

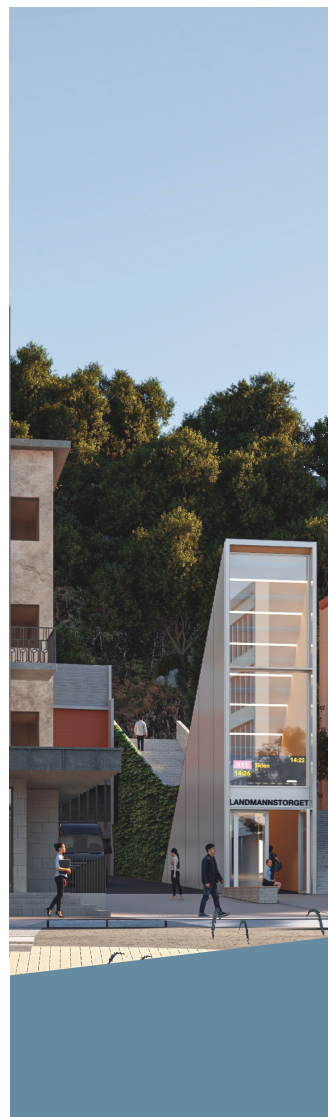
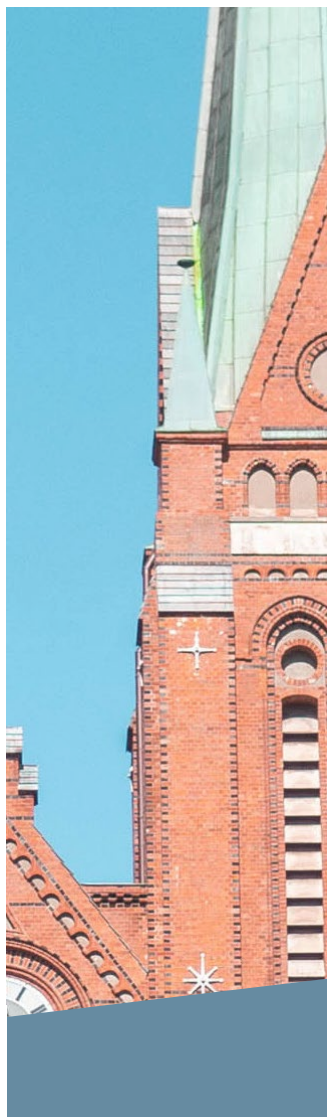


SKIEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN SKIEN SENTRUM

Planbeskrivelse (sluttbehandling)

26.01.2026



Innhold

Innledning	3
Skien før og nå	4
Skiens historie	4
Fakta og utviklingstrekk	6
Rammer og føringer for planen	11
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)	11
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	11
Bystrategi Grenland	12
Kommuneplanens samfunnsdel	12
Planprosess og medvirkning	13
Beskrivelse av planen	15
Avgrensing	15
Sentrumssatsingen i Skien	16
Temaer i planen	21
Fortetting og knutepunktutvikling	21
Byform	23
Gatebruk	27
Parkering	27
Grønnstruktur	28
Klima	28
Plandokumenter	29
Plankart	29
Bestemmelser	32
Konsekvenser av planen	35
Planvask	36
Gjennomføring av planen	36

Innledning

Kommunedelplan for Skien sentrum legger føringer for hvordan sentrums arealer skal utvikle seg framover. Gjeldende sentrumsplan er mer enn 14 år gammel og trenger oppdatering. Byggeprosjektene i sentrum de siste årene har vist at det er behov for ny kunnskap for å utvikle veiledere og verktøy for saksbehandlingen, som gir større forutsigbarhet for utbyggere og sikrer god kvalitet på det som bygges.

Det er muligheter for å utvikle og fortette i alle deler av sentrum. En realisering av fortettingspotensialet vil gi en økning i antallet som bor og jobber i sentrum, og dermed styrke grunnlaget for å drive handel og tjenesteyting i byen.

For at fortetting og transformasjon skal resultere i nye, attraktive boliger og næringslokaler, må det gjøres på byens premisser og ut fra de fortrinnene Skien har. Kulturmiljøet, gatene og grønnstrukturen er unik for enhver by, og danner utgangspunkt for den videre utformingen av sentrum.

Samtidig skal byen tilpasses hvordan vi lever og bruker sentrum i dag. Når tilbud og underholdning er enkelt tilgjengelig på nett hele døgnet, kreves det mer for å tiltrekke seg folk i en hektisk hverdag. Barn og unge peker på at mye av fritiden deres er bundet opp i aktiviteter i nærområdet der de bor og går på skole, og at det må være andre grunner til at de skal dra til sentrum.

Flytting av virksomheter fra sentrum, økonomiske nedgangstider og klimautfordringer er noen av utfordringene sentrum må forholde seg til fremover. Samtidig åpner det seg nye muligheter. Det er behov for å tenke nytt om hva sentrum skal være, og hva som skal til for å få flere til å bo, jobbe og bruke byen. Dette har vært utgangspunkt for denne revisjonen av sentrumsplanen.

Kommunedelplan for Skien sentrum skal følges opp med et handlingsprogram, Skien 2040. Samarbeidet som ble etablert gjennom utarbeidelse av handlingsprogrammet for gjeldende sentrumsplan (Skien 2020), skal videreføres og videreutvikles. Underveis i planprosessen har det vært bred medvirkning som tas med videre i arbeidet med det nye handlingsprogrammet.



Foto: Geir Halvor Sollid

Skien før og nå

Skien historie (fra Kulturhistorisk stedsanalyse for Skien)

Skien har vært en handels- og møteplass fra slutten av vikingtiden. Den eldste bebyggelsen man kan finne spor etter lå øverst på stranden opp mot fjellryggen. Dette var enkle konstruksjoner i lett tømmer, eller flettverk tett med leire som bare stod en kort periode. Denne bebyggelsen var sesongbasert, og det er dokumentert spor etter verkstedvirksomhet; skomaker, kammaker, smie og båtbyggeri. Man regner det som sikkert at det ble drevet marked, etter at smie og kammaker var etablert på stedet. Funn viser også at handelen med brynestein fra Eidsborg var i gang på denne tiden.

Bystatusen regnes fra 1358 da Skien fikk kongelige handelsprivilegier. Som følge av reformasjonen ble Gimsøy kloster lagt ned i 1540, og klosteret med eiendom tilfalt kronen. I 1546 brant klosterbygningene ned.

Perioden etter reformasjonen var preget av sterk vekst i trelasthandelen med Tyskland og Nederland, og ga grunnlag for byvekst. På 1600-tallet var Skien et av landets ledende trelastsentrum. Med gode tider i trelasthandelen opplevde byen vekst. På midten av 1600-tallet strakk bebyggelsen seg oppover Snipetorp og Kverndalen, og vestover på prestegårdsgrunnen på Lunde, utover Hjellen og på Blekebakken.

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

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

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

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, og Snipetorp overlevde brannen.

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 ble det bygget ny cellulosefabrikk og ny papirfabrikk, og Unions PM7 var Norges største papirmaskin da den sto ferdig. Nye bygg i sentrum utfordret etter hvert strukturen i byplanen fra 1886. Grunnflater i byggene ble utvidet, 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. I sentrum og i bydelen Kverndalen ble hele kvartaler revet, og store murbygg fra 1970-tallet har erstattet mindre bygårder og industri.

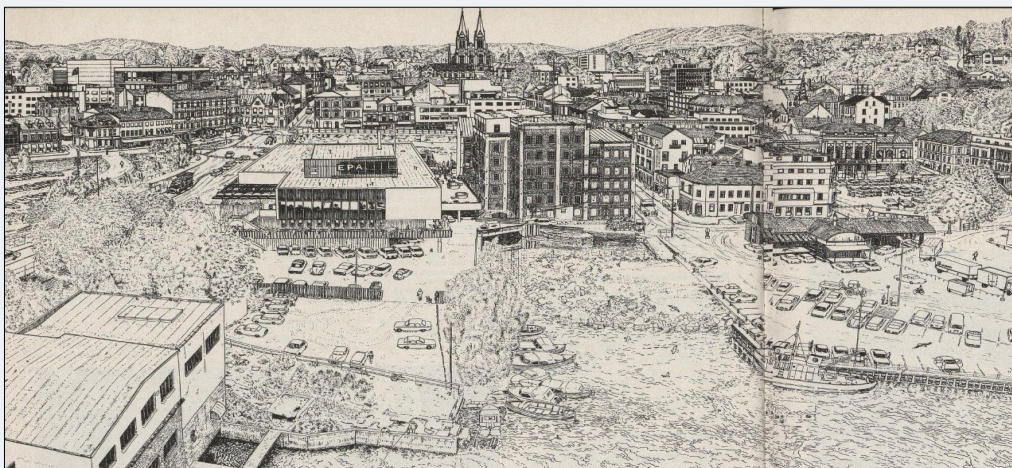
Togstasjonen i sentrum ble lagt ned i 1963, og erstattet av togstasjonen nord i byen. Økt biltrafikk ga økte gatebredder og nye vegføringer. Vikene på begge sider av Eidet er fylt ut både i Hjellevannet og Bryggevannet for å få plass til parkering og nytt veganlegg. Deler av den sørvestre delen av Hjellen ble i denne perioden transformert til boligområde.

Byen fikk Norges største kulturhus, Ibsenhuset, i 1973 – 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. Den 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 år 2000, og medførte stenging av Rådhusgata. Senteret ble pusset opp i 2006 og i 2016. Den siste ombyggingen av Handelstorget sto ferdig i 2005.

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 fra sentrum utover 1970 og 1980-tallet. I 2006 ble Norske Skog Union lagt ned, og mange industriarbeidsplasser forsvant.

I 2011 ble sentrum utvidet med områdene på Jernbanebrygga og Klosterøya, og tyngdepunktet i sentrum flyttet sør for Murbyen.



Illustrasjon av Tord Bjørk fra 1977. Utklipp fra Byggekunst 1, 1979.

Fakta og utviklingstrekk

Skien kommune har nesten 57 000 innbyggere, og er blant landets største i utstrekning med 779 km².

Generelle utviklingstrekk

Fødselstallene i Norge har vært synkende over flere år, og antall eldre øker mer enn yngre. I årene fremover vil det bli større konkurranse mellom byene i landet om å tiltrekke seg unge mennesker, for å kunne håndtere en aldrende befolkning.

En viktig årsak til at folk flytter mellom kommuner er muligheten for arbeid. Unge arbeidstakere er i dag høyt utdannet, med mer spesialisert kompetanse enn tidligere. Et variert arbeidsmarked med stillinger innen bransjer som vil vokse fremover, er derfor avgjørende for å klare å tiltrekke seg denne gruppen.

Nest etter arbeid vektlegger folk god tilgang til varer/tjenester og nærhet til et godt kommunikasjonsstilbud, det som kalles urbane kvaliteter, når de velger hvor de vil bosette seg. Samtidig påvirker nye samfunnstrender hvordan folk bruker sentrum, og muligheten til å legge til rette for utvikling av urbane kvaliteter. Netthandel utfordrer den tradisjonelle handelen og øker behovet for å tenke nytt om hva sentrum skal være. Hovedtyngden av fysisk handel og tjenesteyting skjer i forbindelse med arbeid; i lunsjen, på vei til og fra jobb. Arbeidsplasser i sentrum spiller dermed en nøkkelrolle i å skape marked for tilbud i sentrum. Flere som jobber i sentrum øker etterspørselen etter handel, service og tjenester, som igjen øker attraktiviteten for nærings- og boligetablering.

Klimaendringene er en global utfordring, som for sentrum sin del handler om å forebygge og redusere negative klimaeffekter. Samtidig har sentrum egne forutsetninger og muligheter for å kunne ta ut klimagevinster, blant annet gjennom fortetting og knutepunktutvikling med bærekraftige transportløsninger.

Arealutvikling og arealbruk

En stadig større andel av boligbyggingen i Skien skjer innenfor bybåndet; det sammenhengende tettstedsarealet mellom Skien og Langesund. De siste årene er målet om at minimum 80 prosent av nye boliger skal bygges her innfridd. En stadig økende boligbygging i sentrum bidrar ytterligere i denne retningen.

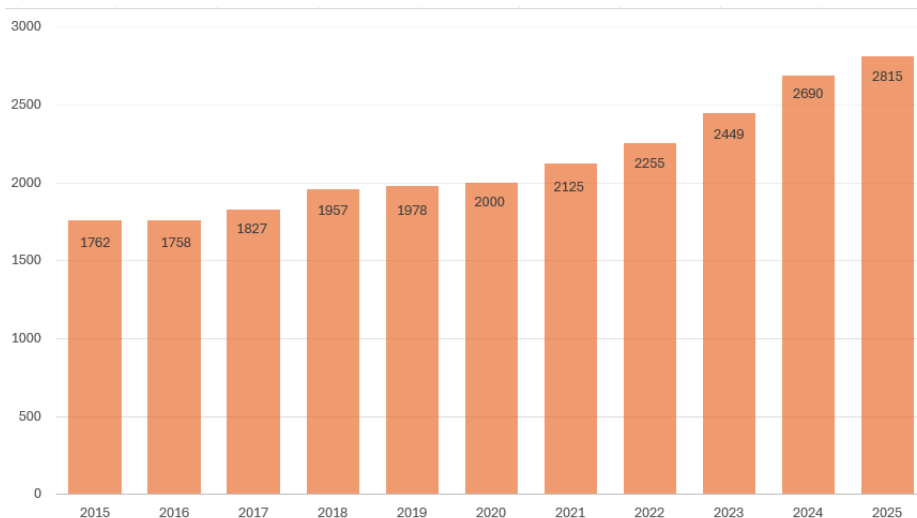
I tillegg til store utbyggingsarealer på Jernbanebrygga og Klosterøya vest, er det et stort fortettpotensial for nye boliger og arbeidsplasser i sentrum på mer enn 80 prosent i forhold til dagens nivå. Potensialet består av ubebygde arealer og eksisterende bebyggelse som kan utvikles og transformeres.

Realisering av fortettpotensialet vil bidra til økt byliv i seg selv. Like viktig er økningen i grunnlaget for mer handel, service og tjenesteyting. I sentrum ligger disse funksjonene i hovedsak i førsteetasjene, og er sammen med et hyggelig gatemiljø, noe av grunnen til at folk ønsker å komme til byen, oppholde seg og benytte seg av tilbudene her.

Bransjene det er mest av i førsteetasjene i sentrum er butikker, hotell/restaurant, frisør/treningssenter og kultur. En miks av ulike funksjoner er viktig for at det skal være aktivitet i området gjennom hele døgnet. Unntaksvis kan det være førsteetasjer med kontor eller bolig i et mindre delområde, så lenge det er andre funksjoner i førsteetasjene i nærheten.

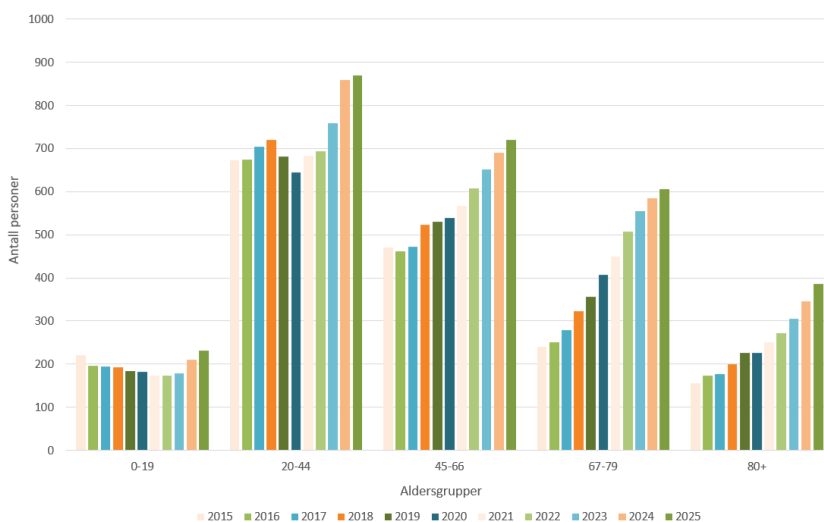
Befolkningsutvikling

Befolkningsveksten i Skien sentrum har over lengre tid vært omtrent ti ganger så stor som i kommunen for øvrig. Veksten i kommunen har i gjennomsnitt de siste årene ligget på ca. 0,4 prosent, mens den i sentrum har vært på rundt 4 prosent. Befolkningsøkningen i perioden 2020-2025 var tre ganger så stor som økningen i perioden 2015-2020.



Figur 1: Befolkningsutvikling i sentrum i perioden 2015-2025.

Alderssammensetningen i sentrum viser en økning i aldersgruppene fra 45 år og oppover. Gruppen 20-44 år har også økt, men noe mer varierende fra år til år. Gruppen under 19 år har hatt nedgang, men viser en liten økning de siste tre årene.

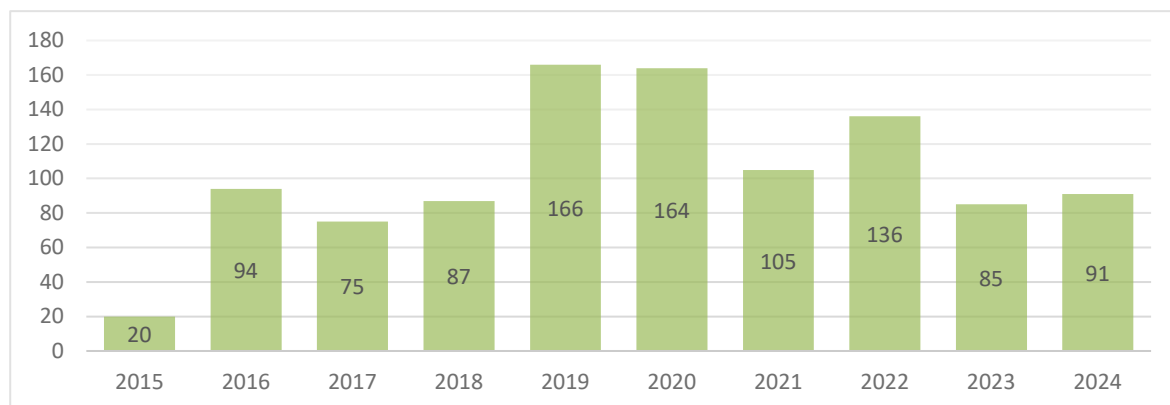


Figur 2: Utvikling i alderssammensetning i sentrum 2015-2025.

Boligutvikling

Boligbyggingen i sentrum har siden 2016 ligget på mellom 75 og 170 nye boliger i året. De største utbyggingene har vært på Klosterøya vest og Tømmerkaia. Andre områder er Flåtninga, Lietorvet og Brekkeby.

Det har lenge vært en trend at folk i pensjonsalder selger eneboligen og flytter til sentralt beliggende leiligheter. Boligutbyggingen i sentrum de senere år har særlig svart på behovene til denne gruppen. Samtidig er det behov for en større bredde i boligtypene som bygges i sentrum, for å treffe flere grupper som f.eks. unge og barnefamilier.

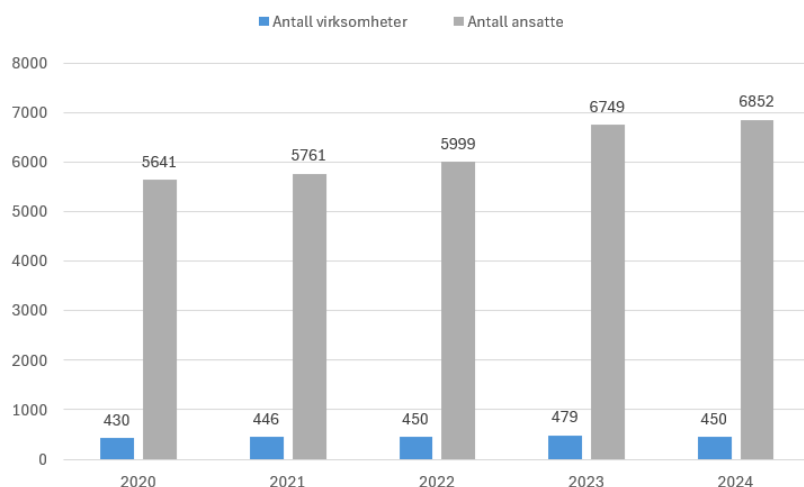


Figur 3: Antall boliger bygget i sentrum i perioden 2015-2024.

Næringsutvikling

Skien har hatt en jevn vekst i antall arbeidsplasser de siste årene, både innenfor offentlig og privat sektor. Fra 2014 har arbeidsplasser i privat næringsliv økt mer i Skien enn i resten av landet, mens veksten i offentlige arbeidsplasser har vært lavere.

Sentrum har hatt en økning i antall virksomheter og arbeidsplasser etter pandemiåret 2020. Tallene for ansatte er usikre fordi noen av virksomhetene også har medarbeidere som har arbeidssted utenfor sentrum. Dette gjelder f.eks. firmaer som driver med utleie av arbeidskraft, mens virksomheten ligger i sentrum.



Figur 4: Antall virksomheter og ansatte i sentrum i perioden 2020-2024.

Over flere tiår har en del handelsvirksomheter flyttet ut av sentrum, som på Kjørbekk og Herkules. På 2000-tallet etablerte virksomheter som politiet og skatteetaten seg i nye lokaler på Myren. Begge er store arbeidsplasser med til sammen om lag 250 ansatte, i tillegg til besøkende.

Ved forrige rullering av arealdelen (2015) ble det lagt inn en bestemmelse om at offentlig og privat tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller mange ansatte ikke skal etableres utenfor sentrum. Slike virksomheter er f.eks. skattekontor, NAV, kino og utdanningsinstitusjoner. I tillegg til en ny retningslinje om at nye kontorarbeidsplasser fortrinnsvis skal lokaliseres i sentrum. Utfordringen for sentrum er å klare å tiltrekke seg flere av disse virksomhetene.

Bransjer som vokser, som forskning og utvikling, rådgivning, IKT-tjenester og helse, kan i prinsippet ligge hvor som helst. Likevel lokaliserer de fleste av disse seg i byer, og framfor alt i byenes sentrum eller nær byenes sentrale kommunikasjonsknutepunkt. Disse bransjene og ansatte foretrekker å være lokalisert i urbane områder, nært handels- og tjenestetilbud og et effektivt kollektivnett.

Spisesteder, butikker og ulike service- og tjenesteytende virksomheter mistet mange av kundene under pandemien, som ble avløst av strømkrise og renteheving. I dag har situasjonen bedret seg, og økning i arbeidsplasser og beboere i sentrum er et viktig bidrag for å øke det økonomiske grunnlaget for urbane tilbud ytterligere.

Transportutvikling

De siste årene har det vært en økning i reiser med personbil i Grenland, etter flere år hvor byområdet har overholdt nullvekstmålet. Utgangspunktet for måling av nullvekstmålet er 2016, og tall for 2025 viser at biltrafikken i Grenland nå har passert 2016-nivået.

Sentrum har større andeler reiser til fots og med sykkel enn i kommunen for øvrig. Andelen kollektivreiser i sentrum er derimot lavere enn i kommunen som helhet. Bussreiser er ofte lengre reiser, korte reiser i sentrum tas oftere til fots eller på sykkel.

Antall togreiser til og fra Skien har hatt en firedobling etter åpningen av Eidanger-parsellen i 2018. Skien sentrum er Telemarks største målpunkt, med det største markedsgrunnlaget i regionen. Det er et stort potensial for å øke antall togreiser ved å gjøre sentrum tilgjengelig med tog.

Skien sentrum har fire stor innfartsåre, én på hver side av elva fra sør, én fra vest og én fra nord. Dette er sentrumsrettet trafikk som legger premisser for hvordan det øvrige gatenettet kan brukes. Gatene i sentrum er smale, med mange funksjoner og til dels motstridende behov som skal løses i det samme tverrsnittet. Etter de store veiprosjektene med Møllebrua og rådhus-rundkjøringen på 80- og 90-tallet, er det gjennomført få oppgraderinger av gatenettet i sentrum. Behovet for modernisering er stort i flere av gatene.

Parkering har en særlig viktig rolle i sentrum, ved å gjøre byen enkelt tilgjengelig for publikum. Det er behov for å videreutvikle og tydeliggjøre parkeringstilbudet i tråd med utviklingen av sentrum. Langtidsparkering på Marensro, Jernbanebrygga og i Bygarasjen har ført til at færre ansatte benytter korttidsparkeringsplasser i gatene og på de mest sentrale parkeringsområdene. Dermed er det flere tilgjengelige og mer sirkulasjon på parkeringsplassene for handlende og besøkende. Nytt biblioteket i Kulturkvartalet og utbyggingen av Jernbanebrygga vil øke parkeringsetterspørselen, og det er behov for å øke kapasiteten på langtidsparkering ved innfartsårene.

Andre utviklingstrekk

Små og store arrangementer i sentrum er med på å skape identitet for innbyggerne i Skien. Sentrum spiller en spesiell rolle som vår felles storstue og allemannseie, der åpne arrangementer og feiringer er med på å skape et "felles vi". Arrangementer trekker også besøkende til Skien, som for eksempel Skien Live, fotball-torg, Parkjazz og Juninatt, og bidrar til å gi Skien identitet for folk utenfra.

I sentrum har vi kulturtilbud som Telemark museum med Brekkeparken, Telemark kunstsenter, Ibsenhuset, Teater Ibsen, Parkbiografen, Skien bibliotek, Spriten kunsthall og Skien kirke. Statistikken viser at kulturlivet er tilbake, etter en nedgang i antall besøkende gjennom og i kjølvannet av pandemien.

Fremover vil Ibsen 2028, Henrik Ibsen sitt 200-års jubileum, være en viktig del av Skien sin strategi og videre arbeid innen kultur, næring og byutvikling.



*Glassmestergården, Nedre Hjellegate, er eksempel på nye boliger i sentrum siste fem år.
Foto: Håvard Nymoen Johansen*

Rammer og føringer for planen

Punktene under oppsummerer statlige, regionale og kommunale føringer for hva kommunedelplan for sentrum skal svare ut, og som er lagt til grunn for planarbeidet.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019- 2023)

Ved hvert lokalvalg utgir regjeringen sine forventninger til den kommunale planleggingen. For kommunedelplanen for sentrum er de viktigste:

Bærekraftig areal- og transportutvikling

- Legge til rette for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønnstruktur og andre miljøverdier
- Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter vurderes i sammenheng med eksisterende eller framtidige kollektivknutepunkt

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve

- En aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitik med vekt på styrking av sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange
- Kommunene har en ledende rolle i utviklingen av sentrum og legger vekt på et langsiktig og forpliktende samarbeid med private aktører og innbyggere

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

De mest sentrale punktene i retningslinjene for Skien sentrum er:

4.1 Nullvekstmålet: I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette skal legges til grunn for planlegging i byområder som har inngått avtale med staten og/eller får statlige tilskudd for å nå målet.

I byområdene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser planlegges slik at transportbehovet kan begrenses og det legges godt til rette for kollektivtrafikk, sykling og gange. I byområder med byvekstavtale skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av store kollektivknutepunkt innenfor avtaleområdet.

4.5 Fortetting og transformasjon: I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkt skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Samtidig bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder vektlegges.

Bystrategi Grenland

Byområdet har forpliktelser med staten gjennom Bypakke Grenland og belønningsavtalen. Begge deler inngår i Bystrategi Grenland-samarbeidet som har jobbet med bærekraftig areal- og transportutvikling siden 2008. Hovedmålene til Bystrategi Grenland:

- I byområdet Grenland skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet).
- Regionen skal være attraktiv for et mangfoldig næringsliv og høykompetent arbeidskraft.
- Grenland skal være et attraktivt sted å bo med levende bysentra og gode transportløsninger.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel har tre satsingsområder, med følgende punkter som gjelder spesielt for satsingen i sentrum:

Grønn kommune

- Areal og fortetting: Vi skal skape en tettere by som reduserer behovet for transport, og samtidig sikrer gode bomiljø.

Attraktiv kommune

- Fortetting: Sentrum skal fortettes med kvalitet.
- Mobilitet: Knutepunkt Skien videreutvikles og god mobilitet for gående, syklende og kollektiv prioriteres.
- Arbeidsplasser: Vi skal legge til rette for at nye kontorarbeidsplasser legges til sentrum, og motivere til at eksisterende kontorarbeidsplasser flytter til sentrum.
- Vannfronten: Vi skal utnytte potensialet ved vannfronten og vannveiene.
- Barn og unge: Vi skal tilrettelegge for aktiviteter og møteplasser som gjør sentrum attraktivt for familier, barn og unge.
- Kultur- og Ibsen-byen: Vi skal utnytte og videreutvikle potensialet i kultur- og Ibsen-byen Skien, realisere nytt bibliotek og Ibsen 2028, og skape økt kulturturisme.
- Klimatilpassing: Vi skal sikre utsatt bebyggelse og infrastruktur mot flom, ras og andre uønskede hendelser, og sørge for at nye områder er tilpasset kommende klimaendringer.

Inkluderende kommune

- Frivillighet: Kommune, frivillighet og andre aktører skal utvikle samarbeidet for å skape inkluderende aktiviteter og møteplasser.
- Folkehelse: Skien kommune skal, i samarbeid med frivilligheten og andre, legge til rette for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser, og gjennom det bidra til bedre folkehelse og inkludering.
- Møteplasser: Vi, kommunen, frivillighet og andre, skal sammen utvikle nærmiljø og møteplasser som forebygger ensomhet og fremmer aktivitet.

Planprosess og medvirkning

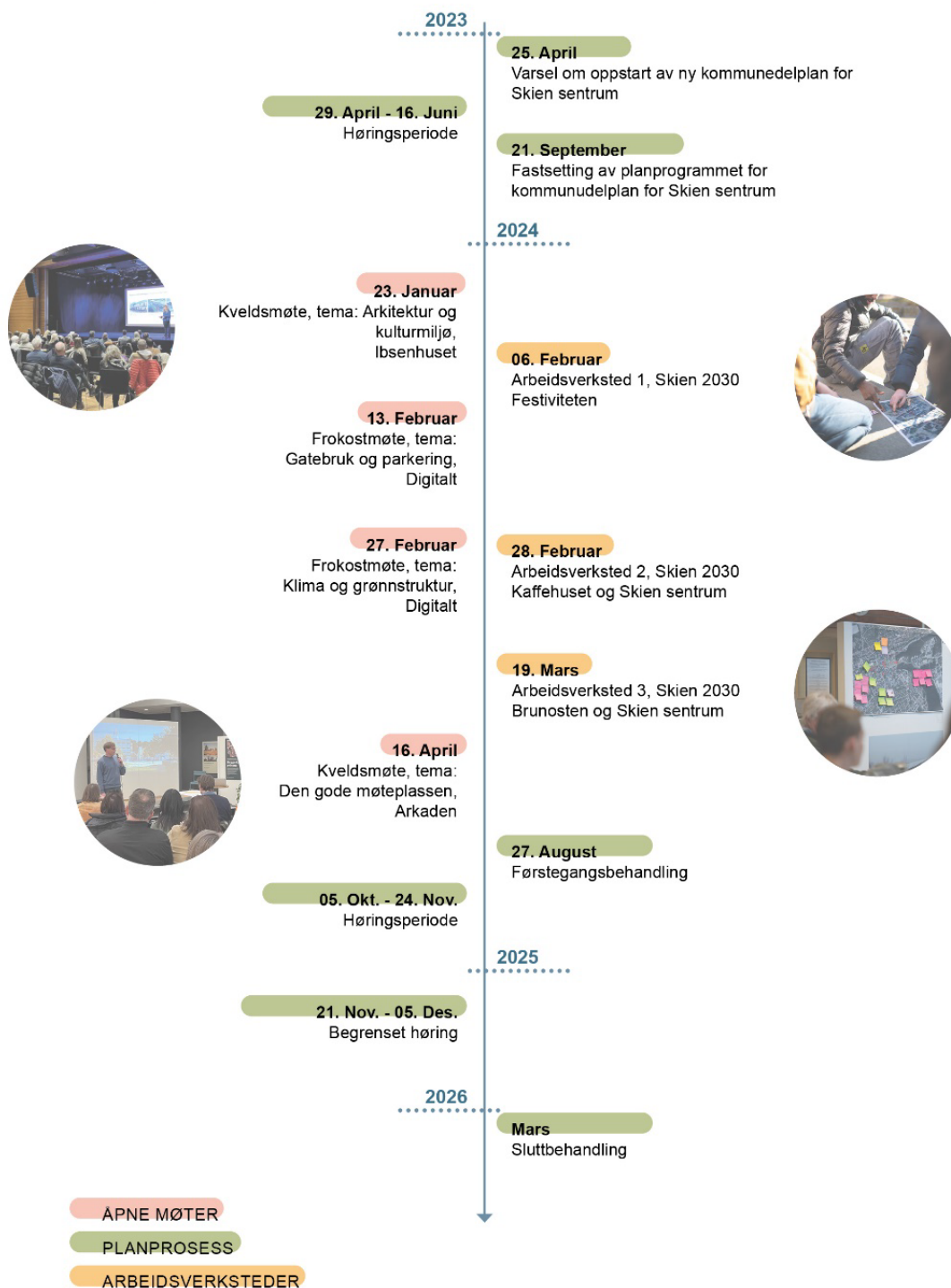
Varsel om oppstart av ny kommunedelplan for Skien sentrum ble annonsert etter vedtak i formannskapet 25.04.2023. Planprogrammet for kommunedelplan for Skien sentrum ble fastsatt i bystyret 21.09.2023.

I planarbeidet har det vært flere møter og samlinger for å sikre bred deltakelse i medvirkningsprosessen. Det har vært fire åpne temamøter; om arkitektur og kulturmiljø, gatebruk og parkering, klima og grønnstruktur, og den gode møteplassen. Deltakelsen varierte fra 35 til 120 personer på de ulike møtene. To av møtene var fysiske kveldsmøter, og to av møtene var digitale frokostmøter. På møtene var det mulighet til å stille spørsmål og komme med innspill, enten via digitale løsninger eller ved å rekke opp hånden. Spørsmål som ikke kunne besvares med en gang, er svart ut og publisert på hjemmesiden til Skien kommune.

Politisk involvering har foregått i utvalg for teknisk sektor (UTS) og i formannskapet. Det har vært gjennomført møter med eldrerådet, ungdomsrådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, regionale myndigheter og Skien by (foreningen for næringsdrivere og gårdeiere i sentrum). Det ble etablert egen nettside til sentrumsplanen via Skien kommune sin hjemmeside, og gitt informasjon via by-laben som står plassert på kjøpesenteret Arkaden i Skien sentrum.

DOGA (Design og arkitektur Norge) ledet tre arbeidsverksteder for å utforske hva sentrum skal være i fremtiden. Deltakerne på arbeidsverkstedene var næringsdrivende, kulturaktører, ildsjeler, eiendomsutviklere, elever fra ungdoms- og videregående skole, og kommuneadministrasjon. Resultatene fra arbeidsverkstedene blir tatt videre i arbeidet med handlingsprogrammet Skien 2040.

Medvirkningen har vært en fortløpende uttesting av temaer og innhold i de forskjellige stadiene av planleggingen, og bidratt til å bekrefte eller justere planforslaget underveis.



Figur 5: Tidslinje over gjennomført medvirkning

Beskrivelse av planen

Avgrensing



Plangrensa for kommunedelplanen er justert sammenlignet med gjeldende sentrumsplan. Som følge av at fylkesadministrasjonen flyttet til Landmannstorget, er et område fra det tidligere fylkeshuset og ned til Schweigaards gate tatt ut av planområdet.

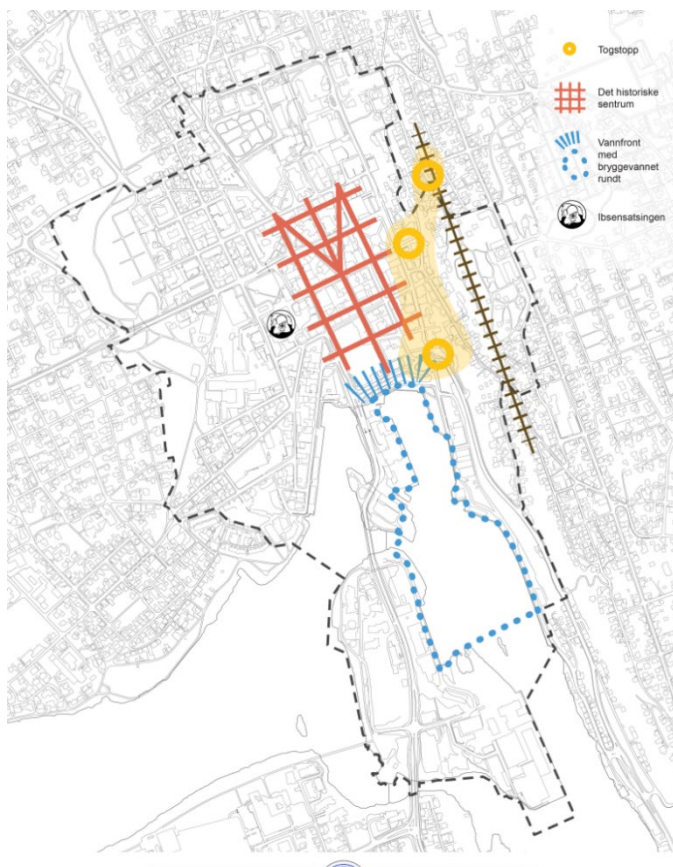
Kommunedelplanen for sentrum er nå arealdelen for sentrum, og overlapper ikke lenger med kommuneplanens arealdel. Saksbehandling for sentrum vil fremover bli enklere ved at den ikke forholder seg til to planer.

Sentrumssatsingen i Skien

Verden forandrer seg, og Skien sentrum står overfor en ny situasjon på mange områder. På lik linje med andre bysentra i Norge er det behov for å tenke nytt om hva et attraktivt sentrum er, og hvordan vi kan få flere til å bo, jobbe og bruke byen.

Skien kommune har hatt en satsing på sentrum siden 90-tallet. Mye har handlet om å vende byen mer mot vannet og å utnytte kvalitetene det gir. Hovedgrepet i 2011-planen var å innlemme utbyggingsområdene langs Bryggevatnet, Klosterøya og Jernbanebrygga, i sentrum. Den planlagte gangpromenaden rundt Bryggevatnet spiller en viktig rolle i å knytte de nye delene av sentrum sammen med den historiske sentrumskjernen. Gang- og sykkelbrua over Bryggevatnet er en viktig brikke for å dette på plass.

Den nye sentrumsplanen legger til rette for en bedre kobling av den historiske Murbyen med vannfronten og områdene rundt Bryggevatnet. I 2026 skal det jobbes med en mulighetsstudie for området mellom Arkaden, Høyers hotel og Bryggevatnet, som skal utrede en arealbruk som reduserer barriereeffekten av Møllebrua og rundkjøringen, plasserer én av tre innganger til togstopp i fjellet, og bidrar til bedre flyt og tilgjengelighet i området. Det største prosjektet innenfor Ibsen-satsingen er det nye biblioteket.



Handlingsprogrammet til sentrumsplanen, Skien 2040, vil inneholde en samlet tiltaksliste over kommunale og private prosjekter som skal løfte sentrum videre.

I tillegg til de fysiske tiltakene, vil samarbeidet med gårdeierne om å skape nytt innhold i førsteetasjene være avgjørende for å få mer liv i sentrum.

Sentrumssatsingen er avhengig av midler til gjennomføring. Bypakke Grenland fase 2 og en fremtidig byvekstavtale, gjør at kommunen kan gjennomføre viktige prosjekter som legger til rette for effektive og bærekraftige transportløsninger og oppgrADERE gater og byrom.

Det historiske sentrum

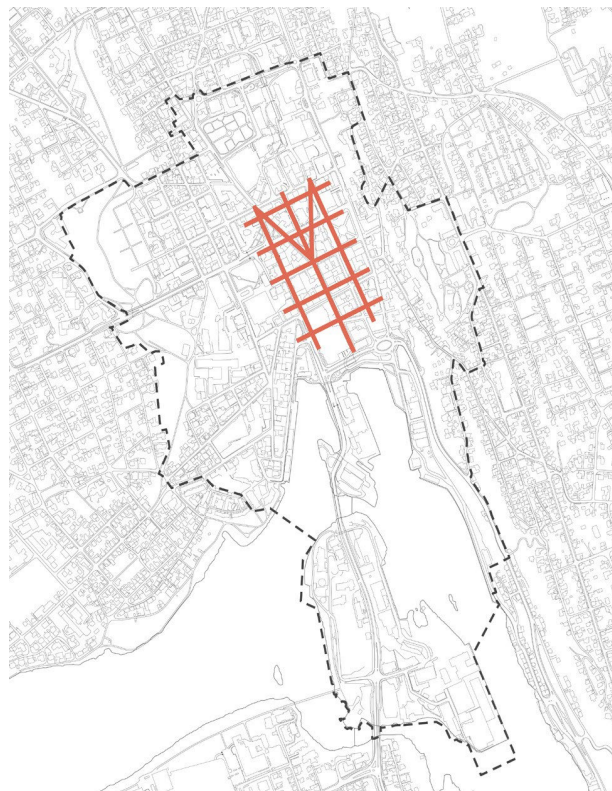
Skien er en av åtte middelalderbyer i Norge. Det er lite synlige spor fra middelalderen i byen, men noen av gateløpene ligger der fremdeles. Den kulturhistoriske stedsanalysen viser at Skien har mye bevart bebyggelse fra slutten av 1600-tallet og frem til i dag. Murbebyggelsen fra tiårene etter bybrannen i 1886 dominerer det sentrale området fra kirken ned til Bryggevannet. Fire delområder representerer de mest verdifulle kulturhistoriske bygningsmiljøene i sentrum:

Murbyen - Kvartalsstrukturen fra 1886-byplanen er sentrums mest verdifulle bygningsmiljø.

Trebyen - Trehusbebyggelsen på Lundetoppen og Lie.

Langbrygga - Eldre og nyere bebyggelse i sjøbodstil.

Snipetorp - Det eldste trehusmiljøet i sentrum.



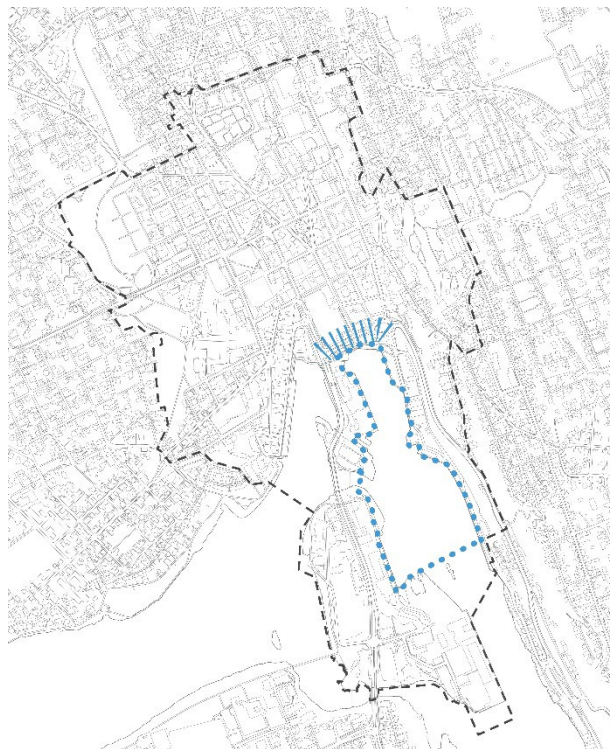
Den bevaringsverdige murbebyggelsen i Skien sentrum er unik i nasjonal sammenheng, og representerer et potensiale for å skape et mer attraktivt bymiljø. Den er også viktig i samspill med ny bebyggelse, ved infill- og fortettingsprosjekter, og som utgangspunkt for transformasjon til ny og spennende arkitektur. Byformveilederen skal sikre godt samspill mellom nytt og gammelt.

De fire mest verdifulle delområdene i sentrum (jf. DIVE-analysen) er vist som bestemmelsesområder. Til forskjell fra gjeldende plan, hvor de er hensynssoner, er det nå knyttet bestemmelser til områdene og ikke bare retningslinjer. Planen har fått nye bestemmelser (kap. 4) om blant annet forbud mot riving av A- og B-objekter, nye bygg må forholde seg til historisk/opprinnelig kvartals- og bebyggelsesstruktur, og monumentalbygg i kvartalsstrukturen må opprettholde sin posisjon og ikke svekkes. I Murbyen opprettholdes fire etasjers byggehøyde, med unntak av noen inntrukne 5. etasjer i fire kvartaler.

Bevaring er ikke bare viktig for det historiske Skien, men også med tanke på klima. Det ligger stor klimagevinst i å bevare og ikke bygge nytt. Derfor er det innført skjerpede krav om bevaring av eldre bygninger, og nye krav til gjenbruk og ombruk.

Vannfronten

Siden byplanen i 1996 har sentrum vendt seg mer og mer mot vannet. I 2011 ble Klosterøya og Jernbanebrygga tatt inn i sentrumsplanen. Utvikling av vannfronten er en viktig satsing også fremover. Tilgjengeligheten mellom Murbyen og Bryggevatnet skal bedres ved å åpne opp og bygge ned barrierevirkningen dagens veisystem representerer. Sentrumsområdene rundt Bryggevatnet skal knyttes tettere sammen gjennom fullføring av gangpromenaden med gang- og sykkelbru mellom Klosterøya og Jernbanebrygga.

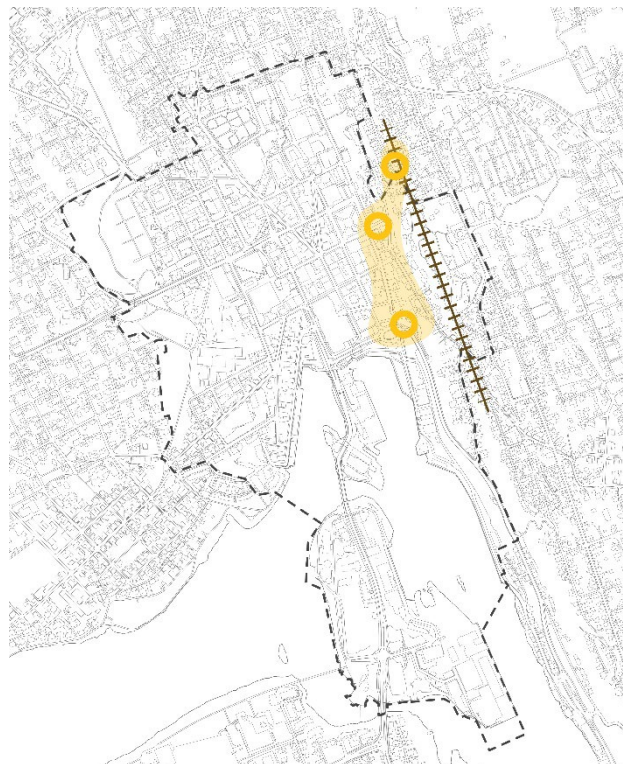


Promenaden Bryggevatnet rundt er sikret som en sammenhengende gangvei rundt vannet. Den ligger til grunn i alle nye reguleringsplaner, med krav om opparbeidelse som del av byggesakene den blir en del av.

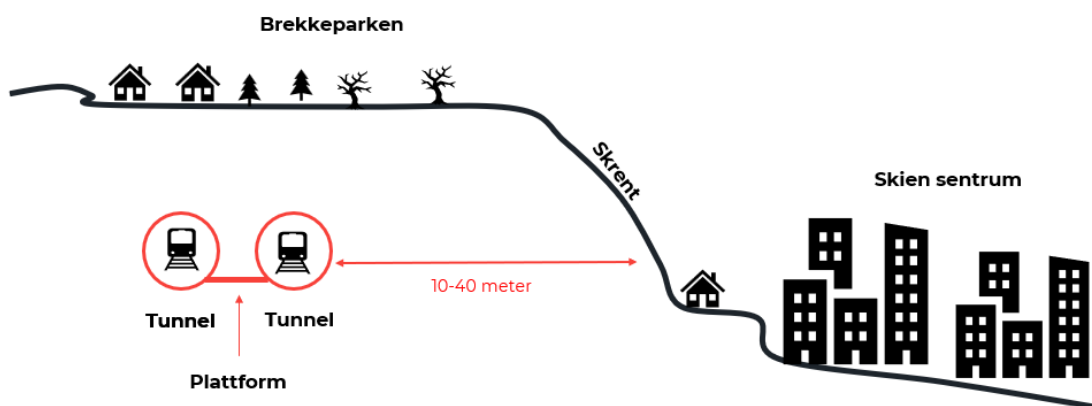
I de nye bydelene på Klosterøya og Jernbanebrygga realiseres nå prosjekter som bidrar til at byen åpner seg og gir befolkning tilgang til vannfronten. Plankartet viser ikke ny løsning for området mellom Murbyen og Bryggevatnet (Møllebrua og rundkjøringen). Mulighetsstudien som skal se på overgangen mellom den historiske Murbyen og Bryggevatnet, vil danne utgangspunkt for en reguleringsplan. Formålet er å redusere barrierevirkningen til veianlegget, legge til rette for inngang til togstopp i fjellet og utnytte områdets potensiale for byutvikling.

Togstopp

Nytt togstopp i fjellet er et av de høyest prioriterte sentrumsprosjektene for Skien kommune. Med inngang til togstoppet i fjellet både fra Landmannstorget, området ved rådhusrundkjøringen og fra området ved Brekkeparken, blir sentrum et effektivt knutepunkt som øker tilgjengeligheten til Skien betraktelig. Tilgjengelighet til togtilbud øker attraktiviteten til Skien som arbeids- og besøkssted, og bringer flere mennesker inn i sentrum – som igjen øker markedsgrunnlaget for å drive handel og tjenesteyting.



Plankartet viser jernbanetunnelen med et streksymbol for videreutvikling av jernbanetunnel og sikringssone på begge sider av traseen, hvor det er krav om at alle tiltak vurderes av jernbanemyndighetene før tillatelse kan gis. Mulighetsstudien for vannfronten og supplerende markedsanalyser vil være viktige neste skritt for togstoppet, før reguleringsplanleggingen kan starte.



Figur 6: Snitt av tosporet løsning for togstopp Skien, illustrasjon laget av WSP Norge.

Ibsen-satsingen

Med status som Ibsens hjemby og med en rik kunst- og kulturvirksomhet, skal Skien ta en sterk og tydelig posisjon som nasjonal og internasjonal Ibsen-by. Det skal bygges videre på det gode arbeidet som allerede gjøres på kunst- og kulturfronten i regionen. Ibsens dramatikk og den Ibsen-relaterte kulturen skal åpnes opp for flere mennesker både hjemme og ute (Ibsen 2028).



Behandlingen av reguleringsplanen for nytt bibliotek gikk parallelt med utarbeidelse av sentrumsplanen, og åpnet for samordning mellom reguleringsplanen, gatebruksplanen og de nye tiltakene i bypakke fase 2. Gatebruksplanen og parkeringsstrategien legger føringer de foreslåtte tiltakene for trygg framkommelighet og god tilgjengelighet for gående og syklende mellom kulturkvartalet, skolen/idrettsanlegget på Lunde og nytt mobilitetspunkt på Marenro

Ikoniske byrom er et innsatsområde i Ibsen-strategien, der byrom i sentrum skal brukes for å styrke attraksjonskraft og formidling om Skien som Ibsen-by. Handelstorget, Brekkeparken, Snipetorp med Ibsen-gården, Kulturkvartalet og Klosterøya-Smieøya er de ikoniske byrommene i Skien sentrum.



Illustrasjon: Kengo Kuma Architects

Temaer i planen

Planprogrammet viste til fem temaer som revisjonen av sentrumsplanen har vært konsentrert rundt.

Fortetting og knutepunktutvikling

Fortetting av bysentra er en strategi for å skape levende og attraktive bymiljø, og å nå målet om at økningen i persontransport skal skje med kollektivtransport, sykling eller gange. I tillegg til å ha et fortettpotensial er det viktig at det som utvikles av nye boliger og næringsbygg har høy kvalitet. Regionsentre som Skien må ha attraktive boliger og næringslokaler for å tiltrekke seg nye beboere og ansatte. Attraktive bysentre er en viktig konkurransefaktor når virksomheter skal rekruttere.

Kvaliteten gjelder ikke bare bebyggelsen, men like mye gatemiljøet, parkene og byrommene, og at bysentrum har et godt og effektivt kollektivtilbud. Spørreundersøkelser i flere skandinaviske byer (inkl. Skien) viser at det er de samme bykvalitetene som etterspørres ved lokalisering av boliger og arbeidsplasser. Lokale bolig- og næringsutviklere i Grenland prioriterte disse kriteriene høyst:

- Nærhet til rask og effektiv kollektivtransport
- Antall urbane virksomheter innenfor 1 km
- Nærhet til park
- Nærhet til vann

Skien scorer best på de to siste. Etablering av togstopp i sentrum vil heve score på den første. Lykkes byen med fortettpstrategien vil også grunnlaget for urbane virksomheter øke.

Fortettpspotensiale

Arealdelen har anslått et totalt boligbehov på 3700 boenheter for å møte den ønskede befolkningsveksten for kommunen i den neste 12-årsperioden. Av disse bør sentrum ta om lag 1000. I gangvennlig avstand til kollektivknutepunktet på Landmannstorget kan antallet beboere og ansatte nærmere dobles (Verdiskapende fortetting i Grenland). Gangvennlighet er et begrep som beskriver hvor langt vi er villige til å gå fra et utgangspunkt. Avgjørende for gangvennligheten er gatenes utforming og det som skjer langs dem. Gangvennligheten målt fra Landmannstorget strekker seg utover dagens sentrum.

Dagens ca. 5500 beboere i sentrum kan økes med ytterligere 5800 beboere. Dette tilsvarer i størrelsesorden 2500 boliger. Antall ansatte kan økes fra dagens 6300 med ytterligere 4000 ansatte. Fortettpspotensialet er teoretisk, men gir et bilde av mulighetene. Dette vil dekke boligbehovet kommende planperiode (12 år), gitt den boligveksten som har vært de siste 12 årene.



Figur 6: Fortetningspotensialet i nordre del av sentrum vist med gul farge.

Folkehelse og universell utforming

Tilrettelegging for videre fortetting og knutepunktutvikling gjør at sentrum stadig får bedre tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende, og øker muligheten for at flere velger dette framfor bil. Det vil på sikt gjøre at støy- og forurensingsnivåene i bysentrum reduseres, og gjør forholdene bedre for støy- og støvfølsom bebyggelse. Dette er i tråd med anbefalingene i veilederne for luftforurensing og støy fra Miljødirektoratet som sier at hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging går foran anbefalingene i retningslinjene T-1520 (luftkvalitet).

Kommunedelplanens bidrag til bedre folkehelse ligger i hvordan kvalitetene i det fysiske bymiljøet kan være arena for det sosiale livet til innbyggere og besøkende. Bestemmelser om sikring av grønnstruktur og å ivareta kulturmiljøet, og opprusting av gater og byrom bidrar til attraktive omgivelser – som er noe av grunnlaget for at folk vil oppholde seg i sentrum.

Universell utforming kommer alle til gode. I bestemmelsene om universell utforming henvises det til veilederen Gangvennlige lokalsamfunn, med tiltak for aldersvennlig tilrettelegging. Det kan være enkle tiltak som f.eks. utplassering av benker, som de som trenger hyppige hvilepauser kan benytte seg av.

Barn og unges interesser

Barn og unge er en sammensatt gruppe med mange og ulike behov. Aldersspennet er stort, og

det er individuelle forskjeller når det gjelder hva barn og unge har lyst til å gjøre. Et spørsmål som ble tydelig i medvirkningen til sentrumsplanen var «hvorfor skal jeg dra til sentrum?» Store deler av det barn og unge driver med, som skole- og fritidsaktiviteter, ligger i nærområdet der de bor eller andre områder enn sentrum.

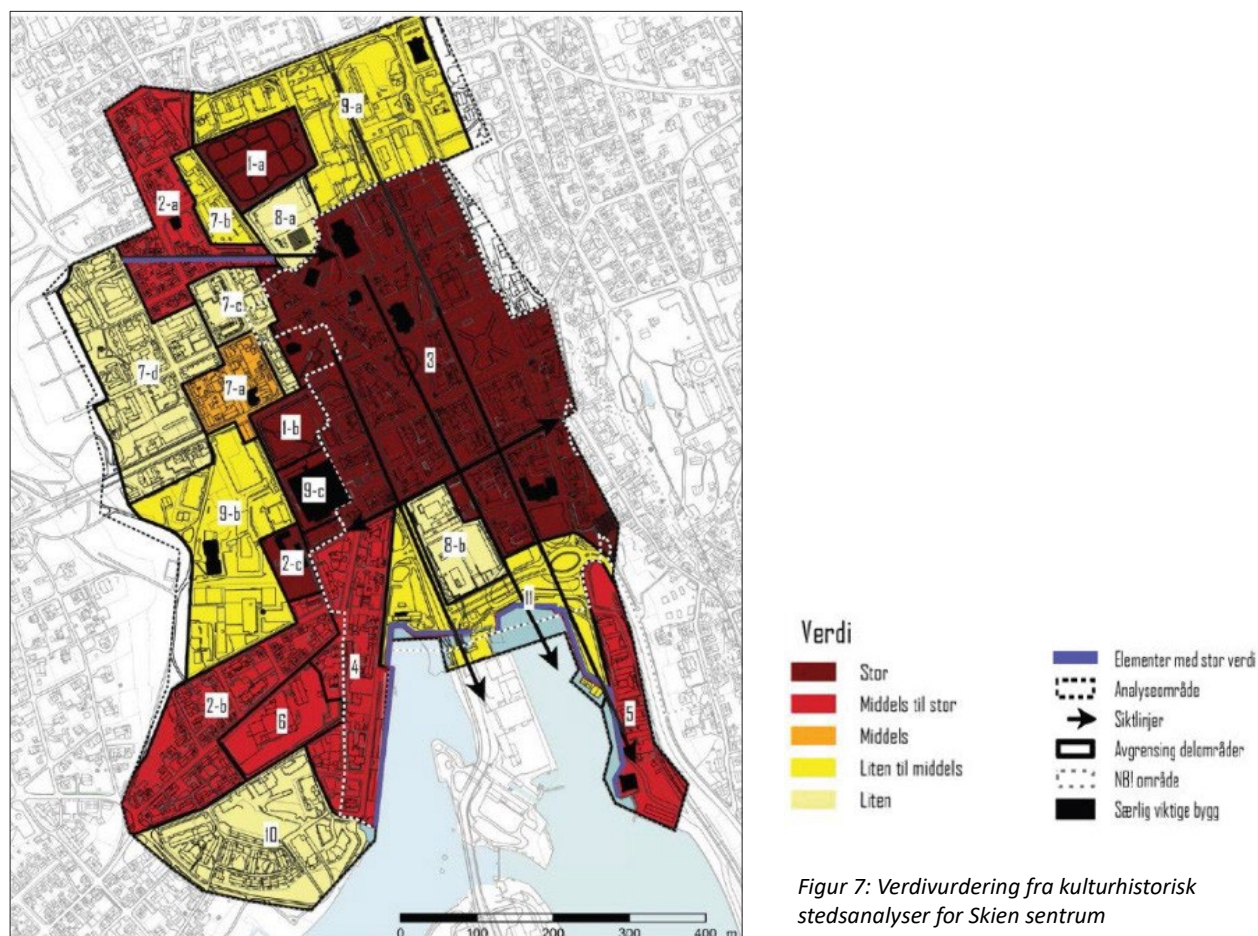
Sentrum skal ikke bare være for de som bor der. Det må være grunner til at folk velger å besøke byen. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser viser til at arealplanleggingen skal legge til rette for aktivitetsfremmende omgivelser, som gir muligheter for lek, sosialt samvær og fysisk utfoldelse. Tilretteleggingen skal skje både innomhus og utomhus. Gårdeiere og andre næringsdrivende må sørge for et innhold som treffer barn og unge. Det offentlige må sørge for at byrommene er attraktive for opphold, lek og aktiviteter.

Tiltak for barn og unge vil være sentralt i det nye handlingsprogrammet for sentrum (Skien 2040).

Byform

Byform beskriver den fysiske utformingen av en by. Det inkluderer bl.a. struktur, skala og typologier, men også byens ulike funksjoner er med på å gi form til byen. Kulturmiljø handler om de historiske, estetiske og sosiale verdiene knyttet til et område og henger tett sammen med byform. Byform representerer rammen, mens kulturmiljøet er innholdet.

Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE)



Det historiske bygningsmiljøet er unikt for hver enkelt by, og er avhengig av en bevisst holdning til

bevaring. Samtidig er bevaring ved ombruk og gjenbruk av eksisterende bebyggelse et av de viktigste klimatiltakene i sentrum.

Den kulturhistoriske stedsanalysen peker på den store verdien til Murbyen (område 3). Områdene med stor og middels stor verdi er lagt inn som bestemmelsesområder i plankartet, med tilhørende bestemmelser. I disse områdene er det ikke tillat å rive bygninger klassifisert som A- eller B-objekt. Det stilles også krav til å dokumentere bygningers potensiale for bevaring, ombruk og gjenbruk.

Byformveileder

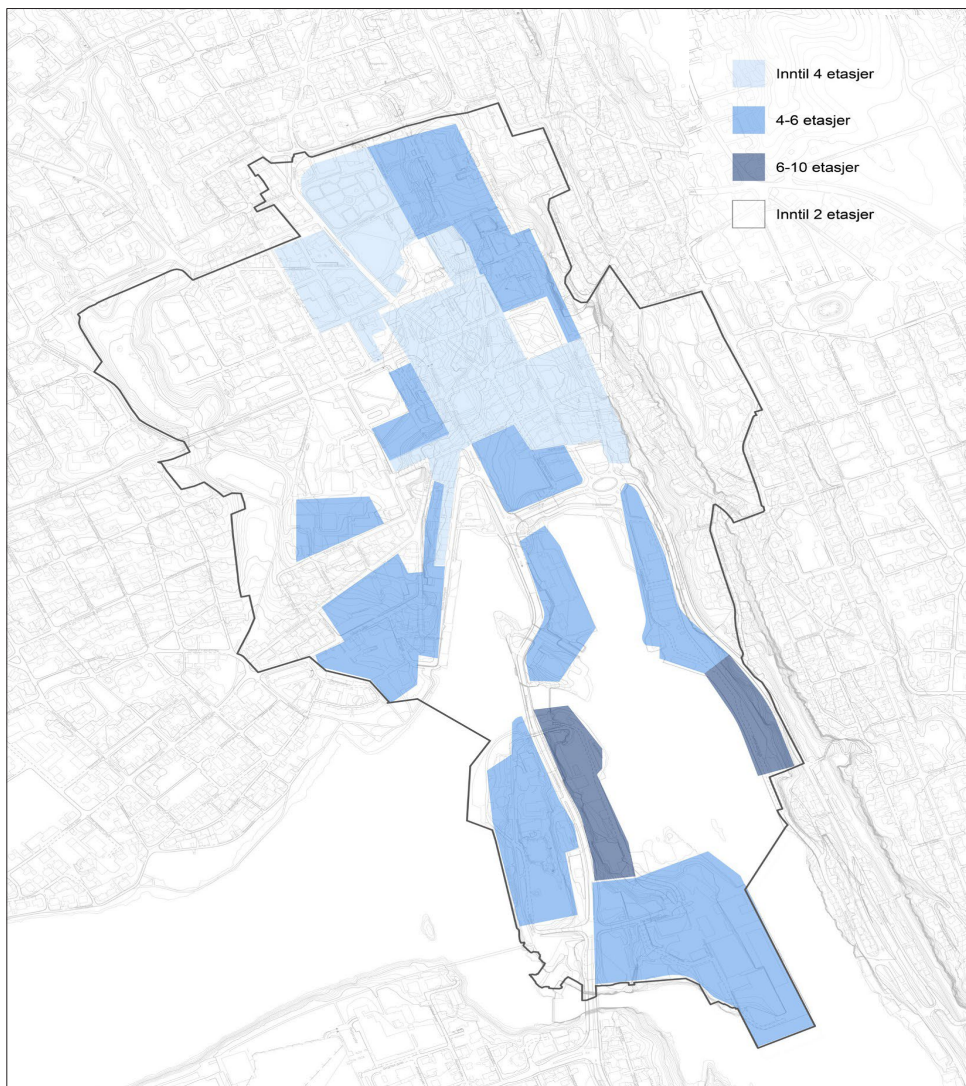
Skien og Porsgrunn har fått utarbeidet en byformveileder. Den er et planleggingsverktøy som skal benyttes til å avveie ulike byformhensyn i planleggingen av sentrum. Som regel kan ikke alle hensyn møtes fullt ut når det skal bygges nytt i en gammel by. Veilederen skal sikre at det blir gjort en avveining mellom hensynene, og at resultatet blir et prosjekt som gir mer til byen enn det tar. Veilederen er knyttet til planen gjennom en bestemmelse om at den skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker.



Figur 8: Byformveilederens kategorier og vurderingskriterier.

Byggehøyder

Det er ikke lagt opp til vesentlig endring av høydebegrensningene, utover at det på noen bygg tillates en femte inntrukket etasje som ikke er synlig på gatenivå. I Kverndalen, Kulturkvartalet, Prestejordet, Lundetangen-området og Arkaden, i tillegg til rundt Bryggevatnet, videreføres maksimal høydebegrensning på seks etasjer. Tømmerkaia og søndre del av Jernbanebrygga er områder som tåler høyder utover dette.

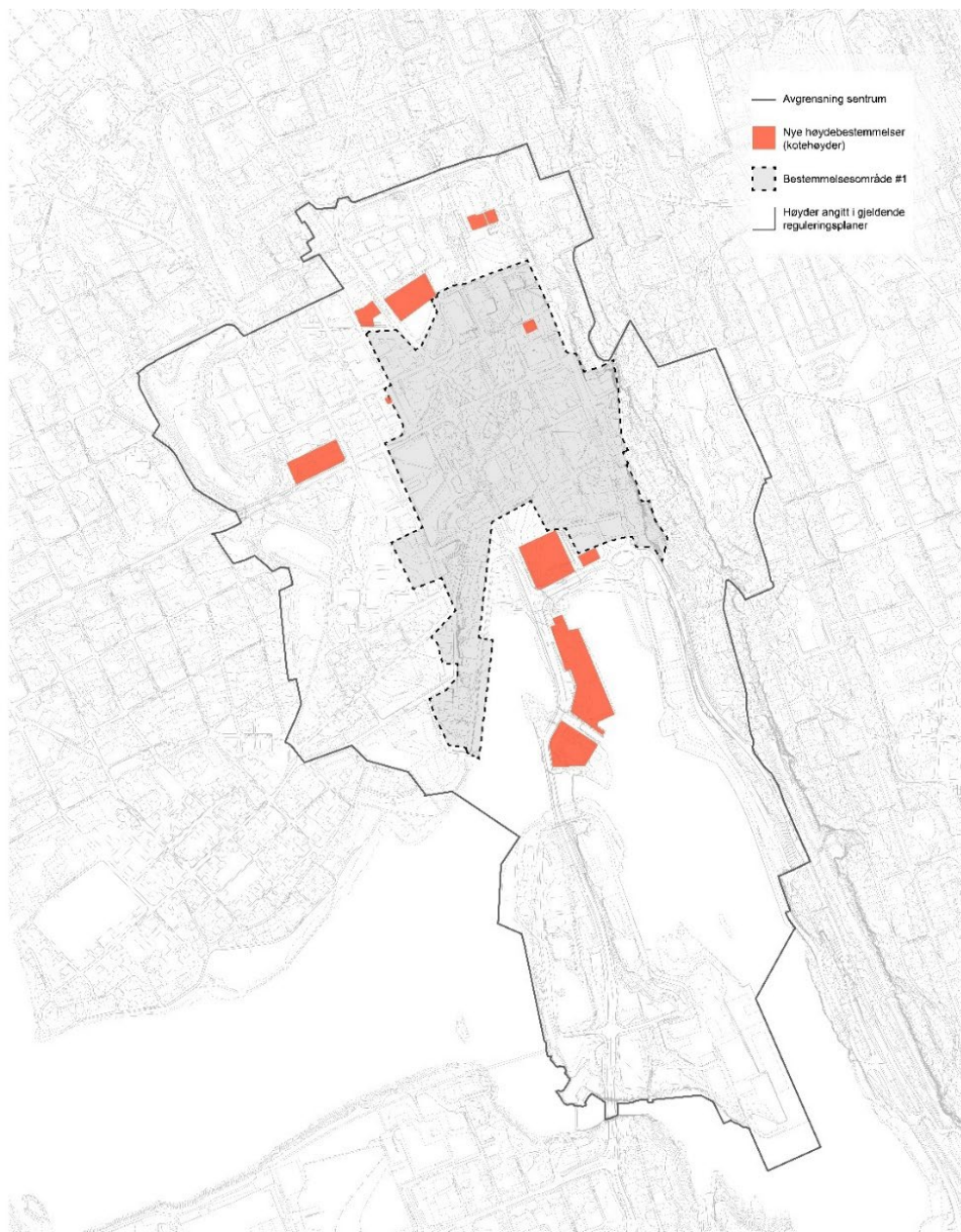


Figur 9: Oversikt over byggehøyder i den nye sentrumsplanen.

De hvite områdene i figuren under har ulike byggehøyder, men er i hovedsak trehus med to etasjer. Der reguleringsplanene åpner for det, kan det bygges høyere her. Byformveilederen vil være et viktig verktøy i disse områdene, for å få til en god tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Styring av byggehøydene i sentrum er forenklet i forslaget til ny sentrumsplan, sammenlignet med gjeldende plan. Det er fastsatt maks byggehøyder (kotehøyde) for ti områder. For bestemmelsesområde #1 (Murbyen) er det tillatt med maksimalt fire etasjer, unntatt for noen bygninger hvor det tillates en femte, inntrukket etasje. For øvrige områder skal reguleringsplanene fortsatt gjelde og styre byggehøydene. Noen få bebygde områder faller utenfor alle disse kategoriene. Her vil plan- og bygningslovens bestemmelse om maksimal byggehøyde på ni meter

gjelde. Hvis det er grunnlag for å øke høydene utover dette i disse områdene, må det utarbeides reguleringsplan.



Figur 10: Områdene viser de ulike måtene å styre maksimal byggehøyde.

Gatebruk og parkering

Gatebruk

Gatebruk har de siste tiårene dreid fra å sikre framkommelighet for ulike transportformer til også å handle om attraktivitet for opphold, næringsaktivitet på gateplan og løsninger for å lede og fordrøye overvann. Dette gjenspeiles i Statens vegvesens gateveileder Planlegging og utforming av gater (N-V125): «Gateplanlegging handler ikke bare om mobilitet, men også om by- og tettstedsutvikling». Gatenes rolle som sted, betydning for opphold og som sosial arena får økt betydning når byen fortettes.

I sentrum brukes betegnelsen gater, til forskjell fra veger utenfor sentrum, for å understreke at transportnett i sentrum har en annen karakter enn transportnett for øvrig. Gatene i sentrum er delt inn i en gatetypologi, som beskriver hva slags rolle de ulike gatene skal ha for å ivareta ulike funksjoner og håndtere trafikken. Det er beskrevet fem gatetyper, med illustrerte perspektiv: Bygater, gågater, hovedgater, samlegater og bolig-gater.

Temakart for gange, sykkel, kollektivtrafikk og parkering gir føringer som skal følges opp i planer og prosjekter.

Gatebruksplan for Skien sentrum er en del av kommunedelplanen, og skal legges til grunn for reguleringsplaner og byggesaker.

Parkering

Parkering er viktig for tilgjengelighet til byen, og er et virkemiddel i byutviklingen. Sentrumsnæringen er opptatt av at deres besøkende og de som leverer varer kan finne plasser så nært destinasjonen som mulig. Samtidig må parkeringen reguleres slik at ikke ansatte i sentrum tar opp plassene på bekostning av de handlende og besøkende. Lokalisering og regulering må brukes for å få rett type parkering på rett sted.

Parkeringsstrategien for Skien sentrum er viktig for å gi forutsigbarhet for tilgjengelighet og byutvikling. Strategien skal bidra til mer handel, service og kultur i Skien sentrum, og gjøre det attraktivt for næringslivet å investere. Strategien foreslår fire sentrale parkeringshus/mobilitetspunkt for langtidsparkering langs innfartsårene til sentrum. I bygatene i sentrumskjernen skal korttids kantparkering prioriteres, og reguleres til fordel for de som skal handle eller har andre kortere ærend. I boligområdene i utkanten av sentrum må det innføres parkeringsordninger som prioriterer boligparkering og hindrer uønsket arbeidsparkering.

Parkeringsstrategien er knyttet til saksbehandlingen gjennom bestemmelser om at disse dokumentene skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og byggesøknader.

Grønnstruktur

Plan- og bygningsloven definerer grønnstruktur som en viktig del av kommunal planlegging. Grønnstruktur er definert som et hovedformål, på linje med bebyggelse og samferdselsanlegg.

Grønnstrukturen i sentrum består av ulike områder, fra grønne parker, gatetrær og plantekasser i byrom og gater, til mer tilfeldige, små grønne flekker. Det grønne i byen er viktig for trivsel og estetikk, for det biologiske mangfoldet, og som klima- og overvannstiltak gjennom opptak og lagring av vann.

I tillegg til det som er grønt i sentrum i dag skal vegetasjon spille en større rolle i fortettingsprosjekter fremover, gjennom grønne uterom og tak, og som en del av gateopprusting med trær og plantefelt. Det å ta vare på og utvikle grønnstrukturen spiller samtidig en viktig rolle for å sikre at det er tilstrekkelig mengde pollinerende insekter i sentrum.

Grønnstrukturen i sentrum er kartlagt og vises i temakart. Temakartet er knyttet opp til saksbehandlingen gjennom bestemmelser som skal følges opp i reguleringsplaner og byggesøknader.

Klima

Det er gjennomført en klimavurdering som grunnlag for revisjon av kommunedelplanen. Et av hovedfunnene er at de mest bærekraftige bygningene allerede er bygget:

“Rehabilitering av bygninger kan gi betydelig reduksjon i klimagassutslipp. Å rive en gammel bygning for å sette opp en ny kan gi økte utslipp i flere tiår, selv om den nye bygningen er mer energieffektiv” (Riksantikvaren, 2021, s12).

Bygg som er vist som A- og B-objekter i kommunedelplan for kulturminner tillates ikke revet. Det er 110 B-objekter og 15 A-objekter innenfor sentrumsavgrensingen.

Det er i tidligfase det er størst muligheter for å påvirke et prosjekt i klimavennlig retning. Derfor er det satt krav til redegjørelse av klimakonsekvenser og klimatilpasning, til bestilling av oppstartsmøter for reguleringsplaner og til forhåndskonferanser i byggesaker. Redegjørelsen skal ta for seg relevante temaer i klima- og energiplanen for Skien kommune, bl.a. arealbruk og transport, energibruk i bygg, forbruk og avfall, og klimatilpasning.

Det er satt krav om å utarbeide miljøprogram for byggeprosjekter over 1000 m² i reguleringsplaner og byggesaker. Hensikten er at større byggeprosjekter skal sette mål for klima og miljø, og utarbeide en plan for å nå målene.

Skybruddsplanen (2022) viser hvilke tiltak som bør gjennomføres for å håndtere skybrudd, blant annet løsninger som kombinerer overvannshåndtering og grøntarealer. Skybruddsplanen skal legges til grunn for reguleringsplaner og ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen.

Plandokumenter

Kommunedelplanen består av flere ulike dokumenter. Grunnlagsdokumentene som temaplaner, illustrasjoner, veiledere og kunnskapsgrunnlag er ikke en del av de formelle plandokumentene, men er viktige for forståelse av planen. Disse grunnlagsdokumentene er knyttet til kommunedelplanen gjennom bestemmelser om at de skal legges til grunn for reguleringsplaner og byggesaker. Noe av innholdet i temakartet for grønnsstruktur er imidlertid tatt inn som egen bestemmelse.

- **Kunnskapsgrunnlag:** Verdiskapende fortetting Grenland
- **Veiledere:** Kulturhistorisk stedsanalyse for Skien sentrum (DIVE-analyse), Byformveileder Skien sentrum
- **Strategidokument:** Gatebruksplan for Skien sentrum, Parkeringsstrategi for Skien sentrum, Temakart grønnsstruktur, Skybruddsplan for Skien sentrum, Kulturminnevernplan for Skien

Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende plandokumenter. Søknadspliktige tiltak kan ikke være i strid med kommunedelplanens arealformål eller bestemmelser.

Plankart

Plankartet viser arealformålene i planen, både hovedformål og underformål. Alle areal har et arealformål, og enkelte areal har én eller flere hensynssoner eller et bestemmelsesområde i tillegg til arealformålet.

Under følger redegjørelse for endringene i plankartet i denne revisjonen.

Arealformål

Bebyggelse og anlegg

Sentrumsformålet er redusert. Ni områder har fått endret formål fra sentrumsformål til kombinert bebyggelse og anlegg (bolig, næring og offentlig eller privat tjenesteyting)

Se konsekvensutredningen kap. 5.3

Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 NR.1)

	Nåværende	Framtidig
Boligbebyggelse		
Sentrumsformål		
Tjenesteyting		
Andre typer bebyggelse		
Grav- og urnelund		
Bolig / Næring / offentlig eller privat tjenesteyting		

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kritisk transportvei for transformatorer

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR.2)

Veg	
Formål for samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur Kritisk transportvei for transformatorer/	
Havn	
Småbåthavn	

Grønnstruktur

Endret underformål fra friområde til naturområde på arealer sør for Brekkeby og Thon hotel Høyer.

Deler av Brekkeparken har fått endret formål fra Bebyggelse og anlegg/Tjenesteyting til Grønnstruktur/Park. For mer informasjon, se Grønnstruktur.

Grønnstruktur (PBL §11-7 NR.3)

Naturområde



Friområde



Park



Hensynsoner

En hensynssone skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet, og beskrives i tilhørende retningslinjer og bestemmelser. I plankartet ligger flere hensynssoner oppå hverandre. For å tydeliggjøre de enkelte sonene, er de splittet opp og vist enkeltvis under, sammen med en kildehenvisning:

- **Sikringssone jernbanetunnel (H190)**

Sikringssonen er 60 meter bred, dvs. 30 meter på hver side regnet fra sporets midtlinje.

- **Rød støysone (H210)**

Støysoner i henhold til rundskriv T-1442 for fylkesveger.

- **Gul støysone (H220)**

Støysoner i henhold til rundskriv T-1442 for fylkesveger.

- **Bevaring av naturmiljø (H560)**

Utvalgte naturtyper. Naturbase (Miljødirektoratet)

- **Bevaring av kulturmiljø (H570)**

Diverse kilder, bl.a Byformanalyse Skien sentrum 2009, Askeladden Riksantikvaren

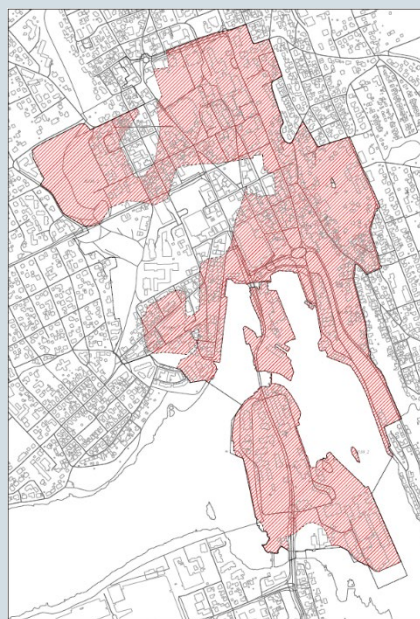
Skredfare - kvikkleire (H310_1)

NVE temakart kvikkleiresoner, risikoklasse 1-5



Aktksomhet skredfare - kvikkleire (H310_2)

NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.



Faresone flomfare (H320_1)

Videreføring av hensynssone fra arealdelen i Skien kommune 2015. Viser faresone flomfare og havnivåstigning.

Både NVE og DSB viser til at det er det tallet som er høyest av elveflom og stormflo som skal legges til grunn ved fastsettelse av hensynssone. Ettersom stormflo er 210 cm moh, er det elveflom en skal legge til grunn.

For Bryggevatnet

Element	Bryggevatnet
Elveflom	2,8 moh
Sikkerhetsmargin	0,5 m
Havnivåstigning	0,4 m
Total elveflomhøyde	3,7 moh

For Hjellevannet

Grunnlaget er hentet fra NVE Flomkart 10/2004 og tilpasset vannkanten ettersom NVE sin rapport er gjennomført før utfylling av Klosterøya vest.

Kilder:

NVE 2004 - [NVE Flomkart 10/2004: Delprosjekt Skien](#)

NVE 2022 - [NVE Veileder 3/2022: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak](#)

DSB 2024 - [P2403744_havnivåveileder.indd](#)

Kartverket (u.å) - [Søkeresultat | Kartverket.no](#)



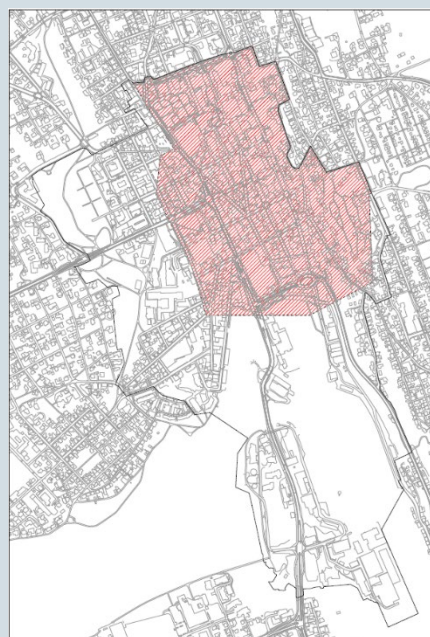
Aktsomhet flomfare (H320_2)

Aktsomhetskartet for flom NVE.



Flomfare – skybruddsplan (H320_3)

Skybruddsplan Skien 2022



Flomfare – flomveier (H320_4).

Flomanalyse skien kommune basert på 5 punkts laserdata 2021.



Bestemmelsesområder

De fire mest verdifulle delområdene i sentrum (jf. DIVE-analysen) er vist som egne bestemmelsesområder. Det betyr at det er utarbeidet bestemmelser for disse områdene. Det sikrer kulturmiljøet bedre enn dagens retningslinjer. Se under Bestemmelser/bestemmelsesområder.

Bestemmelser

Det er utarbeidet flere nye bestemmelser til kommunedelplanen, noen er endret og noen er tatt ut av planen. Hovedinnholdet i de viktigste av disse er beskrevet under. Tallet i parentes viser til nummeret bestemmelsen har i dokumentet for planbestemmelser.

Klimakonsekvenser og -tilpasning (1.4)

Krav om redegjørelse for (1.4.1) og dokumentasjon av (1.4.2) klimakonsekvenser ved reguleringsplanlegging og byggesøknad.

Siktlinjer og taklandskap (1.5.2)

Krav om at ventilasjonsanlegg og tekniske installasjoner på tak skal samles og utformes som en del av taket.

Bokvalitet (1.5.3)

Krav om å redegjøre for hvordan reguleringsplanforslag håndterer temaer som er relevant for bokvaliteten for ny bebyggelse og naboer til planområdet. Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Høyder (1.5.4.)

Maksimal byggehøyde er styrt på tre forskjellig måter. For 10 områder er byggehøyden styrt av

maksimal tillatt kotehøyde. Ett område (bestemmelseområde #1) har høydebegrensninger i form av maksimalt antall etasjer. For øvrige områder gjelder høydebestemmelsene satt i reguleringsplanene.

Gjennomføringsmodell (1.6.1)

Bestemmelsen åpner for at utviklere som ikke kan oppfylle kravet til lekeareal på egen tomt, blir gitt mulighet til å kompensere for det manglende arealet mot et kontantbidrag. Gjennomføringsmodellen redegjør for framgangsmåte og hvor og til hva slags tiltak bidraget skal benyttes.

Bygninger og bygningsmiljø (1.8.2)

Bygg kategorisert som A- og B-objekter i kommunedelplan for kulturminnevern tillates ikke revet.

Blågrønne strukturer (1.9)

Bestemmelse om at temakart *Landskap og grønnstruktur* skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Skrenter som er synlige i dagen og grøntområdene vist i temakartet skal tas vare på.

Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 m over bakken kan ikke felles. Ved dispensasjon skal trær som felles erstattes.

Hovedformål Grønnstruktur (2.3)

Felt G1 (2.3.1)

Det er åpnet opp for at utstillingsbygninger/bondestuer kan flyttes til parkformålet G1.

Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner (3)

Hensynssonene er oppdatert etter siste tilgjengelig kunnskap. For både kvikkleire og flom er det skilt mellom kartlagt fare og aktsomhetskart.

Hensynssonene i planen:

- Sikringssone jernbanetunnel, H190 (ny)
- Faresone skredfare kvikkleire H310 (oppdatert)
- Aktsomhetsområde skredfare kvikkleire (H310_2) (ny)
- Faresone flom H320_1 (ny)
- Aktsomhetsområde flom H320_2 (ny)
- Flomfare – skybruddsplan H320_3 (ny)
- Flomfare – flomveier H320_4 (ny)
- Bevaring av naturmiljø H560 (oppdatert)
- Bevaring av kulturmiljø H570 (oppdatert)

Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder (4)

Det er lagt inn fire bestemmelsesområder i kommunedelplanen for å sikre kulturmiljøet bedre vern enn det hadde med de tidligere hensynssonene. De tilhørende bestemmelsene er dermed også nye. Felles for alle bestemmelsesområdene gjelder blant annet:

- Historisk/opprinnelig kvartal- og bebyggelsesstruktur skal være bestemmende for alle nye bygg
- Ved ombygging, utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand
- Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer skal bevares

I tillegg er egne bestemmelser for hvert av de fire bestemmelsesområdene som omhandler tilpassing til kulturmiljøet i det enkelte området.

Bestemmelser tatt ut av planene

Forholdet til andre reguleringsplaner (1.1.1)

Prinsippet om at nyere planer gjelder foran eldre gjør at der det er motstrid mellom kommunedelplanen og reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplanen, gjelder kommunedelplanen foran reguleringsplanene. Det er derfor ikke lengre behov for å ha med en bestemmelse som sier at kommunedelplanens bestemmelser om parkering gjelder foran reguleringsplanene.

Plankrav (1.1.1)

Bestemmelsen om at for områder avsatt til *Bebyggelse og anlegg* og *Samferdselsanlegg* må det utarbeides reguleringsplan før tiltaket kan gjennomføres, er tatt ut av planen fordi det samme står i loven og bestemmelsen er dermed unødvendig.

Unntak fra plankrav

Unntaket fra plankravet for tiltak som ikke overstiger 800 m² er fjernet slik at regionale og statlige myndigheter får saker som berører deres saksområde på høring og kan gripe inn når de mener det er behov for det. Dette er særlig viktig for hensyn til flom og skredfare (NVE) og kulturmiljø (Riksantikvaren).

Konsekvenser av planen

Konsekvensutredningen skal vurdere og beskrive planens samlede virkninger for miljø og samfunn, og vise hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale forventinger. I planprogrammet ble det valgt ut syv utredningstemaer for konsekvensutredningen: Transport og mobilitet, klima, kulturminner og kulturmiljø, folkehelse, naturmangfold, landskap og bolig- og næringsutvikling.

Planforslaget legger ikke opp til nye utbyggingsområder, men planens avgrensning er noe justert og er nå tilpasset kommuneplanens arealdel. Det vil gi en større forutsigbart i planarbeidet for forslagstillere og kommunen selv.

For å ivareta samfunnssikkerheten er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Tiltak fra ROS-analysen er vurdert og fulgt opp, se kapittel 6.9 i konsekvensutredningen.

Ny sentrumsplan legger opp til en dobling av antall beboere og ansatte, gjennom fortetting med kvalitet. Dette er i tråd med nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging. For å få til en fortetting med kvalitet er det utarbeidet flere kunnskapsgrunnlag, som skal sikre nødvendig kompetanse og verktøy i saksbehandlingen: Byformveileder, kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse), gatebruksplan og parkeringsstrategi, grønnstrukturanalyse og skybruddsplan.

Nye prosjekter må gjennomføre en byformanalyse etter byformveilederen. Prosjektene skal forholde seg til eksisterende omgivelser og gi noe tilbake til byen, i tillegg til at de må tilpasse seg klimaendringene. Bevaring er positivt for det historiske Skien, og positivt for klima. En enkel og tilgjengelig klimaeffekt er å unngå å bygge nytt. Derfor er det positivt med skjerpede krav om bevaring av eldre bygninger, og nye krav til gjenbruk og ombruk.

Grønnstruktur er positivt for folkehelsen, rekreasjon og for klima. Store nedbørsmengder og skybrudd krever god overvannshåndtering. Grønne parker og flekker er en viktig del av løsningen. Bytrær har flere positive effekter, både med tanke på estetikk, overvannshåndtering, skygge- og vindforhold. Naturområder i sentrum gir også gode forhold for pollinerende insekter. Bestemmelsene for grønnstruktur er skjerpet, slik at Skien i fremtiden skal bli en grønnere by med mer biologisk mangfold.

Hvilken rolle gatene i sentrum har og hvordan disse utformes, er et av de viktigste virkemidlene for å endre opplevelsen av et område. Bestemmelsene viser til ny gatebruksplan for selve gatene, og til byformveilederen for forholdet mellom bygg og gate. Innholdet i førsteetasjene har stor påvirkning på hvordan et område oppleves. Bestemmelsene er tydelige på hvor det skal være publikumsrettet virksomhet, og i hvilke områder det tillates bolig og kontorer i førsteetasje.

Planforslaget tillater økte byggehøyder for noen områder. Dette har både positive og negative effekter. Noen av de økte byggehøydene vil få konsekvenser for det visuelle,

samtidig som det vil bidra til fortetting og knutepunktutvikling i sentrum. I planforslaget er det lagt størst vekt på å styrke knutepunktutviklingen.

Samlet legger kravene i ny sentrumsplan til rette for et mer attraktivt, inkluderende og grønnere sentrum, som gir grunnlag for mer byliv og bedre kollektivtilbud.

Planvask

Det er gjort en systematisk gjennomgang (planvask) av hvilke reguleringsplaner som skal videreføres, oppheves eller endres, innenfor avgrensingen til kommunedelplanen.

Gjennomgangen viser at det ikke er behov for å oppheve noen reguleringsplaner i sin helhet, mens det er enkelte planer som bør endres. For eksempel der gammel og ny reguleringsplan overlapper hverandre.

Gjennomføring av planen

Samarbeidet om handlingsprogrammet for gjeldende sentrumsplan, Skien 2020, ga kommunen og de private samarbeidspartnerne god erfaring med gjennomføring av et stort antall prosjekter. Ny kommunedelplan for sentrum skal følges opp med et nytt handlingsprogram, Skien 2040. Samarbeidsformen og erfaringene fra Skien 2020 vil bli tatt med og videreutviklet i arbeidet med det nye handlingsprogrammet.

For kommunens del vil tiltakene i handlingsprogrammet bygge opp under knutepunktutvikling, med togstopp, nytt biblioteket, tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtransport, og oppgradering av gater og byrom. De private vil fortsette med bolig- og næringsutbygging, og oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Bypakke Grenland fase 1 har stått for hoveddelen av finansieringen av de offentlige tiltakene i Skien 2020. Bypakke Grenland fase 2 vil være hovedfinansieringskilde for gjennomføringen av nye offentlige tiltak i sentrum i kommende planperiode. Fremtidig byvekstavtale med staten vil gi ytterligere statlige midler til gjennomføring.

Kommunedelplanen har en horisont på 12 år. Den har romslige rammer for fortetting og utvikling, samtidig som den legger til rette for å synliggjøre Skiens identitet og egenart – som gir grunnlag for å skape et mer levende sentrum.

