

Fra: Stettin, Alexander <Alexander.Stettin@sweco.no>

Sendt: 08.05.2026 13:54:04

Til: Skien Postmottak <post@skien.kommune.no>

Kopi: Sigbjørn Hjelset <sigbjorn.hjelset@skien.kommune.no>, Heggelund, Ingerid <ingerid.heggelund@sweco.no>, Robert Nilsen <nilsenconsulting@gmail.com>, Rune Solstad <rune@aevieiendom.no>, Roar Svendsen <roar@adaptarkitekter.no>

Emne: Nenset Terrasse - avklaringer av forutsetninger for videre arbeid

Hei!

Aevi Eiendom har i fjor satt i gang arbeidet med søknad om rammetillatelse for teig BB1 i reguleringsplanen for Nenset terrasse, vedtatt 12. mai 2016. I avklaringsmøter med Skien kommune har vi identifisert muligheten for at det kan være nødvendig å endre gjeldende reguleringsplanen for å skaffe nødvendig hjemmel for planlagte tiltak. Sweco har derfor igangsatt planarbeidet for 2025001 - Område øst for Nensetjordet. Samtidig som disse to arbeidene ble startet opp, har MD gjennomført et omfattende NiN-kartleggingsarbeid i deler av Skien kommune, som også omfatter tiltaksområdet. Resultatene fra dette arbeidet forelå sent på høsten 2025. Planavdelingen i Skien kommune har på bakgrunn av registreringene og dialogen om nødvendige tiltak i rammesøknaden gitt tilbakemelding om utbygging av BB1 ikke vil kunne tillates, såfremt den betinger geoteknisk sikring av elveskråningen som skissert av geoteknisk konsulent Løvlien Georåd.

Tiltakshaver har fått undersøkt muligheten til sikring av området på andre måter, men ser ikke grunnlag for videre prosjektering med bakgrunn i alternative sikringsmåter. Dette primært fordi alternativ sikring vil betinge kontinuerlig vedlikehold/tilsyn, noe som vil bli en heftelse for fremtidige kjøpere av boenheter på tomten. Tiltakshaver savner en politisk forankring av tilbakemeldingen fra administrasjonen, og ber derfor om at det prinsipielle spørsmålet tas opp som en avklaring underveis i planprosessen. Spørsmålet som ønskes avklart er om naturmangfoldet som samfunnsinteresse prinsipielt vurderes til å få størst vekt i arealavklaringer, eller om det er politisk vilje til å vurdere naturmangfoldet opp mot andre samfunnsinteresser. Tiltakshaver er klar over at dette politiske signalet ikke vil være bindende for den eventuelt påfølge planprosessen og er innstilt til å fremlegge en utredning av alternativer i forbindelse med reguleringsplanforslaget.

På vegne av tiltakshaver ber Sweco om en dialog med planadministrasjonen for å sette i gang en politisk vurdering.

Med vennlig hilsen

Alexander Stettin

Senior rådgiver landskap og arealplanlegging

Sweco Norge AS | Seljord

Mobil +47 41690212

alexander.stettin@sweco.no

www.sweco.no



Organisasjonsnr. 967032271 | Hovedkontor: Oslo

[For mer informasjon om hvordan Sweco håndterer dine personlige data, vennligst les her](#)



NENSET TERRASSE - videre fremdrift

Innledning

Dette notatet redegjør for gjeldende plangrunnlag, gjennomførte undersøkelser og ønsket videre fremdrift for utvikling av Nenset Terrasse i Skien kommune. Formålet er å gi et samlet og tydelig grunnlag for administrativ og politisk avklaring av prosjektets videre løp.

Gjeldende regulering

Reguleringsplanen for Nenset Terrasse ble vedtatt av Skien bystyre i 2016, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 221/1076, 221/334, 221/924 og 221/428 . Planområdet utgjør ca. 15,3 daa og ligger på vestsiden av Skienselva, innenfor den sammenhengende bysonen mellom Skien og Porsgrunn .

Planens hovedformål er å legge til rette for boligbebyggelse, i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til eksisterende og framtidig boligformål . Det åpnes for både eksisterende småhusbebyggelse (B1) og ny blokkbebyggelse (BB1) med byggehøyder på 2–4 etasjer, tilpasset terreng og omkringliggende bebyggelse .

I tillegg til bolig regulerer planen et offentlig friområde og grønnsstruktur i skråningen ned mot Skienselva, med krav til skjøtsel og stabiliserende tiltak av hensyn til både naturmangfold og geoteknisk sikkerhet. En offentlig gang- og turveg ledes gjennom planområdet, som del av et sammenhengende grøntdrag og framtidig turveg langs elva.

Krav til håndtering av grunnforhold, flom- og skredfare, herunder nødvendige sikringstiltak er dokumentert gjennom geotekniske vurderinger. Bestemmelser knyttet til forurenset grunn, naturmangfold og avbøtende tiltak i tråd med naturmangfoldloven. Planen er utarbeidet med tilhørende ROS-analyse, naturmangfoldkartlegging og geoteknisk dokumentasjon, og er samordnet med tilgrensende reguleringsplan for Nenseth gård, blant annet når det gjelder adkomst og felles infrastruktur.

Følgende undersøkelser er tidligere gjennomført vedr. områdestabilitet og naturmangfold i prosjektet:

- Grunn- og stabilitetsforhold Nenset Gård 2012 (Multiconsult)
- Grunn- og stabilitetsforhold Nenset Terrasse 2014 (Multiconsult)
- Grunnundersøkelser 2021 (Grunnteknikk)
- Geoteknisk datarapport 2021 (Løvlien Georaad)
- Vurdering av områdestabilitet 2022 (Løvlien Georaad)
- Naturtypekartlegging 2014 (Biofokus)
- [NiN-kartlegging 2025](#) (Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS)

Pågående arbeid

Videre arbeid med søknad om rammetillatelse for eiendommen og omregulering av deler av tomten ble igangsatt tidlig vår 2025.

Det ble avholdt forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og Skien kommune 4. februar 2025 vedrørende nye boliger innenfor område BB1 i reguleringsplan for Nenset Terrasse.

Byggehøyder ble diskutert og krav om løsninger for vannforsyning, spillvann og lokal overvannshåndtering. Det ble i møtet avklart at detaljprosjektering måtte samordnes med landskapsplan og tilpasses grunnforhold og kvikkleiresoner. Videre ble det presisert at

rekkefølgekrav i reguleringsplanen, herunder opparbeidelse av offentlig gang- og turveg som del av stabilisering av skråningen mot elva, måtte ivaretas.

Spørsmål om omfang av sikringstiltak for å sikre områdestabilitet og konsekvenser for naturmangfold kom opp som sentrale avklaringsspørsmål i byggesaksbehandlingen og i det videre planarbeidet.

Fremdriften i byggesaksbehandlingen ble satt på vent som følge av pågående NiN-kartlegging i regi av Skien kommune (Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter). I desember 2025 var kartleggingsarbeidet ferdigstilt, noe som påviste naturtypen C21 – gammel høgstaudegråorskog, en utvalgt naturtype med sentral økosystemfunksjon av nasjonal eller vesentlig regional miljøinteresse.

Administrasjonen ga prosjektet tilbakemelding om at nødvendige sikringstiltak, en stabiliserende motfylling i foten av terrengskråningen langs elva ville medføre en forringelse av den registrerte naturtypen og dermed være ulovlige. Mangel på kartlegging av naturmangfold i elvebunnen ville også kunne medføre innsigelse fra regionale myndigheter.

Planavdelingens vurdering var at det ikke lenger kunne tillates utbygging på felt BB1 i reguleringsplanen for Nenset Terrasse i den grad utbyggingen utløser krav om sikringstiltak. Det ble også stilt spørsmål ved om det i det hele tatt var mulig å gjennomføre utbygging på feltet uten at sikringstiltak blir nødvendig.

Følgende undersøkelser ble gjennomført vedr. områdestabilitet i forbindelse med byggesøknaden:

- Vurdering av områdestabilitet 2025, rev. 01 (Løvlien Georaad)
- Detaljprosjektering av sikringstiltak/motfylling 2025 (Løvlien Georaad)

Parallell prosess

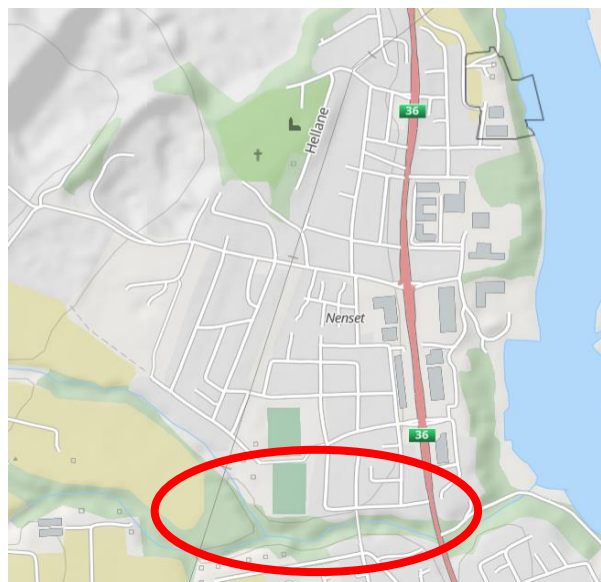
Skien kommune har selv igangsatt et arbeid i samarbeid med NVE med mål om å sikre to kvikkleiresoner i Lensmannsdalen. Et eventuelt større skred vil kunne utgjøre en fare for bebyggelse og infrastruktur i området. Utarbeidelse av reguleringsplan og detaljplanlegging i løpet av 2026. Gjennomføring av planlagte tiltak 2027/2028. NVE dekker 80-90 prosent av kostnadene, resterende av Skien kommune.

I Lensmannsdalen er det i dag store naturverdier. Å sikre dalen ved å tilføre steinmasser, vil gi negative konsekvenser for naturverdiene. Disse konsekvensene vil bli utredet i løpet av planprosessen.

Det planlegges å heve bekken med 2 -3 meter ved å fylle opp ravinedalen med steinmasser. Området som berøres er avsatt til friområde, LNF og boligformål i kommuneplanens arealdel. Det skal gjennomføres en KU for naturmangfold. Plangrensen omfatter også areal til anleggsveier og riggområde.



Figur 1: Sikringsområde i Lensmannsdalen



Figur 2: Planområdet Nenset (svart) og tiltaksområdet Lensmannsdalen (rød sirkel)

Tiltakshaver trekker paralleller mellom den private prosessen på Nenset og den kommunale prosessen i Lensmannsdalen. Begge steder treffer to relevante samfunnsinteresser på hverandre og trenger en politisk prioritering opp mot hverandre. Forskjellen ligger i at arbeidet på Nenset finansieres av private tiltakshavere for å få hjemmel til utbygging i tråd med gjeldende planverk, mens arbeidet i lensmannsdalen finansieres av det offentlige for å sikre for det meste eksisterende bebyggelse og infrastruktur.

Drøfting

Tiltakshaver legger vekt på at tomten er regulert til boligformål og ligger innenfor Bybåndet hvor det ønskes fortetting. Kommunen har en forventning om at utbygging skal gjennomføres her. Kvikkleireproblematikk og naturmangfold var allerede kjent når gjeldende planen ble vedtatt. Det betyr at det tidligere planvedtaket ble gjennomført en politisk prioritering av byutvikling og samfunnssikkerhet over naturmangfold. Dersom gjennomføring av geoteknisk sikring av byggeområdet nå stoppes av naturmangfoldet, vil dette være en ny politisk prioritering, som må forandres i et nytt politisk vedtak. Per dags dato foreligger ingen politisk omprioritering.

Sweco mener at prosjektering av sikringstiltaket kan gjennomføres på en måte, som begrenser inngrep i eksisterende naturverdier. Det er i tillegg mulig å reetablere naturtypen etter gjennomførte sikringstiltak, ved å spare på stedlig vekstjord, planterester og frøbank. Det vil ta tid å gjenskape den nåværende verdien i form av gamle tre og tilhørende arter, men tidlig stadium for naturtypen kan være på plass få år etter anleggsarbeid.

Sikringstiltak kan knyttes opp mot planlagte ønskede turveg tiltak definert i Bypakke Grenland. Det har allerede vært dialog for å diskutere muligheter for tilgjengeliggjøre elvebredden for allmennheten som del av prosjektet. Dette kan øke samfunnsnyttien av tiltaket, men krever beslutning av bypakka. Dette må imidlertid sees på sammenhengende for å få til et gjennomførbart avsnitt med koblingspunkter til eksisterende GS-infrastruktur i nord og sør.

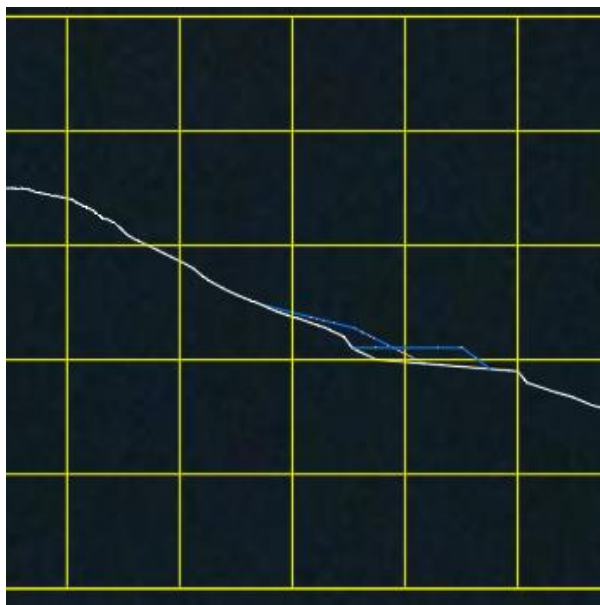
Prosjektområdet ligger ca. 1km fra Lensmannsdalen hvor tilsvarende sikring av områdestabilitet i området med store naturverdier planlegges gjennomført i regi av kommunen. Forutsetningene er ikke identiske, men også i Lensmannsdalen blir det gjort en prioritering mellom samfunnssikkerhet og naturmangfold. I dette tilfellet er det prioritert samfunnssikkerhet.

Det er oppdatert kunnskap om to forhold i området:

1. Elveskråninga ble registrert i samsvar med oppdatert metodikk (NiN) i 2025. Fra før hadde registrering i 2014 avdekket Rik boreal lauvskog med middels verdi etter metodikken HB 13. Denne lå til grunn for planvedtaket i 2016. Gjeldende plan stiller krav til en skjøtselsplan for å ivareta geoteknisk stabilitet i skråninga på bekostning av naturmangfold (gamle trær skal tas ut). Registrering i 2025 viser nå gammel høgstaudegråorskog med stor verdi etter NiN metodikken. Området er lokalisert litt lenger sør for det tidligere registrerte området. Ny verdisetting er bakgrunnen for at planadministrasjonen ikke kan anbefale sikringstiltak i elveskråningen.
2. Sikringstiltak er blitt vurdert mer detaljert og i lys av ny veileder NVE 1/2019. Det vurderes ikke som tilstrekkelig å skjømte vegetasjonen i elveskråningen på en spesiell måte. Anbefalt metode for sikring av bebyggelsen i planområdet består nå i stabilisering i bunnen av skråningen. Vegetasjonen over inngrepssonen kan derimot vokse fritt og har ikke behov for verdireduserende skjøtsel.



Figur 3: Utdrag av naturbasekart, som viser verdisatte områder i 2014 (gult) og 2025 (cyan)



Figur 5: Snitt gjennom elveskråning, som viser nødvendig støttefylning (se fig. 3). Snittet viser høyden på terreng før og etter tiltak i ett av punktene med størst utbredelse. Avstanden fra regulert turveg på toppen av skråningen til elvebredden er på ca. 30meter i snitt. De to blå linjene viser profil på motfyllingen og profil på anleggsvei. Hvit linje viser eksisterende terrengprofil. Omfanget av fyllingen varierer i tykkelse. I områder med liten oppfylling kan eksisterende trær/store busker bevares. Merk sikringstiltakets omfang jfr. skråningsens størrelse



Figur 4: Planskisse av nødvendig sikringstiltak (grønt) i elveskråning og tilstøtende kantsone Skienselva. Sikringstiltaket strekker seg opp til kote +4-5 og har en bredde på i snitt 6-7meter. Anleggsveien er tegnet i en bredde på ca. 10 meter fra terreng på kote +1 som reduseres til 6 meter eller fjernes helt etter at sikringstiltakene er ferdigstilt. Se forhold til båtøpplag i nord.

Supplerende tiltak og videre fremdrift

Tiltakshaver har basert sine investeringer på planvedtaket fra 2016 og allerede dekket og vil selv dekke alle fremtidige kostnader med grunnundersøkelser, prosjektering og gjennomføring av sikringstiltak. Tomten hvor sikringstiltakene må etableres er allerede anskaffet for å unngå forsinkelser eller uenigheter med andre grunneiere.

Det er varslet en endring av gjeldende reguleringsplan for å utvide planområdet i elven, arealet som berøres av nødvendige sikringstiltak. Dette vil kreve utredning av elvebunnen for naturmangfold og kulturminner, samt vurdering av konsekvensene av både midlertidige og varige inngrep. Forslag til reguleringsendring vil fremlegges for politisk behandling. Videre arbeid med dette er nå lagt på is på grunn av tilbakemelding fra planadministrasjonen. Det er behov for politiske signaler til planprosessen for at tiltakshaver skal ha tilstrekkelig planleggingssikkerhet for å gå videre med kostbare utredninger og forprosjekt.

Tiltakshaver planlegger å utarbeide nødvendige supplerende utredninger, der dette anses påkrevd, for å sikre at naturverdier i minst mulig grad går tapt, og at eventuelle negative konsekvenser kan reduseres gjennom målrettede avbøtende tiltak, herunder naturrestaurering.

Videre ønsker tiltakshaver å ferdigstille byggesaksbehandlingen på raskest mulig vis slik at prosjektet kan realiseres, i tråd med gjeldende intensjon for planområdet - å utvikle et helhetlig boligområde med høy bokvalitet i Bybåndet. Området er prioritert for vekst og fortetting, framfor utbygging i randsoner og spredtbygde områder. KPA for Skien kommune har definert at man i Bybåndet ønsker fortetting og relativt høy utnyttelse, konsentrerte boligtyper og effektiv arealbruk nær kollektivtransport, gang- og sykkelveger og eksisterende infrastruktur.

En høy utnyttelse i planområdet vil gjennom utbyggingsavtale kunne bli en viktig bidragsyter til realisering av turstien langs elva, slik den ligger i kommuneplanens arealdel og (delvis) regulert i gjeldende plan.

Politisk avklaring

Tiltakshaver ber om en avklaring med planadministrasjonen, og at saken eventuelt løftes til politisk nivå for avklaring av videre fremdrift og rammer for gjennomføring.

En politisk avklaring vil kunne bidra til forutsigbarhet for både tiltakshaver og administrasjon, og sikre at prosjektet videreføres i tråd med kommunens overordnede mål for byutvikling i bybåndet.