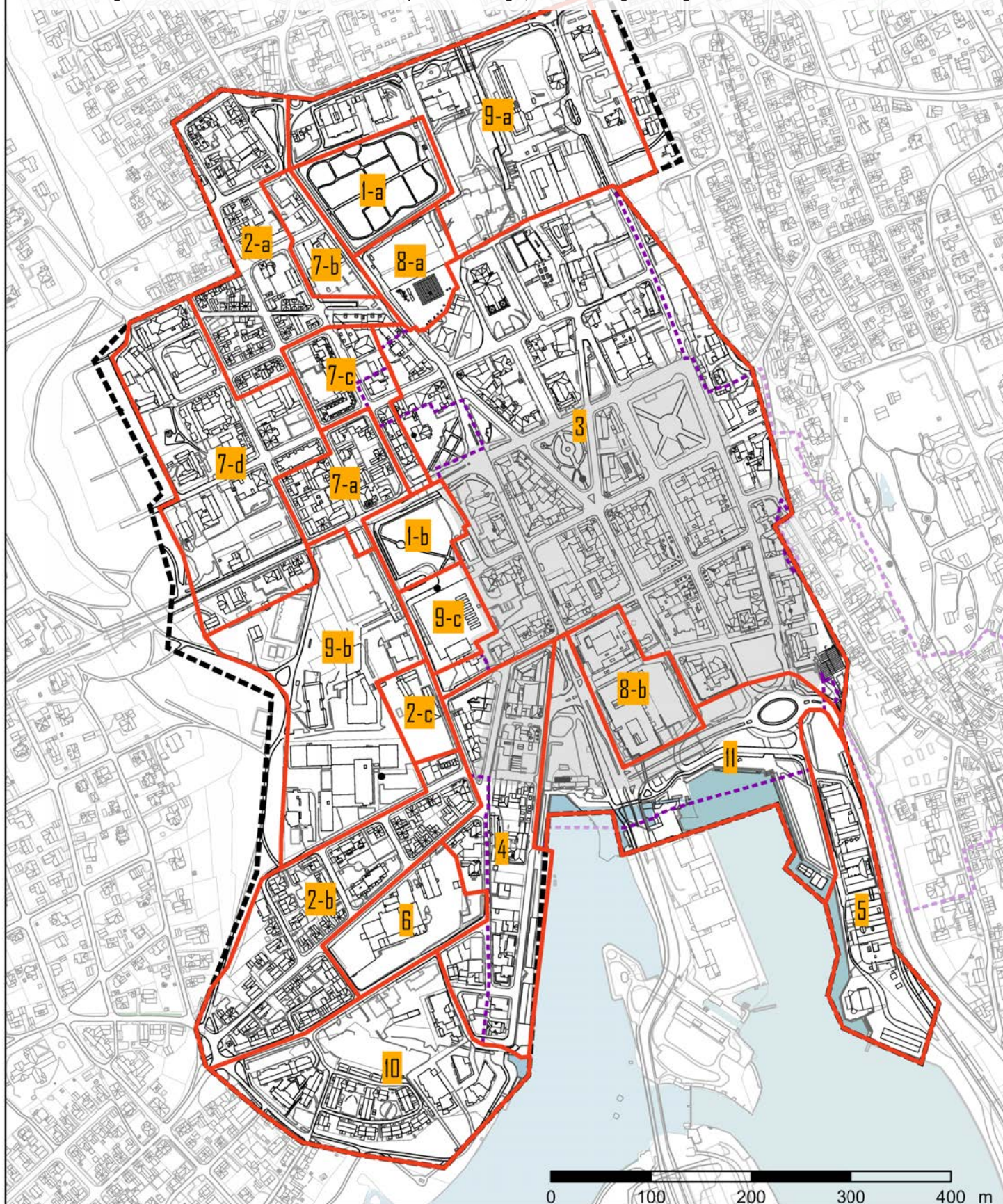
**T2-2: Viktige utviklingstrekk - prioritert bystruktur**

DIVE Skien 2022

asplan  
viak



Basert på bygningsstrukturene i forrige kart kan bydelen deles inn i delområder. Disse er nummerert fra 1-11, med underoppdeling a-g der strukturene ligner hverandre. Delområdene brukes i analysens trinn 3 og 4, når verdier og handlingsrom vurderes.



Nummer	Områdenavn	Nummer	Områdenavn	Nummer	Områdenavn
1-a	Lie kirkegård	5	Langbrygga	8-b	Arkaden kjøpesenter
1-b	Lundeparken	6	Lundetangen Bryggeri	9-a	Kverndalen
2-a	Fredrik Stangsgate - Johan Sverdrups gt	7-a	Lie	9-b	Prestejordet
2-b	Oscars gate - Einar Østvedts gate	7-b	Liegata	9-c	Ibsenhuset
2-c	Prestegården	7-c	Holbergs gate - Cappelens gate	10	Bakken
3	Murbyen	7-d	Marensro	11	Vannfronten med Bryggevannet
4	Hjellen	8-a	Lietorvet kjøpesenter		
	NB! område		Middelaldergrunn		Avgrensing delområder

**T2-3: Delområder**

DIVE Skien 2022

asplan viak 







Telemarksgata sett fra Ibsen-trappa mot Prestegården. Fra dette standpunktet oppleves det skålformede landskapet tydelig.

# 3

---

## TRINN 3 VURDERING

*Hvilke bygnings- og gatestrukturer har spesielt verdi, kan de utvikles og hvor går grensene for hva de tåler?*

### **OM METODE OG BEGREPSBRUK**

I Trinn 3 er oppgaven å vurdere kulturarvens verdi, herunder kvalitative egenskaper, muligheter og begrensninger. Begrepene verdi, sårbarhet, utviklingspotensial, endringskapasitet og tålegrense begrunner og angir grensen for hva som tåles av nye inngrep før kulturminneverdier og særpreg går tapt.

Sårbarhet angir grensene for hva en bygning eller et område tåler av nye inngrep. Utviklingspotensial beskriver muligheter og begrensninger. Endringskapasitet angir graden av sårbarhet, mens tålegrense angir området robusthet (kilde: Riksantikvaren).

Kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer er:

*«Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.»*

Dette betyr ikke at alle kulturminner og kulturmiljøer kan eller skal bevares. Samfunnet må prioritere hva som er verdifullt og skal vernes.

Ved vurdering av kulturminners verneverdi er det tre hovedparameter som tillegges betydning; kulturminnene skal være en kilde til kunnskap, gi grunnlag for opplevelse og være en bruksressurs for fremtiden. I dette ligger også en vurdering om kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi (kilde: Riksantikvaren).

## PRIORITERTE VERNEHENSYN I SKIEN

Skien er en av åtte middelalderbyer i Norge, og middelalderbygrunnen er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det ligger kun en registrert kulturminnelokalitet innenfor middelalderbyens avgrensning. Lokaliteten er sammensatt av flere enkeltminner og omfatter tufter etter Mariakirken (middelalderkirke og -kirkegård) og Skien kirke fra 1783 som begge i dag er fjernet.

Fra nyere tid er følgende enkeltbygninger og lokaliteter fredet etter kulturminneloven (kml):

- Skien prestegård med hovedbygning, arbeidsstuene, garasjen, kontorfløyen og uthusfløyen. Anlegget er vedtaksfredet etter kml § 15, og inngår også i verneplan for prestegårder. Anlegget er datert til 1700- og 1800-tallet.
- Lunde barneskole, S-bygget, fra 1957 er vedtaksfredet etter kml § 15. Fredningen omfatter bygningens eksteriør og interiør.
- Tollboden fra 1858 er forskriftsfredet etter kulturminnelovens § 22a.
- Deler av Bryggevannet som havneområde fra Tollboden og et stykke sørover er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 14.
- Skien kirke fra 1894 er statlig listeført etter Kirkebyggforskriften og Kirkerundskrivet Q-06/2020. Listeførte kirker skal behandles på lik linje med fredete bygninger.

Skien sentrum er i Riksantikvarens NB! Register definert som et viktig kulturmiljø på nasjonalt nivå. Den nasjonale interessen begrunnes i at byplanen fra 1886 er et sjeldent

eksempel på en norsk 1800-talls regulering, hvor topografien har dannet et klart og representativt grep for valg av gatestruktur og utforming av bygninger.

Gjeldende planer som kommuneplanens arealdel og sentrumsplanen omhandler grep som oppsummerer statlige føringer for byer og tettsteders utvikling, herunder det å ta vare på stedets kultur og historie.

Kulturminneplanens hovedmål er å gi rammer for planlegging og tiltak for å bevare kulturhistorisk verdifull bebyggelse, kulturmiljø og kulturlandskap samt å sikre områdenes særpregede miljø og identitet.

De prioriterte hensynene for vern har vært førende for verdisetningen i DIVE-analysens Trinn 3.

## SKIENS IMMATERIELLE KULTURARV - HENRIK IBSEN

Skien er Ibsens fødested, og oppveksten i byen var med å forme hans liv og virke. Ibsen henter ofte motiver fra Skien



Utsikt fra gamle Skien kirke, trolig 1884. Prindsens gate med Altenburggården.  
Kilde: Telemark museum

# 2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSER

TRINN 3  
VURDERING

og eget oppvekstmiljø i sitt forfatterskap. Av bygninger er det kun Prestegården og Ibsen-familiens landsted Venstøp og bolig på Snipetorp som er bevart. Stockmannsgården og Altenburggården brant ned under brannen i 1886. Disse to bygårdene og flere andre bygninger og steder i Skien har tilknytning til konkrete hendelser og historier i Ibsens liv og forfatterskap, og denne immaterielle kulturarven er en viktig del av Skiens identitet. Opp igjennom årene har byen også reist monumenter og etablert plasser og bygninger for å hedre Ibsen.

Disse to typene spor av Ibsen i Skien ble diskutert i medvirkningsmøtet. Resultatet er vist i kart på side 87.

De immaterielle sporene etter Ibsen, historiene knyttet til hans liv og virke er ikke synlige i byen i dag. For å sikre den immaterielle kulturarven er formidling av historiene viktig, slik at kunnskapen holdes levende.

## Ibsen 2028 - strategien

Kommunen jobber bevisst med temaet gjennom Ibsen-strategien som ble vedtatt i Skien bystyre i april 2022:

- Som del av 200-årsjubileet for Henrik Ibsen skal det legges til rette for verdiskaping i Skiensregionen som peker fram mot - og forbi - jubileumsåret 2028.
- Ambisjoner av kunstnerisk, samfunnsøkonomisk og kommersiell art, og favner målgrupper lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt.



Nyere byggeprosjekt i sentrum i møte med historiske bygningsstrukturer.

- Verdiskapingspotensialet ligger først og fremst i en utvidet Ibsen-satsing, der et bredt tilbud av opplevelser inspirert av Ibsen og hans dramatik tilgjengeliggjøres for et mangfoldig og samlet sett stort publikum.

De syv innsatsområdene er:

- De 4 store kultur-institusjonene; Ibsenhuset, Teater Ibsen, Henrik Ibsen Museum Venstøp og Ibsenbiblioteket
- Strategisk historiefortelling
- Ikoniske byrom
- Kompetansetank
- Vår Ibsen

- Opplevelser hver dag
- Finansiering

## UTFORDRINGER KNYTTET TIL VERN I SKIEN SENTRUM

Skien er en by i vekst med et attraktivt og levende sentrum. Kvartalsstrukturen med kirken i enden av siktlinjen er en identitetsbærer for byen. Her er noen få gjenværende ledige tomter i form av infill-tomter og gårdsrom som i dag benyttes til parkering. Nye ønsker om utbygging kan dermed innebære et press om riving eller ombygginger av dagens strukturer. Dagens arealbehov, tekniske krav og ønsker om tilgjengelighet for



Nyere byggeprosjekter i sentrum. Kontorbygg og nytt sykehjem.

# 2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSER

## TRINN 3 VURDERING

alle er gjerne en utfordring i møte med eldre bebyggelse. Både riving og ombygging kan medføre vesentlige tap av kulturhistoriske verdier ved at opplevelsen av helhetlige områder forringes.

Den automatisk fredete middelalderbygrunnen inngår i deler av analyseområdet. Bygrunnen er automatisk fredet og et hvert tiltak som kan virke inn på kulturminnet er søknadspliktig.

Deler av analyseområdet har stor verdi som delområde. Det finnes i tillegg en del enkeltbygg og elementer med stor verdi i delområder med lavere verdi som er sårbare for ny utvikling. Selv om ikke alle enkeltbygg eller strukturer anses som like verdifulle, vil fremtidige utfordringer i stor grad være å ta vare på en historisk helhet og sammenhenger i bybildet.

DIVE-analysen fokuserer ikke i særlig grad på enkeltobjekter. Det anses allikevel som svært viktig at verdifulle, autentiske enkelthus forvaltes etter føringer/ bestemmelse knyttet til verdien av enkeltobjektet, uavhengig av hvilken verdi delområdet de ligger i har.

I løpet av de siste årene er det oppført, eller er under bygging, nye boligblokker i 6-7 etasjer innenfor kvartalsstrukturen som bryter med byens øvrige bystrukturer i fotavtrykk, høyde og volum. Dette viser at umistelige kulturhistoriske verdier, som blant annet kvartalsstrukturen og trehusmiljøene representerer, er under press.



Innenfor analyseområdet ligger det flere enkeltbygg med særlig forseggjort utforming og detaljering, som har høyere kulturhistorisk verdi enn delområdenes samlede verdi. Disse er definert som *særlig viktige bygg* i analysekartene. Her "Håndverkeren", Cort Adellers gate 1.

### 2.1 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSER FOR GATER, BYROM OG BYGNINGSSTRUKTURER

DIVE-analysen fokuserer på sammenhenger og helhet i bystrukturen innenfor analyseområdet. Verdivurderingene er gjennomført på et overordnet områdenivå som omfatter gater, byrom og bygningsstrukturer. Innenfor de ulike strukturene ligger det i tillegg enkeltobjekter med større verdi

enn områdevurderingen viser.

### MEDVIRKNING TRINN 3

Trinn 3 ble gjennomgått i det andre medvirkningsmøtet. Medvirkningsgruppene var forholdsvis samstemte i vurderingen av verneverdi. Mange av gruppens vurderinger utfylte hverandre. De få sprikene har i hovedsak omfattet vurderinger av delområdenes verdi når det gjelder områdets betydning for byen. Dette gjelder særlig



Hesselbergsgate 12 er et eksempel på enkeltbygg med særlig forseggjort utforming og detaljering, som har høyere kulturhistorisk verdi enn delområdets samlede verdi.

# 2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

## TRINN 3 VURDERING

småhusbebyggelsen på Lie/Lundegata. Her mente noen området hadde stor verdi og måtte pusses opp, mens andre mente det hadde liten verdi fordi det var slitent.

Gruppenes innspill om sårbarhet har handlet om gateløp og -strukturer, skålforn, utfordrende terrengforskjeller, siktlinjer, byens rytme, byggehøyder, komplettering av og press på bystrukturen, kontakten med vannet, parkene og det grønne preget, samt Prestegården. Det kom også inn gode innspill på steder i byen med tilknytning til lubsens liv og virke.

Gruppene påpekt at det finnes bygninger med høyere verdi enn delområdet helhetlige verdi innenfor flere av delområdene. I kart T2-2 er det trukket frem særlige viktige bygningene ut fra at de er unike for Skien. Både Asplan Viaks befaring og innspillene fra verkstedet viste at det finnes flere bygninger innenfor analyseområdet som har høy verdi, men disse er ikke gjennomgått som enkeltobjekt.

Asplan Viak har, fra et kulturminnefaglig ståsted, konkludert ut fra en helhetsvurdering. Vi har justert verdi- og sårbarhetsnivået noe for å tydeliggjøre de viktigste verdiene som bør ivaretas.

### VURDERING AV VERNEVERDI

Analyseområdet innehar mange kvaliteter og verdier gjennom bylandskapet det inngår i, gate- og byrom det er strukturert etter, og kvartalene med flere viktige enkeltbygninger.

Planområdet er delt inn i delområder basert på eksisterende strukturer. Verdivurderingene er i hovedsak gjennomført på områdenivå ut fra at det ikke vil være mulig å gjennomføre verdivurdering og prioritering av alle enkeltobjektene i denne omgang. Det anses allikevel som svært viktig at autentiske enkelthus, særlig de som ikke er beskyttet gjennom fredning, identifiseres og gis strengere føringer/bestemmelser enn områdene som helhet. Elementer som eldre veifar/gateløp og kaikanter kan ha større verdi enn tilliggende delområder.

Det er utarbeidet en verdi- og sårbarhetsbeskrivelse i tabell 3-1A og 3-1B som beskriver og viser verneverdier og endringskapasitet. Vurdering av verneverdier er gjort på tre nivåer:

1. Helhetlige verdivurderinger for analyseområdet
2. Verdivurderinger av delområder ut fra enhetlige bygningsstrukturer
3. Vurdering av enkeltbygninger og elementer.

### Verdier i hele området

Middelalderens bygrunn er automatisk fredet, og har med det stor nasjonal verdi. Verneverdien for middelalderbygrunnen har følgelig ikke vært tema for diskusjon som del av DIVE-analysen.

Analyseområdet har gjennomgående høy verdi som byområde. Selv om ikke alle enkeltbygg eller bygningsstrukturer er like verdifulle, utgjør helheten i bylandskapet, gatestrukturen og byromskvalitetene viktige

sammenhengende og identitetsskapende kvaliteter. Kulturminner og kulturmiljø er vurdert ut fra lokal, regional, nasjonal verdi etter Riksantikvarens verdikriterier.

### Verdier i delområder

Basert på konklusjonene fra trinn 2 er det definert 10 ulike typer strukturer innenfor analyseområdet.

Disse er:

- Viktige grøntområder
- Småskala trehusmiljø
- Kvartalsstruktur
- Sentrumsstruktur
- Havneområde
- Eldre næringsstruktur
- S sammensatt småskala struktur bolig/næring
- Vannfront
- Enkeltstående bygg, stor skala
- Nyere boligstruktur

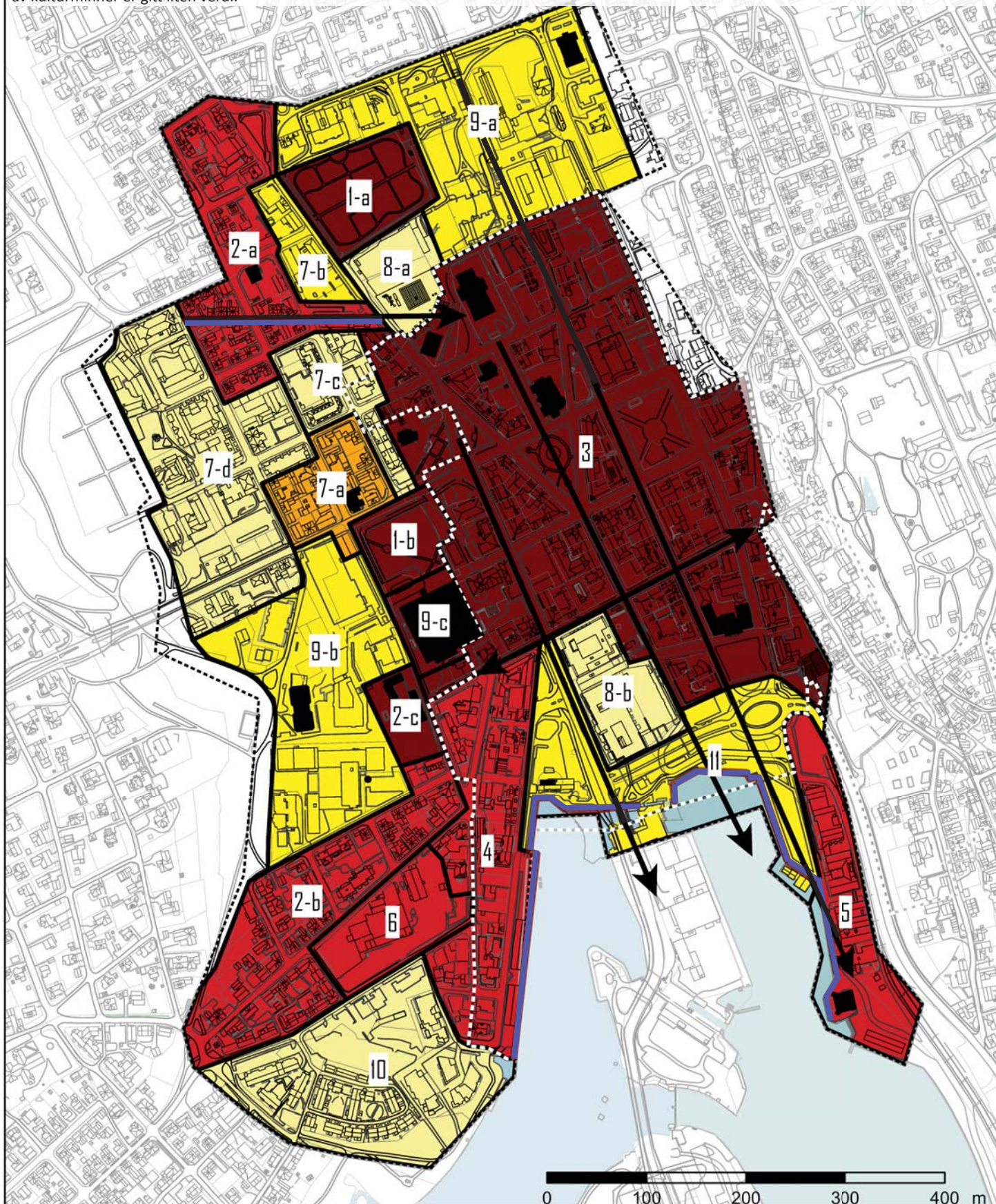
Fargen i kolonne 1 i tabell 3-1A og B henviser til strukturinndelingen.

*Verdien for delområdene er satt for bygningsmiljøet som helhet. Der det ligger til rette for det behandles delområder med like strukturer samlet i tabellen.*

### Verdier enkeltbygninger og elementer

Skien har flere enkeltstående bygninger som er autentiske fra byggeår og unike for byen. Av de som ligger innenfor analyseområdet er Norges Bank (Liegata 8), Borgengården (Prinsessegata 11), Skien moské (Hesselbergs gate 12), Håndverkeren (Cort Adlers gate 1),

Kartet viser verneverdier på delområdenivå. Murbyen, Lie kirkegård, Lundeparken og Ibsenhuset har størst verdi. Områder med lite omfang av kulturminner er gitt liten verdi.



**Verdi**

- |  |                   |  |                          |
|--|-------------------|--|--------------------------|
|  | Stor              |  | Elementer med stor verdi |
|  | Middels til stor  |  | Analysområde             |
|  | Middels           |  | Siktlinjer               |
|  | Liten til middels |  | Avgrensing delområder    |
|  | Liten             |  | NBI område               |
|  |                   |  | Særlig viktige bygg      |

**T3-1 Verdi**

DIVE Skien 2022

asplan viak



# 2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

## TRINN 3 VURDERING

Brekkeby skole (Rektor Ørns gate 2), Villa Vinter (Kongens gate 32), kontorbygg Kirkegata 1, Festiviteten (Hesselbergs gate 2), Ibsenhuset (Lundegata 6) og Rådhuset (Torggata 2) uthevet som særlig viktige bygninger i Skien med særlig stor verdi. Prestegården (Lundegata 13), Lunde barneskole, Tollboden og Skien kirke har alle stor nasjonal verdi gjennom at de er enten fredet eller listeført.

Foruten de definerte bygningene har Falkumvegen og den øvre delen av Liegata større verdi enn delområdene de inngår i. Også sjøfrontene rundt Hjellevannet og Bryggevannet har større verdi enn resten av delområdene de inngår i. Verdien begrunnes i aldersverdi. Kaikantene og sjøfronten har i tillegg en særlig bruksverdi knyttet til byens tilgjengelighet til sjøen, som var utgangspunktet for byens etablering.

Det vil være en viktig oppfølgende oppgave etter DIVE-analysen å vurdere de enkelte bygningers verneverdi innenfor analyseområdet.

### VURDERING AV TÅLEGRENSE

### BYGNINGSSTRUKTURER

Tålegrense angir områdets robusthet. Potensialet for utvikling må ses opp mot verneverdi, sårbarhet og endringskapasitet. Disse forholdene begrunner maksimal tålegrense for endringer innenfor hvert delområde. I vurderingene av delområdenes verdi er det i hovedsak bygningsstrukturene som har vært avgjørende, men tilhørende byrom har også hatt betydning.

Konklusjonene for delområdenes verdier er vist på kart T3-1. Tabell 3-1A og B beskriver verdier, sårbarhet og utviklingspotensial, og gir oss et nivå på endringskapasitet og tålegrense. Kart T3-2 viser delområdenes sårbarhet. Tålegrensen ligger til grunn for vurdering av handlingsrom i trinn 4.

**Metoden benytter fire kategorier av tålegrense: A, B, C og D.** Noen områder har også blitt vurdert til å ligge mellom disse, som A/B eller B/C. Det er gitt egne anbefalinger for hver kategori (se under) som beskriver tålegrenser for de 20

definerte delområdene innenfor analyseområdet (jf. kart T2-3 Delområder).

**Tålegrense A: omfatter bygg og miljøer med høy kvalitet og autentisitet med verdier fredet etter kulturminneloven (kml) eller verdier som kommer nært opp mot fredningsklasse.**

Verneverdien omfatter særlig verdifulle bygningsstrukturer, enkeltvis bygninger og parker/plasser samt gateløp med viktige siktlinjer og markører som har større verdi enn strukturen de tilhører. Disse bør hensyntas og verdier sikres gjennom plan- og bygningslov eller eventuelt gjennom kulturminneloven. Tålegrense for endringer er svært begrenset. Nye tiltak bør kun medføre små inngrep som ikke er i konflikt med juridisk vern. Endringer bør skje i samråd med kulturminnemyndighet.

Muligheter for ytterligere utvikling uten konflikt med områdenes verdier vil være begrenset. Enkeltbygninger med stor verdi er også sårbare for tiltak på



Bygningsmiljø innenfor tålegrense A, Skien prestegård



# 2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

TRINN  
VURDERING

# 3



Bygningstiljø innenfor tålegrense B, autentiske bygninger og en helhetlig struktur.

tilgrensende og nærliggende tomter som overstiger skalaen på objektet, på tiltak som stjeler oppmerksomheten eller som overskygger objektet.

**Tålegrense B: omfatter strukturer som er tilnærmet uendret og opprinnelige (autentiske).**

Verneverdien omfatter delområdenes gate- og bebyggelsesstruktur med skala, høyder og enkeltbygningers eksteriør.

Områdenes helhetlige karakter og strukturer bør hensyntas, og verdier sikres gjennom plan- og bygningsloven. Muligheter for større endringer og ytterligere utvikling uten konflikter vil være svært begrenset.

Områdets særpreg er sårbart for riving av eksisterende bebyggelse, og fortetting i form av bygningsvolumer av større størrelse/flere enheter enn det området eksisterende bebyggelse

har. De er særlig sårbare for prosjekt som går over flere tomter.

**Tålegrense C: omfatter bygninger, strukturer og områder som oppleves som noe endret, med en sammensatt bygningsmasse av verneverdige og nyere bygg.**

Kompromissløsninger der både vern og utvikling ivaretas et godt



Bygningstiljø innenfor tålegrense C, Hauges gate med nye og gamle bygninger.

stykke på vei kan vurderes. Det vil være rom for endringer der dette balanseres godt mot vernehensyn.

Områdene er sårbare for ombygging/endringer/riving som er i direkte konflikt med verneverdige bygninger, og som kan bidra til forringelse av områder. De er sårbare for prosjekter som endrer bygnings- og eiendomstrukturene, og som bryter med eksisterende bystruktur.

**Tålegrense D: omfatter delområder der kulturhistorisk verdi er fraværende eller borte, men som kan ligge tett på områder med verdi.**

Omfatter mulige utviklingsområder der det kan være aktuelt å rive eller bygge nye bygninger. Områdene vil være sårbare for nye bygninger i nærhet til kulturhistorisk viktige områder dersom de nye bygningene dominerer over og forringer tilliggende områders verdier eller opplevelsen av sammenhenger.

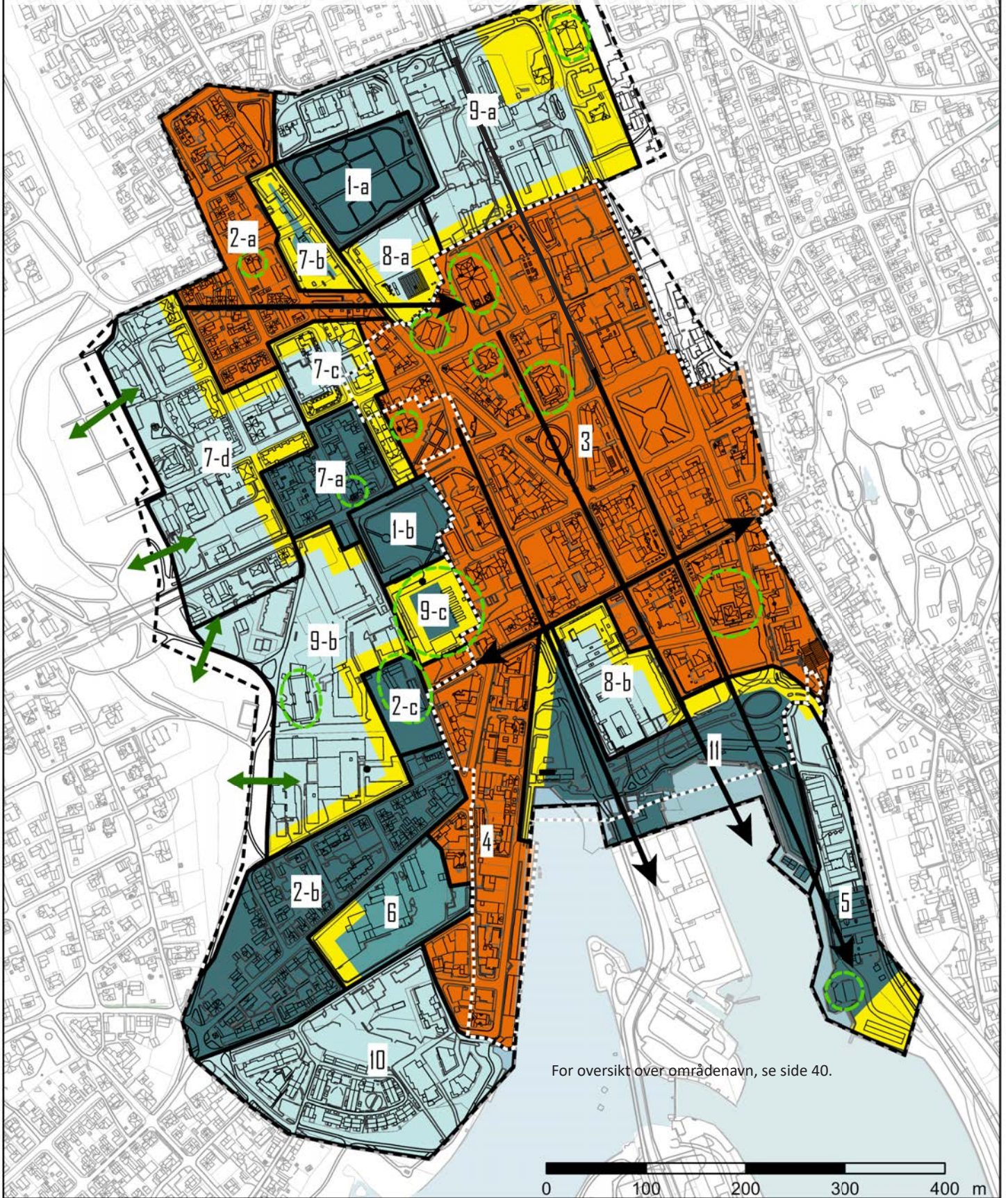
# 2 VURDERING AV VERNEVERDI OG TÅLEGRENSE

TRINN  
VURDERING **3**



Bygningstiljø innenfor tålegrense D. Fløtningen på Bakken.

Kartet viser hvilke delområder som er mest sårbare for nye tiltak. De mørkest blå er de aller mest sårbare. Murbyen og et av trehusområdene utgjør pressområder. De gule sonene marker randsoner for å vise hvor ny bebyggelse bør hensynta verneverdig nabobebyggelse.



### Sårbarhet

- Pressområder med verdi
- Randsoner som påvirker omkringliggende verdier
- Stor sårbarhet
- Middels sårbarhet
- Liten sårbarhet

- Siktlinjer
- NB! område
- Hensyn verdifulle bygg
- Viktig kontakt grantområde
- Analyseområde

### T3-2 Sårbarhet

DIVE Skien 2022













asplan  
viak



Bygninger med lik alder/stiluttrykk, størrelse og materialbruk utgjør sammenhengende bygningsstrukturer i byveven. Kartet viser hvordan de ulike strukturene fordeler seg innenfor analyseområdet.



### Strukturer

- |   |                       |   |   |
|---|-----------------------|---|---|
|  | Viktige grøntområder  |  | Sammensatt småskala struktur bolig/næring |
|  | Småskala trehusmiljø  |  | Enkelstående bygg, stor skala             |
|  | Kvartalsstruktur      |  | Vannfront                                 |
|  | Sentrumsstruktur      |  | Nyere boligstrukturer                     |
|  | Havneområde           |  | Analyseområde                             |
|  | Eldre næringsstruktur |  | Delområder                                |

### T3-3: Strukturkart

DIVE Skien 2022

asplan  
viak 



# 3 VURDERING VERDI OG SÅRBARHETSTABELL

## TRINN 3 VURDERING

Det er utarbeidet en verdi- og sårbarhetsbeskrivelse i to deler; Tabell 3-1A *Helhetlige verdi- og sårbarhetsvurderinger* og 3-1B *Verdi- og sårbarhetsvurderinger for delområder*. Tabellen skal leses i sammenheng med kart som viser verneverdi (kart T3-1 Verdi) og sårbarhet (kart T3-2 Sårbarhet).

### Leserveiledning til tabell 3-1:

Tabellen viser en sammenstilling og samlet vurdering der:

- Verdi beskriver den samlede verneverdien i et delområde.
- Utviklingspotensial beskriver muligheter for utvikling.
- Endringskapasitet angir kulturmiljøets evne til endring.
- Sårbarhet betegner kulturmiljøets evne til å motstå

uønsket påvirkning som kan redusere verdiene.

- Tålegrense angir grensen for når verdien forringes som følge av påvirkning basert på verdien både til det aktuelle delområde og tiliggende områder (konteksten området står i).
- Fargekoden i tabell 3-1B viser til områdestrukturen i kartet.



Bygningstiljø i Nedre Hjellegate.

# TABELL 3-1A: HELHETLIGE VERDI- OG SÅRBARHETS VURDERINGER

\* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses på side 48 og 49.

Bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial
Bylandskapet	<p>Byen oppleves for de fleste fra gatenivå, men sentrums plassering i bunnen av et skålformet landskapsrom gjør Skien sentrum til midtpunkt fra byens utsiktspunkt. Siktlinjene som ligger i byplanen fra 1886 er i all hovedsak intakte.</p> <p>Eiendoms- og bygningsstrukturene bidrar til å skape sammenhenger i bylandskapet på tvers av gateløpene.</p> <p>Bygningshøydene er holdt på et relativt lavt nivå. Det har frem til de siste fem årene vært få høye bygninger som bryter med silhuetter og siktlinjer.</p> <p>Taklandskapet er preget av historisk bebyggelse med saltak og flate tak som følger topografien i bylandskapet.</p> <p>Kirkespirene oppleves fremdeles som planlagte brudd i silhuett og taklandskap.</p> <p>Byen har et grønt preg gjennom høye trær langs enkelte gateløp og i parker/ plasser/ friområder i og rundt sentrum.</p> <p>Samlet stor verdi.</p>	<p>Bylandskapet som helhet er sårbart for nye tiltak som bryter med høyder, siktlinjer, gatestruktur og bygningsstrukturer. Sårbart også for tiltak som bryter kontakten med sjøen.</p>
Gater og byrom	<p>Gjenstående vegfar fra middelalderen har stor enkeltstående verdi. Byplan fra 1886 med gjenstående gater fra renessansetiden utgjør byens nettverk.</p> <p>Gatestrukturen har aldersverdi og er lite endret. Gatebildet handler om fasader/ rytmer og opplevelsen av sammenheng på tvers av gateløp. Gater og byrom er de offentlige arealene der vi opplever byen.</p> <p>Samlet stor verdi.</p>	<p>Gatestrukturen er sårbar for store endringer i bebyggelsen i og langs gateløpene, som eksempelvis tiltak på tvers av gateløpene, brudd i byggelinjer, brudd i fasadeliv og installasjoner i og i enden av siktlinjene. Høyder har stor betydning for lys, sol, vind og temperatur i gater og byrom.</p>
Særlige viktige bygg og markører i bybildet	<p>Særlig viktige bygg er signalbygg gjennom sin særegne og påkostede utforming eller er særlig identitetsskapende for Skien by. Ofte ligger de med markant plassering i byplanen eller terrenget, enkelte steder utenfor byggelinje mot gate. Svært mange av signalbyggene i Skien er godt bevart.</p> <p>I krysset Liegata og Skistredet er alle fire hjørnebygninger markert med et skråstilt hjørne. Tre av bygningene har i dag fortsatt et markert tårn/takoppbygg ut mot krysset. Det fjerde tårnet er trolig fjernet etter ombygging. Dette er sjeldent i byplansammenheng og for Skien.</p> <p>Samlet stor verdi.</p>	<p>Disse bygningene er svært viktige for bystrukturens kvaliteter og byens identitet og egenart, og bør bevares.</p>

# TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

\* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses på side 48 og 49.

Nr	Delområder navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
1A 1B	Lie kirkegård  Lundeparken	I dag bypark og kirkegård som begge var etablert før byplanen i 1886. Lundeparken var opprinnelig kirkegård, ble nedlagt da Ibsenhuset ble bygd og noen av gravene ble da flyttet til Lie kirkegård (etablert i 1840). Delområdet har stor kunnskaps-, opplevelses- og bruksverdi.  Samlet stor kulturhistorisk verdi.	Områdene tåler svært få endringer før særpreget endres og går tapt.  Områdets karakter som grønne soner uten bebyggelse bør hensyntas og verdier sikres. På Lie kirkegård er gamle gravminner en viktig del av kulturmiljøet.	Ingen/ liten	<b>A</b>
2A 2B	Fredrik Stangs gate - Johan Sverdrups gate  Oscars gate – Einar Østvedts gate	Områder med småskala, historisk boligbebyggelse på små tomter, ofte med uthusbebyggelse. I områdene ligger også historiske veifar som bryter med den rettvinklede kvartalsstrukturen, og som fremtrer tydelig som gamle veifar sammenstilt med denne bebyggelsen.  Samlet middels til stor kulturhistorisk verdi	Områdene er sårbare for nye tiltak som øker antallet boenheter pr eiendom.  Eksisterende eldre bygningsmasse bør ivaretas, og det bør settes rammer i plan som ikke tilrettelegger for at utbyggere kjøper opp eiendommer med tanke på riving og fortetting. Dette gjør det forutsigbart for eiere å investere i vedlikehold av den historiske bygningsmassen.	Liten	<b>A/B</b>
2C	Prestegården	Omfatter et fredet anlegg i en grønn hage. Bygningene har stor aldersverdi, de er representative og autentiske fra byggeår.  Samlet stor kulturhistorisk verdi.	For miljøet gir fredningen egne føringer. Tiltak ut over vanlig vedlikehold krever dispensasjon fra fredningen.	Ingen	<b>A</b>
3	Murbyen	Kvadratur med murgårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet til 1970-tallet. Overvekt av pusset mur. Murbyggene fra 1960-tallet følger samme struktur i bygningsinndeling, byggehøyder og i stor grad også fasadeutforming. Miljøet oppleves som helhetlig. Avvik i byggehøyde finnes ved torg og plasser, noe som medvirker til at strukturen oppleves som helhetlig og uten store avvik. Overordnede grep med sentralakse og definering av viktige punkter langs denne med kirke og tårnbygg er særlig karakteristisk for perioden.  Arkitekturen i murbyen karakteriseres i hovedsak av veggflater i pusset mur, ofte med dekor som understreker inngangsparti, vinduer, etasjeskiller og gesims.	Området tåler godt innfil på ledige tomter, dersom prosjektene er tilpasset den historiske strukturen. Murbyen er sårbar for endringer av strukturen, og at murbygninger rives til fordel for nye bygninger.  <b>Området er sårbart ved prosjekter som går over flere tomter, særlig ift. størrelse, volum og høyder.</b>  En viktig faktor ved historisk bebyggelse er forholdet mellom veggflate og vindusåpninger, der vinduene er plassert som hull i mur og den totale andelen veggflate i	Liten/ Middels	<b>B</b>

# TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

\* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses på side 48 og 49.

Nr	Delområder navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
		<p>Vinduer fremstår som hull i en sammenhengende fasadeflate. Fasadeutsmykningen understrekes gjerne ytterligere ved at de ulike flatene og elementene er fargesatt i ulike farger. I den grad det er benyttet upusset mur i fasade er denne ofte kombinert med utsmykninger og markeringer med pusset overflate, relieff eller ulike farger murstein. Enkeltbygg i området er gitt en utforming med særlig høy kvalitet. Flere av disse har plassering som markerer viktige punkter i byplanen fra 1886. Disse betegnes som særlig viktige bygg i DIVE-analysen.</p> <p>Samlet stor kulturhistorisk verdi.</p>	<p>fasadene er større enn samlet andel vindusareal.</p> <p>Bebyggelsen er sårbar for endringer av dette forholdet.</p>		
4	Hjellen	<p>Område med sentrumsbebyggelse i mur, i hovedsak fra slutten av 1800-tallet til 1960-tallet, oppført i to til fire etasjer som en forlengelse av murbyen.</p> <p>Området er det eneste der den historiske murbyen er i direkte kontakt med vannspeilet, uten moderne inngrep som veianlegg i forkant.</p> <p>Bebyggelsen er i hovedsak plassert på samme nivå som Nedre Hjellegate. En del av den opprinnelige bebyggelsen, både mot gate og i bakgårdene, er revet til fordel for ny. Mot Øvre Hjellegate har den historiske bebyggelsen tre etasjer over gatenivå på den midtre strekningen, mens bygg lenger nord, der terrenget ligger lavere har inntil fire etasjer over terreng.</p> <p>Lundegata 4 A overstiger tålegrensene i området sett fra Hjellevannet/ Broene, der det troner over bylandskapet med silhuettvirkning mot himmelen.</p> <p>Samlet middels til stor kulturhistorisk verdi.</p>	<p>Området er sårbart for riving av historisk bygningsmasse fra før 1940. Området har enkelte ledige tomter og tåler på grunn av henvendelsen mot Hjellevannet og den store terrengforskjellen innenfor området (opptil 14 meter) ny bebyggelse. Byggehøyder bør tilpasses fire etasjer mot Nedre Hjellegate og inntil to fulle etasjer over gatenivå øverst i Øvre Hjellegate. Bebyggelsen bør trappes ned med terreng langs Øvre Hjellegate og tilpasses høyde på bebyggelse i nordenden av gateløpet.</p> <p>Nye bygningsvolum bør gjenspeile tomteinndeling langs gate mot Nedre Hjellegate.</p>	Middels	<b>B/C</b>



# TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

\* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses på side 48 og 49.

Nr	Delområder navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
5	Langbrygga	<p>Området har en kombinasjon av tradisjonell bryggebebyggelse i mur, og nyere bolig/næringsbebyggelse som etterligner denne typen bebyggelse. Sammenhengen mellom Tollboden og de to historiske bryggene (Langbrygga 5), samt funksisbygget på enden av bryggerekka er viktig i miljøet.</p> <p>Samlet middels til stor kulturhistorisk verdi, der verdiene er konsentrert sør i miljøet.</p>	<p>Den historisk bebyggelsen i området omfatter relativt høye og store bygg, og området ligger tett på en skrent i terrenget. Med bakgrunn i dette tåler ledig tomt i nord, byggehøyder tilsvarende den nyere bebyggelsen i området. Det vurderes imidlertid at bygge-høyder ikke bør heves ytterligere. Ved fortetting i området bør Tollbodens silhuett, som frittstående bygg sett fra byen, ivaretas. Området er svært sårbart for riving av gjenværende kulturhistoriske bygg.</p>	Middels	<b>B/C</b>
6	Lundetangen Bryggeri	<p>Delområdet består av gamle industribygg i tegl fra 1850-tallet, samt to større bygg oppført etter 1966 med platekledde fasader og flatt tak. Teglbyggene i området er historiebærende elementer som tydelig forteller om industri som tidligere lå tett på byen.</p> <p>Samlet middels til stor kulturhistorisk verdi.</p>	<p>Området har noe ledig areal, og noe areal med nyere bygningsvolum uten kulturhistorisk betydning. Transformasjon av den nyeste bebyggelsen er innenfor tålegrensen. Området er sårbart for bebyggelse som i sin helhet tildekker historiske fasader på den eldre bebyggelsen mot sør. Byggehøyder på nybygg bør ikke vesentlig avvike fra byggehøyder på byggene internt på tomten, og bør avpasses bebyggelse i tilgrensende områder.</p>	Middels	<b>C</b>
7A	Lie	<p>Områder med trehusbebyggelse i 1,5-2 etasjer i sveitserstil. Området inneholder en kombinasjon av boligeiendommer, og boliger med næringsformål i første etasje.</p> <p>Deler av bebyggelsen markerer innfarten og adkomsten til byen.</p> <p>Enkelbygg innenfor området har kulturhistorisk betydning som overstiger områdeverdien; Hesselbergs gate 12, Holbergs gate 13 og Lundegata 19.</p> <p>Samlet middels kulturhistorisk verdi.</p>	<p>Området er sårbart for riving og for nye bygg som overstiger eksisterende byggehøyder, eller som slår sammen tomter og bygger større, sammenhengende bygg. Byggehøyder bør fortrinnsvis ikke overstige to fulle etasjer. Særlig gjelder dette ved infill i kvartalene.</p>	Liten/ Middels	<b>B</b>

# TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

\* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses på side 48 og 49.

Nr	Delområder navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
7B	Liegata	<p>Område med bebyggelse i sveitserstil i 1,5-2 etasjer. Området er i hovedsak småskala sentrumsbebyggelse med næringsformål i første etasje og bolig i andre.</p> <p>Bebyggelsen markerer innfarten og adkomsten til byen. Området ligger som buffer mellom sårbare områder og hovedvegssystem.</p> <p>Samlet liten til middels kulturhistorisk verdi.</p>	<p>Miljøet er lite, og det gjør det sårbart for endringer. Tap av enkeltbygg, og nybygg som bryter med størrelse, plassering og hovedpreg i fasade kan gjøre at miljøopplevelsen går tapt.</p>	Liten/ Middels	<b>B/C</b>
7C	Holbergs gate – Cappelens gate	<p>Lie har i tiden etter andre verdenskrig utviklet seg som en utvidelse av kvartalsstrukturen i sentrum. Området preges i hovedsak av kvartalsbebyggelse i tre- og, opptil fire etasjer, i hovedsak med næringsformål, men også kombinert bolig og næring og enkelte rene boligbygg. Området ligger på brinken av det skålformede landskapet, men med dagens byggehøyder er området lite fremtredende i bylandskapet.</p> <p>Samlet liten gjenværende kulturhistorisk verdi.</p>	<p>Det er noe ledige arealer i området, og en komplettering av kvartalene vil være positivt.</p> <p>Området er sårbart for byggehøyder som overstiger eksisterende karakteristisk byggehøyde i murbyen, fire etasjer, og vil med større byggehøyder kunne utfordre kirkespirenes posisjon i bylandskapet.</p> <p>Området grenser mot område 2A med småhus-bebyggelse, som er sårbart for store byggehøyder.</p>	Middels	<b>C</b>
7D	Marensro	<p>Område består i hovedsak av institusjonsbebyggelse og boligbygg i inntil tre etasjer, orientert langs gate. Enkelte innslag av eldre, gjenværende næringsbebyggelse og institusjonsbebyggelse med kulturhistorisk betydning som enkeltvis har en verdi som overstiger områdeverdien (Hauges gate 27 og Lundegata 35, samt Holbergs gater 24 og Cort Adlers gate 9). Kontakten med grøntområdet i Lundedalen er viktig i området.</p> <p>Samlet liten kulturhistorisk verdi.</p>	<p>Området har enkelte ledige arealer og noe areal med potensial for transformasjon. Gjenstående kulturhistoriske bygg er svært viktige for områdets identitet. De er bygningstyper som tydelig kan formidle sin historie og opphav selv om de blir stående i en ny situasjon. Disse bør bevares.</p> <p>Området har tålegrenser for bygg opp til tre etasjer. Byggehøyder bør ikke overstige dette.</p>	Middels	<b>C</b>

# TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

\* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses på side 48 og 49.

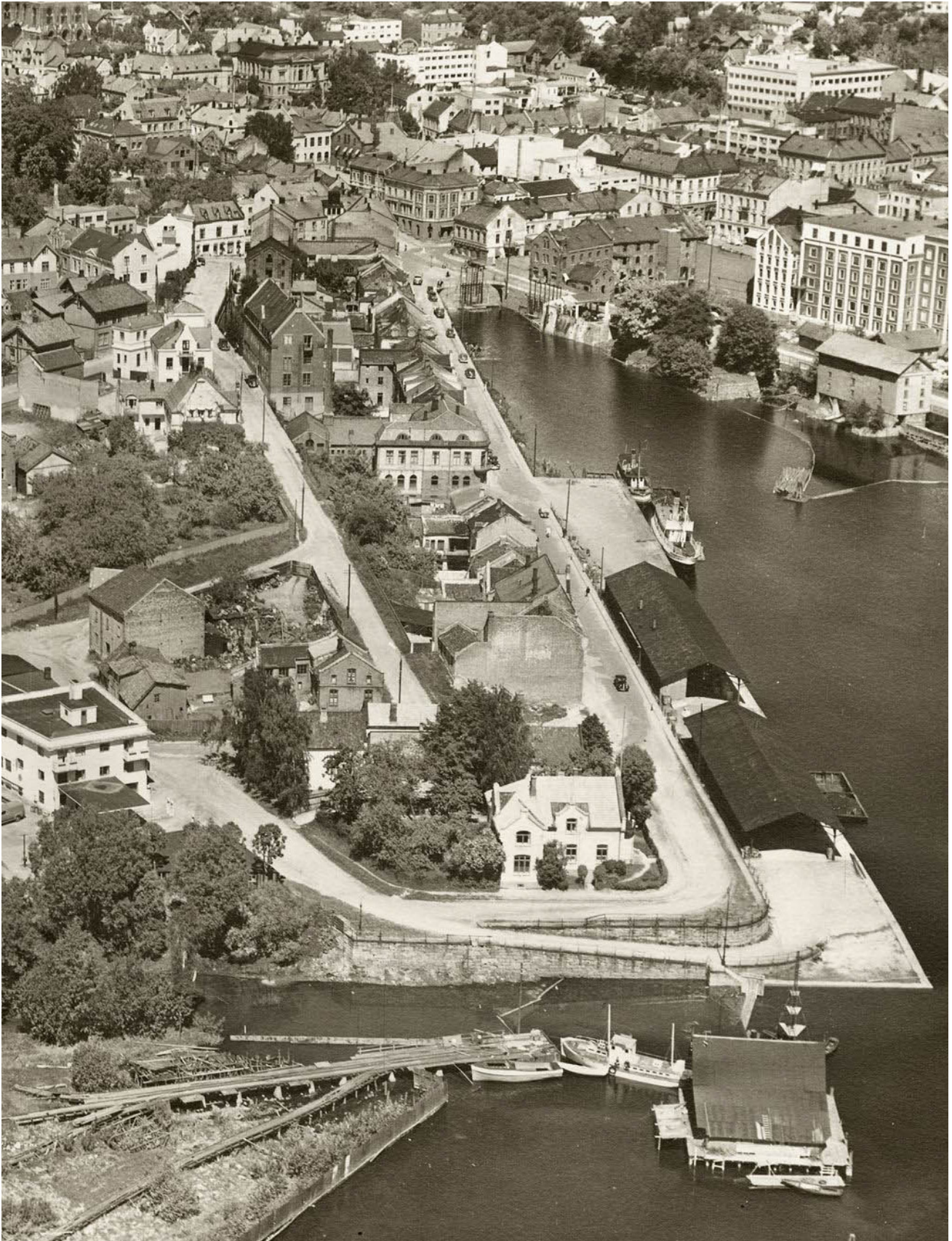
TRINN  
VURDERING **3**

Nr	Delområder navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
8A	Lietorvet kjøpesenter	Begge områdene er preget av ett bygningsvolum som fyller hele kvartalet /eiendommen. Bygningsvolumet har klar horisontal karakter.	Områdene i seg selv er lite sårbare, men påvirker sterkt nærliggende delområde 3 Murbyen. Sårbarhet avhenger først og fremst i forhold til murbyen. Tomtene er stort sett fullt utbygget og utviklingspotensial anses som lite. Lietorvet ligger i høybrekket av landskapet, og gjør at delområdet er særlig sårbart for høydevirkning mot både Norges Bank og kirken.	Middels	B (B/C)
8B	Arkaden kjøpesenter	Områdene ligger som øyer inne i kvartalsstrukturen, og bryter med kvadratens variasjon langs gate; Lietorvet i større grad enn Arkaden. Samlet liten kulturhistorisk verdi.			
9A	Kverndalen	Området preges av store bygg for offentlige formål plassert inne på tomt med grønne flater rundt, til dels med parkmessig opparbeidelse. Byggene er gjennomgående oppført i rød, upusset tegl, med vinduer plassert i bånd i hver etasje. Enkelte bygninger er svært typiske for sin tid, og har sammen med de grønne parkflatene større verdi enn området samlet sett (middels verdi). Området var nøye planlagt på 1970-tallet, mange av de fine kvalitetene fra den gang er senere forringet av nyere utbygginger. Samlet liten til middels kulturhistorisk verdi.	Delområdet er mest sårbart for fortetting som fjerner de grønne kvalitetene som i dag ligger mellom byggene. Parkmessig opparbeidet areal rundt Rektor Ørns gate 1 er en viktig buffer mellom den gamle villaen og de større bygningsvolumene, og en viktig grønn kvalitet i området. Store trær er også med på å dempe opplevelse av store høyder på bygg, og oppleves som viktige kvaliteter i området. Det er lite areal som i dag er ledig, men området har noe potensial for fortetting.	Middels	C
9B	Prestejordet	Området preges av store, sammensatte bygningsvolum på grønne/åpne flater. Kulturhistorisk verdi er knyttet til skolebygg i området. Byggehøyder ligger i hovedsak på to fulle etasjer, med opptil fire etasjer på bygningsvolum plassert sentralt i området. Denne nedtrappingen mot tilgrensende, sårbare områder er en viktig grunn til at området i dag i liten grad har visuell virkning for tilgrensende områder. Kontakten med grøntområdet i Lundedalen er viktig i området. Samlet liten til middels verdi, men hvor fredet skolebygg har stor verdi.	Området har omfattende bygningsmasse som står uten funksjon (tidligere videregående skole), men hvor arealet, evt. bygningene er tiltenkt ny funksjon som boliger. Ut over P-plassen i Einar Østvedts gate 9 er det lite ledig areal i området. Delområdet ligger tett på viktige småhusmiljø, som er sårbare for høye bygg tett inntil, særlig gjelder dette 2C Prestegården og 2B Oscars gate – Einar Østvedts gate. Også Lunde barneskole er sårbar for store byggehøyder tett på .	Middels	C/D

# TABELL 3-1B: VERDI- OG SÅRBARHETS- VURDERINGER FOR DELOMRÅDER

\* Beskrivelse av kategoriene for tålegrenser kan leses på side 48 og 49.

Nr	Delområder navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
9c	Ibsenhuset	Området er preget av ett stort bygningsvolum som fyller hele kvartalet /eiendommen. Bygningsvolumet har klar horisontal karakter. Området ligger som en øy inn mot kvartalsstrukturen, i sammenheng med Lundeparken, og bryter med kvadraturens variasjon langs gate. Kulturhuset var det første av sitt slag i Skien.  Samlet stor kulturhistorisk verdi.	Område i seg selv er lite sårbart, men påvirker delområde 3 Murbyen. Sårbarhet og utviklingspotensial for området bør også skjele til rammene som beskrives for områdene 1B Lundeparken, 2C Prestegården og 3 Murbyen.	Liten	A/B
10	Bakken	Området er transformert og preges av nye, store boligkomplekser som strekker seg over hele kvartal med felles gårdsrom i midten. Deler av området har vunnet Byggeskikkprisen, men dette påvirker ikke verneverdien i særlig grad ut fra at anlegget er av nyere dato.  Samlet liten kulturhistorisk verdi.	Tålegrensene innad i kvartalet er stor, men byggehøyder bør avtrappes mot tilliggende småhus-bebyggelse i område 2B.	Stor	D
11	Vannfronten med Bryggevannet og Hjellevannet	Vannveien har hatt grunnleggende betydning for Skiens fremvekst, og kontakten mellom byen og vannet er særlig viktig. Det er lite igjen av opprinnelige, eldre kaikanter, fossefall og bebyggelse. Arealet oppleves åpent og sterkt bilbasert. Areal langs vannkanten som grenser mot byen er offentlig tilgjengelig.  Samlet liten til middels kulturhistorisk verdi.	Området tåler tiltak som underbygger kvalitetene i området, og som styrker den offentlige tilgjengeligheten til vannet. Arealet er sårbart for tiltak som privatiserer tilgangen til vannet, eller som blokkerer sikten mellom vannet og byen dersom det bygges i høyden.	Liten	A/B



Hjellen sett fra sør, antatt datering 1950-tallet. Foto: Ukjent. Kilde: Skien kommune

# 4

---

## TRINN 4 AKTIVERE

*Hvordan kan stedets prioriterte historiske kvaliteter og ressurser forvaltes og utvikles?*

### **OM METODE OG BEGREPSBRUK**

I trinn 4 beskrives handlingsrommet for kulturarven i analyseområdet, der status for gjeldende planer benyttes som vektingsgrunnlag mot konklusjonene i de tre første trinnene. Handlingsrommet er et resultat av denne vektingen, og kan ses som målet for DIVE-analysen gjennom å gi konkrete råd og anbefalinger til kommende planer og prosjekter. Handlingsrommet i tabellene skal følges opp med anbefalinger til virkemidler som kan sikre en helhetlig forvaltning av kulturarven.

Begrepet aktivering brukes for å beskrive hvordan kulturmiljøet kan operasjonaliseres (klargjøres for bruk) i planlegging. Handlingsrommet skal beskrive mulighetene og rammene for forvaltning, bruk og utvikling (kilde: Riksantikvaren).

# 1 ANALYSEOMRÅDET I DAG

Analyseområdet omfatter Skien sentrum avgrenset av vannfronten, Snipetorp, Brekke, Scweigaards gate, Lundedalen og Bakken. Området er mindre enn avgrensingen av dagens sentrumsplan.

Deler av Skien sentrum ligger på areal som er automatisk fredet middelaldergrunn og båndlagt etter lov om kulturminner. Sentrums historie fra 1000- og 1100-tallet finnes bevart under dagens by i hovedsak som organiske kulturlag og noen få registrerte enkeltminner. Synlige spor kommer i all hovedsak til uttrykk gjennom bevart gatestruktur.

Skien har en karakteristisk byprofil. Byen ligger i en skålforn i landskapet omgitt av åsrygger. Dette danner en sammenhengende horisontlinje rundt sentrum og byens omland. Bysenteret er sterkt knyttet til bryggene og de to vannspeilene Hjellevannet og Bryggevanntet. Nivåforskjellen mellom de to

vannene er fem meter, og det er denne topografiske situasjonen som ligger til grunn for byens fremvekst.

Analyseområdet består av en sammensatt bybebyggelse fra ulike tidsepoker med forskjellig karakter og fine kvaliteter. Byens viktigste særpreg er det sterke plangrepet etter 1886-planen med by- og landskapsrom, kvadraturen og siktlinjer i bylandskapet med Skien kirke som et tydelig landemerke og sentralpunkt i byen. Den opprinnelige murbebyggelsen er i stor grad bevart, ispedd med etterkrigsbebyggelse og enkeltvise bygninger fra perioden før, som berget unna bybrannen.

Den eldre kvartalsbebyggelsen følger topografien og har et homogent preg med en jevn bygningshøyde på 2 - 3(4) etasjer. Noen få enkeltvise bygninger er høyere (6-8 etasjer). De seneste årene er det oppført flere nye høye, store bygninger som har skapt en ny bygningsstruktur

DIVE-rapporten er utarbeidet som et grunnlag for videre juridiske planprosesser og andre prosesser i området. Det vil være opp til Skien kommune i hvilken grad og på hvilken måte de ønsker å overføre kunnskapen fra rapporten til konkrete planer i senere faser.

i den nordøstre delen av analyseområdet.

Et viktig særpreg i Skien er de mange «praktbyggene» med særlig stor verdi. I ytterkantene av sentrumsstrukturen ligger trehusbebyggelsen, enten som rene boligområder eller blandet bolig/næring. I nord ligger Kverndalen med store kontorbygg som er oppført tidlig på 1970-tallet, og i sør ligger Bakken med nyere boligbebyggelse utbygget fra 1990-tallet.



Skien kirke er markant i bybildet, et sentralt element i plangrepet etter bybrannen i 1886. Foto: Ukjent. Kilde: Skien kommune.

# 2 GJELDENE PLANER OG FØRINGER FOR VERN

**Kapittel 4.2 og 4.3 beskriver pågående prosjekt og planer og nasjonale, regionale og lokale verneinteresser. I følge DIVE-metoden skal gjeldende føringer, prosjekter og planer som på ulike måter berører analyseområdet, benyttes som grunnlag sammen med konklusjonene i de tre første trinnene. Handlingsrommet er et resultat av denne vektingen, og kan ses som målet for DIVE-analysen gjennom å gi konkrete råd og anbefalinger til kommende planer og prosjekter. Handlingsrommet er beskrevet under kapittel 4.4.**

## MIDDELALDERBYEN I SKIEN

Analyseområdet er en del av det automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen i Skien". Alle tiltak i grunnen må avklares med Riksantikvaren, som kan gi dispensasjon til tiltaket etter søknad.

## RIKSANTIKVARENS NB!-REGISTER

Analyseområdet har en markering på Riksantikvarens NB!-register, som viser nasjonale verneverdier:

- K218 Skien sentrum med Middelalderbyen

De nasjonale interessen begrunnes som følger: «Skiens byplan fra 1886 er et sjeldent eksempel på en norsk 1800-tallsregulering hvor man ved å utnytte topografien tok et klart representativt grep med gatestruktur og bygninger. Kulturminneforvaltningen ser byplanen fra 1886 med gatestruktur, sentrale bygninger og "Murbyen" samlet som et nasjonalt kulturminne. Tydeligheten og strukturen i det

bevaringsverdige bylandskapet etter byplanen fra 1886 bør ikke svekkes av nye tiltak som kan forringe helheten som kulturminne».

Registeret gir ingen føringer i seg selv, men er en kunnskapsbase for kulturminneforvaltningen. Der interesser i de definerte områdene er truet kan forvaltningen gripe inn for at kulturhistoriske verdier skal ivaretas. Det vil være et visst handlingsrom for endring og utvikling, forutsatt at kvalitetene blir ivarettatt.

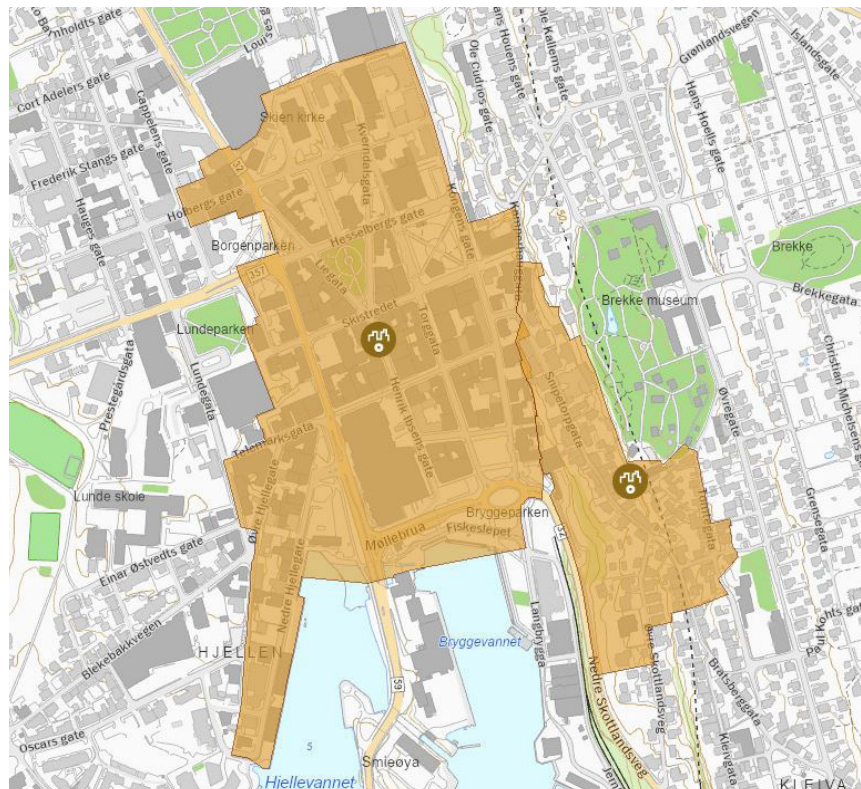
Se lenke: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index>.

## RIKSANTIKVARENS BYSTRATEGI 2021

Strategien bygger på erfaringer fra forrige Bystrategi (2017-

2019) og ny stortingsmelding for kulturmiljøfeltet, Meld. St. 16 (2019–2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken - Engasjement, bærekraft og mangfold. Riksantikvarens bystrategi inneholder anbefalinger til regional og kommunal forvaltning, utbyggere og eiere om hvordan viktige historiske bymiljøer bør forvaltes og utvikles. Strategien varsler om en kursendring der Riksantikvaren vil ha mer tilpasning og mindre kontrast i historiske bymiljøer. Den vektlegger forståelsen av kulturmiljø som et felles gode og en viktig samfunnsressurs som bidrar til attraktiv og bærekraftig utvikling. Kulturmiljø er i tillegg viktig i utvikling av levbare byer og steder hvor folk ønsker å bo, drive næring og å besøke.

Se lenke: [RA\\_BYSTRATEGI\\_2021.10.26\\_WEB\\_150dpi\\_oppslag.pdf](http://RA_BYSTRATEGI_2021.10.26_WEB_150dpi_oppslag.pdf)



Utsnitt fra NB!-registeret. Mye av sentrum er definert som nasjonale verneverdier.



# 2 GJELDENE PLANER OG FØRINGER FOR VERN

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014-2026

I henhold til arealdelens (vedtatt 16.06.2016) bestemmelser skal blant annet den kulturhistoriske, verdifulle bebyggelsen samt parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet sikres. Bestemmelsen omfatter i tillegg krav til saks-/søknadsbehandling knyttet til riving, fradeling, til-/påbygging og nybygg som berører kulturhistoriske verdier. Opprinnelige stiluttrykk og utseende skal vektlegges slik at endringer tilpasses eksisterende bebyggelse og strøkets karakter. Viktige elementer som berører

bygningenes uttrykk skal vektlegges. Opprinnelig stiluttrykk skal dokumenteres før tiltak kan iverksettes. Tiltak på bygg med høy antikvarisk verdi og bygninger eldre enn 1850 skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak.

Bestemmelsene gjelder også for avsatte hensynssoner for bevaring (H 570) i plankartet. Hensynssonene viser overordnede kommunale prioriteringer for vern i Skien sentrum. Middelalderbyen er båndlagt (H730).

## KOMMUNEDELPLAN FOR SKIEN SENTRUM (2010)

Kommunedelplanen for Skien sentrum 2010 (vedtatt 17. juni

2011) omhandler 10 gode grep som oppsummerer statlige føringer for byer og tettsteders utvikling, herunder det å ta vare på stedets kultur og historie. Sentrumsplanens viktigste mål er å sikre at attraktiviteten i bebyggelse og anlegg heves ytterligere for at sentrum velges av stadig flere for å drive næring, bo eller som besøkende.

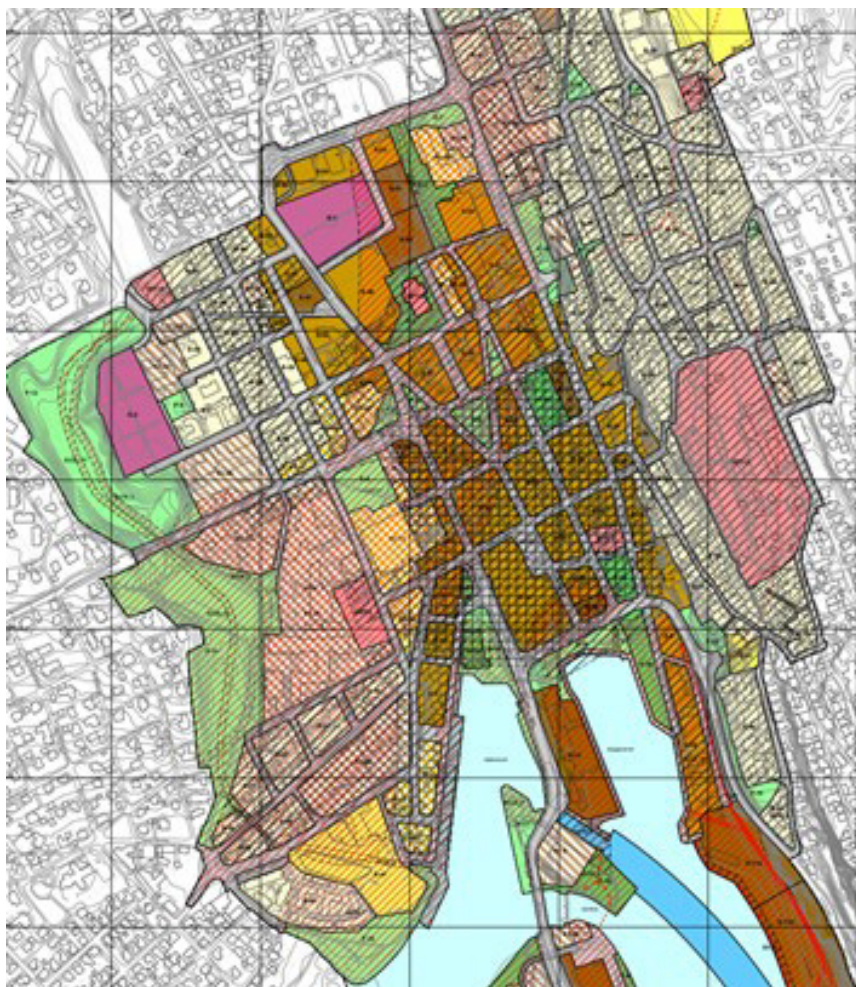
For å oppnå dette er planens hovedgrep todelt:

- Urban vannfront mot Brygge-vannet som inkluderer nye rekreative kvaliteter knyttet til vannet, samt større bolig- og næringskonsentrasjoner i moderne arkitektur.
- Historisk by der Skiens byplan fra 1886 med hovedakser, bebyggelsesstruktur og utgangspunkt og grunnlag for utviklingen av sentrum nord for vannene.

Det ligger både en hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730) over middelalderbyen og en hensynssone til bevaring av kulturmiljø (H 570) over store deler av sentrum der Murbyen, deler av det kommuneplanen definerer som Trebyen og andre bevaringsområder inngår. Villabyen inngår ikke i analyseområdet. Bestemmelsene gir føringer for struktur og utforming av de ulike definerte bystrukturene innenfor hensynssonen.

## KOMMUNEDELPLAN FOR KULTURMINNEVERN 2013-2024 «AVTRYKK AV SKIEN»

Kulturminneplanen (vedtatt 20. juni 2013) påpeker at det å ta vare på kulturarven er en investering for framtida, der kulturmiljøvern



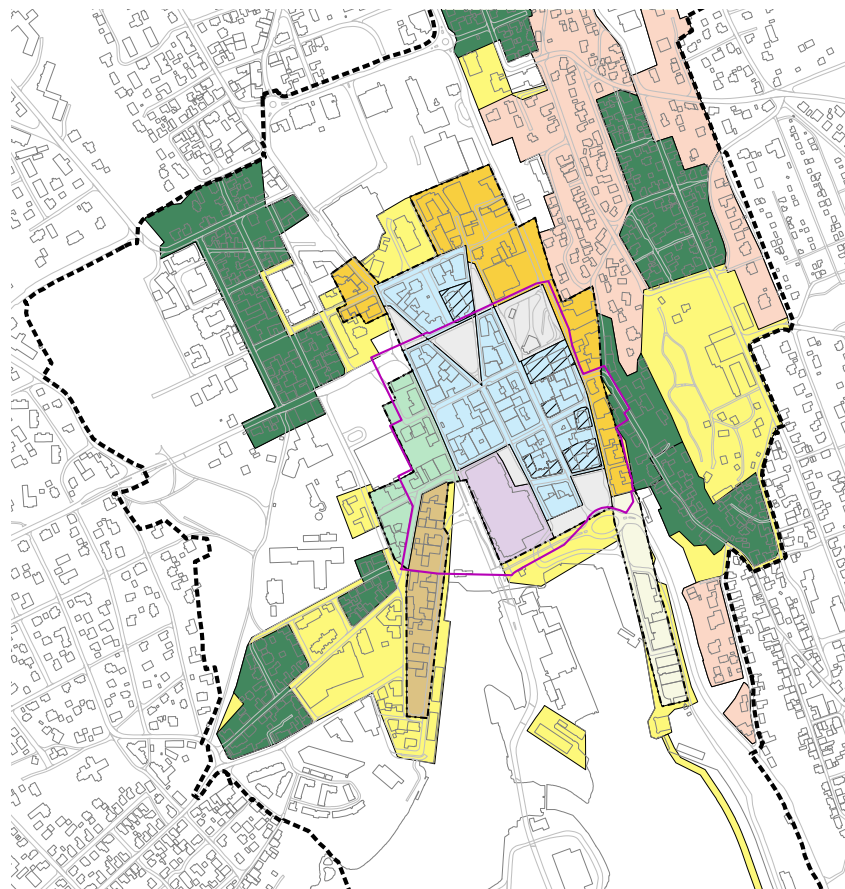
Kommunedelplan for Skien sentrum

# 2 GJELDENE PLANER OG FØRINGER FOR VERN

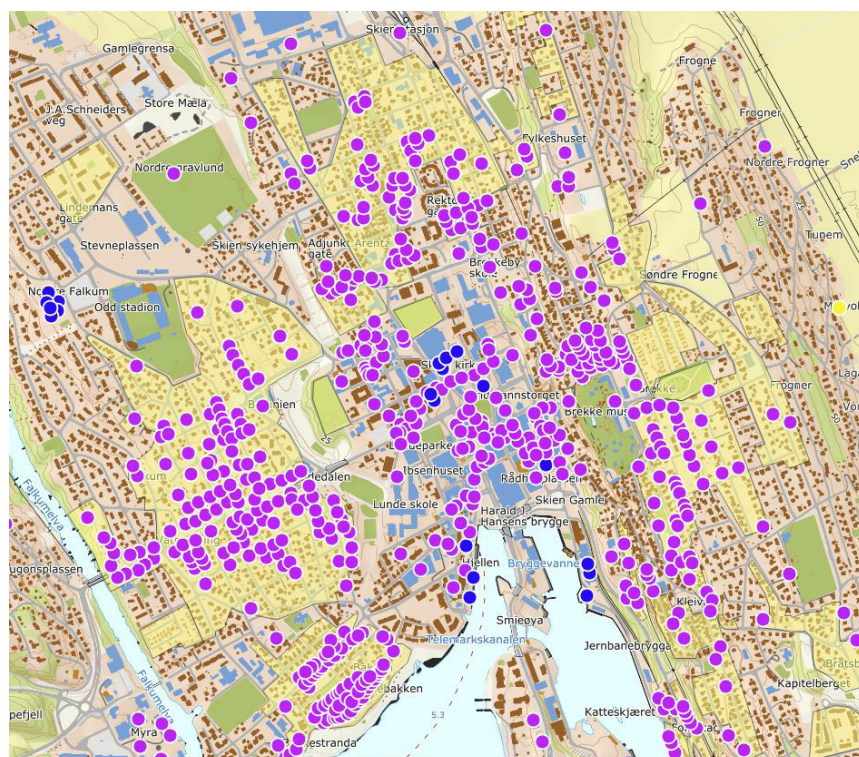
kan legge grunnlag for næringsutvikling, turisme og vekst. Kulturminner er ikke en fornybar ressurs, og skal forvaltes som en del av en bærekraftig utvikling.

Planens hovedmål er å:

- Sikre at framtidens Skien kan oppleves med en historisk dybde og tydelig identitet
- Bidra til at Skien kjenner sin historie
- Gi rammer for bevaring av kulturmiljø, kulturlandskap og verneverdige bygg i Skien
- Bidra til at planlegging og tiltak skal bevare kulturhistorisk verdifull bebyggelse, kulturmiljø og kulturlandskap samt å sikre områdenes særpregede miljø og identitet.



Temakart fra kommunedelplan for Skien.  
Kilde: Skien kommune.



Kulturminner i Skien

- Middelalderbyen
- - - - - Murbyen
- Rektangulær kvartalbebyggelse
- Bygg som avviker fra kvartalets bebyggelsesmønster
- Kamstruktur
- Nyere områder
- Byrom
- Fylte kvartal
- Randsone og forvitrings
- Blandet struktur
- Trebyen
- Villabyen
- Bevaring

Det er mange SEFRAK-registrerte bygninger lokalisert i analyseområdet som angir en aldersverdi. I kommunens kulturminnekart er flere av bygningene angitt med en høy verneverdi A (blå prikk). De fleste er klassifisert med verneverdi B (lilla prikk).

# 3 PÅGÅENDE PROSJEKTER

*Her følger en oppstilling av prosjekt som pågår i byen, som viser pressområder og hvilke utfordringer som byen står overfor i sentrum. Vurderingene i kap 4.4 Handlingsrom er sett i lys av disse.*

## REVISJON AV KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM OG KULTURMINNEPLANEN

I sentrumsplanen vil hovedtemaene dreie seg om fortetting/knutepunktutvikling, gatebruk og bevaring. I denne tematikken ligger det utfordringer og dilemmaer som kunnskapen fra en DIVE-analyse vil bidra til å belyse. Dette er temaer som utnyttingsgrad, byggehøyder, form og arkitektur. Som en del av sentrumsplanen skal det lages en byformanalyse. I kulturminnevernplanen er det i første rekke behov for mer konkret kunnskap om sentrum, særlig om nyere tids arkitektur.

## NYE BYGGEPROSJEKT I SKIEN

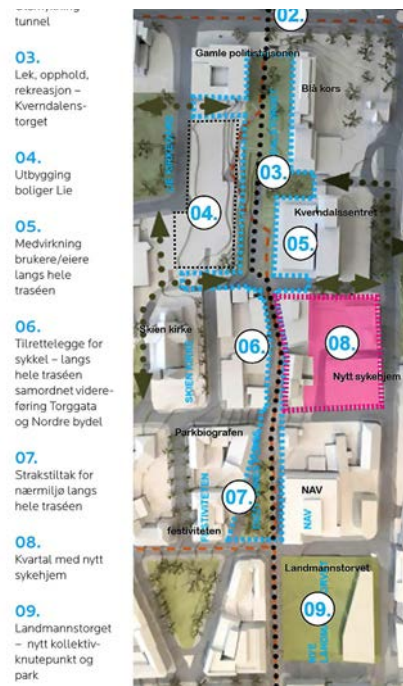
Det har de senere år blitt planlagt og gjennomført mange byggeprosjekter som viser prinsipper for endringer innenfor analyseområdet. Nye prosjekter er i hovedsak resultat av behov for nye sentrumsnære boliger, samt kontorlokaler.

I disse prosjektene har grad av tilpasning i høyder variert. Noen ganger har de vektlagt tilpassing mot gaten (bevaring av lave fasader mot gate, høyere bygninger inne i kvartalet), andre ganger med vekt på kvartalet (bevaring av eksisterende gårdsstruktur med jevn høyde), eller det har vært

en avveining av begge hensyn. Grad av arkitektonisk tilpasning varierer. Flere steder har større grunnflate for bolig, kontor- og næringsarealer vært et mål. For å oppnå det er eiendommer slått sammen og bygningsvolum har blitt større. Takformene på ny bebyggelse varierer, men er typisk preget av tilbaketrukne toppetasjer og tekniske installasjoner.

Følgende byutviklingsprosjekter er under planlegging, er planlagt eller er under oppføring:

- **Kverndalen i nytt lys (pågår)**  
I dag fremstår Kverndalen som en randsone av byen preget av slitasje, tomme lokaler og offentlige byrom uten innhold. Skien kommune ønsker å skape en mer inkluderende by med flere kvaliteter i de offentlige rommene, og er nå i gang med første fase av oppgradering av en gang- og sykkeltrasé på strekningen Schweigaards gate – Hesselberggate. Bratsberg Bolig, FIHA Holding, Betonmast og PBBL er i gang med første byggetrinn av nye leiligheter i bydelen. I den sammenheng skal sentrale byrom og møteplasser oppgraderes og kunstprosjektet integreres.
- **Brekkeby hage (pågår)**  
Boligprosjekt ca 50 leiligheter - Private utbyggere.
- **Sykehjem i Kverndalen (pågår)**  
Nytt bygg 14 500 m<sup>2</sup>. Skien kommune, byggherre.
- **Kverndalsgata 3B (pågår)**  
Infill.



Kverndalen i et nytt lys. Kilde: Skien kommune



Brekkeby hage



Sykehjem Kverndalen

# 3 PÅGÅENDE PROSJEKTER

- **Cappelens gate 11**  
Ombygging fra kontor til bolig + uteområde.  
Private utbyggere. Under prosjektering.
- **Meierikvartalet (pågår).**  
Privat utbygger. Bratsberg og Grenland Invest jobber med å konkretisere en plan for Meierikvartalet i Skien sentrum.  
Utbyggingspotensialet er betydelig med en godkjent reguleringsplan for inntil 15 000 kvm bolig, kontor, service og handel.
- **Glassmestergården**  
Boligprosjekt med ca 30 leiligheter. Private utbyggere. Under ferdigstilling.
- **Handelstorget hage**  
Avsluttet mulighetsstudie / illustrasjonsplan, basert på innspill fra gårdeiere.  
Videreutvikling av torget som møteplass; opprydding, fjerne barrierer / tilgjengelighet, attraksjon, møblering og vegetasjon. Planen er et viktig grunnlag for eventuell videre planlegging og utvikling av Handelstorget og bebyggelsen rundt.
- **Gate- og infrastrukturprosjekt i sentrum.** Omfatter togstopp i fjellet og nytt stoppested i sentrum, gateopprustning av Torggata med nytt VA og ny gatebruk, gateopprustning av Skistredet, og å binde sammen togstopp/kollektivknutepunkt og Ibsenbiblioteket.



Cappelens gate 11. Kilde: Skien kommune



Meierikvartalet. Sted Arkitektur. Kilde: Skien kommune



Glassmestergården. Kilde: Skien kommune



Handelstorget hage. Kilde: Skien kommune



Skien kommune planlegger å bygge Ibsenbiblioteket. Arkitektkonkurranse ble gjennomført i 2019. Illustrasjon: Kengo Kuma & Associates og MAD arkitekter

## Ibsenbiblioteket

Det nye Ibsenbiblioteket skal fungere både som arena for hverdagsaktiviteter og som en ny destinasjon for besøkende og turister. Ibsenbiblioteket skal huse bibliotek, innbyggjerservice og et nytt Ibsen formidlingssenter. Kulturkvartalet som tomt for det nye Ibsenbiblioteket og «Sølvåren» Ibsen formidlingssenter har et stort potensial for å etablere

et kulturelt kraftsenter i Skiensregionen. Koblingen mellom Ibsenhuset og biblioteket vil forsterke området, og vil knytte Kulturskolen og den nye idrettshallen ved Lunde skole tettere sammen. Lundeparken og Kulturkvartalet er i dag et knutepunkt for gående og syklende fra ulike retninger. Kengo Kuma & Associates og Mad arkitekter vant

arkitektkonkurransen om det nye Ibsenbiblioteket med bygget «Trekronen». Nybygget skal kobles på og samvirke med Ibsenhuset og Lundeparken. Det nye bibliotekets fotavtrykk vil omkranse parkens trær, i en sømløs overgang mellom inne og ute. Bygningen vil ligge i skrånende terreng og er plassert som en bue mot parken i vest, og løfte seg ut over Skistredet mot byen.



Ibsenbiblioteket. Illustrasjon: Kengo Kuma & Associates og MAD arkitekter

Handlingsrommet omfatter kun analyseområdet. Det skilles mellom kulturhistoriske verdier under og over bakken. Trinn 4 Handlingsrom er delt inn på følgende måte:

- 4.4.1 Føringer for forvaltning av middelalderbygrunnen (under bakken).
- 4.4.2 Generelle anbefalinger til fredete og verneverdige enkeltbygninger
- 4.4.3 Generelle anbefalinger til bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter
- 4.4.4 Anbefalte handlingsrom i delområdene (tabell 4-1).

Vurderinger av handlingsrommet for bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter må ses ut fra ønsker og behov knyttet til pågående og fremtidig utvikling av analyseområdet. Ut fra metoden skal Trinn 4 definere og drøfte handlingsrom og strategi for videre forvaltning i lys av bærekraftig byutvikling. Anbefalingene i Trinn 4 er vurdert ut fra to hovedfaktorer:

- Ivaretagelse av viktige kulturhistoriske spor (verdier) som har påvirket utviklingen (T1, 2 og 3).
- Planfaglige styringsdokumenter (styring av utvikling og forvaltning av verneinteresser i planer).

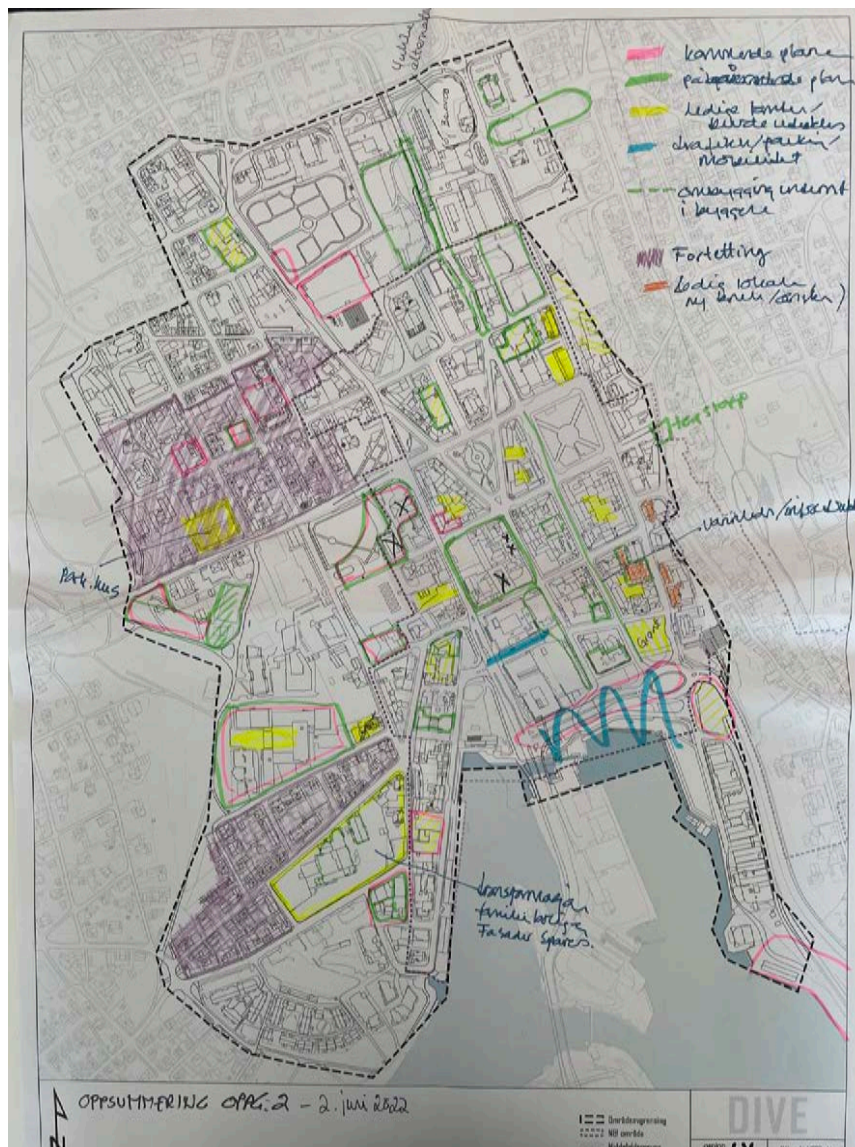
### Medvirkning trinn 4 Aktivering (handlingsrom)

Også i trinn 4 fremkom det gode innspill gjennom dialog i grupper. I det første verkstedet kom det frem en oversikt per juni 2022 over pågående og kommende prosjekter samt forslag til tomter og områder som kan bygges ut/ utvikles. Som en videreføring fra

verksted 1 ble gruppene bedt om å velge ut to kulturhistoriske områder, et med storskala bebyggelse og et i småskala størrelse, og diskutere hvordan det bør bygges ut på disse områdene for ikke å endre for mye av byens særpreg. Det kom frem til dels ulike synspunkt. Ingen av gruppene valgte Murbyen som oppgave.

De småskala delområdene (2A, 2B og 7A) oppleves delvis forfalne og slitne, og det kom frem forslag

om å sette i stand eksisterende bygningsmasse slik at det blir attraktivt for barnefamilier å bo i sentrum. Fortetting med trehus som kompletterer kvartalene og forholder seg til byggehøydene som er i de småskala områdene. Få frem farger. Det ble i verkstedet vist et eksempel på fortetting i Frederik Stangs gate som var tilpasset overgangene mellom trehus og murhus. Bygget hadde en kombinasjon av skråtak mot gate og flate tak mot bakgård med Sedumtak



Oppsummering av oppgave 2 på Workshop 1, områder der det pågår prosjekter, potensielle fremtidige prosjektområder.

og gode uteoppholdsarealer i kvartalene. Det fremkom forslag om å redusere biltrafikk i bolig gatene, gjennom å etablere et parkeringsanlegg ved Marenstro.

To av gruppene brukte Lundetangen Bryggeri som eksempel, og foreslo transformasjon av de eldre lagerbygningene, bygge inni kvartalet og i gatelivet, og fortette med blokkbebyggelse på den delen av Lundetangen-området som er P-plass i dag. Delvis

riving av eksisterende bygg ut fra at nye bygninger kan tilføye noe til nærmiljøet. Nye bygninger bør tilpasses de gamle industribyggene i materialbruk. En gruppe foreslo bryggeriområdet til eksperimentelt boligområde a la Svartlamoen i Trondheim med urbant landbruk, selvbygg, gjenbruk av materialer.

Alle innspillene som fremkom i verkstedet er gjennomgått og vurdert opp mot metode og grad av realisme. Asplan Viak har lagt

vekt på å tydeliggjøre det vi mener er de viktigste innspillene. Der det har vært språk, har vi konkludert ut fra en helhetsvurdering.

#### 4.1. FØRINGER FOR FORVALTNING AV MIDDELALDERBYEN

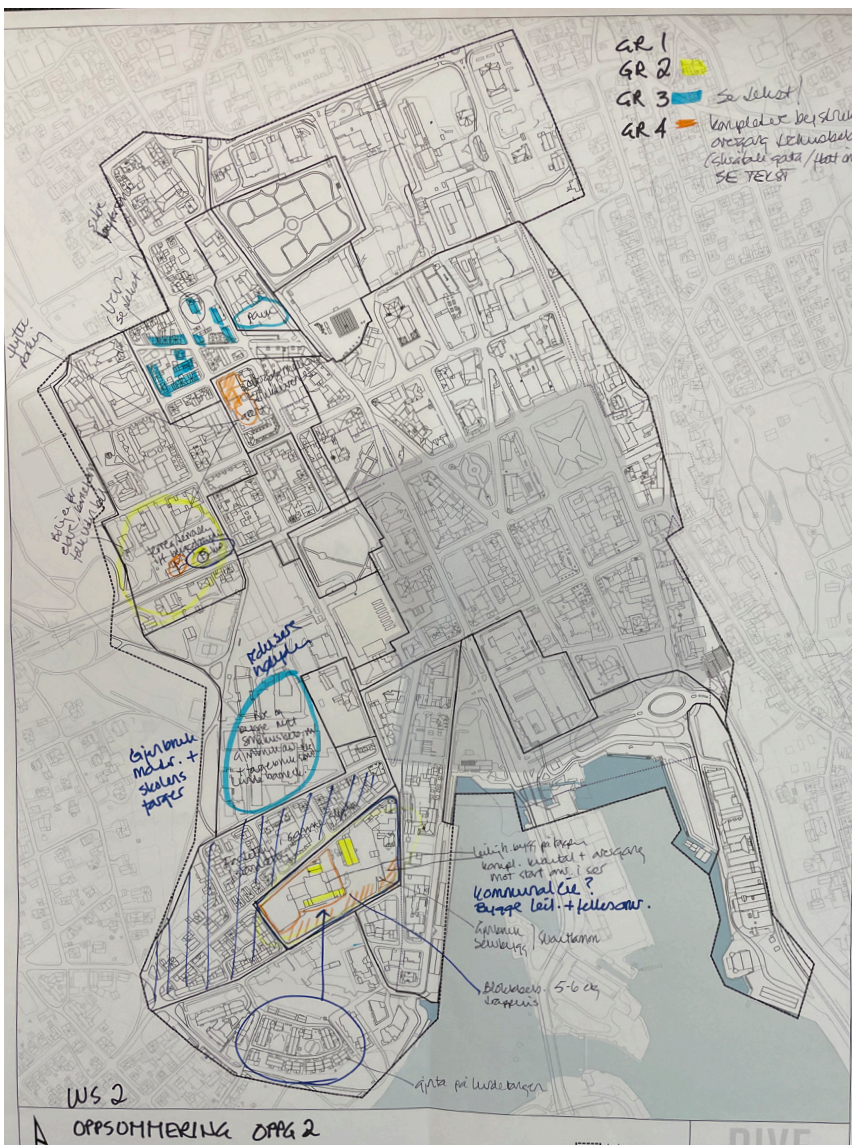
Middelalderbygrunnen i Skien er fredet gjennom kulturminnelovens § 4. Ved planlegging av tiltak eller utarbeidelse av ny reguleringsplan i middelalderbyen må kulturminnemyndighetene ved Vestfold og Telemark fylkeskommune alltid kontaktes, helst så tidlig som mulig i plan- eller byggeprosess. Det er mulig å søke om dispensasjon fra forbudet mot inngrep i automatisk fredete kulturminner. Søknader om gjennomføring av tiltak som berører automatisk fredet middelaldergrunn i Skien behandles for tiden av fylkeskommunen, se [www.ra.no](http://www.ra.no). Aktuelle dokumenter:

- Byggforskerseriens blad 721.305: «Bygging på kulturlag i middelalderbyene»
- Norsk Standard «Krav til miljøovervåking og -undersøkelse av kulturlag» (NS 9451:2009).
- Riksantikvarens Faglig program for middelalderarkeologi.

Se også <https://www.riksantikvaren.no/veileder/forvaltning-av-middelalderbyene>

#### 4.2 GENERELLE ANBEFALINGER TIL FREDETE OG VERNEVERDIGE ENKELTBYGNINGER

Bygninger som er vernet gjennom kulturminneloven, plan- og bygningsloven eller er prioritert i kommunens kulturminneplan behandles enkeltvis, ut fra det enkelte byggs vernestatus. Slike



Oppsummering av oppgave 2 på Workshop 2, områder der rammer for ny bebyggelse ble diskutert.

bygg og anlegg finnes innenfor de fleste delområder innenfor analyseområdet.

## Fredete bygninger

Tiltak i fredete bygninger (eksteriør og eventuelt interiør) skal gjennomføres etter Riksantikvarens føringer om fortrinnsvis reparasjoner og reversible løsninger. Det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn ordinært vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette myndighet.

Se lenke: <https://www.riksantikvaren.no/veileder/dispensasjonsveileder/>

## Verneverdige bygninger

Ganske mange bygninger innenfor analyseområdet har kulturhistorisk verdi. Noen av dem er prioritert i kommunens kulturminneplan, men det kan være på sin plass å



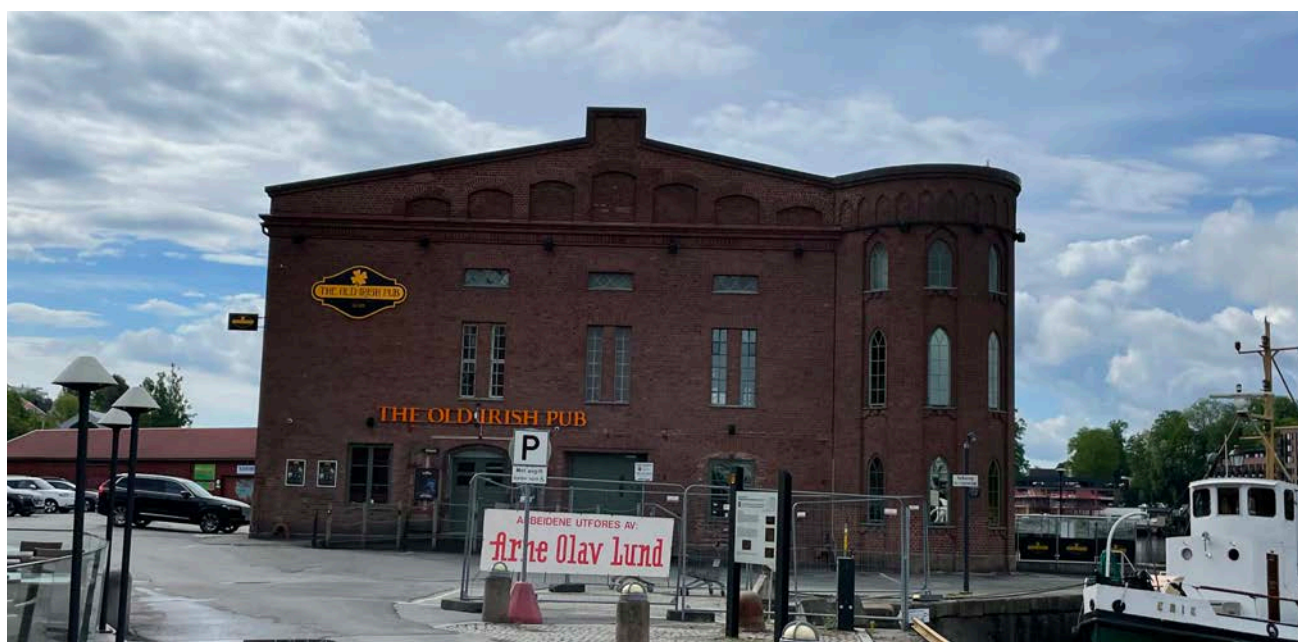
Eksempel på verneverdig bygg i Skien, Holbergs gate 13.

ta en ny gjennomgang som en fortsettelse av DIVE-analysen slik at aktuelle bygninger kan gis ett juridisk vern gjennom ny sentrumsplan.

Tiltak i verneverdige bygninger skal som prinsipp ivareta byggets hovedform, høyde, materialbruk og særpreg. Tiltak skal gjøres på en måte som ikke svekker verneverdier. Det er et mål at opplevelsen av opprinnelighet, arkitektonisk stiluttrykk, og

aldersverdier i eksteriøret skal bevares. Juridiske overordnede planer, temaplanen for kulturminner og kulturmiljø samt kulturminnekartet gir føringer, retningslinjer og grunnlag for forvaltning og nye tiltak.

**Vestfold og Telemark fylkeskommune og Skien kommune er rette kontaktinstanser.**



Tollboden er fredet etter kulturminneloven.



## 4.3 GENERELLE ANBEFALINGER BYLANDSKAP, GATESTRUKTUR OG BYROMSKVALITETER

Noen forhold gjelder for hele analyseområdet for å sikre kulturhistoriske kvaliteter og verdier i videre utvikling.

### Bylandskap og siktakser

Bylandskapet omfatter det bebygde bylandskapet og utsikten fra tilliggende bydeler der gateløp og siktlinjer, utkikkspunkt, bygningshøyder og silhuettvirkninger samt parker og grønne sammenhenger gir byen identitet og stedsforståelse. Skien kirke dominerer fortsatt i det helhetlige bybildet. Med noen få unntak oppleves bylandskapet i Skien som homogent. Store endringer i bylandskapet kan påvirke opplevelsen av byen, og det anbefales at nye bygninger hensyntar dette gjennom en bevisst holdning til byens kvaliteter og helhetlig kulturhistorisk sammenheng. Den aller viktigste føringen vil være at kirken skal fortsette å dominere i bybildet. Det vil være viktig at eksisterende vegetasjon og originale elementer i byrom og bygninger kan bli bevart – særlig i områder med stor verdi.

Høyder kan gi en dominerende virkning ovenfor den eksisterende strukturen, for nabobebyggelse og byen for øvrig. Høyder påvirker gaterommet, byens silhuett, fjernvirkning, siktlinjer og «bakgrunnsteppe». Bygg som overstiger generelle byggehøyder i bylandskapet kan bidra til å skape visuelle vegger og barrierer som stenger for sikten til det som skjer i resten av byen bakenfor, og anbefales derfor ikke. Det er

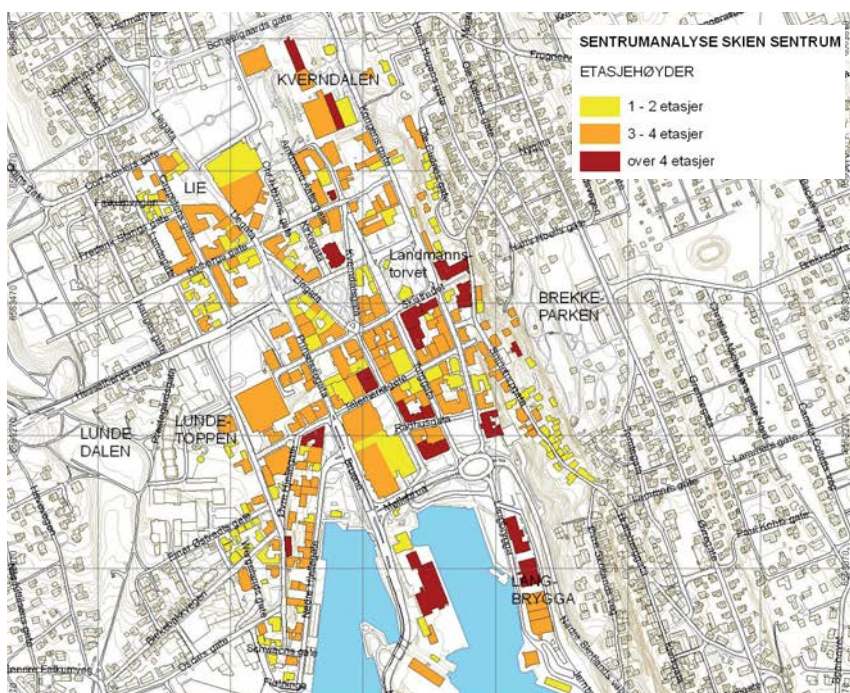


Siktaksen mot Tollboden fra Kverndalen. Foto: Skien kommune

viktig å se gaterommet og byen i sammenheng når høyder på bygg fastsettes, og ikke bare ta utgangspunkt i høyden på de nærmeste naboeiendommene. Stathelles nye kjøpesenter i bakkant av verneverdig bebyggelse er et godt eksempel på hvordan det ikke bør gjøres. Det store kjøpesenteret ovenfor den historiske bebyggelsen gir byen et nytt fokus gjennom sin dominerende virkning. Opprinnelige signalbygg forsvinner

og stedet mister mye av sin opprinnelige sammenheng med landskapsrommet.

**Siktaksene** i sentrum kommer fra byplanen fra 1886. Planen er basert på et rutenett, der gatene knyttes med siktakser mellom viktige bygninger og omkringliggende landskapsrom. Siktaksene er kvaliteter som gir byen identitet og gjør den gjenkjennbar. De viktigste siktlinjene fra og mot kirken og



Analyse av eksisterende byggehøyder i sentrum. Fra Skien sentrumsanalyse. Kilde: Skien kommune

byen og sjøen bør opprettholdes. Telemarksgata, som historisk vegfar, utgjør også en viktig siktlinje mellom Prestegården og Brekkeparken. Denne siktaksen synliggjør også byens «skålform». Viktige siktakser, som er markert på kart T4-2 Handlingsrom, bør bevares. Nye tiltak, høye trær eller bygninger som kan bidra til å endre, ta fokus fra, eller stoppe siktaksene bør unngås.

**Nye bygninger** bør utformes med spesiell vekt på hensynet til det helhetlige bylandskapet. Nybygg bør tilpasses i formspråk, farger og materialbruk, i bygningsstrukturer og taklandskap. Virkninger på byens historiske silhuett bør hensyntas. Nye bygg bør ikke «konkurrere» med historiske signalbygg/fredet bebyggelse. Nye signalbygg bør være forbeholdt bygg med offentlig funksjon eller stor allmenn interesse. Også disse bør underordne seg historiske signalbygg.

Den opprinnelige **eiendoms- og bebyggelsesstrukturen** som har størst verdi bør videreføres (se kart side 47). Sammenslåing av



Ved Citygården er fasaden trukket tilbake fra byggelinjen i gata slik at forholdet mellom fasadehøyde og gatebredde ikke overstiger 1:1. Å trekke fasade tilbake anbefales ikke som virkemiddel for å tillate høyere bygg, men forklarer hvorfor dagens høye bygg ikke har redusert/endret opplevelsen av området i vesentlig grad.

eiendommer bør generelt ikke tillates. Der dette likevel tillates, bør det kreves at opprinnelig eiendomsstruktur blir lesbar i fasadene, og at det opprettholdes inngang fra gate for hver eiendom, og at gulvnivå i bygg forholder seg til nivå på gate for hver eiendom.

### Historiske gatebredder

Historiske sentrumsstrukturer fra andre halvdel av 1800-tallet er ofte planlagt med et forhold mellom gesimshøyde og gatebredde som ligger et sted i

sjiktet 3:5 og opp mot 1:1. Dette henger sammen med 1800-tallets fokus på betydningen av luft, lys og renslighet for folkehelsen, og er gjennomgående i norske byer planlagt og bygget i andre halvdel av 1800-tallet. Gatetverrsnitt i sjiktet 3:5- 1:1 oppleves gjerne som godt definerte rom, samtidig som det er god kontakt med himmelarealet, noe som gir gode lysforhold i gatene. Dagslys og solforhold i gatene er viktige også for lokalklimaet i byrommene.

Gatebredde defineres av det offentlige gaterommet, fra fasadelivet til fasadeliv i fortauenes ytterkant. Når tverrsnittet nærmer seg 1:1, eller overstiger det, blir kontakten med himmelarealet dårligere, lyset ned på gateplan reduseres og gatene kan oppleves som bakgater, sekundære gater eller at bygningene har vokst fra strukturen de står i. Der gatebredden er smalere enn fasadehøyde oppleves det ofte som om bebyggelsen lener seg inn over gaten. Grenseverdiene er ikke absolutte, og overgangene mellom gode gaterom til «for



Byggehøyder langs Telemarksgata varierer og viser gatetverrsnitt der forhold mellom fasadehøyde og gatebredde varierer fra 3:5 til 1:1.

smale» gater er glidende. I historiske trehusmiljøer hvor bolig er plassert i grense mot gate finner vi noe av det samme, men her er gatetverrsnittet ofte tettere på 3:5 enn 1:1.

Murbyen i Skien har i hovedsak gatebredde på ca 12 meter. Med tradisjonelle etasjehøyder har dette «tillatt» inntil fire etasjer byggehøyde uten at det har gått på bekostning av opplevelsen av kvalitet i gaterommene. Mange bygg er også lavere, og fortsatt finner man gatetverrsnitt på 3:5 flere steder i sentrum.

Bygg som klart overstiger fire etasjer er i hovedsak plassert ved Landmannstorget, hvor den store plassen gjør at de økte byggehøydene ikke har dekket himmelarealet i vesentlig grad. Langs nordre del av Torggata er den høyere bebyggelsen trukket tilbake fra byggelinja langs gaten, slik at et forhold på 1:1 er opprettholdt. Det er ikke ønskelig fra et kulturhistorisk perspektiv å utvide gatebredden for å bygge høyere, da dette vil radikalt endre Murbyens karakter.

Kvartalsstrukturen i Murbyen har opprettholdt forholdet mellom gatebredde og fasadehøyde i svært stor grad, og dette er en vesentlig del av grunnlaget for at Murbyen oppleves som en autentisk struktur, selv om det er oppført mange nyere bygg.

### **Gatestruktur- og byromskvaliteter**

Byplanen fra 1886 med kvartalsstruktur og gatenett har svært stor betydning for Skiens byidentitet. Kulturmiljøer oppleves fra det offentlige rommet i byen, fra gateløpene,



Plangrepet fra 1886 er gjennomgående bevart i Skien da nyere bygg i svært stor grad har forholdt seg til en byggehøyde som ikke overstiger gatebredde. Omfanget bygg som overstiger gatebredden er få og de ligger spredt, slik at gatemiljøet som helhet er intakt. Dette kan fort endres dersom man tillater byggehøyder som overstiger gatebredde innenfor området.

og for fotgjengeren oppleves byen hovedsakelig fra gatenivå. Opplevelsen påvirkes av omkringliggende eiendoms- og bygningsstruktur. Definerte gateløp, hvor skifter i fasade skjer jevnlig og skaper sekvenser av rom, gir variasjon og nye inntrykk langs gateløpet. Siktlinjer og visuelle sammenhenger gjør at man kjenner seg igjen. Helhetlige områder er med på å gjøre byen lesbar og styrker områdeidentiteten.

Enhver utbygging i sentrum utgjør vegger i det offentlige rom, der folk beveger seg. Bygninger berører ikke bare husene, men også rommene mellom dem. Utbygging av hele kvartaler med store bygg med ensartet fasadeuttrykk og byggehøyde, som bryter med den opprinnelige eiendoms- og bygningsstrukturen, bør unngås. Det er ønskelig med

en utbygging som viderefører de kvalitetene Murbyen har i dag, med kontakt med himmelarealet og variasjon av fasadeuttrykk langsmed gaten i hvert kvartal, der nytt og gammelt eksisterer side om side. Nye bygninger bør ikke tillates å markere seg, hverken høydemessig eller visuelt, på bekostning av eksisterende områdekvaliteter.

### **Aktivitet**

For å skape et levende bysentrum er det nødvendig med tilgjengelige publikumsarealer i første (og eventuelt andre) etasje, og gode byrom som tilrettelegger for ulike bruk. Med tilgjengelighet menes innhold og formål og ikke bygningsmessige endringer knyttet til åpenhet. Potensial for åpne utadrettede fasader i første etasje må alltid avveies mot kulturhistoriske verdier i hvert enkelt bygg.

## 4.4 ANBEFALTE HANDLINGSROM

Analyseområdet er delt inn i delområder ut fra dagens bebyggelsesstrukturer, vist i kart i trinn 2. Mange av delområdene har ulike kvaliteter og rammer, og det er viktig at hvert delområde behandles deretter. I inndelingen av delområdene har hovedpreg, helhetlige sammenhenger og omfanget av enhetlige strukturer vært styrende.

Handlingsrommet er beskrevet i tabell 4-1 Anbefalt handlingsrom for bygningsstrukturer i hvert delområde. Delområder som har felles verdigrunnlag og utfordringer beskrives samlet.

### Felles handlingsrom for hele analyseområdet

- 1886-planens byrom og gateløp bør hensyntas og sikres i all planlegging.
- Tiltak i bygningsstrukturen bør ikke bryte med gate- og kvartalsstrukturen.
- Både bebyggelses- og eiendomsstrukturer bør fortrinnsvis opprettholdes som i dag.
- Nye prosjekt bør bidra til å styrke eksisterende kulturhistoriske verdier.
- Delområdets helhetlige karakter bør hensyntas og

verdier sikres i all planlegging.

- Alle bygninger, utenom bakgårdsbygninger, bør ha henvendelse ut mot tiliggende gater/offentlige rom.
- Ved brann bør nye bygg som erstatter verneverdige bygg ses i sammenheng med det helhetlige bygningsmiljøet med tanke på form, skala, fotavtrykk, byggelinje, gesims- og mønehøyde, eiendomsstruktur, samt konstruksjoner og materialbruk.
- Ved søknad om nye tiltak bør konsekvenser for nærliggende kulturhistoriske verdier dokumenteres godt.
- Tiltak som planlegges i eller nær kulturhistoriske omgivelser med verdi bør alltid illustreres med både nær- og fjernvirkning.
- Tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse er unntatt søknadsplikt i plan og bygningsloven (§20-5 f). Tiltaket er særlig ønsket i områder med verneverdig bebyggelse hvor tilbakeføring vil forsterke historisk karakter.
- Nye tiltak bør forelegges kulturminnemyndighet for uttalelse.

### Kategorier for handlingsrom i delområdene

For at det i en fremtidig situasjon skal bli enklere å forvalte de ulike områdene foreslår vi fire kategorier som grunnlag for å beskrive mulige handlingsrom. Angivelsen av kategoriene er en videreføring av verneverdi og sårbarhet i Trinn 3. Kategoriene for handlingsrom er inndelt ut fra samme prinsipp som de fire kategorier av tålegrense i Trinn 3: A, B, C og D.

**Kart T4-2 Handlingsrom viser fordelingen av kategoriene for handlingsrom i analyseområdet. Kart T3-3 Strukturer viser dagens strukturer (se Trinn 3).**

- **AA:** Bevaring av verneverdier. Ingen/liten endring.
- **BB:** Bevaring av sårbare strukturer innenfor delområder. Moderate endringer i tilpasset skala. Endringer i liten, tilpasset skala.
- **BC:** Bevaring av sårbare strukturer i tiliggende delområder. Endringer i liten, tilpasset skala.
- **CC:** Bevaring og endringer av sentrumsstrukturer med hensyn til verneverdige bygninger i delområder og mot omgivelsene. Endringer i liten til middels og middels skala.
- **DD:** Større endringer der hensyn til kulturhistoriske verdier i tiliggende områder vektlegges. Endringer i middels og stor skala.

**Kategori AA: Bevaring av verneverdier. Ingen/liten endring.**

Kategorien omfatter delområder med stor verdi, ingen og liten



Murbyen er forslått med handlingsrom i kategori BB.



Delområde 2a er foreslått med handlingsrom i kategori BB. Området har verdifull småskala trehusbebyggelse og Falkumveien har en viktig siktakse mot kirken.

endringsevne og tålegrense A. Tålegrensen for endringer er svært begrenset. Nye tiltak bør kun innebære mindre inngrep som ikke er i konflikt med juridisk vern eller verneverdi. Endringer bør skje i samråd med kulturminnemyndighet. Muligheter for ytterligere utvikling uten konflikt med delområdenes verdier vil være begrenset. Enkeltbygninger med stor verdi vil være sårbare for tiltak på tilgrensende og nærliggende

tomter som overstiger skalaen på objektet, tiltak som stjeler oppmerksomheten eller som overskygger objektet.

*Kategori AA omfatter delområdene 1A Lie kirkegård, 1B Lundeparken, 2C Prestegården.*

**Kategori BB/BC: Bevaring av sårbare strukturer innenfor eller i tilliggende delområder. Moderate endringer i tilpasset skala.**

Kategorien omfatter delområder med liten og middels endringsevne og tålegrense A/B og B. Delområdene har ulike verneverdier innenfor skalaen. Handlingsrommet skiller mellom områder der tiltak påvirker delområdet (BB), og områder der tiltak i hovedsak vil påvirke verdier i tilliggende områder (BC).

I delområder med stor eller middels til stor verdi bør den opprinnelige skalaen bevares og være førende for eventuelle nye tiltak. Det vil være rom for noe fortetting på ledige tomter med nye bygg tilpasset dagens struktur i volum og gesimshøyde. Det vil være lite rom for riving av bygninger eller sammenslåing av eiendommer uten at områdenes karakter påvirkes i vesentlig grad. Dagens eiendomsstruktur bør bevares. Ved eventuelt nybygging er tilpasning til den småskala bebyggelsen viktig.

*Kategori BB omfatter delområdene 2A Fredrik Stangs gate- Johan Sverdrups gate, 2B Oscars gate – Einar Østvedts gate, 3 Murbyen, 7A Lie og 9C Ibsenhuset.*

I områder med liten verdi begrunnes handlingsrommet i påvirkning mot tilliggende delområder med stor verneverdi og sårbarhet. I disse delområdene kan det gjøres større endringer av eksisterende bebyggelse, men innenfor rammene for høyder på tilliggende delområder.

*Kategori BC omfatter delområdene, 8B Arkaden kjøpesenter og 11 Vannfronten med Bryggevatnet og Hjellevannet.*



Vannfronten er foreslått med handlingsrom BC. Området har få kulturhistoriske egenverdier i dag, men kontakten mellom vannet og byen er et viktig historiefortellende trekk for Skien som ivaretas ved at delområdet holdes åpent.

**Kategori CC: Bevaring og endring av sentrumsstrukturer med hensyn til verneverdige bygninger i delområder og mot omgivelsene.**

Kategorien omfatter delområder med liten til middels og middels endringskapasitet og tålegrense B/C og C. Disse delområdene er mindre sårbare for nye tiltak ut fra bygningenes størrelse og robusthet.

Strukturen i delområdene bør i hovedsak bevares. Ledige tomter bør bebygges med bygg som tilpasser seg vernehensynet innenfor delområdet og i tilgrensende delområder, i volum, takform og skala. Særlig hensynet til omkringliggende trehusmiljø bør ivaretas. Sammenlåing av tomter eller riving av verneverdige bygninger anbefales ikke.

*Kategori CC omfatter delområdene 4 Hjellen, 5 Langbrygga, 6 Lundetangen Bryggeri, 7B Liegata, 7C Holbergs gate – Cappelens gate, 7D Marensro, 8A Lietorvet kjøpesenter og 9A Kverndalen.*

**Kategori DD: Større endringer der hensyn til kulturhistoriske verdier**



Lundetangens bryggeri er foreslått med handlingsrom CC. Området har robuste kulturhistoriske bygninger, samt nyere bygningsmasse uten verneverdi og tåler noe endring.

**i tillegg områder vektlegges.**

Kategorien omfatter delområder med middels og stor endringskapasitet og tålegrense C/D og D. Dette er delområder med liten verdi, og som i seg selv er lite sårbare for nye tiltak.

Handlingsrommet vil være relativt stort, der eksisterende bygg kan rives og ledige arealer bebygges. Mulige byggehøyder kan variere innenfor delområdene, ut fra hensynet til kulturhistoriske verdier i tillegg områder og til bygninger med stor verdi innenfor

området. Verneverdige enkeltbygg med stor verdi bør bevares.

*Kategori DD omfatter delområdene, 9B Prestejordet og 10 Bakken.*

Leserveiledning til tabellene 4-1  
Tabellene 4-1 er oppsummeringer av delområdenes verdi, endringskapasitet og tålegrense, og utdypet delområdets handlingsrom. Eksempelvis har delområde 3 Murbyen stor verdi og liten endringskapasitet, noe som tilsier at området ikke tåler for store endringer før verdien forringes. Tålegrense B tilsier at området oppleves å ha stor grad av autentiske bygningsstrukturer. Ytterligere utvikling bør ikke være i konflikt med områdets verdier. Vern omfatter delområdets gate- og bebyggelsesstruktur inkludert skala, volum, takform, høyder samt enkeltbygningers eksteriør.

Verdi, endringskapasitet og tålegrense er definert, beskrevet og vurdert i Trinn 3 (se tabell, tekst og kart). I tabellene under trinn 4 er kun kortversjoner tatt med.



Delområdet Bakken er foreslått med handlingsrom DD. Området har moderne bygninger, og tåler en moderne struktur. Bakkestranda borettslag har gode kvaliteter og fikk Skien kommunes byggekikkpris i år 2000.

# ANBEFALINGER FOR BYGNINGSSTRUKTUR I DELOMRÅDENE

Tabell 4-1: Handlingsrom i delområdene. I kap 4.4.3 og 4.4.4 er det beskrevet generelle og felles anbefalinger om bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter. NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen.

Nr	Delområder navn	Verdier	Endringskapasitet	Tålegrense	Kategori	Handlingsrom
1A	Lie kirkegård	Stor	Ingen/ Liten	A	AA	Parkmessige opparbeidede arealer der de grønne kvalitetene og ivaretagelse av disse bør ha fokus. Handlingsrom er begrenset til tiltak som underbygger og tilgjengeliggjør funksjonen.
1B	Lundeparken	Stor	Liten	A	AA	Delområde der de grønne kvalitetene og funksjonen som park er viktig. Handlingsrommet er begrenset, men kan omfatte nye tiltak som underbygger og/eller tilgjengeliggjør/synliggjør funksjonen som et viktig offentlig areal i byen.  Det nye Ibsenbiblioteket slik det fremstår i vinnerprosjektet «Trekroner» vurderes å være i tråd med egnet handlingsrom for delområdet, med bakgrunn i innhold, funksjon og utforming.
2A 2B	Fredrik Stangs gate – Johan Sverdrups gate Oscars gate – Einar Østvedts gate	Middels til stor	Liten	A/B	BB	Delområdenes karakter bør hensyntas og verdier sikres juridisk vern gjennom plan- og bygningsloven (pbl). Riving av verneverdige bygninger bør unngås. Nye tiltak og bygg bør videreføre trehusenes småskala eiendomsstruktur og preg. Nye tiltak bør fortrinnsvis ikke endre eller svekke eksisterende sammenhenger i kulturmiljøet. Delområdene tåler infill på ledige tomter. Nye bygg bør ikke overstige to fulle etasjer. Der nybygg eventuelt tillates over flere tomter bør fasadene inndeles fysisk og visuelt ved eiendomsgrensene. Det bør ikke tillates å øke antall boenheter per eiendom. Dette av hensyn til å sikre at areal i bakgårder i størst mulig grad opprettholdes som grønne uteoppholdsarealer, og ikke omdisponeres til parkering.
2C	Prestegården	Stor	Ingen	A	AA	Prestegården er fredet etter kulturminneloven. For slike eiendommer krever alt arbeid ut over vanlig vedlikehold dispensasjon fra fredningen.
3	Murbyen	Stor	Liten/ Middels	B	BB	Delområdets karakter bør hensyntas og verdier sikres juridisk. Se også generelle anbefalinger i kap 4.4.3 og 4.4.4.  Murbyens historiske preg er avhengig av opprettholdelse av gate- og bygningsstruktur, siktakser og en stor andel historisk bebyggelse. Særlig viktig er det at kirken kan fortsette å dominere i bybildet. Nye tiltak bør ikke endre eller svekke eksisterende sammenhenger i kulturmiljøet.  Kommunen bør være svært restriktiv med å tillate riving av bygg oppført før 1940 innenfor området. Verneverdige bygningers fasadeuttrykk/fasadelementer bør så langt som mulig bevares (vinduer, dører, kledning, takteking og overflatebehandling). Viktige enkeltbygg og sammenheng med omkringliggende delområder og tilliggende gater bør bevares.  Området tåler fortetting på ledige tomter. Fasade bør plasseres i eiendomsgrense mot gate. Byggehøyder bør ikke overstige gatebredde i tilliggende gater. Der flere eksisterende bygg langs gaten er høyere enn gatebredden, er det særlig viktig at nye bygg ikke overstiger gatebredden for å ivareta kontakt med himmelareal og gode solforhold/godt lokalklima i gaten.  De jevne byggehøydene i sentrum er med på å understreke det skålformede landskapet. Byggehøyder på nye bygg bør ikke tillates å forringe dette preget. Der ett byggeprosjekt går over flere eiendommer er det viktig at fasade inndeles for hver eiendom for å opprettholde karakteristiske variasjon langs gateløp, og at bygningsvolumene beholder et horisontalt fasadeforformat tilsvarende det historiske miljøet. I fallende terreng bør også gulvnivået inndeles per eiendom, slik at det opprettholdes innganger langs gateløpene og ikke bare på hjørner i kvartalene.

# ANBEFALINGER FOR BYGNINGSSTRUKTUR I DELOMRÅDENE

Tabell 4-1: Handlingsrom i delområdene. I kap 4.4.3 og 4.4.4 er det beskrevet generelle og felles anbefalinger om bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter. NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen.

Nr	Delområder navn	Verdier	Endringskapasitet	Tålegrense	Kategori	Handlingsrom
						<p>Opprinnelige gesimshøyder bør opprettholdes, men tilpasninger innad i de enkelte kvartaler kan vurderes.</p> <p>Veggflatene er viktige i Murbyen. Andelen veggflate i fasade er større enn andelen vindusareal på den historiske bebyggelsen. Fasader bør utformes med veggflate der vindu fremstår som hull i flaten. Veranda/balkong bør ikke tillates mot gate. Dersom en likevel tillater dette bør veranda i sin helhet ligge innenfor fasadelivet, og ikke plasseres mot hjørner. Hele glassfasader og vinduer plassert i sammenhengende bånd bør unngås mot gate. Fasademateriale bør fortrinnsvis ha et rolig og presist uttrykk som visuelt tilsvarer/ligner pusset mur. Fargebruk er viktig – bygg bør fortrinnsvis ha fargede fasader. Bruk av sort, hvitt og grått bør begrenses, eller utgå i sin helhet.</p> <p><b>Andelen veggflate i fasade og at denne har et presist og rolig uttrykk er et viktig trekk å videreføre i ny arkitektur for å ivareta områdepreget.</b></p>
4	Hjellen	Middels til stor	Middels	B/C	CC	<p>Hjellen er en forlengelse av Murbyen, og ny bebyggelse bør følge de samme prinsipper når det gjelder inndeling av bygg langs gate, bygnings- og eiendomsstruktur, skala og fasadeutforming. Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres juridisk. I tillegg bør byggehøyder mot Nedre Hjellegate tilpasses inn mot den historiske bebyggelsen i området. Store forskjeller i potensiell byggehøyde og høyde på kulturhistorisk bebyggelse vil erfaringsmessig føre til sterkere press på kulturhistoriske bygg og ønsker om riving. Det bør ikke åpnes for byggehøyder over fire etasjer mot Nedre Hjellegate. Mot Øvre Hjellegate og Lundegata, fra Oskars gate til Einar Østvedts gate, bør byggehøyden ikke overstige to fulle etasjer av hensyn til silhuettvirkning sett fra Hjellevannet/Bruene/Bryggevannet, samt nærhet til bakenforliggende småhusområde.</p>
5	Langbrygga	Middels til stor	Middels	B/C	CC	<p>Viktige enkeltbygg bør bevares. Området tåler fortetting på ledig tomt nord i området. Sør i området er det viktig at sammenhengen mellom den kulturhistoriske bebyggelsen (Tollboden med uthus/lagerbygninger, Langbrygga 4, 5a og 6) ikke brytes. Historiske bygninger bør gis et vern gjennom pbl. Byggehøyder bør ikke overstige byggehøyden på de nyeste byggene i området (per 2022). Brygge-typologien, med gavlmotiver i fasade mot Bryggevannet anbefales videreført. Fortrinnsvis bør gavlen fremstå som en sammenhengende vegg fra gatenivå til tak, med definerte hjørner.</p>
6	Lundetangen Bryggeri	Middels til stor	Middels	C	CC	<p>Delområdets gjenværende karakter bør hensyntas ved utbygging. Området tåler fortetting på ledig areal, og evt. på areal der det i dag er store lagerhaller. Nye bygg bør plasseres i byggelinje mot gate. Byggehøyder bør ikke overstige gatebredde, målt fra terreng i gaten. Mot Blekebakkevegen og Bryggerigaten bør bebyggelsen trappes ned slik at dette blir ivaretatt. For å tillate større byggehøyder enn dagens gatebredde i Bryggerigaten tilrettelegger for, kan gaten med fordel utvides med fortau på østsiden. Her har det tradisjonelt vært store bygninger, men fasadeuttrykket på nye bygg langs Oscars gate bør allikevel ha en vertikal inndeling langs gaten, etter tomtgrensene (visuelt og fysisk).</p>
7A	Lie	Middels	Liten/Middels	B	BB	<p>Områdets småskala trehuskarakter bør hensyntas og verdier sikres så langt som mulig. Nye tiltak og bygg bør videreføre eiendomsstruktur, preg og skala. Nye tiltak bør fortrinnsvis ikke svekke eksisterende sammenhenger i kulturmiljøet. Sammenslåing av eiendommer anbefales ikke.</p>



# ANBEFALINGER FOR BYGNINGSSTRUKTUR I DELOMRÅDENE

Tabell 4-1: Handlingsrom i delområdene. I kap 4.4.3 og 4.4.4 er det beskrevet generelle og felles anbefalinger om bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter. NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen.

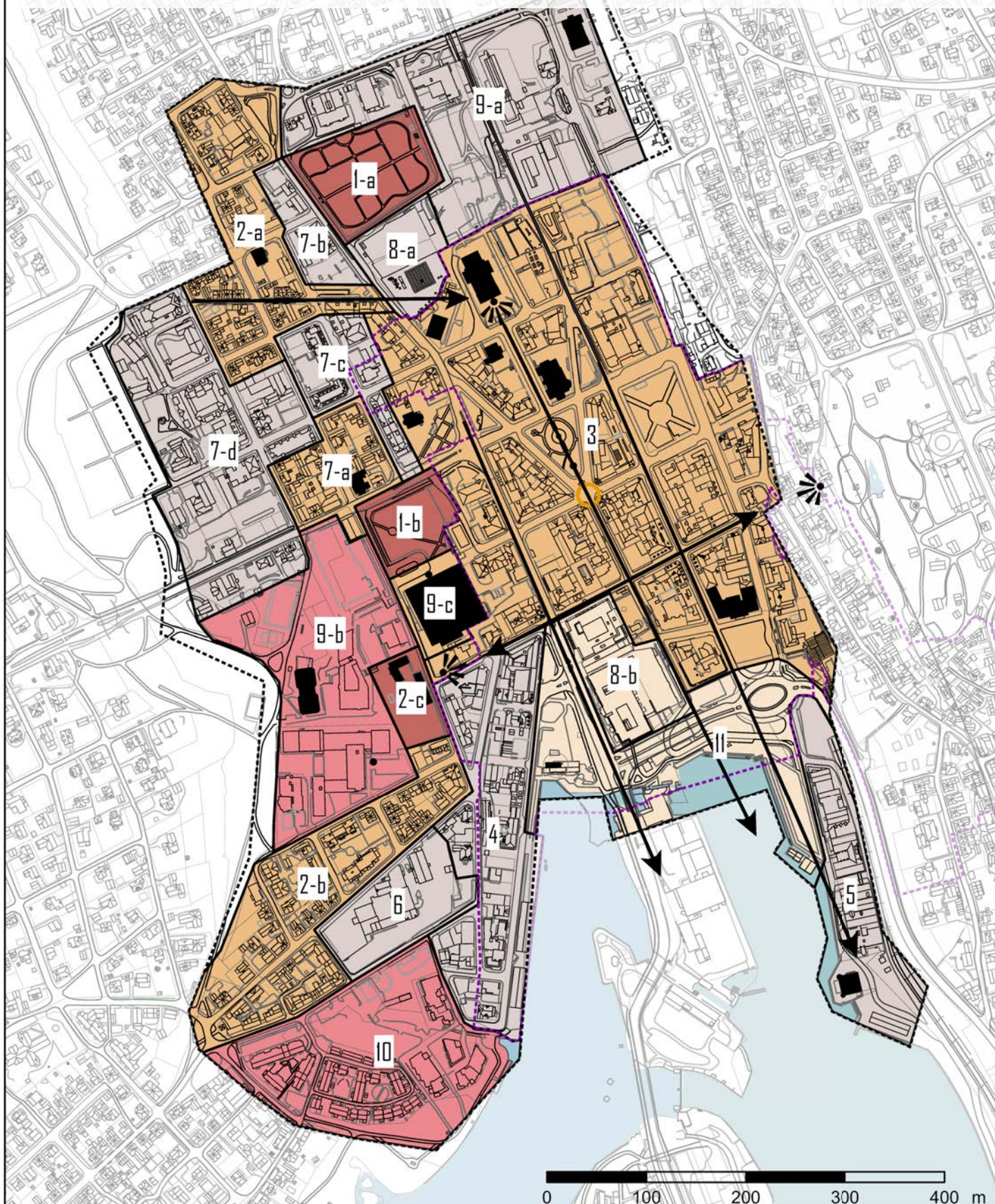
Nr	Delområde navn	Verdier	Endringskapasitet	Tålegrense	Kategori	Handlingsrom
						<p>Området har begrenset med ledig areal. Eksisterende bebyggelse oppført før 1940 bør ikke rives dersom områdets kulturhistoriske karakter skal opprettholdes. Der nybygg eventuelt tillates over flere tomter bør fasader gis en vertikal inndeling langs gate, etter tomtegrenser (visuelt og fysisk). Maks. byggehøyde bør som regel ikke være høyere enn to fulle etasjer. Det bør ikke tillates å øke antall boenheter per eiendom, av hensyn til å sikre areal i bakgård i størst mulig grad opprettholdes som grønne uteoppholdsarealer, og ikke omdisponeres til parkering.</p> <p>I plan bør det settes rammer som ikke tilrettelegger for at utbyggere kjøper opp eiendommer med tanke på sammenslåing av tomter og fortetting. Dette gjør det forutsigbart for eiere å investere i vedlikehold av byggene.</p>
7B	Liegata	Liten til middels	Liten/ Middels	B/C	CC	<p>Delområde med blandet bebyggelse, som vender ut mot Lie kirkegård. Helt sør i området er det en større parkeringsplass, ellers er det begrenset med ledig areal. Falkumveien like sør for delområdet er en viktig siktakse mot kirken. Ved eventuelle byggeprosjekt på parkeringsplassen bør det visualiserer hvordan byggehøyder påvirker opplevelse av kirken i siktaksen langs Falkumveien. Byggehøyder mot Liegata bør ikke overstige gatebredden. Delområdet grenser mot småskala trehusmiljø mot nord og vest, og nye bygg mot disse områdene bør tilpasses denne strukturen. Også her bør byggehøyder tilpasses et gatetverrsnitt som ikke overstiger 1:1. Eksisterende bebyggelse oppført før 1940 bør ikke rives dersom områdets kulturhistoriske karakter skal opprettholdes.</p>
7C	Holbergs gate – Cappelens gate	Liten	Middels	C	CC	<p>Dette er et delområde med hovedandel av nyere bygningsstrukturer som tåler fortetting på ledig areal og transformasjon av eksisterende bygningsmasse. Enkeltbygg i området har kulturhistorisk verdi, f.eks. Lie bydelshus/Cappelens gate 8. Byggehøyder bør tilpasses et gatetverrsnitt som ikke overstiger 1:1 mot omkringliggende småhusbebyggelse. Fasader bør ha vertikal inndeling langs gate, etter tomtegrenser (visuelt og fysisk). Delområdet grenser mot sårbare bystrukturer (delområdene 2a Fr. Stangsgate - Johan Sverdrups gt og 7a Lie), og nye bygg bør tilpasses de tilliggende delområdene.</p>
7D	Marensro	Liten	Middels	C	CC	<p>Som delområde 7C. Området tåler fortetting på ledig areal, og evt transformasjon av lagerbygg/garasjebygg. Enkeltbygg som fungerer som historiefortellende objekter bør ikke tillates revet; Lundegata 35, Hauges gate 27, Holbergs gate 24 og Cort Adlers gate 9. Byggehøyder må sees i sammenheng med tilgrensende bebyggelse. Byggehøyder bør tilpasses et gatetverrsnitt som ikke overstiger 1:1 mot omkringliggende småhusbebyggelse. Delområdet grenser mot sårbare bystrukturer (delområdene 1b Lundeparken, 2a Fr. Stangsgate - Johan Sverdrups gt, 3 Murbyen og 7a Lie), og nye bygg bør tilpasses de tilliggende delområdene.</p>
8A	Lietorvet kjøpesenter	Liten	Middels	B/C	CC	<p>Dagens bygning har ingen kulturhistorisk verdi. Bygningsvolumet fyller tilnærmet lik hele tomten, og det er lite rom for ytterligere utvidelse av fotavtrykket. Det kan være rammer for å øke byggehøyde på tomten, men høyder må avpasses mot Skien kirke og Norges bank-bygget og Holbergsgate 2C sett fra byen og forplassen til kirken. Fortrinnsvis bør trekronene mellom Norges bank-bygget og Holbergsgate 2c fortsette å være det som danner silhuett mot himmelen.</p>

# ANBEFALINGER FOR BYGNINGSSTRUKTUR I DELOMRÅDENE

Tabell 4-1: Handlingsrom i delområdene. I kap 4.4.3 og 4.4.4 er det beskrevet generelle og felles anbefalinger om bylandskap, gatestruktur og byromskvaliteter. NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen.

Nr	Delområde navn	Verdier	Endringskapasitet	Tålegrense	Kategori	Handlingsrom
8B	Arkaden kjøpesenter	Liten	Middels	B	BC	Dagens bygninger har liten kulturhistorisk verdi. Bygningsvolumet fyller tilnærmet lik hele tomtens avgrensning, og det er lite rom for ytterligere utvidelse av fotavtrykket. Kjøpesenteret inngår på mange måter i Murbyen. Selv om byggene fyller hele kvartalet i sentrumsstrukturen, er fasadeutforming på Arkaden og byggehøyder på byggene fortsatt tilpasset murby-strukturen som omkranser delområdet. Det er særlig viktig at økte byggehøyder ikke tillates på denne bebyggelsen, da det vil føre til forringelse av omkringliggende struktur. Reetablering av tilsvarende volum vil være innenfor tålegrensen. Øking av bygningshøydene anbefales ikke ut fra delområde 5 Murbyens kulturhistoriske bystruktur.
9A	Kverndalen	Liten til middels	Middels	C	CC	Delområdet tåler noe infill på ledig areal. Området har flere murbygg fra 1970-tallet som sammen med parkarealene er gode representanter for sin tids arkitektur og plangrep, og det er viktig for områdets karakter at det også bevares åpne parkarealer rundt de store byggene. Utviklingspotensialet er derfor begrenset. Hensyn til enkeltstående bygg med kulturhistorisk verdi innenfor området må ivaretas; Kongens gate 1, Latinskolen, Kongens gate 32. Nye bygg/erstatningsbygg kan ha samme struktur som dagens.
9B	Prestejordet	Liten til middels	Middels	C/D	DD	Delområdet er allerede delvis endret/ er under endring, og tåler transformasjon til en ny struktur. Området grenser mot sårbare strukturer i sør (delområde 2b Fredrik Stangs gate- Johan Sverdrups gate), øst (2c Prestegården) og nord øst (7a Lie), og bør trappes ned for å tilpasses disse. Fredet enkeltbygg (Lunde skole) må hensyntas.
9C	Ibsenhuset	Stor	Liten	A/B	BB	Ibsenhuset fyller hele kvartalet og det er ikke rom for ytterligere utvidelse av grunnflaten. Byggehøyde på dagens bygg er innenfor den tilliggende Murbyens rammer. Det er særlig viktig at økte byggehøyder på denne eiendommen sees i sammenheng med silhuettvirkning fra byen. Økte byggehøyder vil kunne føre til forringelse av omkringliggende struktur. Reetablering av tilsvarende volum vil være innenfor tålegrensen.
10	Bakken	Liten	Stor	D	DD	Det er ikke registrert kulturhistoriske verdier innenfor området i dag. Området grenser mot småskala trehusbebyggelse i nordvest (delområde 2b Oscars gt - Einar Østvedts gt). Ledig areal ligger tett på dette. Mot Oscars gate bør bebyggelsen trappes ned slik at gesimshøyde ikke overstiger gatebredde.
11	Vannfronten ved Bryggevanntet og Hjellevanntet	Liten	Liten	A/B	BC	Eksisterende veianlegg har ingen kulturhistorisk verdi, men det at arealet er åpent og ubebygget sikrer at Murbyen har kontakt med Bryggevanntet. Området tåler små installasjoner som underbygger den offentlige tilgjengeligheten og som tilrettelegger området for allmennheten. Kommunen bør være restriktive med å tillate nye bygg i området, og dersom man tillater mindre bygg, f.eks. kiosker etc, bør det sikres at siktlinjer ivaretas.  Særlig viktig er det at Murbyens fasaderekke fra Kaffehuset til og med Høyers hotell fortsatt kan oppleves som en sammenhengende rekke sett fra vannet, uforstyrret av bygg og tilfældige faste installasjoner i forkant.

Kartet viser ulike kategorier av handlingsrom basert på verneverdier og sårbarhet fremkommet i trinn 3.



### Handlingsrom

- AA: Bevaring av verneverdier
- BB: Bevaring av sårbare strukturer innenfor delområder
- BC: Bevaring av sårbare strukturer i tiliggende delområder
- CC: Bevaring og endringer av sentrumsstrukturer med hensyn
- DD: Større endringer med hensyn mot tiliggende områder

- Siktlinjer
- Særlig viktige bygg
- Viktige hjørnebygg
- Analyseområde
- Utsiktspunkt

### T4-1: Handlingsrom

DIVE Skien 2022

asplan viak



**Det anbefalte handlingsrommet følges her opp med råd om hvilke virkemidler og tiltak som kan sikre en helhetlig forvaltning av kulturarven i analyseområdet. Dette er DIVE-analysens innspill til kommunens videre arbeid, med vekt på mulighetene i revidering av kdp for sentrum.**

## JURIDISKE VIRKEMIDLER

### Plan- og bygningsloven (pbl)

#### Generelt om plannivået

Etter pbl kan det til planer på overordnet nivå og hensynssone bevaring kun gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for å ivareta interessene i en hensynssone. Det kan også gis retningslinjer for kommunens egen praktisering av særlover i sonen. Slike retningslinjer er ikke rettslig bindende for private. De vil imidlertid gi føringer for kommunale etater, og vil også være opplysende for private. I tillegg kan det gis generelle bestemmelser til planen.

Generelle bestemmelser skal være av generell og overordnet karakter, slik at de ikke er å regne som enkeltvedtak. Dette gjør at man på kommune(del)plannivå ikke vil kunne sikre alle de forhold man normalt ønsker å ivareta i forhold til verneverdig bebyggelse. Dette er forhold som forbud mot utskifting av originale bygningsdeler, krav til type taktekke, materialbruk og fargesetting.

Det er en åpning for å utarbeide mer spesifikke bestemmelser knyttet til vern også på kommuneplannivå, men dette forutsetter at prosesskravene til en detaljregulering er oppfylt.

Alle berørte eiere vil måtte varsles direkte, og gis anledning til å uttale seg til planen. De vil også ha klagerett på lik linje som til en reguleringsplan. Omfanget av et slikt prosesskrav er som regel uhensiktsmessig, og gjør at man normalt ikke bør gå for langt i detaljeringsgrad på bestemmelser på kommuneplannivå.

Dette forholdet gjør det særlig viktig at det foreligger gode kunnskapsgrunnlag, og at vernehensyn følges opp når det kommer til område- og detaljregulering som omfatter verneverdige bygninger og miljø. Mange av de forholdene som beskrives i DIVE-analysens Trinn 4 har et detaljeringsnivå som ikke vil kunne ansees som generelle bestemmelser, og vil derfor ikke kunne ivaretas på kommuneplannivå. DIVE-analysen bør derfor også benyttes som kunnskapsgrunnlag for videre planlegging innenfor analyseområdet.

#### Ny kommunedelplan for sentrum

I gjeldende kommunedelplan (kdp) for sentrum er vernehensyn ivaretatt med flere hensynssoner C, bevaring av bygninger. Det er utarbeidet et temakart for kulturminner til planen, hvor områdenes ulike karakter er identifisert, og hvor det er knyttet generelle bestemmelser og retningslinjer til de ulike strukturene. Vurderinger i «Skien byformanalyse» datert mars 2009 er gjort førende som retningslinjer for Murbyen. Lenke: <https://grenlandskart.nois.no/webinnsyn/Content/plandialog/GetGplanregisterFil>. Planen har innarbeidet krav om reguleringsplan for tiltak

i uregulerte områder, samt dokumentasjonskrav som sikrer at nye tiltak sees i en større sammenheng med byen som bakteppe.

Dette vurderes som en god måte å sikre vern på kommune(del)plannivå. Måten bestemmelser og retningslinjer er strukturert oppleves som ryddig og oversiktlig. Dokumentasjonskravene oppleves som særlig viktige å videreføre.

I ny plan bør innholdet i bestemmelsene, i tillegg til å gi rammer for nye tiltak, også gi bestemmelser om vern/ ivaretagelse av den stående kulturhistoriske bygningsmassen i området. I de generelle bestemmelsene/retningslinjene bør det også inngå at kommunen vil være restriktiv med å tillate tiltak på verneverdig bebyggelse som forringer bygningens kulturhistoriske verdi eller riving av denne, samt at hensynssoner (H730) i planen markerer områder med verneverdige bygningsmiljø.

For Murbyen vil bevaring av de A- og B-klassifiserte bygg alene, ikke være tilstrekkelig til å sikre det kulturhistoriske miljøet og karakteren som er Murbyen Skien. For å ivareta helheten i området anbefales det at alle bygg i kategori A-C samt store deler av bygningsmassen oppført før 1940 (kategori D) sikres et vern. Det er også bygg uten klassifisering som bør omfattes av vern, av hensyn til ivaretagelse av det helhetlige miljøet Murbyen. Eksempler på dette er Henrik Ibsens gate 5, søndre del av Prinsessegata 7 og Langbrygga 4.

I bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplan for sentrum anbefales det ikke å skille mellom områdene benevnt «rektangulær kvartalsbebyggelse», «randsone og forvitring», og «blandet struktur» dersom Murbyen Skien skal ivaretas. Kulturmiljø oppleves fra gaterommet. Områdene benevnt «randsone og forvitningsområde» og «blandet struktur» utgjør en del av Murbyen, og er en del av kvartalsbebyggelsen. Alle disse områdene bør etter vårt skjønn omfattes av bestemmelsene/retningslinjene under 5.2.2.1 Rektangulær kvartalsbebyggelse i kommunedelplanens bestemmelser.

#### Ytterligere anbefalinger

- DIVE-analysen bør benyttes som kunnskapsgrunnlag

for utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Særlig er alle kartene og tabellene i T3 og T4 relevante.

- Analysen kan gjøres førende for utarbeidelse av område- og detaljreguleringsplaner gjennom retningslinje i kdp.
- Hensynssone i gjeldende kdp for sentrum dekker den bygningsmassen som er identifisert som viktig i DIVE-analysen, og bør videreføres i ny plan.
- Til hensynssone bevaring av bygninger bør det knyttes generelle bestemmelser om:
  1. At det i hensynssoner for bevaring ligger verneverdige bygningsmiljø.
  2. At kommunen vil være restriktive med riving bygninger med kulturhistoriske verdi.

3. At kommunen vil være restriktiv med å tillate tiltak som forringer bygningens kulturhistoriske verdi.
  - Prestegården og Lie skole bør omfattes av hensynssone D, på lik linje med Middelalderbygrunnen og Tollboden.
  - Vernehensyn bør videre innarbeides og sikres i område- og detaljreguleringsplaner innenfor hensynssonene i kdp.

Uansett hvordan vernet sikres i kdp er det den kontinuerlige oppfølgingen og forvaltning av planen som vil være det viktigste for å kunne sikre kulturhistoriske verdier. Ved rivespørsmål bør virkning på miljøet som helhet vurderes. Mange av miljøene er små, og sårbare for riving



Skien ca 1990. Kilde: Skien kommune.

av bygg. Murbyen Skien er et kulturmiljø med en helhet som er sjelden i nasjonal målestokk, og hensynet til kulturmiljøet her bør vurderes særskilt. Forutsigbarhet, for eiere, entreprenører og eiendomsutviklere, er en viktig faktor i forvaltning av verdiene. Vi anbefaler en tydelig og aktiv forvaltning og oppfølging dersom de store kulturhistoriske verdiene i analyseområdet skal ivaretas for framtida.

## Forvaltningsmyndighet kulturminneloven (kml)

Kulturminneloven er først og fremst et verktøy som benyttes av kulturminneforvaltningen på fylkesnivå og av staten. I Skien er Middelalderbygrunnen automatisk fredet etter kulturminneloven (kml) § 4, og har med det et formelt vern, der Riksantikvaren er rette kulturminnemyndighet. Det er også vedtaksfredete bygninger (kml § 15a) og forskriftsfredete bygninger (§ 22a) innenfor analyseområdet. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette kulturminnemyndighet for forvaltning av disse.

## ANDRE VIRKEMIDLER

### Gjennomgang av verneverdige bygninger

Forvaltning av kulturhistoriske verdier gjennom kdp krever et godt kunnskapsgrunnlag. For Murbyen ligger det en grundig vurdering av enkeltbygninger i Skien byformanalyse fra 2009. Det har imidlertid skjedd endringer siden da, og det anbefales at det gjøres en oppdatering av byformanalysen fra 2009 i forhold til bygg som er gått tapt, og en gjennomgang av prioriteringen av byggene i med



Villa Borgen, oppført 1896 for adm. dir. på Tinnfoss papirfabrikk på Notodden. Bygget i nybarokk stil er ett av flere praktbygg i Skien.

fokus på å sortere byggene i tre kategorier; praktbygg/bygg med særskilt høy verneverdi, verneverdige bygg med egenverdi og verneverdige bygg som er viktige understøttende verdier i kulturmiljøet. Bygg med særskilt høy verdi er de umistelige byggene i byen, verneverdige bygg med egenverdi er bygg med stor grad av autentisitet, som har beholdt mye av fasadeutforming og arkitektonisk karakter. Verneverdige bygg som er viktige understøttende verdier i kulturmiljøet er bygg som fortsatt er lesbare som gamle, men hvor det gjerne har skjedd flere endringer i fasade. Disse byggene er viktige å ivareta i Skien for at opplevelsen av Murbyen skal bestå. Tap av en andel av disse kan endre miljøopplevelsen i området drastisk.

Slik vernet er sikret i bestemmelsene til kdp er det viktig at det finnes et oppdatert kunnskapsgrunnlag også ut over Murbyen, med verdisetting/prioritering av enkeltbygninger.

Alle enkeltbygninger bør derfor gjennomgås som grunnlag for en prioritert liste over et representativt utvalg av bygninger som fortrinnsvis skal bevares for ettertiden. Bevaring av bygninger fra før 1940 kan være et generelt krav, men dersom det gjennomføres en vurdering bør alle bygninger innenfor hensynssonene, utenom sentrumsstrukturen inngå.

### Estetisk veileder for ivaretagelse av verneverdige bygninger og tilpasning av nye prosjekter

Det bør utarbeides en veileder til fortetting som viser hvordan prosjekt bør tilpasse seg innenfor de ulike områdene. **Dette er en viktig støtte til eiere av verneverdig bebyggelse for å ivareta egne eiendommer/hus.**

En estetisk veileder bør:

- Identifisere stilpreg/karakter på bebyggelse (material og fargebruk, arkitektoniske stilarter).
- Peke på hva som skal til

for å oppnå god tilpasning, og hvordan man unngår endringer som forringer verneverdien (tilbygg og ombygginger).

- Ved strøksforskjeller - peke på hvilke trekk det er viktig å tilpasse seg til.
- Gi huseiere forutsigbarhet og administrasjonen argumentasjon til å avvise/avslå byggesaker som ikke er tilpasset.

## INNSPILL FRA MEDVIRKNINGSPROSESSEN

Dette er gode innspill som det anbefales blir bearbeidet videre.

**Lett tilgjengelig informasjon på nett** er viktig. De fleste klarer ikke lete seg inn i kulturminneplan og oversette det til hva det betyr for sitt bygg. Mange kommuner har utarbeidet tilsvarende veiledningsmateriell, og det kan være mulig å låne noe fra en annen kommune.

**Tilskuddsordninger** bør tilrettelegges på bedre måte. Viktig å informere eiere av gamle bygg at det finnes tilskuddsordninger, hvor de finnes og bistand til utforming av søknad. Tilskuddsordning fra kommunen er ønskelig.

**Kursing av politikere og administrasjon** om kulturhistoriske verdier i Skien, og hva som er god tilpasning. Stolthet av byen. Kulturmiljøene er våre felles verdier og dette bør fremheves. Få frem prosjekter som viser de gode kvalitetene i analyseområdet, og få opp innbyggernes bevissthet om Murbyens kvaliteter. Viktig å kommunisere for å gjøre folk

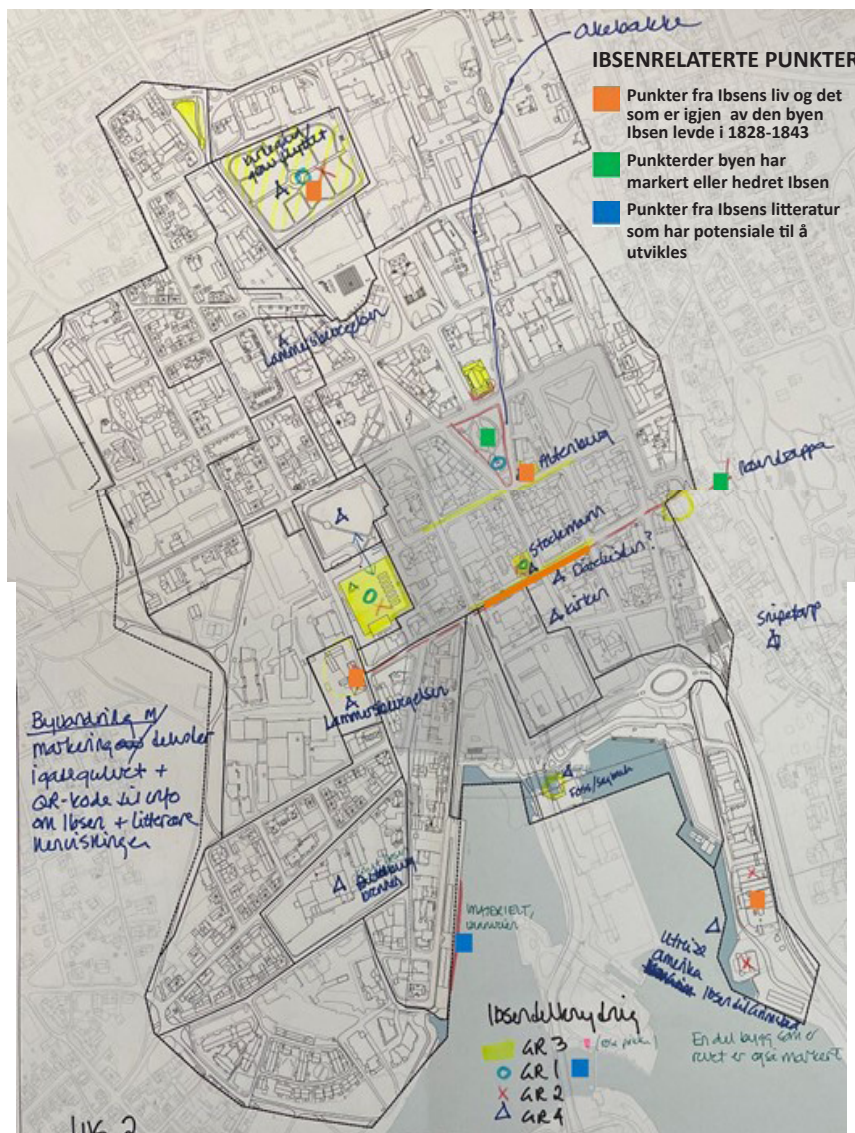
bevisste om disse, slik at Murbyen ikke bare er krav, men at folk føler stolthet over byen sin.

**Få frem mer av Skiens Ibsen-historie i bybildet.** Det foreslås byvandring med en markering i gategulvet av som viser historiske sammenhenger, gjerne koblet opp mot digital info via QR-kode. Dette kan være informasjon om liv og virke samt litterære henvisninger. Det kan gjerne være tiltak på gateplan slik at man må se ned og være spesielt interessert. For å få til dette bør viktige spor

kartlegges som grunnlag for å utarbeide en helhetlig oversikt. Det finnes en app som ble laget for noen år siden, men det trengs markedsføring for å få opp bevissthet.

Et annet alternativ er å etablere en egen butikk i Ibsenbiblioteket med bare Ibsen-artikler, som også kan formidle QR-koden.

Illustrasjonen under er en oppsummering av innspill om Ibsens liv og virke i Skien.



Punkter knyttet til Ibsens liv og virke i Skien. Innspill fra Workshop 2 i DIVE-analysen bearbejdet av Skien kommune. Kilde: Skien kommune

## Oppsummering

Ivaretagelse av verneverdige bygningsmiljøer krever at den eldre bygningsmassen blir holdt ved like, noe som i stor grad faller på private eiere. Det å sikre at vedlikehold og oppgraderinger av bygningene utføres på rett måte, for eksempel gjennom kursing og øremerkede tilskudd, vil være en god investering for byen som helhet. Dette er enkle tiltak som vil kunne øke befolkningens engasjement for, og stolthet over, de kulturhistoriske verdiene. Anerkjennelse for det arbeidet som eierne legger ned for å ivareta sine verneverdige bygninger vil være med å bygge opp under både engasjement og stolthet.





# KILDER

---

- Bynke: Skien – Møteplass i 1000 år - Temakart fra Skiens historie, Skien kommune 1999
- Christensen, Jan: Skien frem mot 1814, Ætt og annet nr.2 – 2014, Grenland Ættehistorielag
- Gardåsen: Slik var Skien, Thure Forlag, Skien 1996
- Gardåsen, Gundersen, Kortner og Olsen: Summa summarum – Skien i 1000 år, Forlaget Grenland AS, 2000
- Google maps Skien
- Gundersen, Thor W: Skiens historie, en kort versjon. Skiensatlas.
- Gundersen: Skien knutepunkt for handel gjennom 1000 år, Forlaget Grenland AS, 1998
- Kartverket - Historiske kart
- Lokalhistoriewiki.no
- Myrvoll, Siri: Jakten på det eldste Skien. Selskapet for Skien bys vel, Skien 1996.
- Stockmanngården – Wikipedia
- Riksantikvarens database Askeladden
- Rødseth, Gardåsen: Med gamle kart gjennom Skiens historie, Thure Forlag, Skien 1999
- Skien kommune: Avtrykk av Skien. Kommunedelplan for kulturminnevern 2013-2024. Vedtatt Bystyret 2013.
- Store norske leksikon
- Skien kommune, gamle kart
- HENRIK+IBSEN.pdf (skiensatlas.org)
- Vestfold og Telemark fylkeskommune, Kulturarv: Fylkets historie. 2022.
- Wikipedia
- 1881 Historiske kart
- Skien byformanalyse, Spir plan+arkitektur, 2009.
- Skien sentrum, Sentrumsanalyse, Spir plan+arkitektur og Rambøll, 2008.
- [www.Artemisa.no/arc/historisk/Skien/](http://www.Artemisa.no/arc/historisk/Skien/)