SKIEN KOMMUNE

Vår ref.	24/31679 - 111
Saksbehandler	Kristin Bjerkeseth Vindvad
Dato	11.11.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
56/26	Utvalg for teknisk sektor	24.11.2026
	Formannskapet	

Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 - begrenset rullering - 1. gangs behandling før høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling
Forslag til kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 - begrenset rullering, med plankart datert 02.11.2026 og bestemmelser datert 05.11.2026, med tilhørende vedlegg, sendes på høring og offentlig ettersyn i 6 uker, jf. plan- og bygningslovens § 11-14.

Bakgrunn for saken
Saken gjelder første gangs behandling av kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 - begrenset rullering, før høring og offentlig ettersyn.

Det er tre saker som har gitt viktige føringer før planarbeidet ble satt i gang. Under gjengis de tre sakene i tidsmessig rekkefølge, med de relevante vedtakspunktene:

Bystyret 99/24 - Forslag til planstrategi 2024-2027, vedtakspunkt 3:

Rullering av næringsarealer i kommuneplanens arealdel startes opp høsten 2024 og ferdigstilles så snart det er praktisk mulig ved faglige og politisk behandling. Det ligger et godt grunnlag fra arbeidet med kommunes arealdel som nylig er vedtatt som bør danne hovedgrunnlag for vurderingene. Arealformål handel og nye handelsbegreper som ikke er omfattet av nåværende plan tas inn i dette arbeidet. En begrenset rullering av bolig tas inn i med utgangspunkt i områder som var til vurdering i nylig vedtatt kommuneplanens arealdel.

1. *Oppstart av full rullering av kommuneplanens areal tas stilling til i 2026/27 der overordnede regionale/statlige føringer vil kunne gi føringer for det videre arbeidet med arealdisponering. En ny rullering av kommuneplanens arealdel vil måtte ta opp i seg de føringer og det arbeid som Agenda Kaupang har identifisert, som nye boformer/omsorgsboliger og seniorboliger samt boliger med sosial profil i bydelene. En eventuell endring i skolestruktur eller demografiutvikling vil også kunne påvirke fremtidig arbeid ved rullering av kommuneplanens arealdel.*

2. *Klima/energi: Det bør utarbeides en egen temaplan for energiproduksjon. Temaplanen bør identifisere hvilke energiformer og hvilke arealer som er egnet. Tidsaspektet for et slik arbeid avklares i planperioden.*

Bystyret 152/24 - Oppfølging av punkt 3 i vedtak av planstrategien - begrenset revidering av arealdelen:

1. *Kommuneplanens arealdel rulleres med fokus på temaene bolig, handel og næring. For bolig og næring avgrenses temaene til innspill som kom ved forrige rullering, og planprogrammet vil gjøre nærmere rede for hvilke arealer som skal vurderes på nytt. Handel utredes helhetlig for kommunen med fokus på lokale og regionale virkninger.*
2. *Arbeidet med klima- og energiplanen utsettes til 2026.*
3. *Bystyret ber administrasjonen legge fram sak om omreguleringer for Storhandel på Kjørbekk - Bjørntvedvegtområdet og Rødmyrområdet for å hindre handelslekasje til områder som ligger utenfor vedtatte planer i bybåndet.*

Formannskapet 03/25 - Prinsippsak - behandling av tema handel i kommende arealplanprosesser:

1. *Næringsarealene N12 og N13 i kommuneplanens arealdel pekes ut som arealer hvor det gjennom reguleringsplan kan legges til rette for næring og storhandel. For handel skal arealene følge bestemmelsene for Kjørbekk i kommuneplanens arealdel.*
2. *N10, N11 og N16 pekes ut som areal hvor det gjennom reguleringsplan kan legges til rette for næring og handel med plasskrevende varer(jf. definisjon i ATP-Grenland), tilsvarende Rødmyr.*
3. *Næringsarealene N17 til og med N25 vurderes til kombinert næring/storhandel ved rullering av ATP Grenland og rullering av kommuneplanens arealdel 2026/2027.*

Etter at prinsippsaken for handel ble vedtatt av formannskapet den 28.januar 2025, startet administrasjonen opp prosessen med varsel om oppstart og planprogram for den begrensede rulleringen.

Planprogrammet ble fastsatt av bystyret den 11.desember 2025. Etter at planprogrammet ble fastsatt, satte administrasjonen i gang arbeidet med selve planen.

SAKSFRAMSTILLING

Sammendrag

- Begrenset rullering av kommuneplanens arealdel vurderer utpekte innspill til nye bolig- og næringsarealer fra forrige rullering, som ikke ble vedtatt.
- Administrasjonen har vurdert 9 innspill til næringsområder og 16 boligområder. Det foreslås kun ett nytt område for næring, og to områder for bolig. Øvrige innspill anbefales ikke.
- Brubergåsen foreslås ikke lagt inn i planen nå, da det allerede pågår en reguleringsprosess for dette arealet (ref UTS 49/25 - Prinsippavklaring for arealbruk - Brubergåsen). Innspill 80_2 Kiseåsen nord foreslås ikke inn i planen.
- Handel: To nye arealer for storhandel ved Kjørbekk, samt tre nye arealer for handel med plasskrevende handel ved Rødmyr, er lagt inn i planen i tråd med prinsippvedtaket for handel.
- Planvask: Det er foreslått å ta ut flere boligområder og endre dem til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF). De fleste boligarealer som foreslås endret til LNF i gjeldende plan ligger utenfor det definerte bybåndet i Grenland, jf. Regional plan for areal og transport i Grenland (ATP-Grenland). Noen boligarealer innenfor bybåndet foreslås tatt ut som følge av konflikt med dyrka jord. I vedlegget om planvask er det

gjort rede for en del arealer som kommunedirektøren har vurdert, men som anbefales å beholde som bolig i planen.
- Bestemmelsen 1.5.4 knyttet til høyde på garasjer og hvor mange garasjer/uthus som tillates på hver tomt er endret. Det er foreslått en tydelig, men mer generell bestemmelse om at garasjer/uthus og anneks skal klart underordne seg boligen.
- Bestemmelse 2.1.1.3 for takterrasse er foreslått endret til å kun gjelde øverste plan på eneboliger- og tomannsboliger.

Hva er kommuneplanens arealdel?

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordna plan og skal bidra til å oppnå vår visjon: "Den gode møteplassen" .Kommuneplanen består av to deler: En samfunnsdel og en arealdel. I samfunnsdelen er det fastsatt tre viktige satsingsområder: Den grønne, attraktive og inkluderende kommune. I samfunnsdelen er det laget en egen arealstrategi som skal legges til grunn for kommuneplanens arealdel, og som skal bidra til å oppfylle målene innenfor de tre satsingsområdene.

Kommuneplanens arealdel består av lovpålagte dokumenter som plankart, bestemmelser og retningslinjer, samt planbeskrivelse og konsekvensutredning. Videre er det lagt ved nødvendig kunnskapsgrunnlag og rapporter som grunnlag for de beslutninger som skal tas. Planbeskrivelsen gir i denne saken kun beskrivelse og vurdering av kommunedirektørens forslag. I konsekvensutredningen finner dere en utdypende vurdering av alle innspill. Vedlegget om planvask gir en gjennomgang av alle boligarealer som har blitt vurdert tatt ut, og kommunedirektørens anbefaling.

Planprosess og medvirkning
Politisk sak om oppstart av planarbeidet og planprogram for den begrensede rullering ble behandlet i utvalget for teknisk sektor den 13.mai 2025 og formannskapet den 20.mai.2025.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet med planprogram den 2.juni 2025. Det kom inn i underkant av 70 innspill i høringsperioden. I all hovedsak var innspillene rettet mot det videre planarbeidet. Det ble gjort noen justeringer av planprogrammet før saken ble sendt til politisk behandling. Planprogrammet ble fastsatt av bystyret 11.desember 2025. Alle innspill til planarbeidet er oppsummert og vurdert i et eget vedlegg til saken.

Kommunens administrasjon har hatt to møter med statlige og regionale myndigheter underveis i prosessen. Formålet med møtene har vært å få viktige innspill og signaler til planarbeidet. Videre har det vært viktig å tydeliggjøre at Skien kommune gjennomfører en begrenset rullering nå.

Når planen sendes på høring vil administrasjonen legge til rette for en presentasjon av planforslaget til allmennheten, samt vurdere behovet for at interesserte kan komme innom en åpen kontordag. Øvrige presentasjoner vil også vurderes etter behov og eventuelle forespørsler.

Hva må vi ta hensyn til - Nasjonale og regionale mål og føringer

Kommunens arealplanlegging skal som utgangspunkt gjennomføres i tråd med nasjonale og regionale mål og føringer. Nasjonale føringer for arealplanleggingen gis gjennom lov, forskrifter, nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer. Regionale mål og føringer gis gjennom regionale planer.

For denne rulleringen har innskjerpede nasjonale forventninger om mindre nedbygging av natur, matjord, samt mer kompakt utbygging som reduserer transportbehovet, vært viktige rammer. Statsforvalteren har også vært tydelig på at det forventes at kommunen prioriterer

fortetting og transformasjon av eksisterende bolig- og næringsareal før en eventuelt tar i bruk natur til utbygging.

Skien kommune har forpliktet seg til å delta i Bystrategi Grenland. Hovedmålet med Bystrategisamarbeidet er å samordne areal- og transportplanleggingen i vår region. Grenland og Skien kommune har som mål å komme i posisjon til å forhandle om en byvekstavtale. Dersom kommunen skal komme i en slik posisjon, er det viktig at kommunen følger opp de nasjonale retningslinjene for arealbruk og mobilitet, og målene som er satt gjennom samarbeidet i Bystrategi Grenland.

Denne rulleringen skjer parallelt med rullering av gjeldende Regional plan for areal og transport i Grenland (ATP-Grenland). Den nye planen skal hete regional plan for arealbruk og mobilitet (RAM-Grenland). Administrasjonen i Skien kommune deltar i arbeidet. Politisk koordineringsgruppe for bystrategi-samarbeidet blir også orientert om arbeidet.

Et nytt kunnskapsgrunnlag fra arbeidet med RAM-Grenland er lagt til grunn for planen. Samtidig er gjeldende ATP-Grenland i stor grad lagt til grunn fordi det ikke er vedtatt en ny regional plan.

Kunnskapsgrunnlag for næring, handel og bolig

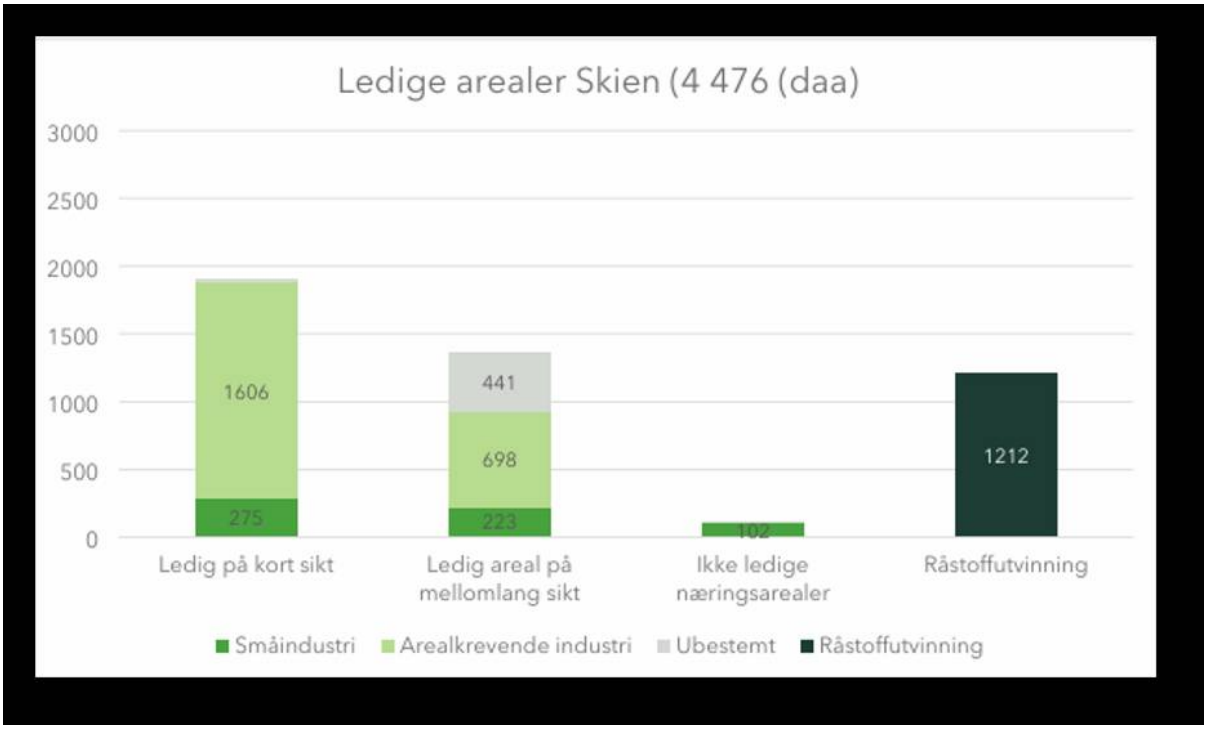
I arbeidet med den regionale planen for arealbruk og mobilitet i Grenland (RAM-Grenland) har Skien, sammen med Porsgrunn, Siljan kommuner og Telemark fylkeskommune opparbeidet et nytt kunnskapsgrunnlag for næring, handel og bolig. Kunnskapen brukes og ved denne rulleringen av arealdelen.

Oppsummert viser kunnskapsgrunnlaget følgende.

Næring

Asplan Viak har kartlagt næringsarealer i Grenland. Kartleggingen viser at Skien kommune har en betydelig andel næringsarealer i kommuneplanen, både for småindustri og arealkrevende virksomheter. For arealkrevende virksomheter har vi omtrent 2300 dekar som fortsatt er ubebygd (ledig).

For småindustri har omtrent 450 dekar, hvor halvparten er tilgjengelig på kort sikt. 441 dekar næringsareal er kartlagt som ubestemt. Det betyr at det ikke er avklart i reguleringsplan hvilken type næring som skal etableres. Dette gjelder i stor grad de fremtidige næringsarealene sør for Rødmyr, og arealene som ligger ved Kjørbekk.



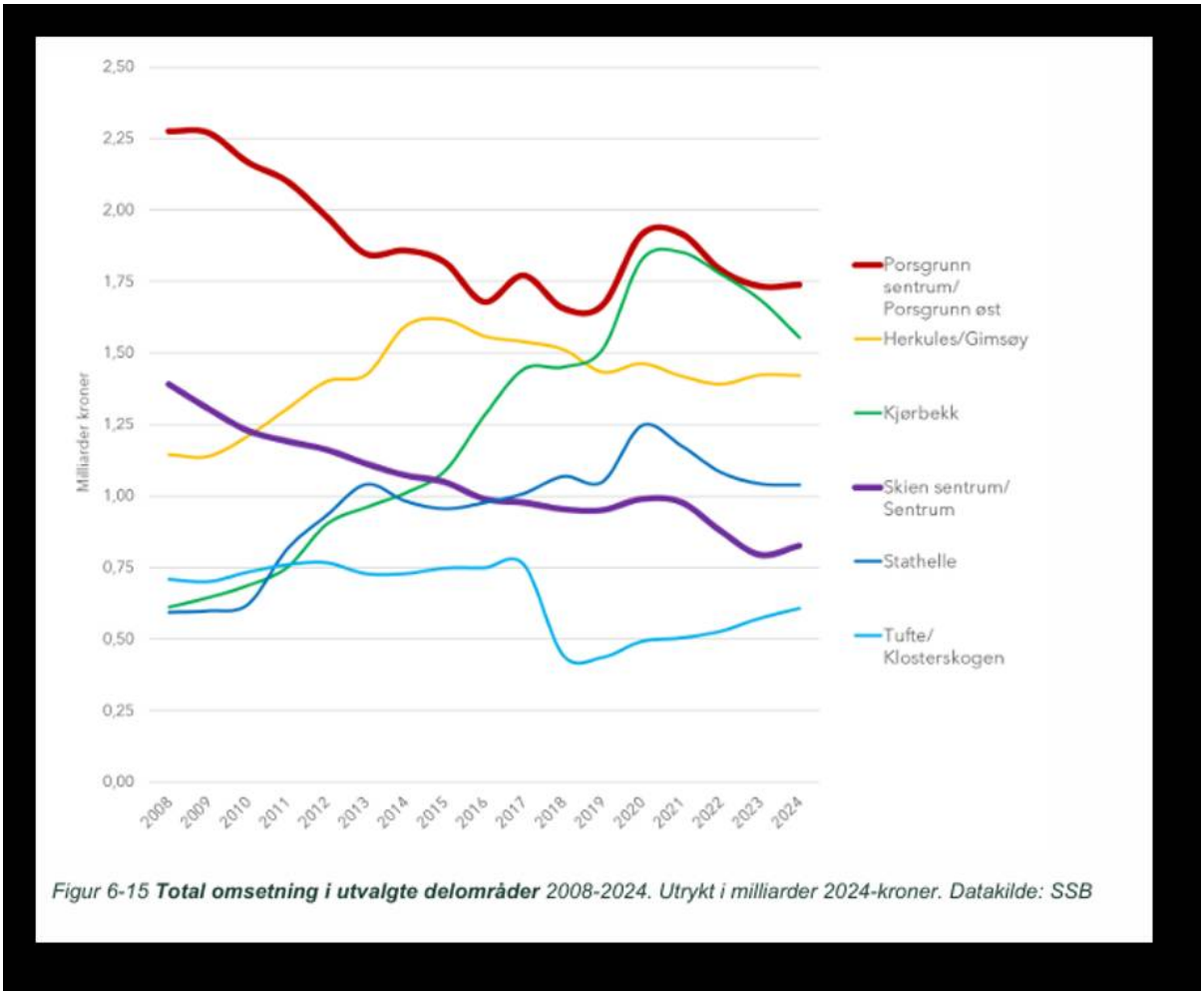
Oppsummert vurderer og anbefaler Asplan Viak følgende:

- Regionen har allerede svært store reserver av næringsarealer og vurderes som tilstrekkelig frem til 2050.
- Nye næringsarealer bør begrenses, og eldre ubenyttede arealer bør vurderes tatt ut av planene.

Handel

Omsetningstall for detaljhandel, og utvikling i antall ansatte innen handel, viser at Skien og Porsgrunn sentrum har hatt betydelig nedgang de siste 10-20 år. Når det gjelder omsetning innen detaljhandel har Kjørbekk hatt stor vekst i omsetning, mens Herkules har hatt noe vekst. Asplan Viak vurderer at økt handel for eksterne handelsområder har gått på bekostning av Skien sentrum. Dette er en vurdering som er i tråd med forskning transportøkonomisk institutt har gjort for sammenlignbare byer.

Videre vurderer Asplan Viak at konseptet storhandel, som er detaljhandel i butikker som er over 1500 m2, ikke har skjermet sentrum. Deres anbefaling til regional plan for arealbruk og mobilitet er å ta ut handelsområdene fra senterstrukturen. Det innebærer å ikke åpne for nye handelsområder som anses å konkurrere mot sentrum.



Figur 6-15 ***Total omsetning i utvalgte delområder*** *2008-2024. Utrykt i milliarder 2024-kroner. Datakilde: SSB*

Bolig:

Skien kommune har en stor boligreserve (urealiserte boliger) i gjeldende arealplaner. Vi har omtrent 3200 urealiserte boliger i gjeldende reguleringsplaner. I tillegg er det omtrent 500 boliger i et potensial i områder som er avsatt til bolig i kommuneplanen. Videre er det beregnet at Skien kommune frem til 2038 har behov for 2100 nye boliger. Vi har derfor et stort overskudd av boliger, sett ut fra det som de oppdaterte prognosene sier er behovet.

Boligreserven ligger mest konsentrert i og rundt sentrum, men også med noe reserver rundt i kommunen. Boligreserven vurderes å være i tråd med retningslinjen om at minimum 80 % av boligveksten skal skje innenfor bybåndet. Til informasjon kan den nye regionale planen innebære endringer sammenlignet med dagens plan.

Beskrivelse av planforslaget

<u>Næring</u>

I planprogrammet ble det pekt på å utrede to alternative næringsareal som kan ta i bruk restvarme fra datasenteret på Gromstul - 1) innspill 80_2 Kiseåsen nord eller 2) 80_5 Brubergåsen. Kommunedirektøren mener at Brubergåsen er best egna av disse to lokaliseringer. Siden det er startet opp regulering foreslås det å ikke legge inn avgrensning i kommuneplanens arealdel nå. Reguleringsplanen for dette området vil sannsynligvis gi mye nyttig kunnskap om hva som kan være en god og hensiktsmessig avgrensning av området.

Konsekvensutredningen viser at øvrige innspill til næringsarealer har betydelige konflikter. Behovet for nye arealer vurderes som begrenset. Potensialet for utbygging i allerede avsatte områder for næring er stort. Derfor foreslås det kun ett område, som vurderes å ha lite

konflikter tilknyttet seg. Dette gjelder et areal ved Geiteryggen, som har vært i bruk som riggområde for utbygging av riksveg 36 i området.

Tabellen nedenfor viser øvrige innspill til næringsområder som ikke foreslås lagt inn i planen

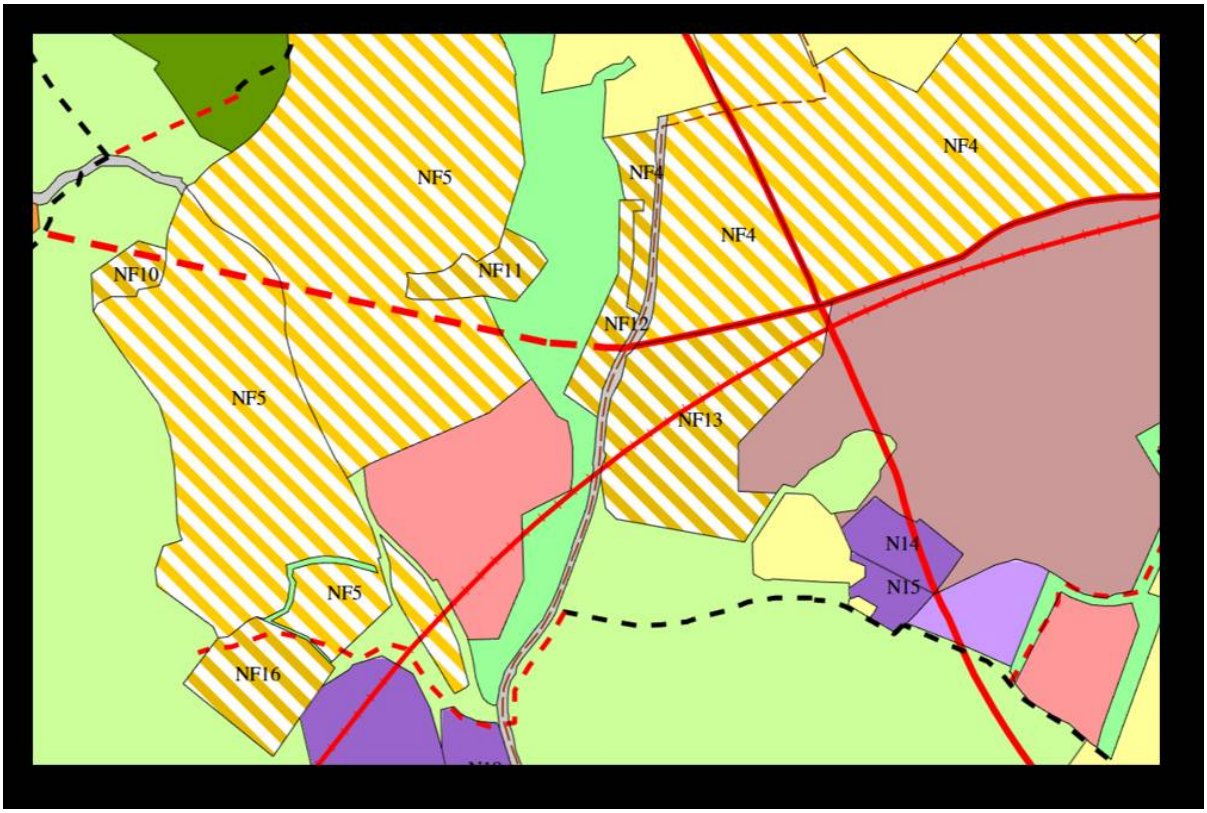
Innspillsnummer og område	Størrelse (dekar)	Begrunnelse
60 – Geiteryggen	48	Viktige nasjonale interesser innen geologisk naturmangfold, kulturminner og mineralressurser, samt hensyn til riksveg, gjør at arealet ikke anbefales til næring. Vedlegg 10 er en ny rapport om det geologiske naturmangfoldet rundt Geiteryggen flyplass
67_1 Solum	109	Bystyrets føring om at det ikke tillates næringsbebyggelse i inn- og utflygningssonen begrenser mulighetene for et større og attraktivt næringsområde. Det er kartlagt ny naturtype i ravinen. Arealet består også av dyrkbar jord. Kommunedirektøren anbefaler at arealet ikke endres til næring.
65 - Trommedalsvegen	97 (revidert innspill)	Arealinnspillet er redusert. Utredning viser likevel at arealet vil innebære stor konflikt med friluftsliv og landskap. Videre er det ikke ønskelig ny avkjøring fra Trommedalsvegen.
129, 115 og 77 – Furuheim ved Rødmyr	170	Miljøteknisk undersøkelse gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om det kan etableres næringsbebyggelse innenfor innspillsområdene 129, 115 og 77. Slike undersøkelser er omfattende og det er ikke prioritert å bestille slike undersøkelser nå.

<u>Handel</u>

I tråd med den politisk vedtatte prinsippsaken er det lagt inn kombinert formål næring i kombinasjon med storhandel ved Kjørbekk og handel med plasskrevende varer på Rødmyr. Betegnelsen er nå endret fra "N" til "NF". Se utklipp fra plankartet under.

NF12 er på omtrent 20 dekar, mens NF13 er på omtrent 120 dekar. Dette tilsvarer et areal på størrelse med hele Herkules handelsområde. På Rødmyr åpnes det for kombinert formål næring i kombinasjon med handel med plasskrevende varer for tre arealer som i dag er avsatt til næring(NF10, NF11 og NF16).

Forslaget om storhandel på NF12 og NF13 går på tvers av anbefalingene fra kunnskapsgrunnlaget fra den regionale planen. Der påpekes det at storhandel ikke har skjermet sentrum fra tapt omsetning innen handel. Videre vil arealene kunne føre til mer biltrafikk, i strid med nullvekstmålet.



Bolig - arealer som foreslås inn i planen

Arealinnspill 170 Myren og 300 Skolebakken (Bølehøgda) anbefales fordi de er i tråd med overordna mål og retningslinjer. Samtidig er arealet på Myren registrert som et deponi, og det er utfordringer med lukt fra renseanlegget. Lukt fra renseanlegget må løses ved at det ikke bygges boliger før renseanlegget er flyttet. Grunnen må undersøkes for forurensning. Når det er et deponi kreves det i utgangspunktet undersøkelser på overordna plannivå. Administrasjonen vil i løpet av høringsperioden vurdere om det er mer hensiktsmessig å sette krav om undersøkelser gjennom reguleringsplan.

Bolig - innspill som ikke anbefales

Øvrige innspill har andre viktige interesser tilknyttet seg som gjør at kommunedirektøren ikke foreslår arealene i planen. Tabellen nedenfor viser oppsummert hvorfor innspillene ikke anbefales.

Innspillsnummer og område	**Størrelse (dekar)**	**Begrunnelse**
61_1 og 61_2 - Bøgrenda	20	61_1: Konflikt med innmarksbeite og noe fulldyrka jord. 61_2 kommer i konflikt med viktig natur og innmarksbeite. Begge arealer blir basert på biltransport. Mangler gang- og sykkelveg til skole
37_2 og 37_3 Hoppestad	21	37_2: Konflikt med fulldyrka jord. 37_3: Konflikt med fulldyrka jord og arealet ligger nært viktige naturtyper.

		Begge arealer blir basert på biltransport og det mangler gang- og sykkelveg
18_1 og 18_2 Langgård	10	18_1 består av noe fulldyrka jord. Begge arealer er utenfor bybåndet og vurderes å være basert på biltransport.
39 Høgås i Fjelldalen	3	Arealet blir helt avhengig av biltransport. Manglende infrastruktur for gang- og sykkel.
37_1 Århus	18	Konflikt med jordvern og viktige naturtyper. Arealet blir basert på biltransport.
64_1 og 64_2 Strømdal	22	Svært stor negativ konsekvens for lokalt viktig friluftsområde
124 Dalsbotten	32	I konflikt med fulldyrka jord og innmarksbeite
34 Bratsberg	2	Konflikt med viktig naturtype av nasjonal interesse
78 Århus gård	17	Deler av arealet er i konflikt med viktige naturtyper. Andre deler av arealet er i konflikt med innmarksbeite. Arealet vil bli basert på biltransport. Mangler gang- og sykkelveg.
171 - Dalene Gartneri	28	Mangler gang- og sykkelveg og ligger ikke i tilknytning til etablert bebyggelse. Etablering av gang- og sykkelveg vil sannsynligvis føre til omdisponering av dyrka jord.

Planvask - Boligområder som foreslås endret til LNF-formål

Det er i all hovedsak boligformål som har blitt vurdert tatt ut av planen. Unntaket gjelder 3 dekar avsatt til offentlig og privat tjenesteyting ved Buer skole, som skal kompensere for omdisponering av dyrka jord til utbedring av vegen inn mot skolen.

Til sammen er det omtrent 260 dekar boligareal som foreslås endret til LNF-formål. Arealene består i stor grad av skogsområder utenfor bybåndet. Samtidig er det noe areal på dyrka jord som foreslått endret til LNF-formål.

Tabellen under viser boligarealer i arealdelen, som ikke har reguleringsplan, som foreslås endret til LNF.

Boligområde	**Antall dekar**	**Estimert antall boliger**	**Begrunnelse**
Gulset øst	20	20	Fulldyrka jord med buffersone på 15 meter foreslås endret til LNF-formål
B1 Jønnevald	17	20	Nedbygging av skog og blir basert på biltransport.
Kilebygda - Brekkefjorden	65	30	Biltransport og nedbygging av natur langs vassdrag

Kilebygda – Jensejordet	38	30	Biltransport og skog
Flakvarp	11	8	Biltransport, natur og egnethet for nye boliger
B16 Rambekk	5	5	Blir bilbasert. Er også noe støyutsatt.
Hollavegen	3	3	Fulldyrka jord.
Monrads gate	1	3	I konflikt med fulldyrka jord
Løveid	15	5	Tas ut noe potensial for utbygging. Men fører også til enklere forvaltning av eksisterende boliger.
Sum	**175**	**124**	

Neste tabell viser boligområder som foreslås tatt ut av kommuneplanen, som er innenfor en reguleringsplan. Alle de foreslåtte arealene ligger i planer som er mer enn 10 år gammel.

Boligområde	**Størrelse (Antall dekar)**	**Antall boliger estimert**	**Begrunnelse**
Rørås en B5, B6, B7 og B9	39	70	Bilbasert transport, nedbygging av natu

			r og skog
Lifjell i Luksefjell	14	5	Bilbasert transport og nedbygging av natur og skog
Bergan – to områder	10	9	Natur(ravine), bilbasert transport.
Stavdal	21	6	Skog og bilbasert transport
SUM	**84**	**90**	

Endringer i bestemmelsene

Bestemmelser om maksimalt tillat høyder på garasjer, og begrensning for antall garasjer per tomt, foreslås tatt ut. Kommunedirektøren foreslår en bestemmelse som sier at bygningstypene garasje/uthus og anneks skal klart underordne seg boligen. En slik bestemmelse ligner mer på de bestemmelsene andre sammenlignbare kommuner har.

Bestemmelsen om takterrasser foreslås endret til et forbud mot takterrasser på øverste plan for eneboliger og boliger.

Det er ikke foreslått en ny bestemmelse for hybler. Å innarbeide bestemmelser for hybler innnebærer grundige juridiske og faglige vurderinger. Kommunedirektøren ser ikke grunnlaget for å foreslå en ny bestemmelse nå ved denne rulleringen. Gjeldende bestemmelse er ugyldig og må derfor tas ut.

Tekniske endringer av plankartet

Det er gjort noen endringer av plankartet som følge av feil som er oppdaget i plankartet. Dette gjelder endring av et friområde til LNF ved Børsesjø, endret avgrensning av boligformål for en eiendom, samt endring av hensynssone støy mellom Bjørntvedtvegen og

Porsgrunnsvegen. Det er ikke gjort en full gjennomgang av eventuelle feil i kartet, men endringene baserer seg på en enkel oversikt over innmeldte behov for endringer i kartet.

Effekten av endringene i kommuneplanens arealdel

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt			X	
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt			X	
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		X		
Konsekvens for folkehelsen		X		

Endringene i kommuneplanen vurderes å være bedre for klima og miljø enn gjeldende plan. Arealregnskapet viser at 211 dekar med skog endres fra boligbebyggelse til LNF-formål. I tillegg innebærer forslaget at utslipp av C02, som følge av potensiell nedbygging av arealer, reduseres med 17 tonn. Forslaget om storhandel på Kjørbekk vurderer å ha negativ effekt på klima og miljø på grunn av forventet økning i biltrafikk i området.

Videre innebærer forslaget at omdisponering av dyrka jord til bebyggelse reduseres med 19 dekar. De nye utbyggingsområdene som foreslås er i hovedsak bebygde arealer som egner seg godt for ny utvikling og transformasjon.

Når det gjelder hensynet til økonomi og folkehelse vurderes planforslaget å ha en nøytral effekt.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Nytt kunnskapsgrunnlag viser at Skien kommune har betydelige ubebygde reserver av både bolig- og næringsarealer. Potensialet for fortetting og transformasjon er betydelig. I tillegg viser konsekvensutredningen at de fleste innspillene har betydelige konflikter.

Det foreslås ingen nye utbyggingsområder på arealer som i dag er avsatt til LNF-formål. Videre foreslås det at enkelte boligområder som består av skog endres til LNF-formål.

Skien, Porsgrunn og Siljan har som mål å komme i posisjon for framtidige forhandlinger om byvekstavtale. For å bli invitert til forhandlinger må Grenland sannsynliggjøre at nullvekstmålet kan nås. Det innebærer at veksten i persontransport ikke skal tas med bil. Staten legger stor vekt på at transporttiltak og arealbruk virker sammen, og kommuneplanens arealdel er således sentral.

<u>Næringsarealer</u>

Planforslaget innebærer å beholde eksisterende avsatte næringsarealer og kun innarbeide et nytt område. Det er en fordel å ha betydelig med næringsareal i arealdelen for fremtidig utvikling. Hoveddelen av næringsarealene ble avsatt ved forrige rullering, for litt over tre år siden.

Kommunedirektøren vurderer at hovedutfordringen ikke er mangel på næringsarealer i kommuneplanen, men at mange eksisterende arealer har begrensninger knyttet til blant annet manglende reguleringsplan. Videre har en del arealer manglende infrastruktur og utfordrende topografi. Vi må derfor øke næringsarealenes attraktivitet. Videre planarbeid bør derfor rette oppmerksomheten mot å gjøre eksisterende næringsarealer mer tilgjengelige og klare for utbygging.

Handel og sentrumsutvikling

Kunnskapsgrunnlaget viser samtidig at sentrumshandelen i Skien og Porsgrunn har gått ned, mens handelsområdene Kjørbekk og Herkules har hatt vekst.

Omfanget av foreslåtte handelsarealer på Kjørbekk er betydelig, og ytterligere handel utenfor sentrum kan utfordre målsettingene om en sterkere sentrumsutvikling og nullvekstmålet i biltrafikken. Samtidig kan det hevdes at sentrumshandelen er under press som følge av andre faktorer, som langsiktige endringer i handelsmønster, netthandel og fremvekst av nye handelskonsepter. Det kan derfor stilles spørsmål ved i hvilken grad restriksjoner på storhandel vil skjerme sentrum. Kjørbekk og Rødmyr er etablerte nærings- og handelsområder med eksisterende infrastruktur og god tilgjengelighet, og utvidelse av disse områdene kan motvirke handelslekkasje mot andre storhandelsområder utenfor kommunen - som Langrønningen i Bamble og Lønnebakke i Porsgrunn.

Prinsippsaken om handel er et tydelig politisk vedtak. Spørsmålet om storhandel på N12 og N13 bør inngå i den videre politiske behandlingen og belyses videre gjennom høringen. Arealene er derfor lagt inn i planforslaget.

Forslaget om storhandel på N12 og N13 kan føre til innsigelser fra Statsforvalteren og fylkeskommunen. Dersom det fremmes innsigelse, må det gjennomføres dialog om mulige løsninger, og eventuelt mekling.

Bolig

Arealinnspill 170 Myren og 300 Skolebakken støtter opp under målene om arealeffektiv boligutbygging og en mer konsentrert utbyggingsstruktur. Selv om Myren har uklar status med tanke på forurenset grunn og lukt fra renseanlegget, vurderer kommunedirektøren at arealet bør tas med i planforslaget. Myren og Bølehøgda representerer en forbedring av boligreserven, selv om kommunen samlet sett har et større boligpotensial enn behovet fram mot 2038.

Planvask og midlertidig forbud mot tiltak

Dersom det blir søkt om tiltak for arealer som ved høring foreslås endret fra bebyggelse til LNF-formål, vil kommunedirektøren vurdere å legge ned midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 13.1, frem til endelig vedtak i bystyret.

Neste rullering av kommuneplanens arealdel

I Skien kommunes planstrategi for 2024 til 2027 er det vedtatt at det skal settes i gang hovedrullering av kommuneplanens arealdel etter at den begrensede rullering er gjennomført. Dette arbeidet kan nå tidligst starte høsten 2027. Ved den rulleringen kan kommunen gjøre en mer omfattende gjennomgang av arealbruken.

Oversikt over innspill og endringer i plankart i våre web-kart

Det er laget en oversikt i kart over de innspill som er vurdert i saken, og oversikt over endringer for kommuneplanen fremkommer i webkartet innspilltilkommuneplanpublikum.

Bruk av kunstig intelligens

Det er brukt kunstig intelligens til utarbeidelse av forslag til tekst i saken. All tekst er gjennomgått og kvalitetssikret av administrasjonen

Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.

Vedlegg
1. Plankart datert 021126_uten hensynssoner
2. Plankart datert 02112026_med hensynssoner
3. Bestemmelser og retningslinjer datert 05112026
4. Bestemmelser og retningslinjer med endringer i rødt
5. Planbeskrivelse
6. Konsekvensutredning
7. Oversikt over innspillsområder og naturverdier
8. Planvask - arealer for bebyggelse som foreslås endret til LNF-formål
9. Kommunedirektørens vurdering av innspill fra oppstartsfasen
10. Rapport om geologisk naturmangfoldt rundt Skien flyplass på Geiteryggen
11. Delrapport 1 RAM_Grenland - Kartlegging av senterstruktur og handel
12. Delrapport 2 RAM_Grenland - Kartlegging av næringsarealer i Grenlandsregionen
13. Delrapport 3 - RAM_Grenland - Spørreundersøkelse gjeldende ATP Grenland
14. Delrapport 4 - RAM_Grenland - Scenarioer senterstruktur og handel
15. Delrapport 5 - RAM_Grenland - Vurderinger og anbefalinger