

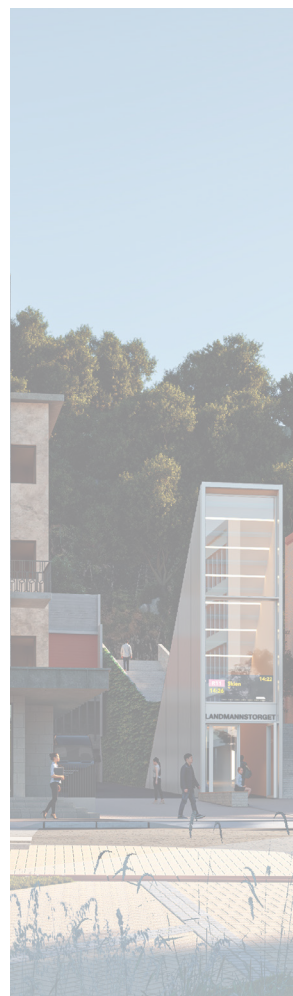
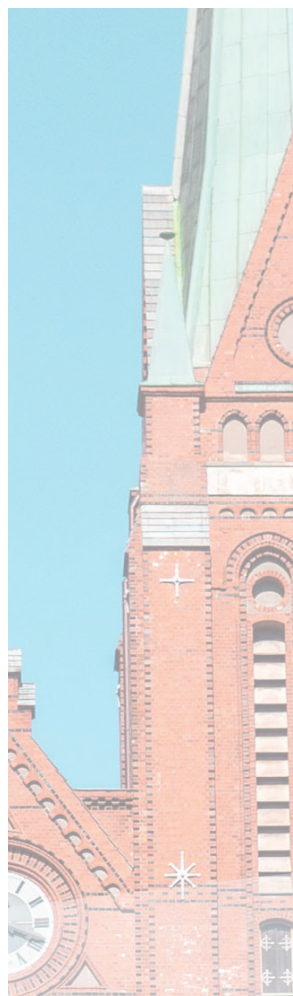


Vedlegg:

Konsekvensutredning

Kommunedelplan for Skien sentrum

26.01.2026



Innhold

1. Innledning	2
2. Endringer i plankart	3
3. Risiko- og sårbarhet	3
4 Metode	3
4.1 Konsekvensgraden.....	4
4.2 Konsekvensutredningsskjema	4
4.3 Nye kunnskapsgrunnlag	5
5. Konsekvensutredning	6
5.1 Utfylling i elva utenfor Smieøya tas ut av sentrumsplanen	6
5.2 Nasjonal beredskapsvei for tungtransport.....	7
5.3 Endre arealformål fra sentrumsformål til kombinert formål	8
5.4 Høyder	9
6. Tematiske konsekvenser	39
6.1 Transport og mobilitet.....	39
6.2 Klima	39
6.3 Kulturminner og kulturmiljø	40
6.4 Folkehelse	40
6.5 Naturmangfold	41
6.6 Vannmiljø.....	42
6.7 Landskap.....	43
6.8 Bolig og næringsutvikling	44
6.9 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	44
7. Samlede virkninger for Skien sentrum	45
Kilder	47
Vedlegg 1 Medisinskfaglig og helhetlig vurdering	48

1. Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger § 6 skal det utarbeides en konsekvensutredning (KU) for kommunedelplaner som vurderer og beskriver planens virkninger for miljø og samfunn.

For kommunedelplaner kan konsekvensutredningen begrenses til å redegjøre for virkningene planen kan få på et overordnet nivå. Unntaket er der hvor planen legger opp til konkrete tiltak.

Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger av endret arealbruk og virkningene av de samlede arealbruksendringene, eller hvordan planens strategier vil påvirke miljø og samfunn, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 18.

Konsekvensutredningen skal vurderes opp mot dagens situasjon i sentrum "nullalternativet". Nullalternativet tar utgangspunkt i dagens situasjon med gjeldende sentrumsplan (17.06.2011) og hvordan sentrum hadde utviklet dersom vi ikke hadde revidert sentrumsplanen. Vedtatt reguleringsplaner regnes som en del av nullalternativet, Miljødirektoratet (u.å.). For utfyllende beskrivelse av planområdet vises det til planbeskrivelsen.

Arealendringer er vist i kapittel 2. Endringer i bestemmelsene som påvirker arealbruk og strategier er omtalt i kapittel 6 om planens samlede virkninger.

Oppdatering av plankartet i henhold til reguleringsplaner vedtatt siden forrige sentrumsplan omfattes ikke av konsekvensutredningen.

Ny avgrensning av sentrum

I nord er avgrensningen av sentrum foreslått innskrenket som en følge av at fylkeskommunen har flyttet sine kontorer. Planområdet samsvarer nå med området for handlingsprogrammet for sentrum- Skien 2020 og kommuneplanens arealdel vedtatt 25.05.2023.



Bilde 1: Rød stiplet linje viser ny sentrumsavgrensning. Hvit heltrukket linje viser sentrumsavgrensningen i kommunedelplan fra 2011.

2. Endringer i plankart

Til førstegangsbehandling:

- Sentrumsplanens avgrensning er endret sammenlignet med gjeldende sentrumsplan, omtalt i kapittel 1.
- Friområdene Gyngehaven, Høyerhaven og Tømmerkaia er foreslått endret fra arealformål friområde til naturområde og er nærmere omtalt i omtalt i kapittel 6.
- Deler av hensynssonene for kulturmiljø H570 er endret til bestemmelsesområder og omtalt i kapittel 6.
- Togstopp vises med en stiplet linje over eksisterende trase for videreutvikling av togstopp og eksisterende tunnel er vist med hensynssone H190 Andre sikringssoner, omtalt i kapittel 6.
- På Smieøya er arealet for opparbeiding av park i elva foreslått tatt ut, dette er skjematisk vist i KU-skjema 5.1.
- Det er 6 områder som er foreslått med endret byggehøyde og vist i KU-skjema 5.4.
- Nedre Skottlandsveg og Kongensgate er definert som nasjonal transportveg og vist i skjema 5.2.
- Det er 9 områder som er foreslått endret fra sentrumsformål til formål kombinert næring, bolig, tjenesteyting og vist i 5.3.

Etter høring:

- Hensynssone for aktsomhet kvikkleire er innarbeida i kartet og omtalt i kapittel 6.
- Hensynssoner for naturmiljø er oppdatert og omtalt i kapittel 6.
- Deler av Brekkeparken er foreslått endret fra arealformål offentlig tjenesteyting til grønnstruktur og er nærmere omtal i kapittel 6.

Arealendringer fra utbyggingsformål til grønnstruktur eller endringer fra friområde til naturområde skal ifølge forskrift om konsekvensutredninger ikke konsekvensutredes. Se forskrift om konsekvensutredning § 18 andre avsnitt, og kommunal- og moderniseringsdepartementet sin veileder om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (2021) s. 8-9.

3. Risiko- og sårbarhet

Helhetlig vurdering av risiko- og sårbarhet er vedlagt i eget dokument. Risiko- og sårbarhet er i tillegg vurdert i skjema for arealendringer og under oppsummeringen.

4 Metode

Konsekvensutredningen baserer seg på temaene vedtatt i planprogrammet, Bystyret Sak 108/23, 26.09.2023. I skjema under vises tema, problemstilling og kunnskapsgrunnlag gjengitt fra planprogrammet. I tillegg skal konsekvensutredningen basere seg på kjent kunnskap fra ulike veiledere, kart- og dataløsninger, rapporter og utredninger, kommunale planer og lokalkunnskap. Konsekvensutredningen baserer seg på kravene i forskrift om konsekvensutredninger.

4.1 Konsekvensgraden

Følgende fargekoder beskriver graden av konsekvens:

Rødt	Rødt- Negativ Konflikt med temaet som ikke kan rettes opp ved en utbygging (statlige eller regionale føringer, eller lokale hensyn som ikke kan erstattes)
Oransje	Oransje-Middels Tema som må tas hensyn til og følges opp med avbøtende tiltak
Grønn	Grønn- Positiv Ingen konflikt eller positivt for tema
Grå	Grå- Ikke relevant / Nøytral

4.2 Konsekvensutredningskjema

Under gjengis en oppsummering av hva konsekvensutredningen skal inneholde i tråd med planprogrammet.

Tema	Forklaring
Transport og mobilitet	<p>Omhandler: transportbehov, parkering, renovasjon/vareleveranse, mobilitet for myke trafikanter og universell utforming.</p> <p>Problemstilling: Transport og mobilitet skal vurderes opp mot fortetting. Mange ulike og til dels kryssende hensyn må ivaretas når trafikk og parkering skal løses i trange bygater.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Gatebruksplan, parkeringsstrategi, Bystrategi Grenland</p>
Klima	<p>Omhandler: forurensing/utslipp, klimatilpasning, opptak og lagring av klimagasser</p> <p>Problemstilling: Klimaendringene er en global utfordring som for sentrum sin del handler om å redusere negative klimaeffekter.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Klimavurdering av kommunedelplan for sentrum, kommunedelplan for klima og energi, skybruddsplan Skien sentrum 2022, grønnstrukturanalyse, ROS-analyse.</p>
Kulturminner og kulturmiljø	<p>Omhandler: Kulturminner, kulturmiljø og opplevelsen av disse skal omtales.</p> <p>Problemstilling: Skien er en middelalderby med rik historie og identitet, samtidig er det et ønske om fortetting og utvikling</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE), Kommunedelplan for kulturminnevern, Byformanalyse</p>
Folkehelse	<p>Omhandler: rekreasjon, nærmiljø, barn og unges interesser, aldersvennlig samfunn, universell utforming, grøntområder, nærhet til vann, gode uterom, støy og luftforurensning.</p> <p>Problemstilling: Konsekvensutredningen skal synliggjøre de positive og negative effektene av tiltakene for folkehelsen. Er planen inkluderende for ulike aldersgrupper og personer med funksjonsnedsettelse?</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Byformanalyse, grønnstrukturanalyse, Ros-analyse, Kommunedelplan for kultur, idrett, friluftsliv og frivillighet</p>
Naturmangfold	<p>Omhandler: Grønnstruktur, naturtyper og arter.</p> <p>Problemstilling: Sentrum har flere trær, parker og grønne områder med høy naturverdi for det biologiske mangfoldet. De store arealene vises som grønnstruktur etc. i plankartene, mens de små grønne flekkene ikke er kartlagt. Et mål er å bevare dagens grønne verdier og samtidig tilføre flere grønne kvaliteter.</p>

	Kunnskapsgrunnlag: Grønnstrukturanalyse, Pollinator-rapport
Vannmiljø	<p>Omhandler: Hjellevannet og Skienselva er en del av Skiensvassdraget innenfor sentrumsplanen.</p> <p>Problemstilling: Vil endringer i sentrumsplanen påvirke vannforekomstenes økologiske og kjemiske tilstand? Dette inkluderer naturfarer som grunnforurensning og flom i sammenheng med klimaendringer og dreneringsendringer, som også vil være et viktig tema i ROS-analysen.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Vann-nett, Vannmiljø, Vannportalen, ROS-analyse</p>
Landskap	<p>Omhandler: Det naturlige og menneskeskapte landskapet.</p> <p>Problemstilling: Skien sentrums nordre del har et kupert terreng med et historisk, rektangulært gatenett og viktige siktakser. Sentrums ulike landskapsformer, bystrukturer og andre særpreg er hensyn som må ligge til grunn for vurderingene av nye byggetiltak.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE), Byformanalyse</p>
Bolig og næringsutvikling	<p>Omhandler: Bolig- og næringsutvikling i sentrum.</p> <p>Problemstilling: Hvordan vil endringene bidra til at flere skal bo, arbeide, handle og ha gode opplevelser i sentrum?</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Verdiskapende fortetting i Grenland, Byformanalyse, kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE)</p>
Samfunnssikkerhet	<p>Omhandler: Risiko og sårbarhet.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Ros-analyse. Norges vassdrags- og energidirektorat (u.å).</p>
Samlet vurdering: Her drøftes de ulike tema	
Konklusjon: Her skrives anbefalingen.	

4.3 Nye kunnskapsgrunnlag

Følgende dokumenter og verktøy er en del av kunnskapsgrunnlaget til sentrumsplanen:



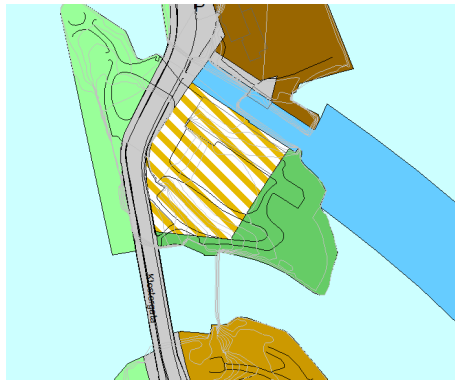
- Verdiskapende fortetting i Grenland, Spacescape og Vill (2020)
- Byformveileder Skien, Vill og Spacescape, 2023)
- Kulturhistorisk stedsanalyse for Skien, Asplan viak (2022)
- Skybruddsplan Skien sentrum, Rambøll (2022)
- Grønnstrukturanalyse, Skien kommune (2026)
- Klimavurdering for Skien sentrum, WSP (2024)
- Pollinatorvennlige Skien, Telemark Landbrukssekskap (2023)
- Gatebruksplan og parkeringsstrategi (2026)

Disse kunnskapsgrunnlagene er nærmere omtalt i planbeskrivelsen. Hvordan de påvirker sentrum er vurdert i kapittel 6.

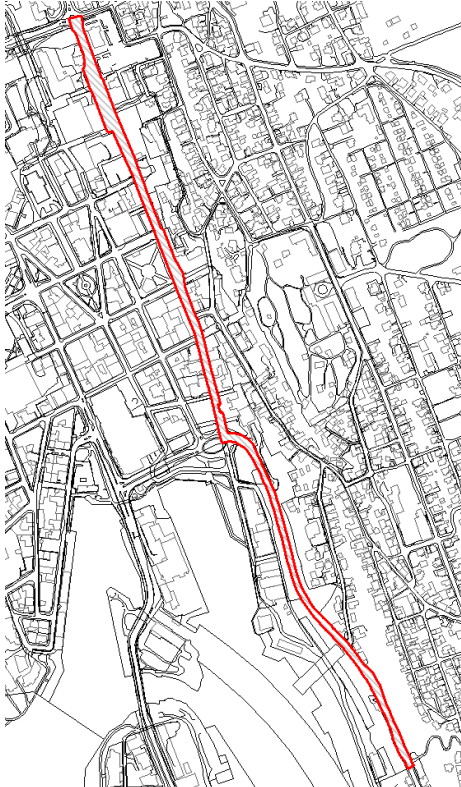
5. Konsekvensutredning

Under vises konsekvensutredning av arealendringer i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.


5.1 Utfylling i elva utenfor Smieøya tas ut av sentrumsplanen

<p>Beskrivelse</p> <p>Området ligger i elva utenfor dagens landareal på Smieøya.</p> <p>Gjeldende kommunedelplan for Skien sentrum viser formålet park ut i elva. Det er lagt til rette for en utfylling i elva for å utvide dagens park. Ny kommunedelplan for sentrum foreslår å ta ut arealet som går utenfor landarealet i dag. Området som er foreslått tatt ut er på ca. 1 daa og er vist med rød strek i kartet under.</p>	<p>Oversiktskart</p> 	
<p>Gjeldende sentrumsplan 2011</p> 	<p>Forslag til ny sentrumsplan</p> 	
<p>Tema</p>	<p>Konsekvens</p>	<p>Forklaring</p>
<p>Transport og mobilitet</p>	<p>Grønn</p>	<p>Unngår forverring av strømningsforholdene for båttrafikken.</p>
<p>Klima</p>	<p>Grønn</p>	<p>Positivt for klima å bevare vannkanten slik den er i dag.</p>
<p>Kulturminner og kulturmiljø</p>	<p>Grønn</p>	<p>Smieøya hadde Telemarkskanalens første avgangsbrygge frem til Hjellebrygga ble bygd.</p>
<p>Folkehelse</p>	<p>Grå</p>	<p>Ikke relevant</p>
<p>Naturmangfold</p>	<p>Grønn</p>	<p>Positivt for naturmangfold. Området er registrert som et viktig område for gråmåke (sårbar), storskarv (nær truet). Anadrom og katadrom fisk. Grunnen er kalkfjell som kan være et viktig habitat for kalkrevende arter.</p>
<p>Vannmiljø</p>	<p>Grønn</p>	<p>Positivt å bevare bunnforholdene/vannkanten i elva.</p>
<p>Landskap</p>	<p>Grå</p>	<p>Ikke relevant</p>
<p>Bolig og næringsutvikling</p>	<p>Grå</p>	<p>Ikke relevant</p>
<p>Annet (risiko og sårbarhet)</p>	<p>Grå</p>	<p>Flomsone elv. Radon moderat til lav.</p>
<p>Samlet vurdering:</p> <p>Smieøya er en grønn lunge i sentrum hvor det er tilrettelagt for rekreasjon nær vannet. Med hensyn til klima, vannmiljøet, bunnforhold, strømningsforhold samt dyre- og planteliv er det positivt å bevare vannkanten slik den er i dag.</p>		
<p>Konklusjon:</p> <p>Anbefaler å ta ut arealet for utfylling i elva fra sentrumsplanen</p>		

5.2 Nasjonal beredkapsvei for tungtransport

<p>Beskrivelse</p> <p>Statnett har fremmet innspill om at planområdet berører transportvei for tungtransport av trafoer fra kaianlegg sør for Borgestadholmen og frem til Rød transformatorstasjon. Statnett viser i denne sammenheng til beredkapsforskriften § 4-6. Nasjonal tungtransportberedskap. Det er avgjørende for Statnett at kommunedelplanen for Skien sentrum tar hensyn til og sikrer transportveien.</p> <p>Alle tiltak i forbindelse med vist vei skal godkjennes av Statnett.</p>		<p>Oversiktskart</p> 
Tema	Konsekvens	Forklaring
Transport og mobilitet	Oransje	Positivt å ivareta transportvegen. Må hensyntas ved nye tiltak i og langs vegen.
Klima	Grønn	Positivt å ivareta muligheten for vedlikehold av strømmettet med tilhørende infrastruktur
Kulturminner og kulturmiljø	Grå	Ikke relevant
Folkehelse	Grå	Ikke relevant
Naturmangfold	Grå	Ikke relevant
Vannmiljø	Grå	Ikke relevant
Landskap	Grå	Ikke relevant
Bolig og næringsutvikling	Oransje	Ved transformasjon av bebyggelse og infrastruktur må vegen hensyntas.
Annet	Grå	Ikke relevant
<p>Samlet vurdering:</p> <p>Statnett viser til kartkoden 2900 i sitt innspill til kommunen. Koden 2900 er kode som kan brukes i reguleringsplaner og ikke i kommunedelplan, men koden 2800 kan brukes på kommuneplan og heter: Kombinerte formål- for samferdselsanlegg og/ eller tekniske infrastrukturtraseer.</p> <p>Av hensyn til at vegen som tungtransportveg må ivaretas ved all planlegging i og langs vegen ansees det som viktig at dette kommer frem i kart og bestemmelser. Tungtransportvegen vises i kartet med kode 2800: kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturer. I kartet vises formålet med beskrivelsen kritisk transportvei for transformatorer/ nasjonal tungtransportberedskap. Statnett sitt forslag til bestemmelser foreslås innarbeidet i bestemmelsene.</p>		
<p>Konklusjon:</p> <p>Anbefales</p>		

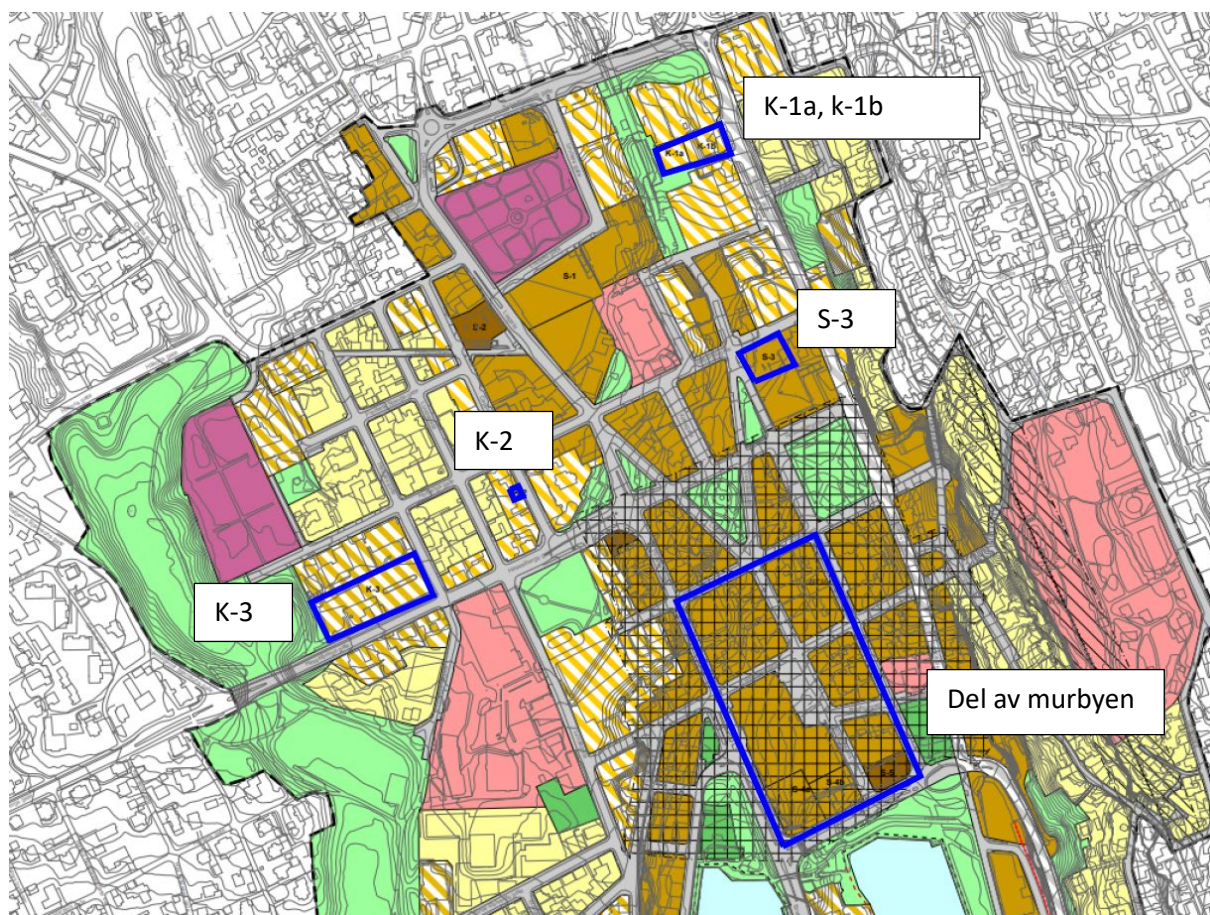
5.3 Endre arealformål fra sentrumsformål til kombinert formål

<p>Beskrivelse</p> <p>Områdene vist med gul skravur endrer arealformål fra sentrumsformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål. (bolig, næring og offentlig eller privat tjenesteyting). Endringen medfører at formålet forretning er tatt ut. Forretning er virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer. I dag er det ingen av områdene som driver med forretning.</p>		<p>Oversiktskart</p> 
Tema	Konsekvens	Forklaring
Transport og mobilitet	Grå	Ikke relevant
Klima	Grå	Ikke relevant
Kulturminner og kulturmiljø	Grå	Ikke relevant
Folkehelse	Grå	Ikke relevant
Naturmangfold	Grå	Ikke relevant
Vannmiljø	Grå	Ikke relevant
Landskap	Grå	Ikke relevant
Bolig og næringsutvikling	Grønn	Endringen vil styrke handelen gjennom en konsentrasjon av handelsområdet.
Annet	Grå	Ikke relevant
<p>Samlet vurdering:</p> <p>Endringen vil ikke få konsekvens for dagens bruk. Endringen vil styrke handelen i sentrum. Handelsområdet blir mer kompakt, istedenfor å spre ut forretningen i sentrum.</p>		
<p>Konklusjon:</p> <p>Anbefales å endre arealformål fra sentrumsformål til kombinert formål i områdene som vist over i kartet.</p>		

5.4 Høyder

Byggehøyder reguleres i sentrumsplanen på to måter. For seks områder er det satt nye kotehøyder eller maksimalt antall etasjer. For øvrige områder er høydene styrt gjennom reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

Sentrumsplanen har nye høydebestemmelser for 6 områder. Områdene er markert i kartet under. Utviklingspotensialet i gjeldende sentrumsplan 2011 og regulerte områder er ikke medtatt i konsekvensutredningen. Det er videre gjennomført en volumstudie for å illustrere de nye byggehøydene. I volumstudie viser de oransje boksene dagens utviklingspotensial og blå bokser viser økte byggehøyder. 3D modellen har etasjehøyder på 3,5 meter.



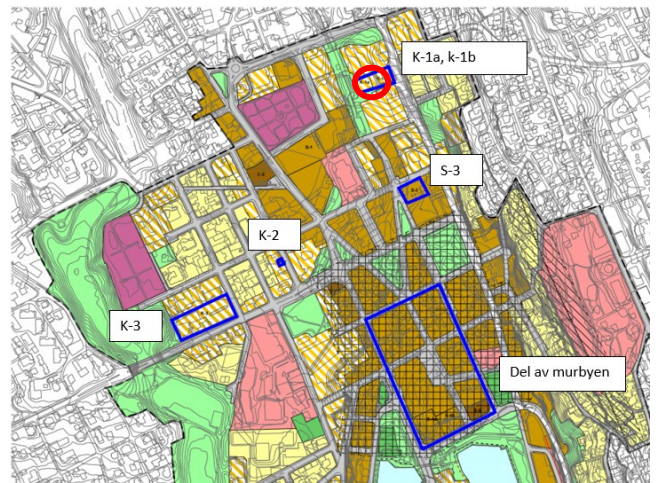
Oversiktskart over hvilke områder som får økte byggehøyder

Nye byggehøyder sammen med utviklingspotensialet som allerede ligger i sentrum gir større handlingsrom for videre utvikling.

Under vises en tabell som vurderer nye høyder opp mot dagens situasjon for temaene landskap og kulturminner. Illustrasjonene under er vist med volum. Volumstudiet viser ikke arkitektur, taklandskap, grønnstruktur m.m, men er kun et verktøy for å illustrere høyder med volum. Områdene under er beskrevet med etasjer. For å se kotehøyde vises det til bestemmelsene 1.6.4.

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt K-1a og k-1b

Kongensgate 33. GBNR 300/2370 og 300/2374



Viser k-1a og k-1b i ny kommunedelplan for Skien sentrum

Beskrivelse av dagens situasjon

I dag består bygningsmassen av 2 etasjer pluss en intrukket halv etasje bestående av glass. Terrenget er skrånende opp mot Kongensgate. Halve arealet er parkering på tak.

Gjeldende sentrumsplan

I nåværende sentrumsplan er maks byggehøyde satt til 22,2m, dette tilsvarer 6 etasjer.

Reguleringsplan

Området er regulert med planID 863 og reguleringsbestemmelsene sier at maksimale tillatte byggehøyder er gitt i eksisterende bygning. Reguleringsplanen går foran gjeldende sentrumsplan.

Ny sentrumsplan

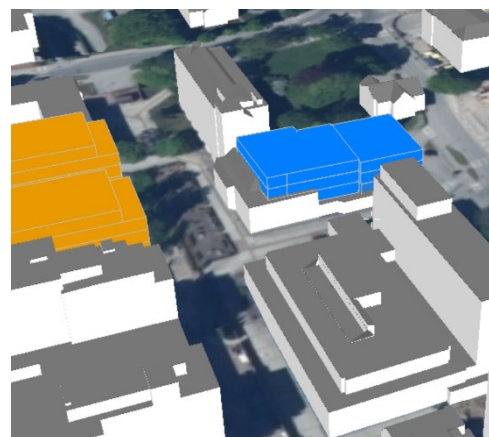
I ny sentrumsplan har K-1a kotehøyde 47,5 m.o.h som tilsvarer 5 etasjer.

K-1b har kotehøyde 43,5 m.o.h som tilsvarer 3 etasjer. Dette er i tråd med fortetningsstudie utarbeidet for Skien sentrum (2020).

Volumstudie



Skråfoto (geoinnsyn)



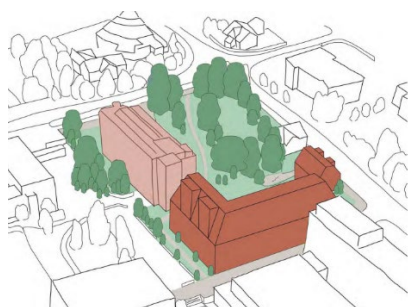
Skråfoto – viser ny byggehøyde i blå



Øyehøyde (Kongensgate), Google maps



Øyehøyde (Kongensgate), 3D modell Skien kommune

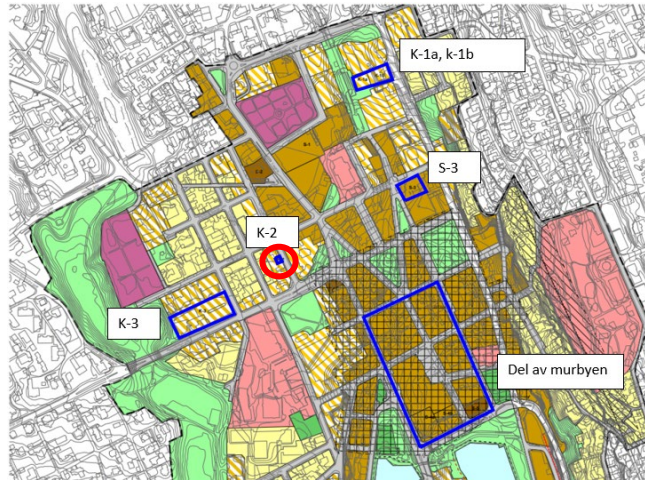


Illustrasjon fra fortettingsstudie (2020), s. 95.

Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap	Grå	Høyden på ny bebyggelse vil være noe lavere enn omkringliggende bygg. Volumstudiet viser at dette ikke utgjør noen konsekvenser for landskapet.
Kulturminner og kulturmiljø	Oransje	Nordøst for området ligger det en SEFRAK-registrert bygning fra 1800 tallet.
<p>Samlet vurdering: Hensynet til omkringliggende bebyggelse og taklandskap blir et viktig tema ved videre detaljregulering. Nordøst for området ligger det en SEFRAK-registrert bygning fra 1800 tallet-hensynet til denne må vurderes ved nærmere detaljregulering. Volumstudiet viser at økte byggehøyder her ikke blir utfordrende i landskapet. Kvartalet vurderes som godt egnet til transformasjon og fortetting.</p> <p>Dette området er en case fra fortettingsstudie (2020), side 94-97.</p> <p><i>«Det tidligere Hotell Ibsen egner seg godt til transformasjon til bolig med fine lysforhold og beliggenhet med utsikt over parken. Hvis det finnes et behov for barnehage i dette område vil parken være et fint uteareal som kunne brukes med lokaler i første etasje. Ved å fortette med en ny boligstruktur får vi en fin fellestomt der det idag er parkering. Kontorlokaler kan plasseres i de første etasjene mot nabobygget, Kverndalens helsestasjon, med inngang fra gaten. Boligstrukturen vil gi en fasade mot Kverndalsgaten der service eller kontorer kan plasseres på gatenivå.</i></p> <p><i>Forslaget styrker gjennom dette eksisterende grøntstruktur, og eksisterende urbane gater og gir nye kontorfasiliteter og nye boliger.»</i></p>		
<p>Konklusjon: Anbefales</p>		

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt K2

Cappelensgate 7 og 5. GBNR 300/678,676



Beskrivelse av dagens situasjon

K-2 området er i dag uten bebyggelse. Område ligger innenfor et kvartal med trehusbebyggelse som i hovedsak har saltak.

Gjeldende sentrumsplan

Gjeldende sentrumsplan har en maks byggehøyde på 9 meter innenfor felt (K1-14).

Reguleringsplan

Ikke regulert

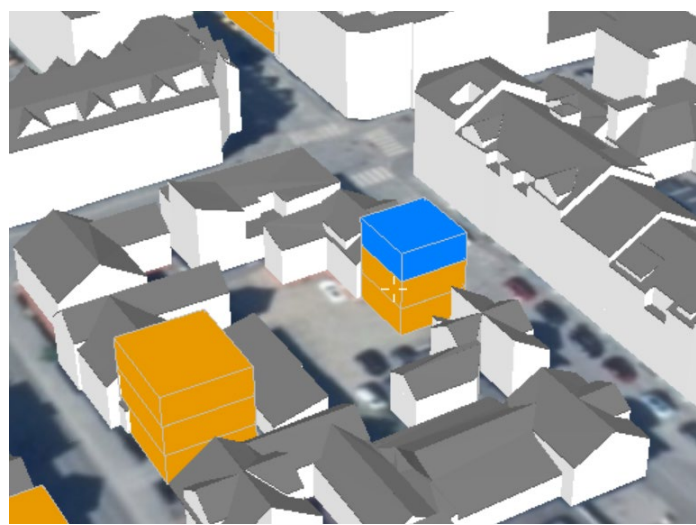
Ny sentrumsplan

Innenfor område K-2 legges det opp til et infillprosjekt på 3 etasjer. Kotehøyde er satt til 42,5 m.o.h.

Volumstudie



Skråfoto (geoinnsyn)



Skråfoto (3D-modell, skien kommune)



Bilde fra øyehøyde (google maps)



Øyehøyde (3D-modell, Skien kommune)

Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap		Infill vil styrke kvartalsstrukturen, men det er viktig at taket tilpasses omkringliggende bebyggelse.
Kulturminner og kulturmiljø		Eksisterende bygninger nord og sør er B-objekt/SEFRAK.
<p>Samlet vurdering: Ny sentrumsplan åpner opp for muligheten til et infillprosjekt på 3 etasjer for område K2. Det er spesielt hensynet til omkringliggende bebyggelse og takform som må vurderes ved videre planlegging. B-objektene må hensyntas ved videre planlegging. Byformveilder vil bidra til en god tilpasning til kulturmiljø.</p>		
<p>Konklusjon: Anbefales</p>		

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt K3 Marenstro

Hesselbergs gate 22B, GBNR 300/1630, 300/5207, 300/1627, 300/1626, 300/1573, 300/1623, 300/1621



Beskrivelse av dagens situasjon

Marenstro består i dag av parkeringsareal og en Sefrak- bygning fra 1800- tallet. Bygningen er i dag tatt i bruk som lager og utstyrssentral.

Gjeldende sentrumsplan

Gjeldende sentrumsplan åpner opp for byggehøyde 11,1m.

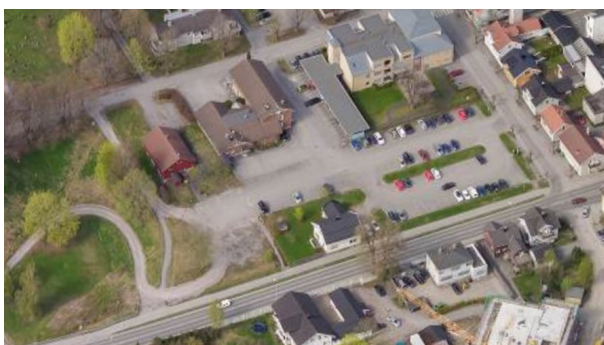
Reguleringsplan

Ikke regulert

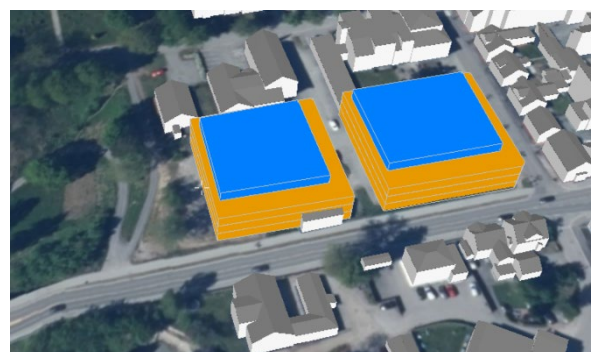
Ny sentrumsplan

For K3 har sentrumsplanen en kotehøyde på 45 m.o.h som tilsvarer fire etasjer. Dette betyr at det åpnes for 1 ekstra etasje. Det er satt bestemmelser om at den ekstra etasjen skal nedtrappes 1 etasje mot Haugesgate og Hesselbergs gate som vist i volumstudiet.

Volumstudie



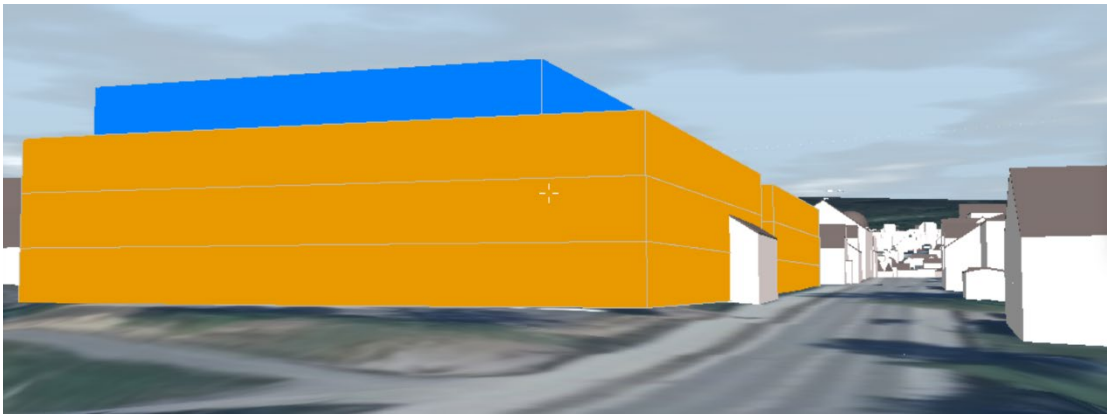
Skråfoto (geoinnsyn)



Skråfoto (3D-modell, skien kommune)



Øyehøyde (google maps)

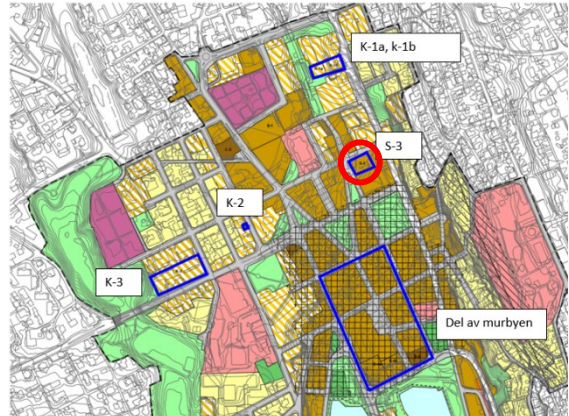
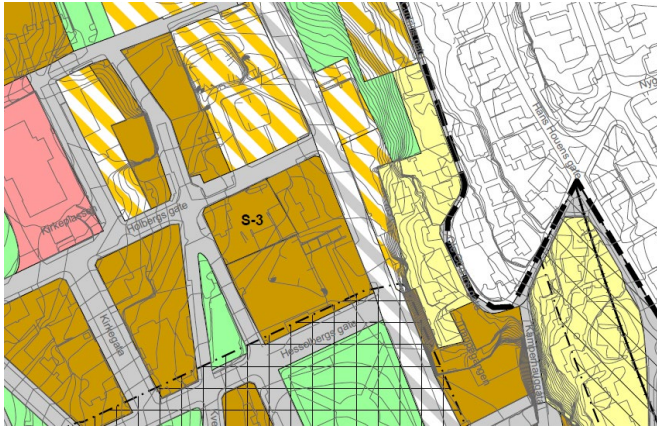


Øyehøyde (3D-modell, Skien kommune)

Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap		I nåværende sentrumsplan kan det bygges 3 etasjer og i ny sentrumsplan åpnes det opp for 4 etasjer, hvorav den 4 etasjen skal være inntrukket. Liten konsekvens for landskapet.
Kulturminner og kulturmiljø		SEFRAK-bygning
Samlet vurdering: Endringen består av å åpne opp for en ekstra etasje som skal være inntrukket mot Hesselbergsgate. En ekstra etasje er vurdert til å ha lite til ingen konsekvens for nevnte tema.		
Konklusjon: Anbefales		

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt S-3 Bak fylkeshuset

Torggate 22 GBNR 300/4029



Beskrivelse av dagens situasjon

I dag er det parkeringsareal og mindre bebyggelse.

Gjeldende sentrumsplan

Dagens sentrumsplan viser 7 etasjer mot fylkeshuset. Mot Holbergs gate viser dagens sentrumsplan 4 etasjer.

Reguleringsplan

Ikke regulert.

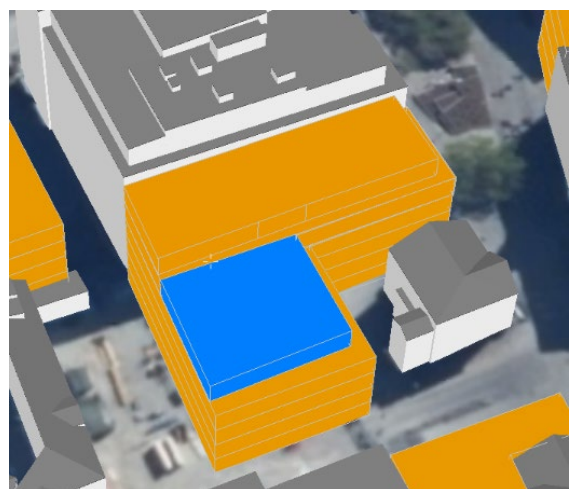
Ny sentrumsplan

For S3 har ny sentrumsplan en kotehøyde på 39. Øverste etasje skal trekkes inn mot Torggata og trappes ned to etasjer mot Holbergs gate.

Volumstudie



Skråfoto (geoinnsyn)



Skråfoto (3D modell, Skien kommune)



Øyehøyde, Holbergs gate,
Amtmand Aalls gate (google maps)



Øyehøyde, Holbergs gate, Amtmand Aalls gate
(3D-modell, skien kommune)



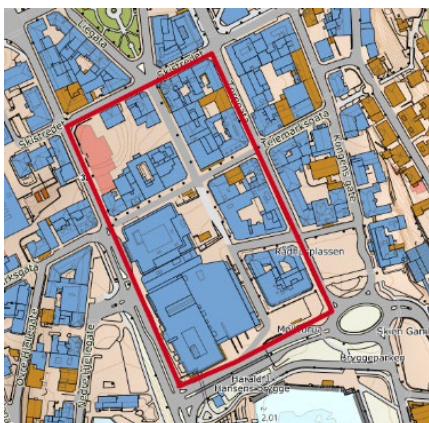
Esso-tomten Skien nord, vill 2020 (eksempel hvordan nedtrappingen bak fylkeshuset mot Holbergs gate kan se ut).

Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap	Nøytral	Konsekvensene av å gå ned en etasje mot fylkeshuset og opp med en inntrukket etasje mot Holdbergsgate vurderes som nøytral
Kulturminner og kulturmiljø	Oransje	Kvartalet er innenfor middelalderbyen og grenser til Murbyen. Dagens bygg er registrerte B-objekt. Kulturminnene i kvartalet må vurderes og hensyntas ved videre planlegging. Volumstudiet viser at nye høyder i kvartalet vil ha liten påvirkning på dette tema.
<p>Samlet vurdering: Det ligger utviklingsmuligheter i kvartalet i dag. Hensynet til kulturminner og omkringliggende bebyggelse må utredes gjennom detaljregulering. Endringene som foreslås i byggehøyder vurderes å ha få til ingen konsekvenser for de valgte tema.</p>		
<p>Konklusjon: Anbefales</p>		

Konsekvenser av økte byggehøyder for del av murbyen

Oppdatert konsekvensutredning for økte byggehøyder for del av murbyen.

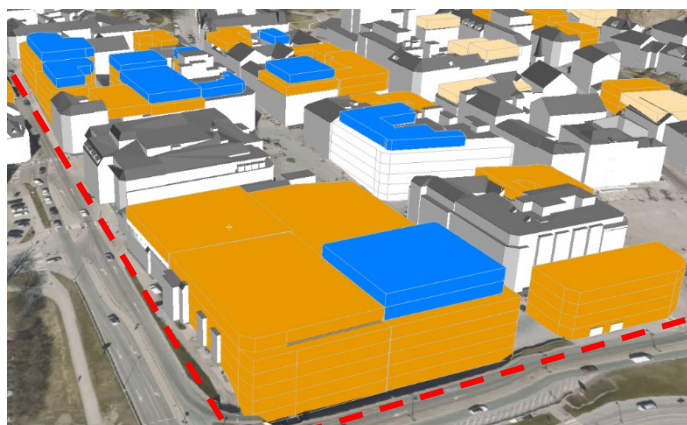
- Ved førstegangsbehandling av kommunedelplanen 3.september 2024 ble det foreslått å øke byggehøydene fra 4 til 6 etasjer for noen kvartaler i murbyen, se utklipp av området under. Til høring og offentlig ettersyn ble det utarbeidet en konsekvensanalyse av dette tiltaket.






Kartutsnittet viser området som formannskapet ønsker å øke høydene innenfor. Det avgrenses av fylkesveg 32, Prinsessegata, Skistrede og Torggata.

- Administrasjonen til Fylkeskommunen varslet innsigelse til økte byggehøyder på grunn av murbyen og middelalder grunnen.
- Politikerne til Fylkeskommunen valgte å ikke ta innsigelsen til følge. Ettersom murbyen og middelaldergrunnen er av nasjonal interesse, gikk saken videre til Riksantikvaren.
- Etter ny prosess og dialog med Riksantikvaren er det utarbeidet et nytt forslag til økte byggehøyder innenfor det samme området. Under kommer konsekvensanalysen for de økte byggehøydene.

3D-modell



Tegnforklaring

-  0-alternativ (gjeldende sentrumsplan + reguleringsplaner)
-  Forslag til økte byggehøyder
-  Eksisterende bygg

Intrukket 5.etasje

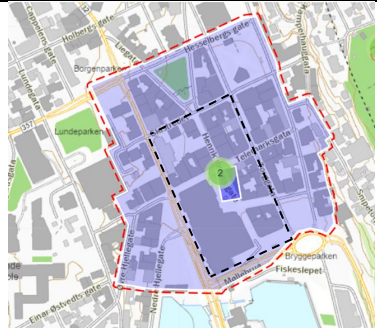
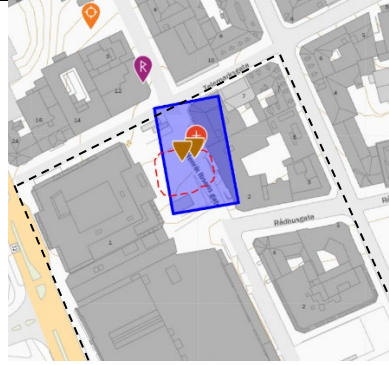
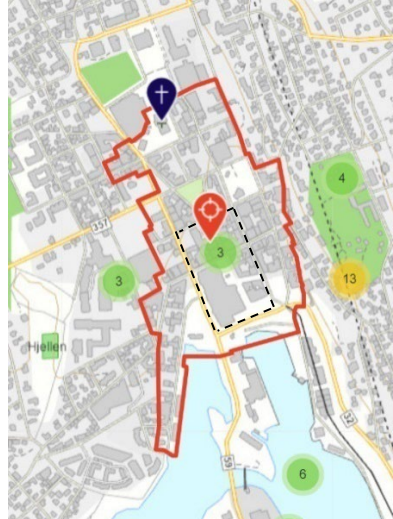


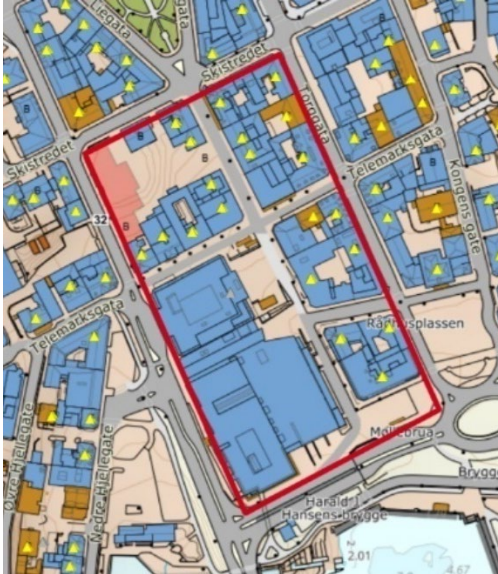
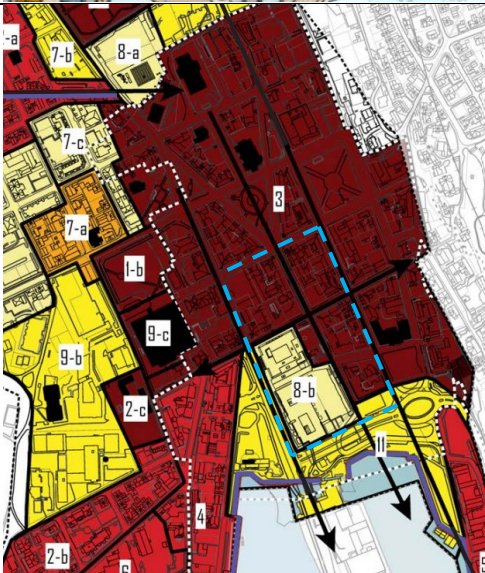
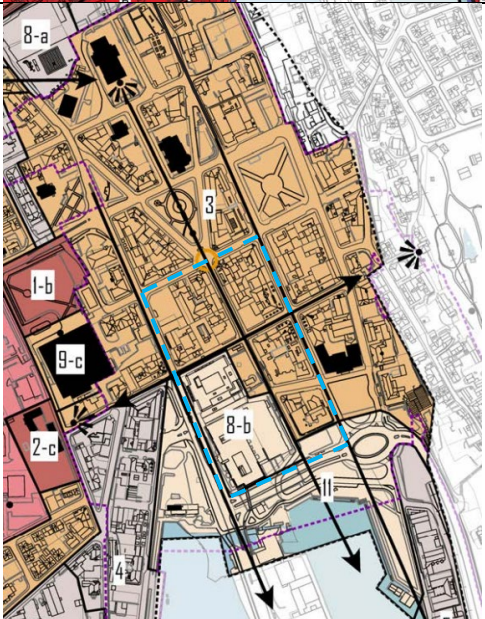
Oversiktskart over bygg med intrukket 5 etasje.

Kulturminner og kulturmiljø

Her vurderes hvilke konsekvenser økte byggehøyder vil få for temaet kulturminner og kulturmiljø. Kulturminner innenfor området hvor høydene ønskes økt, er vist i tabell under.

3.1 Tabellen viser en oversikt over kulturminner og kulturmiljø innenfor området.

Navn, ID	Hvilket område	Status	Kilde
3.1.1 Skien middelalderby / Skiens middelsalderske bygrunn, Byanlegg KulturminneID: 33664		Automatisk fredet	kulturminnesøk.no (u.å).
3.1.2 Skien gamle kirkested KulturminneID: 212638		Ulik vernestatus (Kirketuft er automatisk fredet)	kulturminnesøk.no (u.å).
3.1.3 Skien sentrum med Middelalderbyen (K218), kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse KulturminneID: K218		Nasjonal interesse	kulturminnesøk.no (u.å).

<p>3.1.4 SEFRAK registrerte bygninger</p>		<p>SEFRAK (gul trekant, etter 1850 til 1900). B: status verneverdi lokalt i henhold til kulturminnevernerplanen (2013).</p>	<p>Geoinnsyn (u.å).</p>
<p>3.1.5 Verdikart for sentrum</p>	 <p>Verdi</p> <ul style="list-style-type: none"> Stor Middels til stor Middels Liten til middels Liten 	<p>Område 3: Stor verdi</p>	<p>DIVE-analyse (2022)</p>
<p>3.1.6 Handlingsrom fra DIVE-analysen for Skien sentrum</p> <p>Siktlinjer vises med svarte piler.</p>		<p>Illustrasjonen viser siktlinjene i murbyen som vist i 3.1.3.</p>	<p>DIVE-analyse (2022)</p>

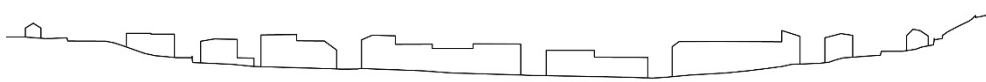
Landskap

Her vurderes hvilken påvirkning tiltaket har for det menneskeskapte og det naturlige landskapet.

Skien sentrum har et karakteristisk skålformet landskap med naturlige høydedrag på øst og vestsiden av sentrum som vist i figur 1. Terrenget er hellende fra nord ved Schweigaardsgate til Bryggevannet i sør. Byens historiske preg er med på å definere landskapet med gatestrukturen og hovedaksen mellom Skien kirke og Bryggevannet. Under følger et utdrag fra DIVE-analysen:

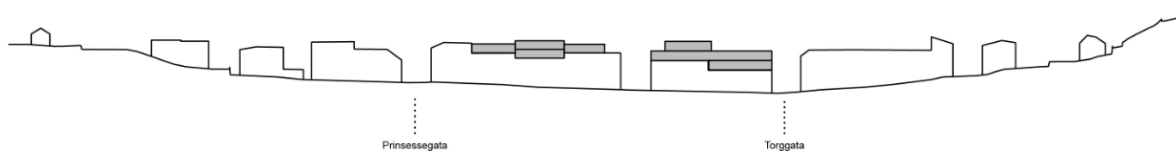
Bylandskapet som helhet er sårbart for nye tiltak som bryter med høyder, siktlinjer, gatestruktur og bygningsstrukturer. Sårbart også for tiltak som bryter kontakten med sjøen (DIVE, s. 54).

De jevne byggehøydene i sentrum er med på å understreke det skålformede landskapet. Byggehøyder på nye bygg bør ikke tillates å forringe dette preget (DIVE, s. 79).



Figur 1: Dagens situasjon. Snitt av bebyggelsen nord for Telemarksgata som viser at byggehøydene følger det skålformede landskapet. (Skien kommune).

Økning i byggehøyder påvirker ikke det naturlige landskapet. Utviklingen av bylandskapet i sentrum fra 1886-planen og til i dag bærer preg av at byggene følger terrenget. Økningen i dette området vil bidra til å flate ut skålformen fra øst til vest som vist i figur 2.



Figur 2: Snitt av bebyggelsen nord for Telemarksgata med økte byggehøyder. Illustrasjonen viser at byggehøydene flater ut det skålformede landskapet.

I dagens situasjon følger byggene i stor grad terrenget fra Skien kirke til Bryggevannet i sør, som er en viktig kvalitet til murbyen. Det er noen unntak som 7.etasjer ved Henrik Ibsens gate 3. Volumstudie med siktlinjeanalyse viser imidlertid at forslaget til de justerte byggehøydene ikke vil påvirke siktlinjene i stor grad.

Skien middelalderby

Området er innenfor det automatisk fredet middelaldergrunnen som vist i tabellen 3.1.1. Alle tiltak i grunnen er søknadspliktige og skal vurderes av antikvarisk myndighet, jf. Bestemmelse i sentrumsplanen 3.5.1.

Utdrag fra Telemark Fylkeskommune

Økte byggehøyder medfører ofte behov for dypere fundamentering og dermed et mer omfattende inngrep i grunnen. Dette fører til økt risiko for at byggegropen graves ned i kulturlag, og forårsaker uopprettelig skade.

Fundamentering ved bruk av peler vil fysisk være mindre inngripende, men kan likevel få store konsekvenser for kulturlagenes bevaringsforhold. Når peler drives ned i kulturlag, forårsaker dette fysisk ødeleggelse av lagene ved at organisk materiale og gjenstander de inneholder blir knust og ødelagt. Peling skaper også vibrasjoner som kan skade omkringliggende kulturlag, og føre til sammenpressing av lagene. Dette ødelegger strukturen i lagene, og gjør dem vanskeligere eller umulig å tolke ved en eventuell arkeologisk undersøkelse. Videre kan skjøre gjenstander som keramikk og treverk sprekke, og deretter smuldre opp.

Graving av byggegropen og peling kan påvirke grunnvannsnivået, og føre til endringer i vannstrømmer og oksygeninnhold i grunnen. Organiske materiale i kulturlagene bevares best under stabile og fuktige forhold, og endringer i disse akselererer nedbrytningsprosessen til det organisk materiale, som i løpet av kort tid vil være tapt for all tid.

Peling brukt som fundamenteringsmetode, kan fysisk blokkere tilgangen til kulturlag. Dette kan gjøre fremtidige arkeologiske undersøkelser nærmest umulige, da de fredete lagene blir fragmenterte og/eller utilgjengelige for gransking.

Til slutt kan økt bygningsmasse, sammenlignet med dagens situasjon, skape et høyere jordtrykk som fører til kompresjon av de arkeologiske lagene. Slike skader kan ødelegge kulturlagenes lagdeling og gjøre fremtidige arkeologiske undersøkelser utfordrende, da kontekster er forstyrret og materiale flyttet på.

Konsekvensene for økte byggehøyder er derfor vurdert til stor.

Avbøtende tiltak

Unntaket fra kravet om reguleringsplan er tatt ut, slik at alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet (Middelalderbyen Skien) må inngå i en reguleringsplan. Det gjør at kulturmiljømyndigheten kommer inn i alle saker.

Konsekvens etter avbøtende tiltak vurderes til: middels

Skien gamle kirkested

På Handelstorget er det registret et kulturminne "Skien gamle kirkested", se tabell 3.1.2. Kulturminnet ligger på Handelstorget. Samme vurdering som for Skien middelalderby.

konsekvensene for økte byggehøyder vurdert som store for kulturminne Skien gamle kirkested.
<u>Avbøtende tiltak</u> Likt som for Skien middelalderby.
Konsekvens etter avbøtende tiltak er vurdert som middels.

Murbyen Skien

Under følger to utdrag fra DIVE-analysen (2022) s.79 (område 3 murbyen).

Utdrag 1

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)

Utdrag 2

Byggehøyder bør ikke overstige gatebredde i tiliggende 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.

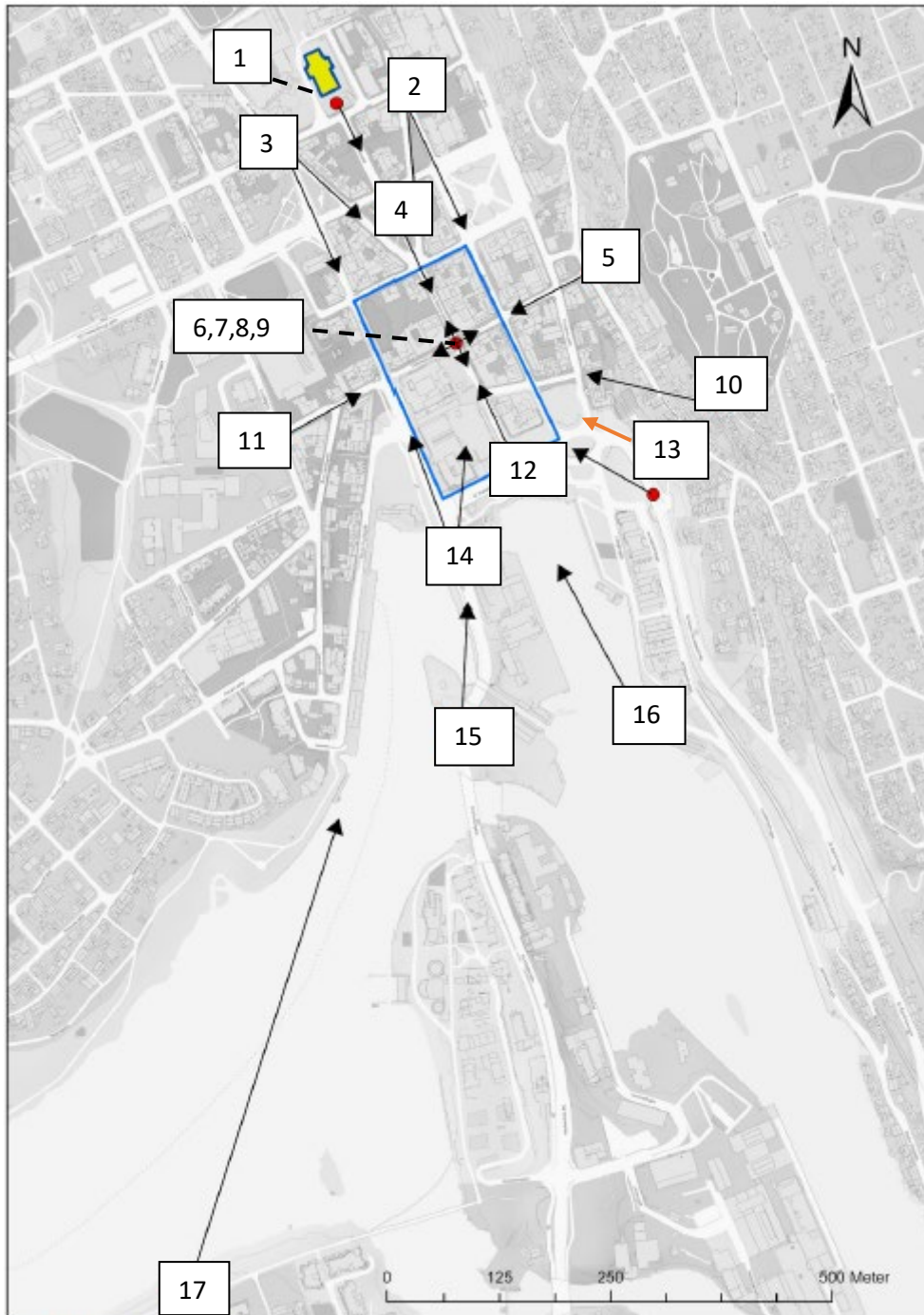
DIVE-analysen påpeker at området er sårbart for prosjekter som går over flere tomter, særlig ift. størrelser, volum og høyder. Området tåler infill på ledige tomter dersom ny bebyggelse tilpasses den historiske strukturen. Det vises også til at murbyen er sårbart for endringer av struktur og riving av bygg til fordel for nye bygninger.

Kulturmiljøet består av gateløp, siktlinjer, bygningshøyder med Skien kirke som dominerer i det helhetlige bybildet. Kvartalsstrukturen med sine siktakser kommer fra byplanen fra 1886. Siktaksene er kvaliteter som gir byen identitet og gjør den gjenkjennbar.

Siktanalysen under viser at forslaget til de økte byggehøydene ikke påvirker murbyen i stor grad.

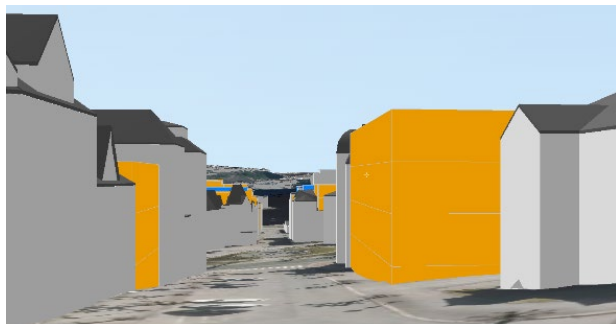
Siktanalyse

Numrene under viser siktlinjer som samsvarer med bildene og 3D modellen nedenfor. Analysen viser at de fleste av siktlinjene påvirkes i liten grad av økte byggehøyder og kirken blir fremdeles dominerende.



Figur 1: Siktlinjer og ståsteder

Siktlinje 1



3D modell Skien kommune



Bilde Skien kommune

Siktlinje 2



3D modell Skien kommune



Bilde Skien kommune

Siktlinje 3



3D modell Skien kommune

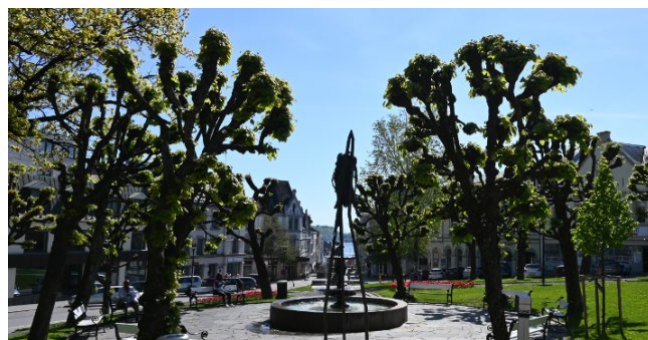


Bilde Skien kommune

Siktlinje 4

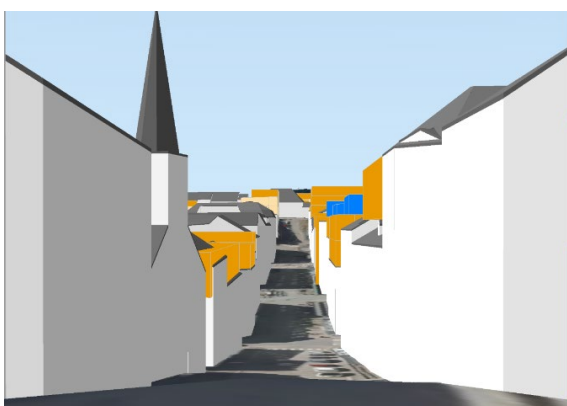


3D modell Skien kommune



Bilde Skien kommune

Siktlinje 5



3D modell Skien kommune. De blå boksene som viser økte byggehøyder påvirket ikke siktlinjen fra Sorrentos plass i vesentlig grad.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 6



3D modell Skien kommune.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 7



3D modell Skien kommune.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 8



3D modell Skien kommune.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 9

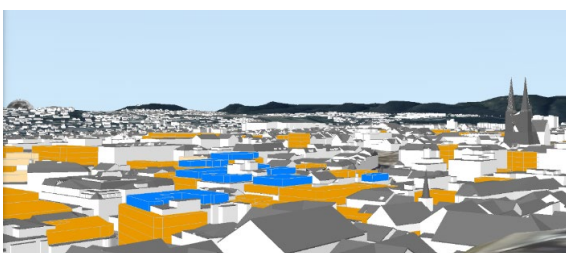


Fra Handelstorget mot Bryggevannet. Økte byggehøyder vil redusere sikten mot himmelen.

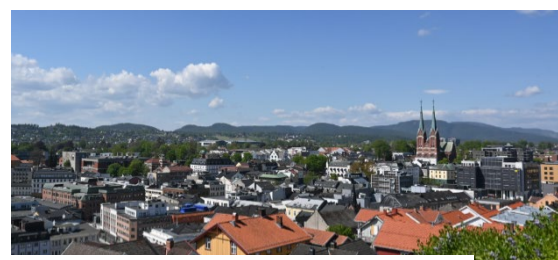


Bilde Skien kommune

Siktlinje 10

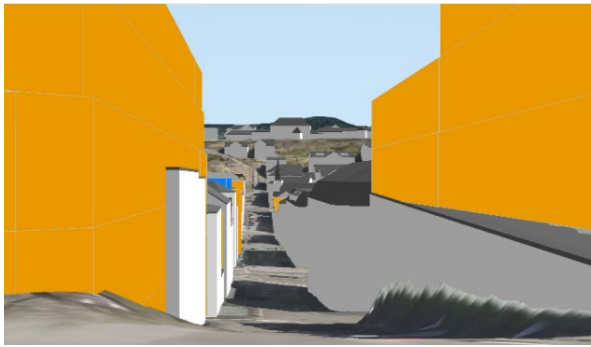


3D modell Skien kommune.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 11



3D modell Skien kommune.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 12



Bilde viser at de økte byggehøydenene (blå boksene), ikke vil påvirke siktaksen i vesentlig grad.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 13

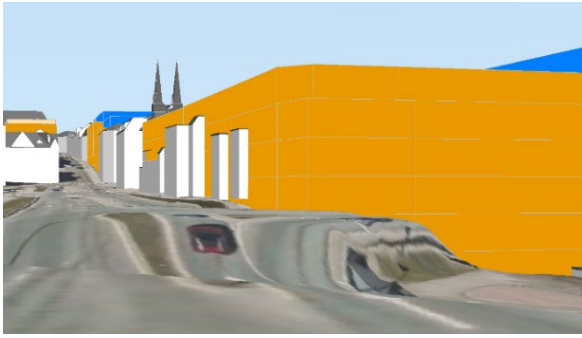


3D modell Skien kommune.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 14

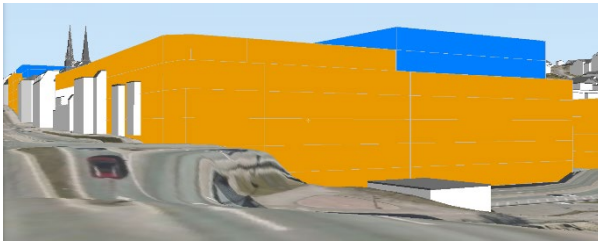


Sikten mot kirken blir ikke vesentlig påvirket ved å tilrettelegge for økte byggehøyder sett fra siktlinje 14 (bruene). Eksempel hvordan innfarten til byen vil oppleves.



Bilde Google maps

Siktlinje 14*



3D modell Skien kommune.



Bilde Google maps

Siktlinje 15

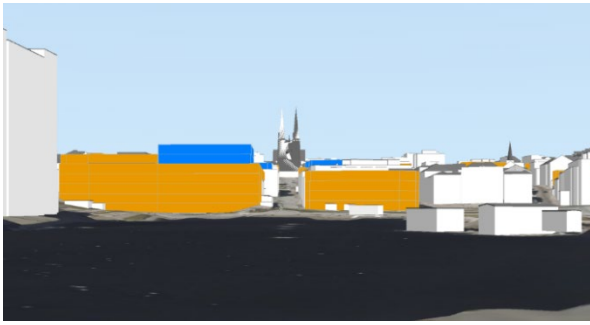


Sikten mot kirken blir ikke vesentlig påvirket ved å tilrettelegge for økte byggehøyder sett fra siktlinje 15 (Smieøya) Eksempel hvordan innfarten til byen vil oppleves.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 16



Sett fra Langbrygga ved Tollboden. Økte byggehøyder på Arken (vist med blå boks) konkurrerer noe med kirken, men ikke i vesentlig grad.



Bilde Skien kommune

Siktlinje 17



3D modell Skien kommune.

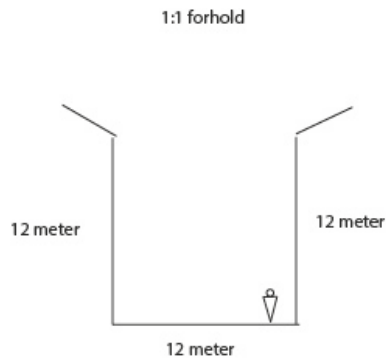


Bilde Skien kommune

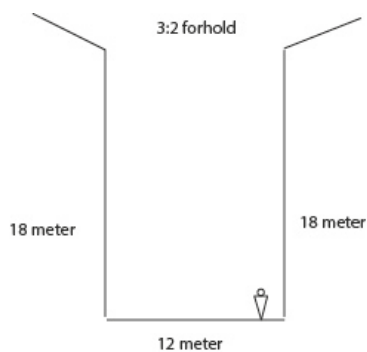
Folkehelse

Her vurderes hvilken påvirkning tiltaket har for folkehelsen.

Folkehelse var tema allerede i byplanen fra 1886 hvor det ble vektlagt at forholdet mellom byggehøyder og gatebredder skulle gi rom for luft, lys og kontakt med himmelen. Sol og lys i gater bidrar til bedre uterom og er viktig for boligbebyggelsen i sentrum.

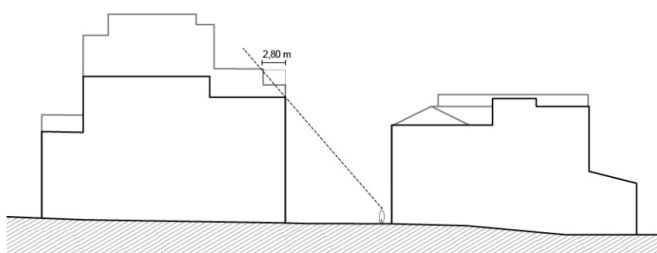


Murbyen i Skien har i hovedsak gatebredde på ca 12 meter. Med tradisjonelle etasjehøyder har dette «tillatt» inntil fire etasjer byggehøyde uten at det har gått på bekostning av opplevelsen av kvalitet i gaterommene. Mange bygg er også lavere, og fortsatt finner man gatetverrsnitt på 3:5 flere steder i sentrum. (DIVE, s. 75).



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 (DIVE, s. 74).

I dagens situasjon kaster byggene i murbyen mye skygge til gaterommene og Handelstorget. Modellen viser at ved å trekke inn den femte etasjen blir ikke forholdet mellom gate-bredde forholdet påvirket. Dette forholdet gjør også at solforholdene ikke endres i noen stor grad, tilsvarende for støy og støv.



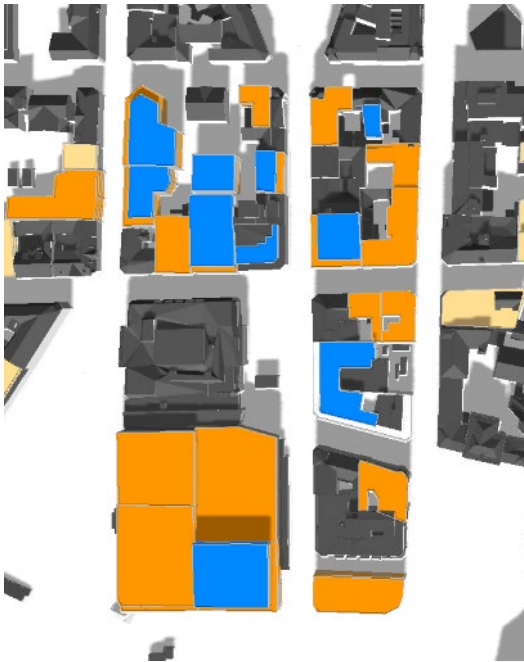
For at ikke en femte etasje skal være synlig fra gaten må den være trukket minimum 2,8 m tilbake fra 4. etasjes gesims. Bestemmelsene krever derfor 3 m tilbaketrekking. Rekkverk må trekkes minimum 1 m tilbake.

Sol skygge analyse

Sol-/skyggestudien viser hvilke arealer som får skygge fra bebyggelsen. Det vises skygger av tre tidspunkter på dagen på tre forskjellige tider av året. Skyggene er vist med lys gråfarge.

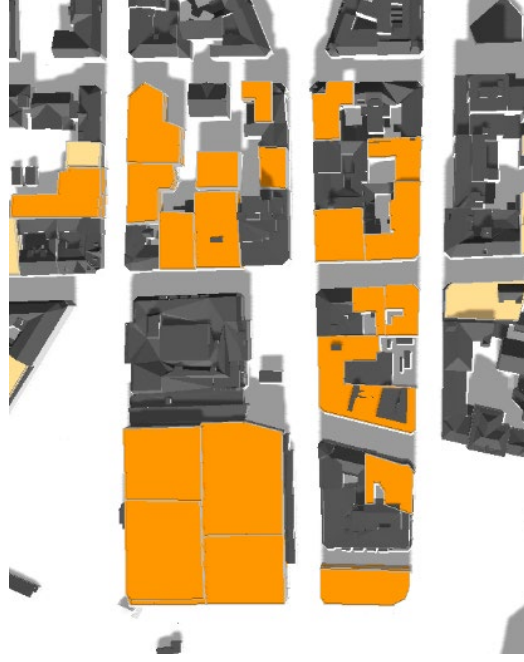
I sommermånedene mister områder som Handelstorget en del timer med sol som kan ha betydning for eksempel for uteservering på disse arealene. Som modellen viser, er det ikke store forskjeller mellom 0-alternativet og økte byggehøyder i forhold til sol og skygge i gater og byrom.

Vårjevndøgn (21.mars) – justert forslag

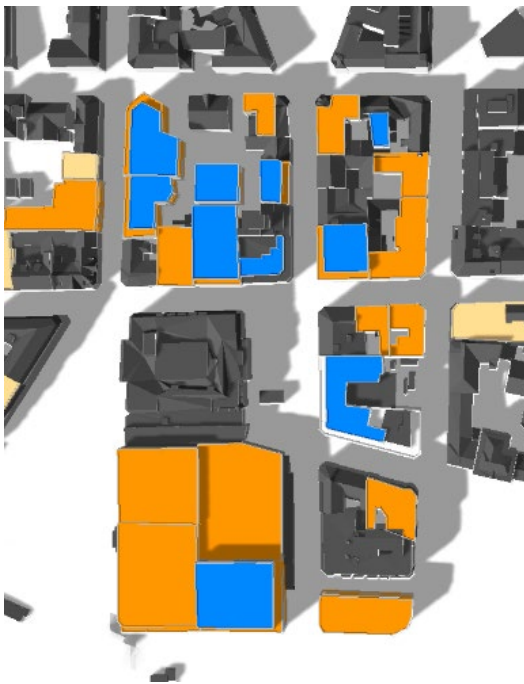


Kl. 12

Vårjevndøgn (21.mars) 0-alternativ



Kl. 12



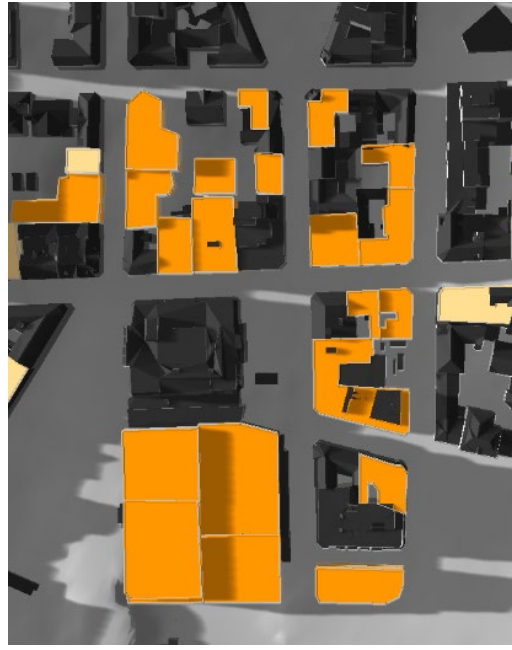
Kl. 15



Kl. 15

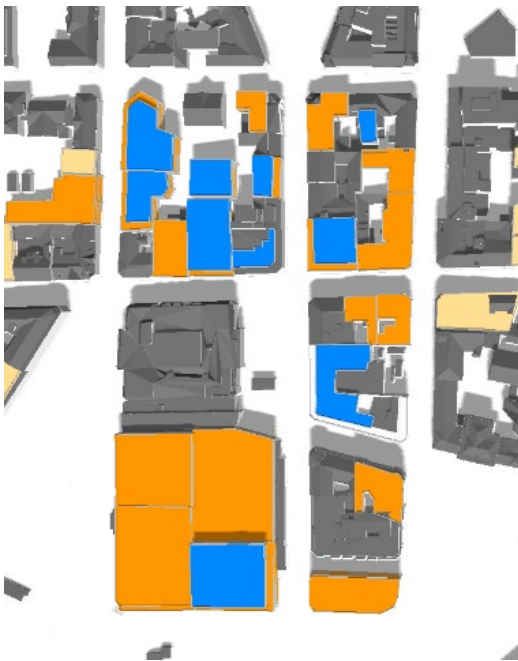


Kl. 18



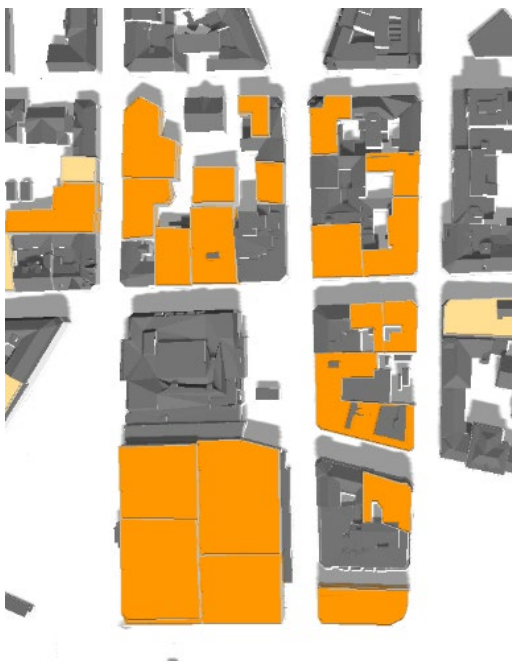
Kl. 18

Sankthans (24.juni) – justert forslag

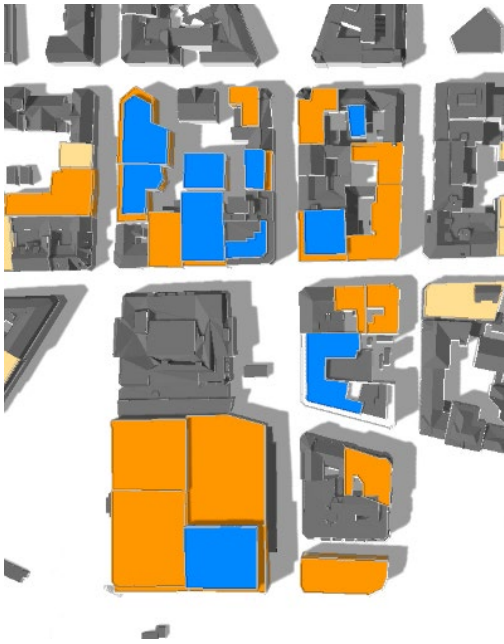


Kl. 12

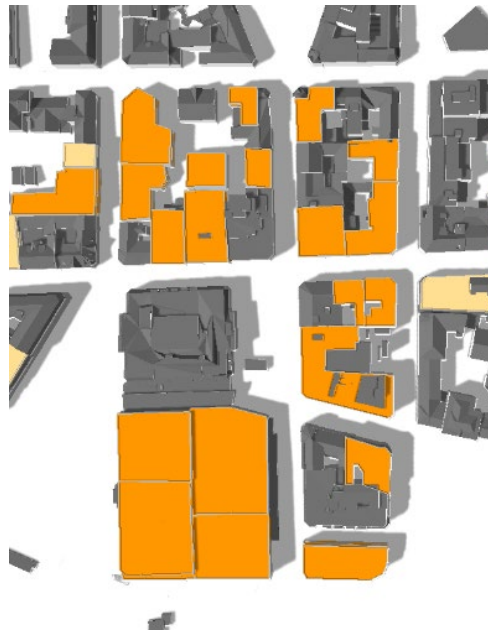
Sankthans (24.juni) 0-alternativ



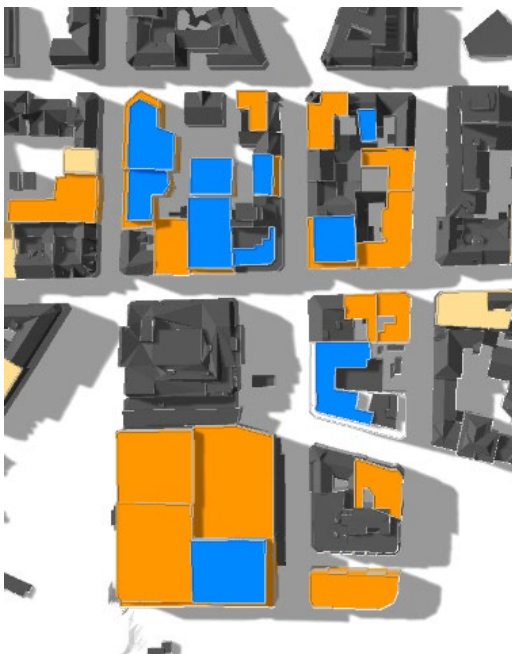
Kl. 12



Kl. 15



Kl. 15

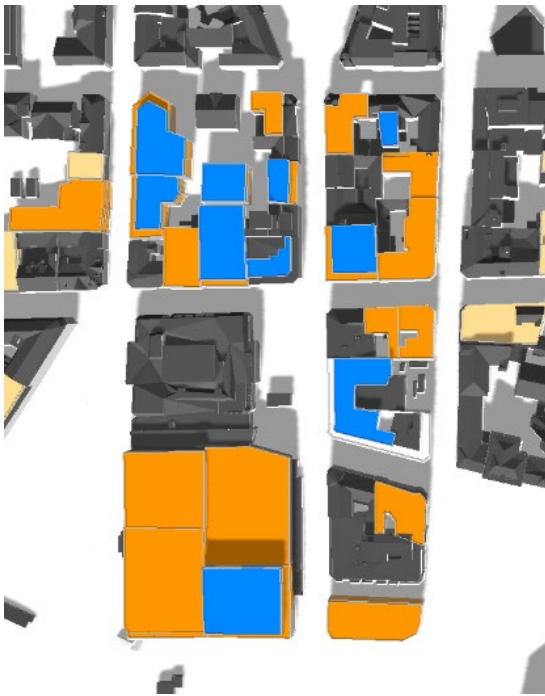


Kl. 18



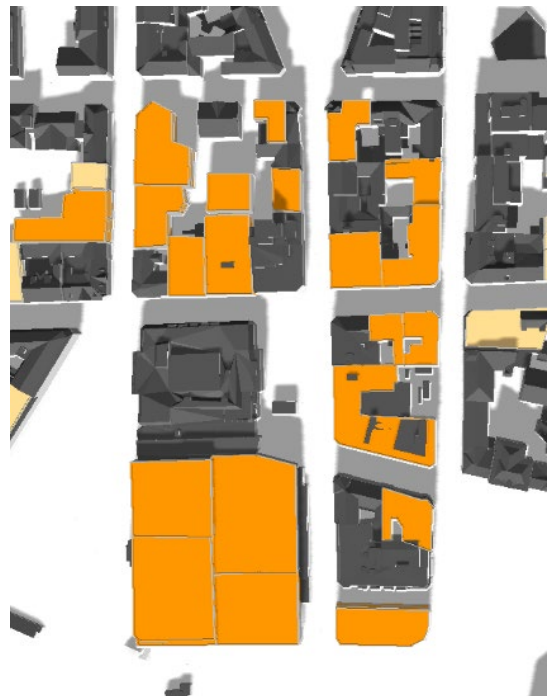
Kl. 18

Høstjevndøgn (23.september) – justert forslag

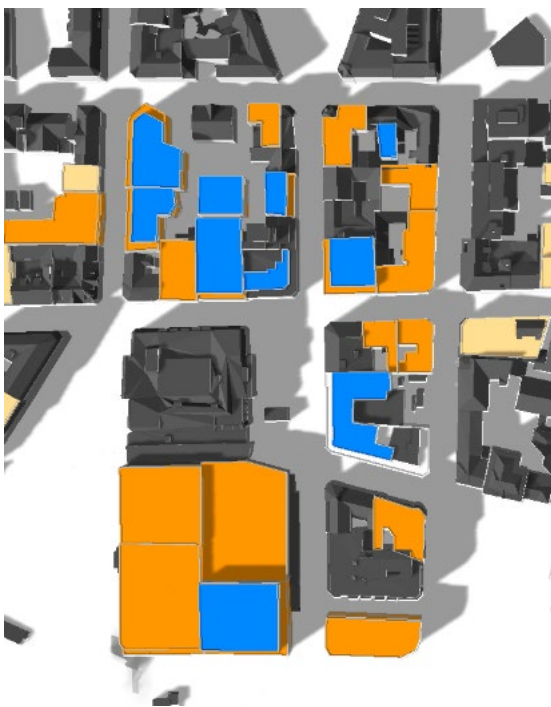


Kl. 12

Høstjevndøgn (23.september) – 0-alternativ



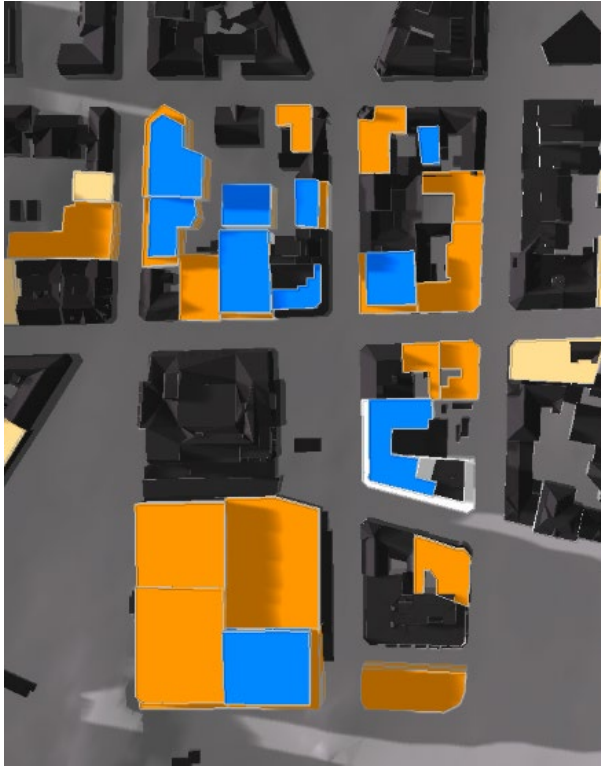
Kl. 12



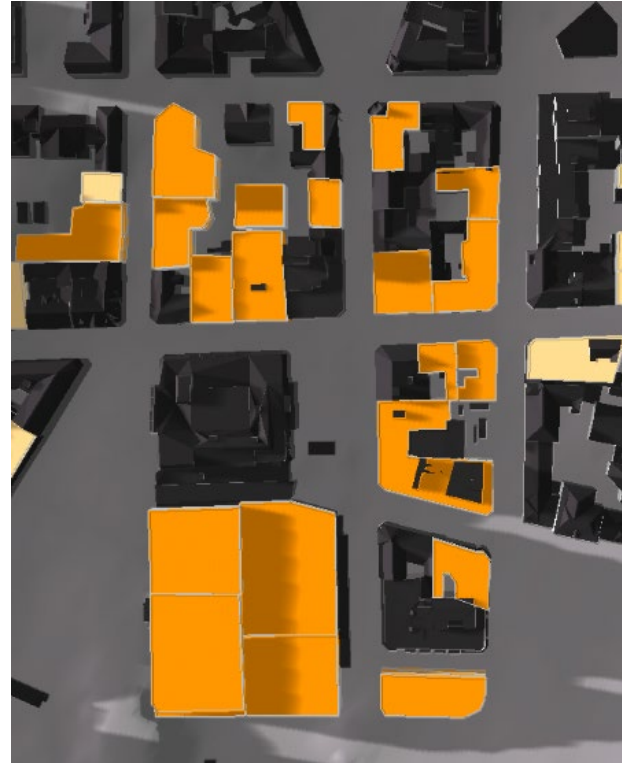
Kl. 15



Kl. 15



Kl. 18



Kl. 18

Bolig – og næringsutvikling

Her vurderes hvilke konsekvenser økte byggehøyder vil få for temaet bolig- og næringsutvikling.

I dag ligger handel, service og tjenesteyting hovedsakelig i førsteetasje og er sammen med gatemiljøet noe av grunnlaget som gir sentrum attraktivitet. Samtidig har Skien sentrum flere tomme lokaler og relativt få som oppholder seg i gatene og på Handelstorget.

Økning i antall etasjer gir større areal til transformasjon og fortetting som igjen bidrar til at flere kan bo og jobbe i sentrum. Det øker etterspørselen etter handel og service, som igjen kan bidra til bedre økonomi i byggeprosjektene og være positivt for eiendomsverdien.

Konsekvensene er derfor vurdert til å både være positive.

7 Samlet vurdering av økte byggehøyder for del av murbyen

Her vises en samlet vurdering av alle tema og grad av konsekvens.

Tema	Konsekvens	Forklaring
Kulturminner og kulturmiljø	Oransje	Nasjonale og lokale kulturminner og kulturmiljø. Krever oppfølging
Kulturminner under bakken	Oransje	Middelalderbyen. Krever avbøtende tiltak
Landskap	Oransje	Skien karakteristiske skålformet landskap
Folkehelse	Oransje	Sol/skygge, vind, kontakt med bygg og himmel
Bolig og næringsutvikling	Grønn	Økte byggemuligheter
Samlet vurdering: Skien karakteristiske naturlige skålformede landskap har vært med å prege byens utvikling og dagens bygninger følger i stor grad landskapet. Dette vil i liten grad bli svekket. Murbyen Skien kulturhistoriske verdi med gatestruktur, siktakser med Skien kirke som fondmotiv, og bevaringsverdig bebyggelse, blir i liten grad påvirket av de økte byggehøydene. Nedtrappingen av bebyggelsen langs de fallende gatene blir opprettholdt i det nye forslaget. Det skyldes at gesimshøyden på fire etasjer ikke endres, på grunn av en inntrukket 5.etasje, og dermed også forholdet gatebredde/bygningshøyde på 1:1. Dette forholdet gjør også at solforholdene ikke endres i noen stor grad, tilsvarende for støy og støv. Middelalderbyen Skien kan påvirkes negativt av en ekstra etasjehøyde på noen bygninger. Ved at unntaket fra krav om reguleringsplan er fjernet, skal alt nytt bygningsareal reguleres før byggetillatelse kan gis. Det gjør at den konkrete vurderingen av konsekvensene for kulturlagene under bakken utsettes til reguleringsplanfasen. Det er først da det foreligger et konkret og realistisk byggetiltak og behovet for kartlegginger og senere overvåking best kan tas stilling til. Større utbyggingsareal er positivt for fortetting generelt og bolig- og næringsutvikling i sentrum. Med sin nærhet til Skiens knutepunkt og framtidige togstopp, anses konsekvensene for kulturmiljø å være akseptable, sett i lys av at det er en statlig føring at høy utnyttelse skal prioriteres tett på knutepunktene.		
Konklusjon: Anbefales		

6. Tematiske konsekvenser

6.1 Transport og mobilitet

Dagens sentrum:

Skien sentrum har Prinsessegata og Kongensgate som de største gjennomfartsvegene sammenkoblet av Møllebrua og Schweigaardsgate. Landmannstorget midt i sentrum er hovedknutepunktet for bussforbindelsen til resten av kommunen og omegn. Togforbindelsen til Oslo ligger på Nylende utenfor sentrum. Det er etablert langtidsparkering på Marenro, Klosterøya, Jernbanebrygga og i bygarasjen. I tillegg er det etablert korttidsparkering langs de fleste av byens gater. Gågata strekker seg fra Møllebrua til Skistredet. For gående er det etablerte fortau langs alle gater i sentrum. For syklende er det få sykkeltraseer slik at syklende må bruke bilveg eller fortau.

Ny sentrumsplan:

Gatebruksplanen er innarbeidet i bestemmelsene. Gatebruksplanen er et verktøy for planlegging og prosjektering som vil resultere i tydeligere forskjell på gatene slik at gatene blir mer tilpasset behovene de skal dekke.

Parkeringsstrategien er innarbeidet i bestemmelsene og legger til rette for at sentrums fremtidige parkeringsbehov for korttidsparkering og langtidsparkering blir dekt.

Nasjonal transportveg gjennom sentrum er lagt inn i kartet og sikrer at informasjon om å ivareta tungtransporten kommer tidlig frem ved oppstart av prosjekter.

Togstopp i sentrum er et sentralt mål. Det er tilrettelagt for videre planlegging gjennom en samferdselslinje på togtraseen i tunnelen som viser videreutvikling av eksisterende toglinje. I tillegg er tunnelen vist med hensynssone H190 Andre sikringssoner.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av dette tema vurderes som positiv. Gatebruksplanen og parkeringsstrategien gir tydeligere føringer for videre planlegging av gatebruk og mobilitet.

6.2 Klima

Dagens sentrum:

Dagens sentrum består i hovedsak av harde flater som asfalterte gater og bygninger. Dette gjør sentrum utsatt for klimaendringer med stadig større nedbørsmengder og ekstremvær. En dempende effekt er grønstruktur som parker og grønne flekker. I sentrum er det en del grønne områder som Lundedalen, Lundeparken, Nordre Gravlund, Ibsenparken, Landmannstorget og Brekkeparken.

Ny sentrumsplan

En viktig del av klimatilpasningen i sentrum er innarbeidelsen av Skybruddsplanen i bestemmelsene. Dette innebærer fysiske tiltak for overvannshåndtering fra Nylende til Bryggevannet.

Sentrumsplanen styrker og ivaretar grønstrukturen i sentrum gjennom bestemmelser og grønstrukturanalysen. Dette bidrar til overvannshåndtering.

Sentrumsplanen bidrar til reduksjon av klimagassutslipp gjennom bestemmelser om forbud mot å rive A- og B objekter og redegjørelse. Videre skal alle nye prosjekter redegjøre for klimakonsekvenser og klimatilpasning, samt utarbeide miljøprogram og miljøoppfølgingsplan.

Tilrettelegging for togstopp i sentrum og bedre mobilitet for myke trafikanter gjennom gatebruksplanen og parkeringsstrategien bidrar til nullvekstmålet.

Nye høydebestemmelser bidrar til økt fortetting, som er viktig i et klimaperspektiv og nullvekstmålet.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av endringene i bestemmelsene vurderes som positiv til middels for klima. Generelt er all utbygging negativ for klima, men bestemmelsene legger tydeligere føringer for å bygge på allerede grå arealer, mer utvikling av blågrønnstruktur og klimavennlige løsninger.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Dagens sentrum:

Skien sentrum er kjent for murbyen som i stor grad er bevart, ispedd etterkigsbebyggelse og enkeltvise bygninger fra perioden før bybrannen i 1886. Plangrepet etter 1886- planen er tydelige i dagens sentrum som by- og landskapsrom, kvadraturen og siktlinjer i bylandskapet med Skien kirke som et tydelig landemerke og sentralpunkt i byen. En del av Skien sentrum er bygget på areal som er automatisk fredet middelaldergrunn "middelalderbyen", Asplan viak (2022). I Snipetorp og på Lie er trehusbebyggelsen godt bevart.

Ny sentrumsplan:

Kulturhistorisk stedsanalyse og byformveiledren er innarbeidet i bestemmelsene. Disse verktøyene er med på å ivareta hensynet til kulturmiljøet og kulturminner ved fremtidig planlegging.

Kulturmiljø er styrket gjennom å endre deler av hensynsone H570 til bestemmelsesområde med bevaring av kulturmiljø. Dette gir et sterkere vern av kulturmiljøet ved at vi går fra retningslinjer til bestemmelser. En av endringene er at A- og B objekter ikke tillates revet.

For å legge tilrette for transformasjon og fortetting er det lagt inn potensiale for økte byggehøyder i åtte områder som vist i kapittel 5.4. Økte byggehøyder er vurdert til å ha konsekvenser for landskap og kulturminner og kulturmiljø. Det betyr at dette må hensyntas og utredes ved videre planlegging.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av temaet kulturminner og kulturmiljø vurderes til positiv til middels. Planen legger opp til fortetting samtidig som den ivaretar den kulturhistoriske verdien.

6.4 Folkehelse

Dagens sentrum:

I dagens sentrum er det nærheten og tilgjengeligheten til rekreasjon, lekeområder, arbeidsplasser, butikker og kolkketivknutepunktet som gjør byen attraktiv for alle. Skien sentrum har som mange andre byer utfordringer med tomme lokaler i deler av sentrum. Handelstorget er et av stedene som har størst behov for oppgraderinger og økt aktivitet som trekker folk på dagtid og kveldstid.

Skien sentrum har en del utfordringer med støy og støv knyttet til trafikken langs gjennomfartsårene Prinsessegata og Kongensgate. Dette er vist i ROS-analysen tabell 4-1 (Multiconsult 2024).

Ny sentrumsplan:

Byformveilederen er med på å sikre en helhetlig vurdering av nye prosjekter opp mot eksisterende område, tilgjengelighet, boformer, næring og blå/grønne kvaliteter som alle er viktige i et helhetlig folkehelse perspektiv. Når byformveilederen brukes vil den bidra til økt attraktivitet og byliv.

Gatebruksplan og parkeringsstrategi bidrar til å løse byens behov for tilgjengelighet som bruk av gater, parkering, varelevering og renovasjon.

Støy og støv:

Sentrumsplanen åpner opp for ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone. Hovedstrategien er fortetting i sentrum. Det vil gjøre det enklere å velge gange, sykkel og kollektivt. Dette vil bidra med å redusere luftforurensingen og støyproblematikken for fremtiden. Se helsekonsekvensutredningen.

Lokal luftkvalitet styrkes ved å ivareta og tilrettelegge for økt grønnstruktur som følges opp av bestemmelser og grønnstrukturanalysen, Skien kommune (2024).

Retninglinjene for støy (T- 1442/2021) og luftkvalitet (T-1520) er innarbeidet i bestemmelsene som sikrer oppfølging ved planlegging av nye tiltak/detaljregulering.

Konsekvenser

I sentrum er byliv viktig for folkehelsen sammen med et rent miljø. Samlet sett vil bylivet forsterkes gjennom styrking av grønnstruktur og mobilitet. Planen viderefører mobilitetsprosjekter som; togstopp og bryggevannet rundt. Større fokus på attraktiv fortetting, transformasjon og bevaring gjennom byformveilederen og DIVE-analysen.

Den samlede vurdering av folkehelse vurderes derfor som nøytral til positiv.

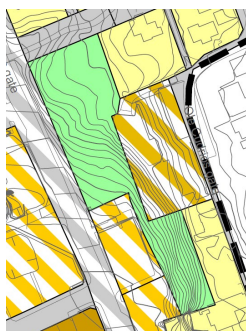
6.5 Naturmangfold

Dagens sentrum:

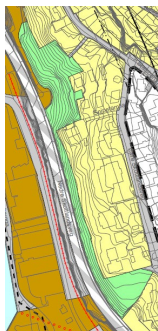
Skien sentrum består av flere grønne områder, parker og trær. Det er funnet rødlistede arter innen artsgruppene, lav, karplanter, moser og fugler. I tillegg har sentrum utvalgte naturtyper som blant annet hule eiker og åpen grunnlendt kalkmark.

Ny sentrumsplan:

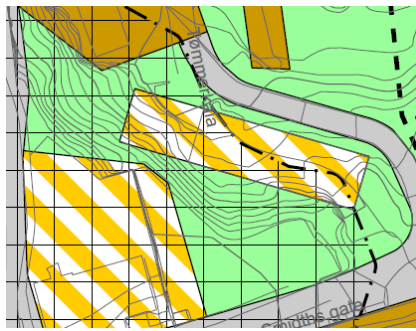
Grønnstrukturanalysen er utarbeidet som et kunnskapsgrunnlag til arbeidet med kommunedelplan for sentrum. Kartleggingen har vist at det er tre områder som i dag er friområde som er mer eller mindre uberørte områder ved Gyngehaven, Høyehaven og Tømmerkaia.



Gyngehaven



Høyerhaven



Tømmerkaia



Oversiktskart

Gyngehaven er et skogområde øst for Kongengate og består av edelløvskog med store gamle trær, flere rødlistede arter er kartlagt som Ask, Alm, Vill barlind, Lind m.m. Høyerhaven strekker seg fra Snipetorp og langs Nedre Skottlandsveg. Det er registrert store gamle trær, stående og liggende død ved, utvalgt naturtype åpen grunnlendt kalkmark. Tømmerkaia er registrert med edelløvskog med innslag av hul forsiftseik, jordsmonnet inneholder habitatspesifikke frø og planter som beviser at det har vært klosteraktivitet på området. For å ivareta områdene som naturområder er arealformålet endret fra friområde til naturområde.

Prestegårdshagen er endret fra offentlig og privat tjenesteyting til friområde. Dette gir et sterkere vern av grønnstrukturen. Deler av Brekkeparken er endret fra offentlig og privat tjenesteyting til park. Dette gir et bedre vern av grønnstrukturen.

Smieøya er ivaretatt ved å ta ut muligheten til utfylling i elva, se KU-skjema 5.1.

Hensynsonene H560 er oppdatert og innarbeidet i plankartet.

Det er foreslått bestemmelser som styrker og vektlegger eksisterende vegetasjon, trær og blågrønne områder. Polinatorstrategien er innarbeidet i bestemmelsene.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Grønnstrukturanalysen dekker kunnskapsgrunnlaget på dette overordnende nivået. Med få arealendringer og nytt kunnskapsgrunnlag vurderes den samlede vurdering av konsekvensene for naturmangfoldet til å være ivaretatt jamfør naturmangfoldloven §§ 8-12.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av temaet grønnstruktur vurderes som **positiv til middels**. Grønnstrukturen er styrket gjennom nye kunnskapsgrunnlag og oppfølging av disse i bestemmelser.

6.6 Vannmiljø

Dagens sentrum:

Innenfor kommunedelplanen Skien sentrum har vi vannforekomstene Fareelva (Hjellevannet) og Skienselva (Klosterfoss- Frierfjorden). Det er kun en liten del av vannforekomstene som er innenfor avgrensingen til sentrumsplanen. Vannspeilene er skilt av Klosterfossen, Damfoss, Skien sluse og laksetrappa.

I følge vann-nettportalen til Miljødirektoratet (2024) er vannforekomsten Skienselva-Klosterfoss-Frierfjorden sin nåværende økologiske tilstand dårlig og kjemiske tilstand dårlig.

Skien sentrum har utfordringer knyttet til overvann grunnet tette flater og flom ved store nedbørmengder. Manglende oppgradering av ledningsnett i sentrum gjør at det ved store vannmengder kommer avløpsvann sammen med overvannet ut i elva.

Ny sentrumsplan:

Det er ikke foreslått tiltak i sentrumsplanen som hindrer måloppnåelse av god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene. Skybruddsplanen er innarbeidet i bestemmelsene og tiltakene som er foreslått i skybruddsplanen bidrar til forbedring og fordrøying av overvann før det renner ut i elva. For arealer som ikke inngår i skybruddsplanen vil tretrinnsprinsippet ligge til grunn. Muligheten for utfylling i elva utenfor Smieøya er foreslått tatt ut og konsekvensene er vurdert til positive.

Hvordan kommunen jobber i dag

Hovedplan vannforsyning og avløp 2016-2046 (revisjon 2022) i Skien følger opp den regionale forvaltningsplanen for Vestfold og Telemark for å forbedre vannforekomstene. Det jobbes kontinuerlig med å utbedre avløpsnett for å redusere utslipp. Lokal håndtering av overvann, feiing av gater og veger og sandfang er tiltak som også er med på å forbedre avrenning til vannforekomstene.

Som et ledd i arbeidet med fornying av avløpsnett i Skien blir avløpsnett etter fellessystemet bygd om til separatsystemet (egen ledning for spillvann og egen ledning for overvann). Slike tiltak reduserer utslippet både fra renseanleggene og fra deler av avløpsnett. Denne reduksjonen vil gradvis bidra til en bedre vannkvalitet i Grenlandsfjordene. Den tydeligste virkningen på vannkvaliteten vil være en vesentlig reduksjon av innholdet av tarmbakterier i både elver, bekker og fjorder. Denne virkningen vil gjøre vassdrag og fjorder bedre egnet for friluftsliv og fiske.

Ombygging av deler av avløpsnett fra fellessystem til separatsystem vil redusere tilrenningen av overvann til renseanleggene. Dette tiltaket vil gi tilfredsstillende avløpsrensing.

Konsekvenser

Samlede vurderingen av tema vannmiljø er vurdert til nøytral. Det er ingen konkrete tiltak som påvirker vannforekomstene, det er det kontinuerlige arbeide med ledningsnett og overvannshåndtering som har størst positiv effekt.

6.7 Landskap

Dagens sentrum:

Skien sentrum har et karakteristisk skålformet landskap med naturlige høydedrag på øst og vestsiden av sentrum. Terrenget er hellende fra nord ved Schweigaardsgate til Bryggevannet i sør. Byens historiske preg er med på å definere landskapet med gatestrukturen og hovedaksen mellom Skien kirke og Bryggevannet.

Ny sentrumsplan:

Nye prosjekter må forholde seg til DIVE-analysen og byformveilederen. Dette er med å sikre at det historiske og naturlige landskapet blir vurdert gjennom planleggingsprosesser.

I bestemmelsene kommer det fram at saltak skal være det dominerende i murbyen. Dette er med å ivareta murbyens særpreg. Det er bestemmelser som sikrer at ventilasjonsanlegg og heis skal vurderes som en del av det helhetlige taklandskapet.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av temaet landskap er vurdert til middels.

6.8 Bolig og næringsutvikling

Dagens sentrum:

Utviklingen av boliger i sentrum har vært positivt siden gjeldende sentrumsplan ble vedtatt. Fra 2011 til 2024 har antall innbyggere økt fra 1451 til 2690, tall fra kommunen. Områder hvor det tillates forretning strekker seg fra den sørlige delen på Klosterøya til Schweigaards gate nord i planområdet. På tross av den positive veksten i antall boliger i sentrum er det i dag flere tomme lokaler i Murbyen og i kjøpesenteret Arkaden.

Ny sentrumsplan:

Ny sentrumsplan viderefører og styrker fortetningspotensiale til sentrum som kan gi en nær dobling av antall beboere og ansatte. Planen legger opp til at en kan øke antall boliger og antall arbeidsplasser. Dette er i tråd med overordnede planer og strategier. Økte byggehøyder i åtte utvalgte områder som vist i kapittel 5.4 bidrar til fortetting og transformasjon, og er vurdert som positiv for bolig og næringsutvikling.

Ny sentrumsplan legger opp til å redusere antall steder hvor det tillates forretninger. Dette er med på å samle handelen i sentrum.

For å realisere flere byggeprosjekter i sentrum hvor det ikke er mulig å løse krav til uteoppholdsareal på egen tomt, er det åpnet opp for å løse kravet gjennom oppgradering av nærliggende offentlig fellesareal «gjennomføringsmodell», se planbeskrivelsen og bestemmelsen. Dette vil også bidra til høyere kvalitet på felles uterom.

Konsekvenser

Den samlede virkningen av tema bolig og næringsutvikling er vurdert til positiv. Det er gode fortetningsmulighet innenfor sentrum og gjennomføringsmodellen vil bidra til at flere boligprosjekter kan realiseres.

6.9 Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet

Naturfare

Dagens sentrum

Skien sentrum ligger under marin grense. Det er kartlagt faresoner og aktsomhetsområder for kvikkleiere og flom. Det er utfordringer med overvann og flom i sentrum knyttet til harde flater og Skiens elva.

Ny sentrumsplan

Sikkerhet mot flom, skred og overvann er styrket i ny kommunedelplan for Skien sentrum gjennom hensynssoner, faresoner og aktsomhetsområder. Dette er innarbeidet i kart og bestemmelser. Skybruddsplanen er utarbeidet med tiltak for håndtering av overvann og innarbeidet i bestemmelsene. Hensynssonene er fulgt opp med bestemmelser som sikrer geotekniske undersøkelser ved detaljregulering.

Det kan være kombinasjon av overnevnte som fører til hendelser. Sikkerheten skal avklares på siste plannivå. I ny sentrumsplan er det ikke foreslått tiltak som direkte er i konflikt med tema naturfare.

Oppfølging av ROS-analysen

Tabellen under viser en oppfølging av øvrige tema i ROS-analysen.

<p>Byggegrense: Det foreslås byggegrense mot vassdrag. Sentrumsplanen har foreslått 10 m som byggegrense i sentrumsplanen gjennom bestemmelser.</p>
<p>Bekker: Gjennom sentrum er det lukkede bekker. Bekkene er vist innenfor hensynsone aktsomhets for flomfare H320. Det er ikke foreslått gjennåpning av bekker.</p>
<p>Brannsikkerhet: Brannsikkerhet er vurdert i ROS-analysen og det er foreslått å etablere system for vurdering og håndtering av risiko for brann. Det er god kapasitet på tilgangen til slukkevann i sentrum. Videre er det trukket fram at Snipetorp har vanskelig tilgjengelighet for brannvesenet. Brannsikring i kulturmiljø er en stor utfordring. Grenland brann- og redning jobber sammen med Skien kommune og Telemark fylkeskommune for å lage en brannsikringsplan for Snipetorp, murbyen med tilliggende trehusbebyggelse.</p>
<p>Trafikkulykke: Det er generell høyt trafikkulykkerisiko i byer. Kart fra Statens vegvesen viser at det har vært mange trafikkulykker innenfor sentrumsavgrensingen, Multiconsult (2024). Sikkerhet knyttet til veg følges opp gjennom gjeldende normer, håndbøker og ved detaljregulering.</p>
<p>Forurensing: Forurensning i grunnen er omtalt i ROS-analysen. Det foreslås bestemmelser som sikrer miljøgeotekniske undersøkelser ved detaljregulering og tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i bygge og anleggsfasen. Det foreslås at områdene merkes som hensynsone i plankartet. Det er ikke foreslått nye tiltak som berører områdene registrert med forurensing. Arealene er i dag hovedsakelig regulert og forurensingen er håndtert gjennom planprosessen.</p>
<p>Støy og støv: Skien sentrum har en del utfordringer med støy og støv knyttet til trafikken langs gjennomfartsårene Prinsessegata og Kongensgate. ROS-analysen anbefaler å innarbeide retninglinjene i bestemmelsene. Retninglinjene for støy (T- 1442/2021) og luftkvalitet (T-1520) er innarbeidet i bestemmelsene 1.14.2 som sikrer oppfølging ved planlegging av nye tiltak/detaljregulering.</p>
<p>Drikkevann: En viktig del av samfunnssikkerheten er tilgangen til rent vann. I skien sentrum er tilgangen til drikkevann god både for nåværende innbyggere men også kapasitet for fremtidig bebyggelse og reservelkilder ved krise.</p>

7. Samlede virkninger for Skien sentrum

Planforslaget samlede virkninger er vurdert som positiv for Skien sentrum:

Videreføring av sentrumssatsingene; Vannfronten, togstopp, det historiske sentrum og lbsensatsingen, er med på å skape et mer attraktivt og tilgjengelig sentrum med identitet og gode kollektivmuligheter.

Planforslaget legger ikke opp til nye utbyggingsområder. Planens avgrensning er noe innskrenket og er nå tilpasset kommuneplanens arealdel. Det vil gi en større forutsigbart i planarbeidet for forslagstillere og kommunen. Det blir ikke en overlapp mellom kommunedelplan for sentrum og kommuneplanens arealdel.

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 nær 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 trengs nye kunnskapsgrunnlag. Planen har derfor utarbeidet: byformveileder, kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse), gatebruksplan og parkeringsstrategi, grønnstrukturanalyse og skybruddsplanen.

Nye prosjekter må utarbeide en byformanalyse etter byformveilederen. De må forholde seg til eksisterende omgivelser og gi noe tilbake til byen. Samtidig må de nye prosjektene forholde seg til klimaendringene. Bevaring er positivt for det historiske Skien og for klimaet. En enkel og tilgjengelig klimaeffekt er å ikke 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 klimaet. Store nedbørsmengder og skybrudd krever god overvannshåndtering, og da er grønne parker og flekker en viktig del av løsningen. Bytrær har flere positive effekter, både med tanke på det estetiske, skygge og vindforhold. Naturområder i sentrum gir også gode forhold for pollinerende insekter. Bestemmelsene for grønnstruktur er skjerpet, slik at Skien i fremtiden skal gå mot en grønnere by og økt biologisk mangfold.

Hvilken rolle gatene i sentrum har og hvordan disse skal utformes, er et av de viktigste virkemiddelene for å endre opplevelsen av et område i byen. Bestemmelsene viser til ny gatebruksplan for selve gatene og byformveilederen for forholdet mellom bygg og gate. Innholdet i førsteetasjene har og en stor påvirkning. Her er bestemmelsene tydelige på hvor det skal være publikumsrettet virksomhet, og hvilke steder som tillater bolig og kontorer i førsteetasjene.

Planforslaget tillater økte byggehøyder for noen områder. Noen av de økte byggehøydene vil få negative konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø både over og under bakken. Ved avbøtende tiltak og tilpasninger blir denne konsekvensen noe redusert. Økte byggehøyder vil være positivt med hensyn til fortetting i sentrum og knutepunktutvikling. Planen har lagt størst vekt på å styrke knutepunktutviklingen.

Planen vil tilrettelegge for et mer attraktivt, inkluderende og grønnere sentrum, og gi et bedre grunnlag for mer byliv og kollektivtilbud.

Kilder

Nettsider:

Miljødirektoratet. «1.1 Nullalternativ og alternativer» (u.å.) [1.1 Nullalternativ og alternativer - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#) hentet 08.07.2024.

Miljødirektoratet. «Vann-Nett» (u.å.) [VannNett-Portal \(vann-nett.no\)](#) hentet 10.07.2024.

Norges vassdrags- og energidirektorat. «Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel» (u.å.) [Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel \(arcgis.com\)](#) hentet 08.07.2024.

Regjeringen. «veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven» (06.2021) [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no](#) hentet 08.08.2024.

Lover og forskrifter:

2017 Forskrift 21. juni nr. 854 om konsekvensutredninger

2008 Lov 27. juni nr. 71 Planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

Rapporter:

Asplan viak. «Kulturhistorisk stedsanalyse for Skien» (2022) [Kunnskapsgrunnlag - Skien kommune](#) hentet 08.07.2024.

Ramøll. «Skybruddsplan Skien sentrum» (2022) [Kunnskapsgrunnlag - Skien kommune](#) hentet 08.07.2024.

Skien kommune. «Grønnstrukturanalyse» (16.18.2024)

Spacescape og Vill. «Verdiskapende fortetting i Grenland» (2020) [Kunnskapsgrunnlag - Skien kommune](#) hentet 08.07.2024.

Vill og Spacescape. «Byformveileder» (2023) [Kunnskapsgrunnlag - Skien kommune](#) hentet 08.07.2024.

WSP. «Gatebruksplan og parkeringsstrategi» (16.18.2024).

WSP. «Klimavurdering for ny kommunedelplan for Skien sentrum». (juni.2024).

Telemark Landbruksselskap. «Pollinatorvennlige Skien» (2023) [Pollinatorvennlig-Skien.pdf \(aarhusgaard.no\)](#) hentet 08.07.2024.

Vedlegg 1 Medisinskfaglig og helhetlig vurdering

Medisinskfaglig og helhetlig vurdering av samspillseffektene mellom støy og luftforurensing i spesielt utsatte områder knyttet til arbeidet med kommunedelplan for sentrum i Skien kommune

Bakgrunn

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark anbefaler i sin uttalelse til kommunedelplan for sentrum i Skien kommune [1], datert 03.10.24, at det i hht.T-1442 [2] og T-1520 [3] gjøres en medisinskfaglig og helhetlig vurdering av helsekonsekvensene for støyfølsom arealbruk dersom det i de samme områdene er utfordringer med luftkvaliteten. Det etterlyses også fokus på samspillseffektene mellom støy og luftforurensing i planen.

Bakgrunnen for at Statsforvalteren etterlyser fokus på disse samspillseffektene, er særlige hensyn med å sikre god bokvalitet og hensyn til barn og unge.

Uttalelse fra Miljørettet helsevern i Grenland og kommuneoverlegen i Skien i 2023

I sin uttalelse under høring av planprogrammet i 2023, anbefalte kommuneoverlegen i Skien og Miljørettet helsevern i Grenland at folkehelse ble utredet som eget tema i planprogrammet – gjerne ved gjennomføring av en helsekonsekvensutredning (HKU).

Det ble også gjort oppmerksom på samspillseffektene mellom støy og luftforurensing, og at stille områder bør sikres i arealplanen i tråd med anbefalingene i kap.2.3 i retningslinje 1442/2021.

Sist, så ble det også anbefalt at eksisterende grøntområder blir bevart, eller at det etableres nye, og at disse er lett tilgjengelig, skjermet fra biltrafikk og har mulighet for både sol og skygge.

Medisinskfaglig og helhetlig vurdering av samspillseffektene mellom støy og luftforurensing i spesielt utsatte områder

Eksposering for både støy og luftforurensing (i stor del støv) kan øke plager og helserisiko for befolkningen, og det bør tas ekstra hensyn i planleggingen for å sikre plangrep og tiltak som ivaretar hensyn til både støy og luftforurensing.

Ved utbygging i sentrumsområder vil det ofte være områder som er rammet av rød både støy- og luftforurensingssone. I disse situasjonene anbefales det både i T-1442 og T-1520 at kommuneoverlegen eller annen medisinskfaglig rådgiver vurderer planforslaget opp mot samspillseffekten disse påvirkningsfaktorene kan ha på helsetilstanden til befolkningen i disse sonene.

Det er anbefalt at den medisinskfaglige vurderingen bør fremgå av planforslaget.

Det presiseres både i [Veileder om behandling av støy i arealplanlegging - miljodirektoratet.no](https://www.miljodirektoratet.no/veileder-om-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging) og i veilederen for [Luftkvalitet i arealplanlegging - miljodirektoratet.no](https://www.miljodirektoratet.no/luftkvalitet-i-arealplanlegging), at utbygging i rød (og gul) støy- og støvsone må aksepteres i såkalte «prioriterte sentrum- og satsningsområder», der utbyggingen knyttes opp til de sentrums- og utviklingsområdene hvor kommunen gjennom sin planlegging viser at de bygger opp under intensjonene i [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig-areal-og-transportplanlegging) (SPR-BATP); sistnevnte retningslinjer er viktige planleggingsverktøy som skal framme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det er særlig den langsiktige gevinsten av slik planlegging som vektlegges. Samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging innebærer et ønske om høyere arealutnyttelse i sentrumsområder og særlig i knutepunkter for kollektivtrafikk. Det er da aktuelt med boliger og annen luftfølsom arealbruk i sentrumsområder og kollektivknutepunkter. Det innebærer at sentrumsområdet blir planlagt med fortetting og transformasjon, høy utnyttelse og tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtilbud.

Arealplanlegging som legger til rette for redusert transportbehov og en høy andel kollektivtrafikk vil være gunstig på lang sikt både med hensyn til luftkvalitet og støy.

Når kommunen åpner for nye utbyggingsområder i rød støysone må dette ifølge [Veileder om behandling av støy i arealplanlegging - miljodirektoratet.no](#) begrunnes. Begrunnelsen skal fremgå av planbeskrivelsen. Under følger slik redegjørelse fra planseksjonen:

Hvorfor det er viktig med utbygging i dette området?

I tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, ønsker Skien kommune at hovedtyngden av veksten i boliger og arbeidsplasser skal komme i eller i nærheten av store kollektivknutepunkt. Ifølge retningslinjene skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet.

Hvordan har kommunen i kommuneplanen vist at området er et prioritert sentrums- og utviklingsområde?

Sentrums-satsning er prioritert både regionalt og kommunalt. Det er føringer i areal og transportplan for Grenland og kommuneplanens samfunnsdel. Kommuneplanens arealdel legger opp til et utbyggingsmønster som prioriterer utbygging i by-båndet og sentrumsområdet.

Er det andre utbyggingsområder utenfor rød støysone som kan bygges ut før dette arealet tas i bruk?

Det er flere områder utenfor rød støysone som kan bygges ut før de støyutsatte arealene tas i bruk. Kommunen legger ikke opp til en utbyggingsrekkefølge fordi det er utfordringer nok til å få til bygging.

Er det sannsynlig at det er mulig å få tilfredsstillende støyforhold og oppfylle kvalitetskriteriene ved utbygging (få til stille side for ny bebyggelse, når alle støykilder tas i betraktning)?

Her kreveres det konkrete vurderinger i forbindelse med detaljregulering og byggesak. Det viser seg at det er mulig å få til.

Er det fleksibilitet nok på tomte til å vurdere ulik lokalisering av bebyggelsen for å oppnå stille side og gode stille uteoppholdsarealer?

Det er stort sett gårdsrom i kvartalene eller muligheter til å opprette det hvor en kan etablere stille og gode uteoppholdsarealer.

Tilsier en helhetlig vurdering av området at andre kompenserende kvaliteter kan begrunne at det åpnes for utbygging i dette område, for eksempel tilgang til sol og lys, utsikt, eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse?

Tilgang til sol og lys, utsikt, bygge med god kvalitet (materialer, vegetasjon m.m.) kan kompensere for høyt støynivå.

Finnes det egnede grøntområder og/eller stille områder i nærheten?

Sentrum har flere grønne parker for rekreasjon og lek som kan være alternativer/kompensere og områder som kan utforskes for å se om de tilfredstiller kravene til stille områder

Kommuneoverlegen i Skien vurderer at føringene i veilederne for luftkvalitet og støy er ivaretatt, og at kompenserende tiltak er vurdert og iverksatt, i kommunedelplan for Skien sentrum.