SKIEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038

Begrenset rullering

Planbeskrivelse



Foto: Geir Halvor Sollid

Datert: 11.11.2026

Innhold

Sammendrag 3
1. Innledning 5
2. Planprogrammet – oppskriften på planarbeidet 9
3. Kunnskapsgrunnlag for næring, handel og bolig 12
4. Beskrivelse av endringene i planen 15
Arealer for ny næringsbebyggelse 16
Handel 16
Boligbebyggelse 17
Planvask – arealer som foreslås endret til LNF 18
Tekniske endringer i plankartet 19
Endringer i bestemmelsene 21
5. Konsekvenser av planforslaget 26
6. Prosess frem til nå og medvirkning 30
7. Neste rullering av kommuneplanens arealdel 31

Sammendrag

Sammendraget gjør rede for endringer i plankartet og bestemmelser. Resten av planbeskrivelsen gir innføring i rammer for rulleringen, og mer detaljert gjennomgang av endringer, samt konsekvensene av endringene. I tillegg gjøres det rede for medvirkning.

Endringer i formål for bebyggelse – næring og bolig

Alle innspill til næring og bolig er angitt i planprogrammet. I all hovedsak er de vurderte innspillene fra forrige rullering av kommuneplanens arealdel.

I planarbeidet har kommunen vurdert 16 separate innspill til boligområder. Det foreslås to nye områder for boligbebyggelse i planforslaget – Myren og Skolebakken (Bølehøgda skole). Bakgrunnen for at de øvrige utreda områdene ikke foreslås er fordi de på ulike måter kommer i konflikt med nasjonale og regionale mål knyttet til blant annet jordvern, natur og arealbruk og mobilitet.

Videre har administrasjonen vurdert 9 innspill til nye næringsområder. Det er kun ett av disse områdene som foreslås i planforslaget. Årsaken er at det har vært krevende å finne områder som i tilstrekkelig grad tar hensyn til nasjonale og regionale interesser. Det har vært dialog med regionale myndigheter underveis for å avdekke graden av konflikt.

Handel
I prinsippsak for handel, vedtatt av formannskapet 28. januar 2025, ble næringsarealene N10, N11 og N16 ved Rødmyr pekt ut som arealer hvor det kan legges til rette for handel med plasskrevende varer. I tillegg ble arealene N12 og N13 ved Kjørbekk pekt ut som arealer til storhandel (handelsenheter som er minimum 1500m2)

Konsekvenser av endret arealbruk er utredet og arealene er lagt inn i planforslaget. Arealene vil kunne styrke Kjørbekk og Rødmyr som nærings- og handelsområder. Samtidig viser oppdatert kunnskapsgrunnlag at nye arealer for storhandel kan få uheldige konsekvenser for handel i sentrum og nullvekstmålet(transport).

Planvask- områder for bebyggelse som tas ut av planen

De fleste boligarealer som foreslås endret til landbruks-, natur og friluftsformål i gjeldende plan ligger utenfor det definerte bybåndet i Grenland, jf. Regional plan for areal og transport i Grenland. Noen boligarealer innenfor bybåndet foreslås tatt ut som følge av konflikt med dyrka jord.

Tabell 1 Uregulerte boligområder i kommuneplanen som foreslås endret til LNF-formål

Boligområde	Antall dekar	Arealtype (AR5-kart)
Gulset øst	20	Fulldyrka jord og skog
B1 Jønnevald	17	Skog
Kilebygda	100	Skog
Flakvarp	10	Skog og litt bebygd
B16 Rambekk	5	Skog
Hollavegen	3	Fulldyrka jord
Monradsgate – sør for gamle fylkeshuset	1	Fulldyrka jord
Løveid	17	Skog
Sum	**175**	

Tabell 2 Arealer for bolig i reguleringsplan som foreslås endret til LNF-formål

Boligområde	Antall dekar	Arealtype
Røråsen **B5, B6, B7 og B9**	35	Skog
Lifjell i Luksefjell	15	Skog
Bergan - to reguleringsplaner	12	Skog
Stavdal	10	Skog
Sum	**72**	

I tillegg endres et areal på Buer, fra offentlig og privat tjenesteyting på Buer, til LNF. Arealet består av fulldyrka jord er 3 dekar.

Endring av både regulerte og uregulerte områder til LNF gir i utgangspunktet ingen konsekvenser juridisk eller økonomisk for kommunen. Det er laget et eget fagnotat for planvask, med en grundig gjennomgang av alle arealer som har vært vurdert.

Endringer i bestemmelsene

Følgende bestemmelser er endret:

- 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.
- Bestemmelse for veg- og gatenormal viser nå til ny og oppdatert normal, vedtatt i Utvalg for teknisk sektor 19.05.2026.
- I punkt 1.14.2 er henvisningen endret til Vannstandard, og henvisningen til retningslinjer for overvannshåndtering er fjernet som følge av at dokumentet ikke er laget.
- Det er ikke laget en ny bestemmelse for hybel fordi det trengs et bedre faglig og juridisk grunnlag. Gjeldende bestemmelse er tatt bort fordi den er ugyldig.

1. Innledning

Hva er kommuneplanens arealdel

Kommuneplanen består av to deler: Samfunnsdelen, og arealdelen med plankart, bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel er et av flere virkemidler for å oppnå Skiens visjon og målsettinger som er fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel:

Den gode møteplassen og Skien som en inkluderende, attraktiv og grønn kommune.

Arealdelen bygger videre på visjonen og satsingsområdene. Planen viser sammenhengen mellom samfunnsutvikling og arealbruk og viser hovedtrekkene i kommunens framtidige arealbruk. I arealdelen avklares hovedtrekkene i arealdisponeringen, med rammer for ny arealbruk som kan settes i gang. Arealdelen skal også beskrive viktige hensyn som må ivaretas ved utvikling av arealene.

Behovet for nye planer vurderes i forbindelse med den kommunale planstrategien. Skien kommunes planstrategi ble vedtatt av bystyret i juni 2024. Strategien er et verktøy for å prioritere hvilke planoppgaver kommunen bør starte eller videreføre for å legge til rette for en ønsket utvikling.

Hva må vi ta hensyn til?

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventninger skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

De gjeldende nasjonale forventninger er bygget opp under 2030-agendaen, som har fem overordna perspektiver. Perspektivene er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, samfunnssikkerhet og beredskap og samarbeid for å nå målene. Under de ulike perspektivene fremheves regjeringens prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på området kan løses gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen. Hvert kapittel har konkrete forventningspunkter, og til sammen er det 82 forventningspunkter.

Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer (SPR) konkretiserer de nasjonale forventningene og skal legges til grunn i kommunal planlegging. De ble tidligere kalt rikspolitiske retningslinjer (RPR). Under følger en oversikt over planretningslinjer og bestemmelser som er lagt til grunn:

- SPR for arealbruk og mobilitet, 2024
- SPR for klima og energi, 2024
- SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2021
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995
- RPR for vernede vassdrag, 1994

Viktige endringer i de nasjonale forventningene og statlige planretningslinjene er at kommunen i større grad må unngå utbygging av karbonrike arealer som myr og skog. I tillegg forventes det nå at alle kommuner vurderer byggeformål i gjeldende arealdel, med tanke på endring tilbake til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF). Dette kalles gjerne planvask.

Bystrategi Grenland

Bystrategi Grenland er et regionalt samarbeid om areal, transport og klima mellom kommunene Skien, Porsgrunn og Siljan, og Telemark fylkeskommune, Statens vegvesen, Jernbanedirektoratet og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Bamble var tidligere en del av samarbeidet. Bystrategi Grenland har følgende hovedmål.



Bypakke Grenland og Regional plan for samordna areal og transport i Grenland er en del av Bystrategi Grenland og de er viktige verktøy for å oppnå målene.

Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP Grenland)

Den regionale planen for areal og transport i Grenland skal koordinere utviklingen i Grenlandskommunene Siljan, Skien, Porsgrunn og Bamble. Planen er nå under revidering, men uten Bamble kommune. Kunnskapsgrunnlag fra arbeidet med den reviderte regionale planen har vært viktig for den begrensede rulleringen av kommuneplanens arealdel i Skien kommune.

Dagens plan inneholder noen viktige føringer for arealbruk og infrastruktur. Det er blant annet fastsatt et avgrenset bybånd hvor 80 % av boligveksten skal skje.

Bypakke og byvekstavtale

Bypakke Grenland er delvis bompengefinansiert og skal sikre finansiering til prosjekter som skal bidra til å oppnå målene i bystrategien. Det innebærer blant annet en satsing på transport og byutvikling i kommunene. Bypakka ble startet opp i oktober 2016, og den første fasen varte i 10 år. Fase 2 er vedtatt, og startet opp 11.mai 2026. Den viktigste endringen er at elbiler nå må betale 70% av normaltakst.

I tillegg til bypakka mottar kommunene i bystrategisamarbeidet belønningsmidler fra staten. Dagens bypakke og belønningspakker skal fremover samles i det regjeringen kaller byvekstavtaler. I dag er det det ni byområder som er omfattet av ordningen med byvekstavtaler, og det er inngått avtaler for 7 av disse. Det er byområdene Grenland og Drammens-området som gjenstår å inngå avtale med.

En forutsetning for at Grenland kan inngå en byvekstavtale er at kommunene oppfyller målene i bystrategien, særlig nullvekstmålet.

Andre viktige og relevante regionale planer og strategier for kommuneplanens arealdel i Skien

- Telemarksplanen 2024-2028 (regional planstrategi)

- Regional plan for klima og energi 2019-2026 (under revisjon)
- Regional vannforvaltningsplan 2022-2027
- Strategi for næringsarealer 2017
- Regional plan for trafikksikkerhet for Vestfold og Telemark fylkeskommune 2023-2036

Lista ovenfor er ikke uttømmende, men er de regionale planer og strategier som anses som mest relevant.

Kommuneplanens samfunnsdel – arealstrategi

Arealstrategien skal bidra til at målene og strategiene i samfunnsdelen blir oppnådd. Den skal videre gi tydelige føringer for kommunens fysiske utforming og arealbruk i et langsiktig perspektiv.

GRØNN KOMMUNE

- **Areal og fortetting**: Vi skal skape en tettere by som reduserer behovet for transport, og samtidig sikrer gode bomiljø.
- **Mobilitet:** Vi skal delta i Bystrategi Grenland og bidra til en samordnet areal og transportplanlegging som fremmer mobilitet til fots, på sykkel, kollektiv- og næringstransport.
- **Urørt areal:** Vi skal i minst mulig grad benytte urørt areal til nye bolig områder, næring og infrastruktur
- **Matjord:** Vi skal unngå omdisponering av dyrket mark.
- **Grøntområder:** Vi skal sikre og videreutvikle lokal grønnstruktur, nærturområder og blågrønne strukturer, og vi skal utrede hvorvidt bruk av markagrenser skal benyttes for å avsette områder og tilrettelegge for et ansvarlig, forutsigbart og mangfoldig friluftsliv

ATTRAKTIV KOMMUNE

- **Fortetting:** Sentrum skal fortettes med kvalitet.
- **Klimatilpassing:** Vi skal sikre utsatt bebyggelse og infrastruktur mot flom, ras og andre uønskede hendelser, og sørge for at nye områder er tilpasset kommende klimaendringer
- **Arbeidsplasser i sentrum:** Vi skal legge til rette for at nye kontorarbeidsplasser legges til sentrum, og motivere til at eksisterende kontorarbeidsplasser flytter til sentrum. Næringsareal: Vi skal ha tilgjengelige og arealeffektive næringsarealer for små og mellomstore bedrifter, og primært for næringer som bidrar i det grønne skiftet.
- **Sentralitet:** Vi skal plassere hoveddelen av nye boligområder sentralt og på areal som bidrar til å gjøre Skien til en grønn by.

INKLUDERENDE KOMMUNE

- **Folkehelse:** Skien kommune skal, i samarbeid med frivilligheten og andre, legge til rette for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser, og gjennom det bidra til bedre folkehelse og inkludering

Dilemmaer for arealdelen

Arealstrategien i samfunnsdelen gir noen dilemmaer for arealdelen. Strategien gir tydelige føringer om å unngå arealforbruk og byspredning, tap av naturverdier og matjord, samt å redusere bilbruken. Dette utfordres av behovet for å for å finne næringsarealer, spesielt til små og mellomstore bedrifter.

2. Planprogrammet – oppskriften på planarbeidet

Planprogrammet er en slags oppskrift på hvordan planen skal lages, og legger føringer for hva som skal utredes. Ved denne rulleringen har planprogrammet konkret pekt på hvilke arealer som skal vurderes. Ved ordinær rullering åpnes det vanligvis for nye arealinnspill i forbindelse med planprogrammet.

En full oversikt over arealene som har blitt vurdert kan sees i denne kartportalen. Eventuelt finnes også oversikten i planprogrammet.

Næringsarealer

I arbeidet med planprogrammet brukte kommunen følgende silingskriterier for å finne hvilke arealinnspill fra forrige rullering som skulle vurderes på nytt:

- Innspill til næringsområder som ble avgrenset og vedtatt i gjeldende kommuneplan, skal ikke vurderes på nytt.
- Areal som er i vesentlig strid med kjente nasjonale og viktige regionale interesser skal ikke vurderes på nytt (eksempelvis jordbruksarealer, kulturminner og svært viktige naturtyper). Det ble samtidig påpekt at arealer som berører nasjonale og vesentlige regionale interesser kan bli vurdert på nytt, men ikke der det er betydelig konflikt.

For noen arealer har det også vært nødvendig å opparbeide seg mer kunnskap for å vurdere graden av konflikt med nasjonale og viktige regionale interesser. Dette gjelder i hovedsak arealinnspill 60 ved Geiteryggen. Her ga planprogrammet en tydelig føring om at det trengs mer kunnskap om det geologiske naturmangfoldet i området.

I tillegg har Miljødirektoratet fått utført en naturtypekartlegging av Skien kommune i kalkbeltet, samt Brubergåsen (som er utenfor kalkbeltet). Dette har gitt viktig kunnskap om naturmangfoldet i Skien kommune, som er relevant for denne rulleringen.

Handel

Kommunens planstrategi ble vedtatt i juni 2024. I oktober 2024 ble det fremmet en oppfølgingssak fra administrasjonen. I den saken vedtok bystyret at administrasjonen skulle lage en sak om hvordan kommunen kan legge til rette for storhandel på Kjørbekk, Rødmyr og Bjørntvedt. I januar 2025 behandlet formannskapet saken, og vedtok følgende:

Formannskapets vedtak 28.01.2025

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.

I planprogrammet for kommuneplanens arealdel ble det stadfestet at arealene skal endres i kommuneplanens arealdel. Formålet er å sikresamsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan. Kommunen ga uttrykk for at disse arealene ikke krever ny handelsanalyse, men ved høring av planprogrammet ga fylkeskommunen uttrykk for at det er nødvendig. De varslet at det kan bli fremmet innsigelse til storhandel på N12 og N13. Handelsanalysen blir

gjort i forbindelsen med den regionale planen for arealbruk og mobilitet, og kommunen har derfor ventet på denne analysen før den begrensede rulleringen av kommuneplanens arealdel kan legges frem.

Boligarealer

Boligarealene som blir vurdert ved denne rulleringen er i hovedsak arealinnspill som var til votering ved sluttbehandling ved forrige rullering, men som ikke fikk flertall ved sluttbehandling i bystyret.

Det ble tilført ytterligere 2 arealer av bystyret ved vedtak av planprogram: Myren og Dalene Gartneri. Innspill 300 Skolebakken er også lagt til. Bystyret har vedtatt å regulere Bølehøgda skole regulert til bolig. Prosessen med reguleringsplan i gang.

Innspillnummer og område	Størrelse
61_1 og 61_2 - Bøgrenda	20 dekar
37_2 og 37_3 Hoppestad	21 dekar
18_1 og 18_2 Langgård	10 dekar
39 Høgås i Fjelldalen	3 dekar
37_1 Århus	18 dekar
64_1 og 64_2 Strømdal	22 dekar
124 Dalsbotten	32 dekar
34 Bratsberg	2 dekar
78 Århus gård	17 dekar
170 Myren	26 dekar
171 Dalene Gartneri	28 dekar
300 Skolebakken	29 dekar
Sum	**228 dekar**

Planvask

I planprogrammet for kommuneplanens arealdel ble det vedtatt følgende om planvask:

> "Kommunen vil i tråd med de nasjonale forventningene gjennomføre en ny vurdering av om det finnes avsatte og urealiserte byggeområder som bør tas ut av planen. Dette vil også gjelde områder som er omfattet av reguleringsplan. I hovedsak er det boligområder som er aktuelle å ta ut og dette må sees i sammenheng med ønsket om å innarbeide nye områder til boligformål. I tillegg vil kommunen vurdere hvilket potensial for fortetting som finnes i områder som allerede er avsatt til næringsformål."

Videre vedtok bystyret følgende punkter om planvask:

Planvask
Planvask er mest aktuelt ved neste hovedrullering av kommuneplanens arealdel.

Dersom overordnet myndighet «krever» planvask i en begrenset rullering skal følgende kriterier legges til grunn:

- Identifisere urealiserte reguleringsplaner.
- Vurdere behov for oppdatering eller oppheving av eldre planer
- Sikre at arealbruken er i tråd med dagens behov og strategier.
- Beskytte landbruksjord med matjord bonitet mot unødvendig nedbygging.

Kriterier for utvalg av planer i en planvask
1. Regulerte områder til boligformål:

- Planer eldre enn 10 år.
- Ingen byggesaker eller tiltak er gjennomført.

Ingen aktivt planinitiativ eller utviklingsinteresse de siste 10 år.

2. Regulerte områder til næringsformål:

- Samme kriterier som bolig: eldre enn 10 år, ingen realisering og ingen initiativ.

3. Dyrka mark

- Matjordbonitet

Vurderes for tilbakeføring til LNF-formål.med.

Administrasjonen har basert sitt arbeid på innholdet i planprogrammet og de overnevnte punktene fra bystyret.

Det er laget et eget fagnotat for arbeidet med planvask for bolig, og gjennomgangen i denne planbeskrivelsen er derfor mer overordnet.

3. Kunnskapsgrunnlag for næring, handel og bolig

I arbeidet med den regionale planen for arealbruk og mobilitet (RAM-Grenland) har kommunene Skien, Porsgrunn og Siljan, samt Telemark fylkeskommune fått utarbeidet mer kunnskap om bolig, næring og handel knyttet til arealplanlegging for Grenland. I denne rulleringen av arealdelen er kunnskapsgrunnlaget som er relevant fra den regionale planen, lagt til grunn. Rapportene er lagt ved saken.

For næring og handel har konsulentselskapet Asplan viak laget 5 delrapporter. For tema bolig har kunnskapsgrunnlaget blitt opparbeidet gjennom administrativt samarbeid mellom kommunene Skien og Porsgrunn.

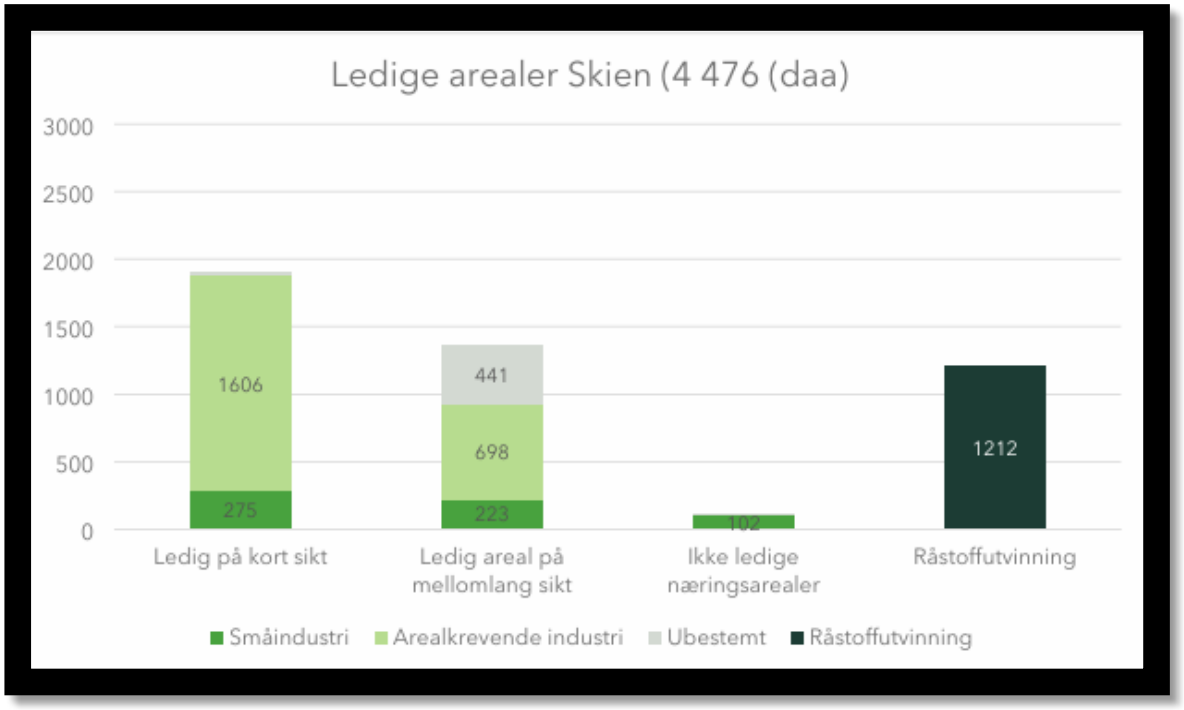
Under følger en sammenfatning av relevant kunnskap fra rapportene om næring og handel, samt den viktigste kunnskapen om bolig. Rapportene i sin helhet legges også ved saken.

Næringsarealer

Karleggingen av ledige næringsareal (ikke utbygd) omfatter kommunene Skien, Siljan, Porsgrunn og Bamble. Bamble inkluderes selv om de ikke er med i selve planarbeidet, da det ble vurdert som hensiktsmessig å se sammenheng med deres utvikling.

Oppsummert sier rapporten fra Asplan Viak følgende:

- Regionen har allerede svært store reserver av næringsarealer.
- Eksisterende arealer vurderes som tilstrekkelige fram mot 2050.
- Nye næringsarealer bør begrenses, og eldre ubenyttede arealer vurderes tatt ut av planene.



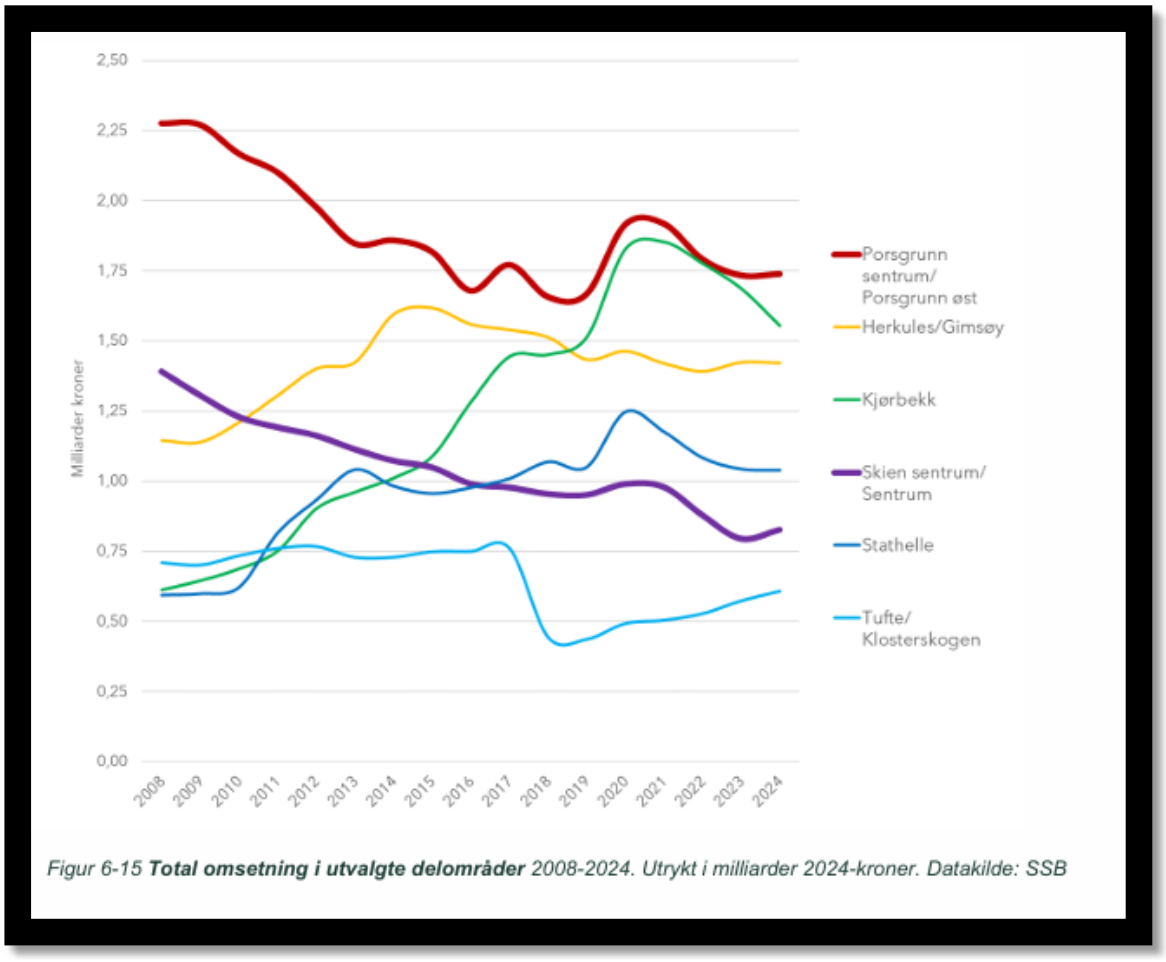
Skien kommune har betydelig med næringsareal i kommuneplanen som ikke er regulert eller bygget ut. En betydelig reserve med næringsarealer er noe kommunen ønsker for å kunne oppfylle målet om å ha tilstrekkelig og varierte arealer for næringslivet. Samtidig stilles det nå strengere krav fra staten og fylkeskommunen til å kunne dokumentere behovet for nye

næringsarealer, dersom områdene som foreslås har betydning for natur, landbruk- og friluftsliv.

Handel

Asplan Viak har analysert handel på overordnet nivå for kommunene Skien, Porsgrunn, Siljan og Bamble. Oversikten viser at Skien kommune har klart størst omsetning innen handel i perioden 2008 til 2024. Omsetningen har vært ganske stabil, og det har vært en svak økning fra 6,4 til 6,6 milliarder kroner (målt i 2024-kurs).

Rapporten viser også at det har vært endring i omsetning og antall ansatte for ulike delområder i regionen. For Skien kommune vises utviklingen for områdene Skien sentrum, Herkules og Kjørbekk, samt Tufte.



Figur 1 Graf fra rapporten «Kunnskapsgrunnlag for regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland»

Tallene viser en stor nedgang i omsetning for detaljhandel i Skien sentrum i perioden 2008 til 2024. Det har gått fra omtrent 1,4 til 0,8 milliarder kroner. Kjørbekk har i motsetning hatt en stor økning i detaljhandel, særlig frem til 2020. Etter 2020 har det vært noe nedgang, men likevel er veksten betydelig i undersøkelsesperioden. Tallene viser også en økning i omsetning for Herkules, fra omtrent 1,2 til 1,4 milliarder. Veksten var størst i årene 2008 til 2014, og deretter har omsetningen gått noe ned fra toppnivået.

Utviklingen i antall ansatte ved de eksterne handelsområdene har hatt en vekst, mens både Skien og Porsgrunn sentrum har hatt nedgang i antall ansatte innen handel.

Planfaglige vurderinger fra Asplan viak

I sine vurderinger og anbefalinger er Asplan Viak tydelig på følgende:

- Økt omsetning på Kjørbekk og Herkules har gått på bekostning av handel i sentrum. Denne vurderingen er i tråd med det Transportøkonomisk institutt har avdekket gjennom deres forskning.
- Handel er i hovedsak er nullsum-spill. Etablering av ny handel ett sted går på bekostning av handel et annet sted.
- Dersom det ønskes en levende by med handel, bør det ikke åpnes for flere nye handelsetableringer utenfor sentrum.

Tallene, vurderingene og anbefalingene fra Asplan Viak er i hovedsak rettet til revidering av RAM-Grenland. Kunnskapen og anbefalingene derfra har imidlertid også betydning for den begrensede rulleringen av arealdelen.

Bolig

Telemark fylkeskommune har laget en oversikt over boligbehovet for hele Telemark. For perioden frem til 2038 anslås det at Skien kommune vil ha behov for omtrent 2100 nye boliger.

Skien kommune har ut ifra beregnet boligbehov et betydelig overskudd av boliger i gjeldende arealplaner. Det er beregnet at vi har potensial for omtrent 3700 boliger i gjeldende planer. Overskuddet gir grunnlag for å vurdere å ta ut noen boligarealer av kommuneplanen, og eventuelt legge inn andre områder som kan vurderes som mer aktuelle å bygge ut i dag.

Tabell 3 Boligpotensialet i Skien kommunes arealplaner. Tallene er et rundt estimat som ikke inkluderer fortettingspotensial i sentrum.

Potensialet i gjeldende kommuneplan (ikke regulerte områder)	500 boliger
Urealiserte boliger i reguleringsplaner	3200 boliger
Sum	3700 boliger

4. Beskrivelse av endringene i planen

Planens geografiske og tematiske avgrensning

Kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken på overordna nivå for hele kommunen, med unntak av Skien sentrum. Her gjelder kommunedelplan for sentrum, som ble vedtatt i 2024.

Denne rulleringen har hatt hovedfokus på å vurdere konkrete innspill fra forrige rullering til nye nærings- og boligareal på nytt, samt vurdere handel på noen fremtidige næringsarealer tilknyttet Kjørbekk og Rødmyr. Arealene er utredet på nytt, og det er gjort noen oppdateringer av metode for konsekvensutredning.

Mål med planarbeidet

Denne rulleringen er tematisk sett en begrenset rullering, og det har ikke vært åpnet for nye arealinnspill til bebyggelsesformål. I planstrategien er det lagt opp en ny og mer omfattende rullering etter at denne begrensede rulleringen er gjennomført. I forbindelse med den mer omfattende rulleringen, vil det være aktuelt å vurdere nye målsettinger for samfunns- og arealutviklingen.

Konsekvensutredning

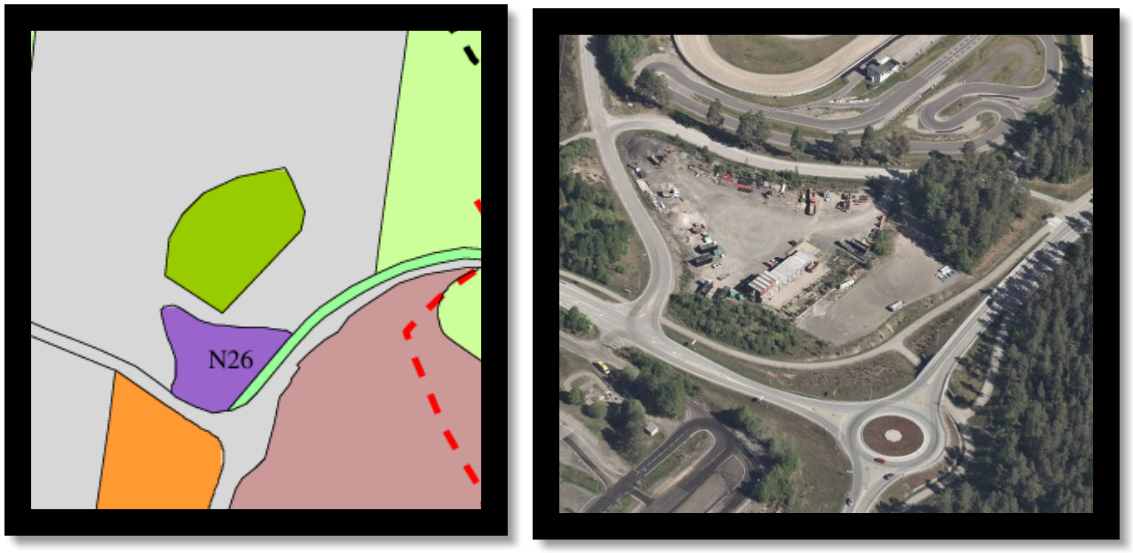
Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentlig endret arealbruk i eksisterende områder. I tillegg skal de samlede virkningene av alle endringene vurderes.

Det er laget ett skjema for hvert innspill hvor nøkkelinformasjon vises og konsekvensene for miljø og samfunn vurderes. Virkningene av de enkelte arealinnspillene er stilt opp i en tabell som vist under med fargeinndeling som illustrerer konfliktgraden.

Konfliktgrad	**Fargeskala**
Ingen konflikt	
Tema som må tas hensyn til/følges opp I detaljregulering og byggesak	
Konflikt med temaet som ikke kan rettes opp ved en utbygging (statlige eller regionale føringer, eller lokale hensyn som ikke kan erstattes).	
Ikke relevant for innspillet	

Arealer for ny næringsbebyggelse

I planen er det innarbeidet et nytt næringsområde ved Geiteryggen. Dette arealet er lokalisert ved rundkjøringen nedenfor Geiteryggen flyplass og er i gjeldende plan avsatt til lufthavnformål. Arealet har vært i bruk som riggområde i forbindelse med utbygging av riksveg 36. I dag er arealet i bruk av en større entreprenør i Grenland. En mindre del av arealet har blitt tatt i bruk for småhusboliger innen rus- og psykiatri. Det bør ikke etableres ny og permanent næring her før småhusboligene er lokalisert et annet sted.



Figur 2 Utsnitt fra plankartet som viser næringsområde til venstre, og skråfoto av området til høyre (Årstall 2024)

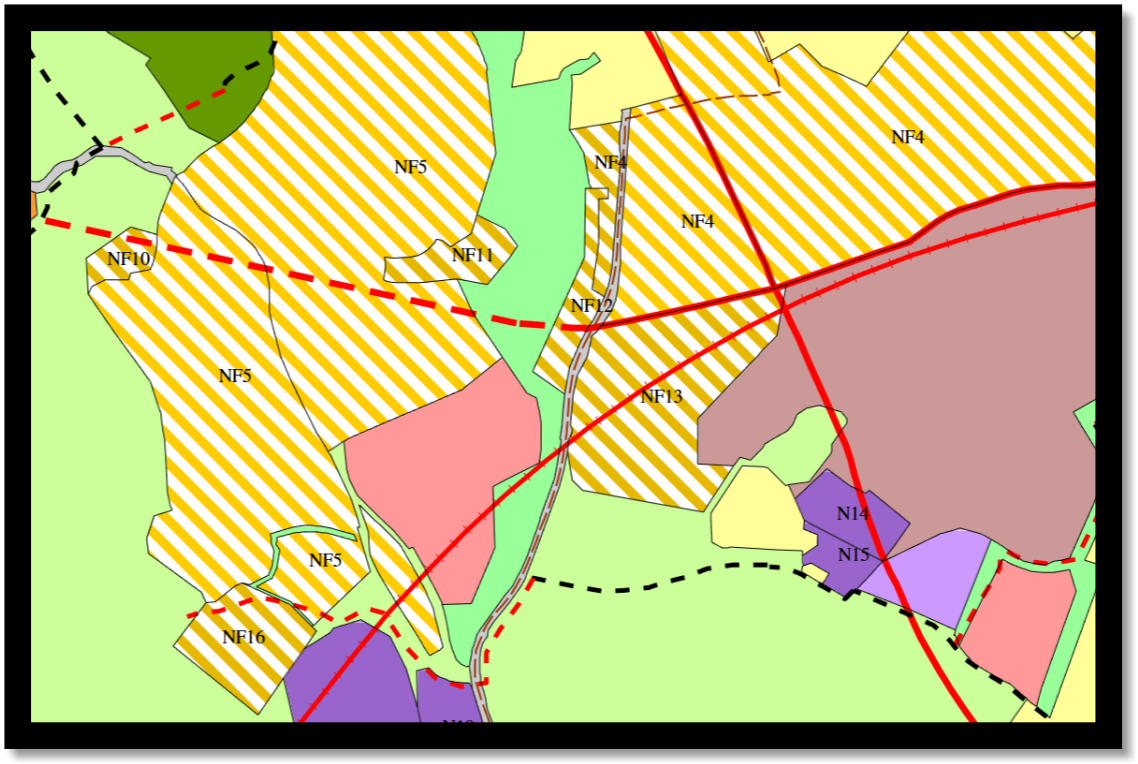
Handel

I planprogrammet står det at Skien kommune skal innarbeide prinsippsaken for handel ved begrenset rullering. Prinsippsaken for handel er et tydelig vedtak om å legge til rette for nye områder for handel. Arealene er utredet i konsekvensutredning og innarbeidet i planforslaget.

Arealene N12 og N13 ved Kjørbekk er i planforslaget endret til kombinert formål næring/forretning NF12 og NF13. De er også innarbeidet i bestemmelsene for Kjørbekk om storhandel, jf. Bestemmelse 2.1.5.2.

N10, N11 og N16 er endret til kombinert formål næring/forretning NF10, NF11 og NF16. De knyttes til bestemmelse om plasskrevende varehandel under punkt 2.1.5.2.

Arealene er satt som «fremtidig». Det innebærer at de må reguleres før det tillates nye tiltak.

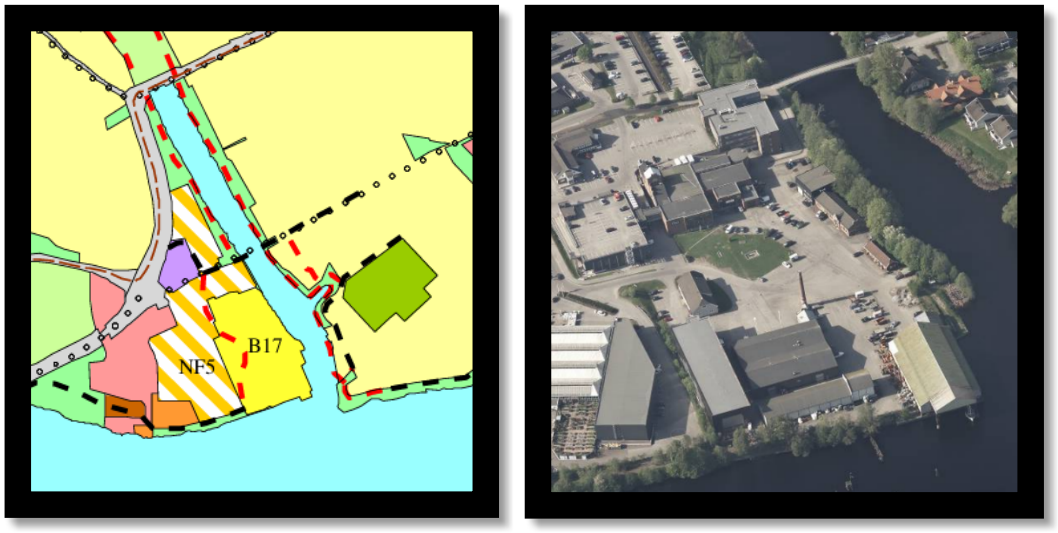


Figur 3 Utsnitt av NF10, NF11, NF16, samt NF 12 og NF13

Boligbebyggelse

Kommunen foreslår å legge inn to boligområder i plankartet: Myren og Skolebakken.

B 17 Myren

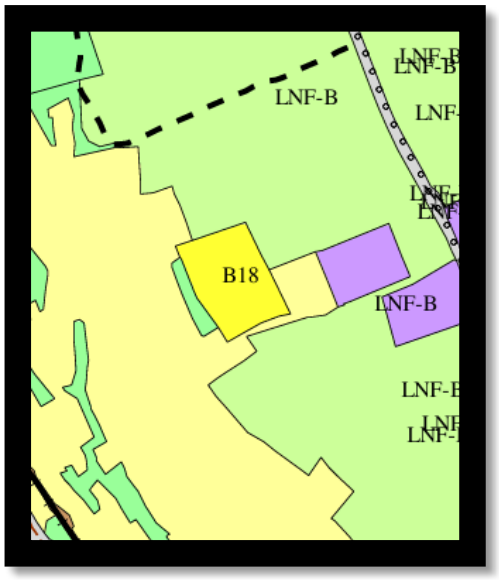


Figur 4 Kartutsnitt fra plankartet til venstre, og skråfoto av Myren til høyre

Det er estimert at transformasjon av denne delen av Myren kan innebære rundt 350 boenheter.

Ut ifra utredning av arealene fremgår det at det er utfordringer med lukt fra eksisterende renseanlegg på Myren. Videre er arealet klassifisert som et deponi. Det er ukjent hva som er deponert på det tidligere industriområdet. Ettersom arealet er klassifisert som et deponi, er det i utgangspunktet krav om miljøtekniske undersøkelser før arealet kan bli vurdert til bolig. Kommunen har ikke fått utarbeidet noen rapport, men ønsker å se nærmere på dette under høringsperioden og vurdere hvilke krav som bør settes i samråd med Statsforvalteren, som er aktuell fagmyndighet for deponiet her.

B18 Skolebakken – Bølehøgda skole





For Skolebakken er det estimert at det kan etableres rundt 50 boliger. Mer konkret antall vil bli gjort rede for i reguleringsplanen. Endring av Bølehøgda skole fra formål offentlig og privat tjenesteyting til boligformål anses som lite konfliktfylt på overordna plannivå. Arealet vil kunne utgjøre en positiv utvikling av området.

På reguleringsplan-nivået er det flere interesser som må håndteres. Eksempelvis gjelder dette vegetasjon, barn- og unges lekeareal, samt utnyttelse og byggehøyder.

Planvask – arealer som foreslås endret til LNF

I forbindelse med vurdering av boligarealer i den gjeldende arealdelen, og om de bør omgjøres til LNF-formål, har kommunen utarbeidet et fagnotat som gir en grundig gjennomgang av arealene som er vurdert. Planbeskrivelsen gir en oppsummering av arealene, samt en overordnet vurdering av konsekvensene av å ta ut områdene.

Fagnotatet gjør også rede for arealer som har vært vurdert tatt ut, men der kommunen konkluderer med at arealet bør beholdes i arealdelen. Disse vises ikke i planbeskrivelsen ettersom de ikke er en del av planforslaget.

I fagnotatet er det vist til tre arealer for boligformål som ble grundig vurdert ved forrige rullering, men som bystyret vedtok å beholde til boligformål. Arealene er ikke vurdert på nytt ved denne rulleringen fordi det vurderes at det er kort tid siden disse arealene ble grundig vurdert og avklart. Dette gjelder dyrka jord på Nordre Grini, en tomt med dyrka jord på Ballestad og to boligfelt på Eikhaug i Melum.

Boligarealer i arealdelen som er foreslått tatt ut, som ikke har reguleringsplan

Boligområde	Antall dekar	Estimert antall boliger
Gulset øst	20	20
B1 Jønnevald	17	20
Kilebygda - Brekkefjorden	65	30
Kilebygda – Jensejordet	38	30
Flakvarp	11	8
B16 Rambekk	5	5
Hollavegen	3	3
Monradsgate	1	3
Løveid	15	5
Sum	**175**	**124**

Areal for offentlig og privat tjenesteyting som tas ut av planen

Buer: 3 dekar- dyrka jord

Boligområder omfattet av reguleringsplan

Boligområde	Antall dekar	Antall boliger estimert
Røråsen B5, B6, B7 og B9	39	70
Lifjell i Luksefjell	14	5
Bergan – to områder	10	9
Stavdal	21	6
Sum	**84**	**90**

Antall dekar som foreslås tatt ut er omtrent 260 dekar, og omfatter et estimert boligpotensial på omtrent 220 boliger.

Tekniske endringer i plankartet

Det foreslås noen mindre endringer i plankartet, som i hovedsak anses å være av teknisk art, men som likevel har betydning for forvaltning av arealene. Disse endringene er basert på feil som er oppdaget av grunneier og/eller administrasjonen.

1. Arealformål friområde, på eiendommen 57/71, endres til LNF

Ved rullering i 2015 ble det lagt inn arealformål friområde på 57/71 og 59/1. Etter administrasjonens undersøkelser ser det ut for hensikten var at det kun var eiendommen 59/1 som skulle avsettes til friområde Det er ønskelig å rette på denne feilen. Det aktuelle området som skal endres, brukes ikke til det avsatte formålet, men til blant annet vedproduksjon.

2. Boligformål på 212/53

Her er boligformålet justert i henhold til eiendomsgrensene. Avgrensning av arealformålet bolig har en lite hensiktsmessig avgrensning i dag.

3. Støysone i Kjørbekkområdet

I gjeldende arealdel er det hensynssone for støy i hele området nord for Kjørbekk. Dette er en teknisk feil. I forslag til nytt plankart legges det inn hensynssone støy som tilsvarer rød og gul støysone fra vegtrafikk.

Endringer i bestemmelsene

Planprogrammet stadfester at tre av bestemmelsene til arealdelen skal vurderes endret. Dette gjelder følgende bestemmelser:

- 1.5.4. Utforming og plassering av garasje
  Den delen av bestemmelsen som tar for seg maksimal tillatt høyde på garasjer og antall garasjer som tillates per tomt.

- 2.1.1.3 Terrasser og balkonger
  Delen om takterrasser vurderes endret.

- Hybler 2.1.1.2
  Eksisterende bestemmelse er ugyldig. Det må eventuelt etableres en hensiktsmessig og gyldig bestemmelse.

Underveis i prosessen har kommunalteknikk meldt inn behov for endring av noen bestemmelser og informasjon som er utdatert. Dette er endringer som i hovedsak kan anses som tekniske endringer.

- Bestemmelse om veg og gatenormal, punkt 1.13.1
- Endring av punkt 1.14.2 Vann og avløp

Endring av bestemmelse 1.5.4 – Utforming og plassering av garasje

Bestemmelse 1.5.4 fører til at flere vanlige typer garasjemodeller ikke kan oppføres fordi flere standardmodeller har høyere møne- og gesimshøyder. Dette er en utilsiktet konsekvens av bestemmelsen.

Den delen av bestemmelsen som fastsetter at det kun er lov med ett garasjebygg per eiendom er svært restriktiv med tanke på hvordan boligtomter i Skien kommune kan disponeres. I noen områder kan det være et aktuelt krav å stille gjennom utforming av reguleringsplan. Skien har samtidig en variert bebyggelsesstruktur som gjør at det kan være uheldig å ha et så strengt og generelt krav for hele kommunen.

Krav knyttet til utnyttelsesgrad, byggegrenser og avstandskrav, samt det generelle kravet om tilpasning i plan- og bygningsloven, vil i hovedsak sikre at det ikke kan etableres mange garasjebygg på eiendommer for eneboliger og tomannsboliger.

Det foreslås følgende endring i bestemmelsen:

Garasje/uthus og anneks for enebolig og tomannsbolig skal klart underordne seg boligen i størrelse og høyde, og utformes i samsvar med sin funksjon.

Garasje skal plasseres minimum 2,0 meter fra eiendomsgrense mot veg ved innkjøring parallelt med vegen, der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Ved innkjøring vinkelrett på vegen, skal den plasseres minimum 5,0 meter fra eiendomsgrense mot veg.

Nytt forslag til bestemmelse vil ivareta hensynet bak bestemmelsen 1.5.4, som er å sikre at øvrig bebyggelse for eneboliger og tomannsboliger underordner seg hovedbygget, og samtidig sikre at det kan etableres vanlige garasjer, uthus og anneks på tomter for

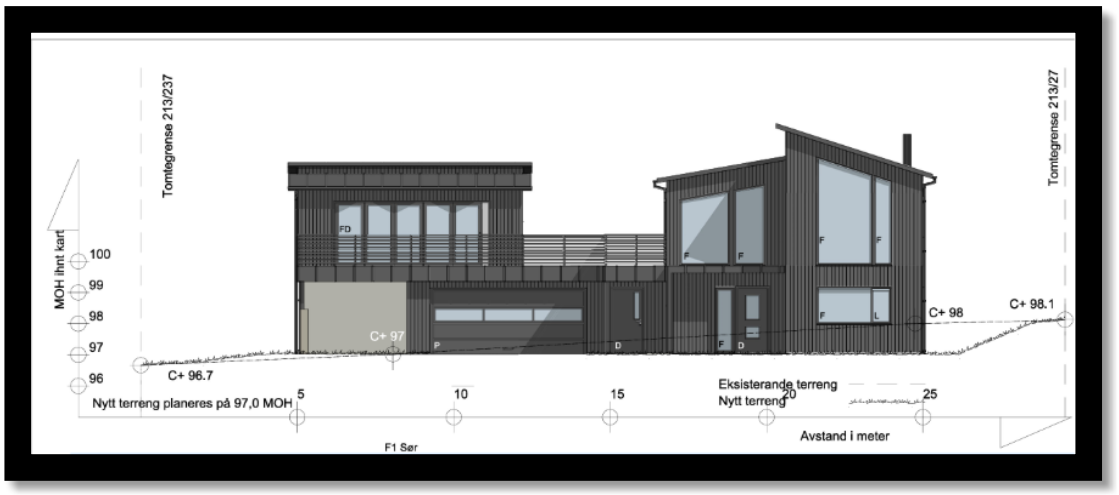
eneboliger og tomannsboliger. Ulempen er at vurderingene blir mer skjønnsmessig. God intern koordinering av saker i administrasjonen kan avbøte denne ulempen.

Endring av bestemmelse 2.1.1.3 – Terrasser og balkonger

Gjeldende bestemmelse 2.1.1.3 forbyr etablering av takterrasser ved fortetting i eksisterende småhusområder. Etter administrasjonens kjennskap er det få andre kommuner som har en tilsvarende bestemmelse. Et eksempel er Bærum kommune, som har en lignende bestemmelse som sier at takterrasser ikke tillates i småhusområder.

Bestemmelsen er restriktiv, og har vist seg å gi flere utilsiktede virkninger. Intensjonen bak bestemmelsen er å forhindre etablering av takterrasser som medfører økt innsyn til naboeiendommer. I praksis forbyr bestemmelsen alle typer takterrasser ved fortetting i eksisterende småhusområder. Erfaring viser at takterrasser ofte kan etableres uten at det oppstår vesentlige ulemper knyttet til innsyn, og at takterrasser kan bidra til å øke kvaliteten på boligens uteoppholdsarealer.

Som ett eksempel kan det vises til en tidligere byggesak i Gyltemyrvegen 45 (gbnr. 213/318), hvor det ble søkt om dispensasjon fra bestemmelsen. Saken ble behandlet av Utvalg for teknisk sektor (UTS) i møtet den 14.05.2024, hvor utvalget vedtok å innvilge søknad om dispensasjon. Saken illustrerer hvorfor dagens takterrassebestemmelse ikke fungerer hensiktsmessig (se tegninger under).





I eksempelet over er det innarbeidet en takterrasse over en integrert garasje, og den er plassert slik at innsyn ikke blir en utfordring. Tiltaket var likevel avhengig av dispensasjon.

Alternativer

Administrasjonen har sett på tre ulike alternativer.

A) Innarbeide en bestemmelse som er rettet mot utfordringen med innsyn.

B) En revidert bestemmelse som forbyr takterrasser på øverste plan.

C) Fjerne bestemmelsen.

Alternativ A – bestemmelse knyttet direkte til utfordringen med innsyn

Administrasjonen har sett på muligheten for å endre bestemmelsen ved å fokusere direkte på utfordringen med innsyn.

> Takterrasser skal utformes og plasseres slik at de ikke medfører vesentlig innsyn til private uteoppholdsarealer eller vinduer til hovedoppholdsrom på tilgrensede eiendommer.

Ordlyden i forslaget legger opp til en skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle, hvor vurderingstemaet er om takterrassen vil medføre vesentlig innsyn til naboeiendommers utearealer eller oppholdsrom. Ettersom opplevelsen av innsyn kan være svært subjektiv, vurderer vi at en slik bestemmelse vil kunne bli vanskelig å praktisere. En skjønnsmessig regel kan også skape mindre forutsigbarhet for innbyggere og utbyggere ved planlegging av byggetiltak.

Alternativ B – forbud om takterrasse på øverste plan på bolig

Etter administrasjonens vurdering er det ofte takterrasser som ligger øverst på frittstående boliger som kan føre til uheldig innsyn. Ved høring av kommuneplanen i 2022 var det et forslag fra administrasjonen å rette et forbud mot takterrasser på øverste plan for eneboliger. Under presenteres en bestemmelse som vi mener er mer presist formulert.

> «I småhusområder tillates ikke takterrasser på øverste plan på eneboliger og tomannsboliger»
>
> Informasjon: Takterrasse defineres som oppholdsareal på flatt tak

En slik bestemmelse er tydelig på at det kun er takterrasser på øverste plan på ene- og tomannsboliger som forbys ved reguleringsplanlegging, og ved byggesaker som tas utenom reguleringsplaner. Øvrige typer takterrasser kan tillates så lenge de også tilfredsstiller estetiske kvaliteter.

Administrasjonen vurderer at begrepet småhusområder er bedre enn «ved fortetting», da fortetting kan defineres vidt. Det har vært saker hvor det har vært tvil om tiltaket må anses å være fortetting eller ikke. Selv om småhusområder heller ikke er entydig definert, er det faglig sett enklere å definere hva som er småhusområder enn fortetting.

Alternativ C – fjerne bestemmelsen

Ett tredje alternativ kan være å fjerne bestemmelsen. Det vil gjøre det enklere å tillate takterrasser, også i de tilfeller hvor det vurderes at takterrasse på øverste plan ikke vil innebære negative konsekvenser med tanke på innsyn. Dette kan eksempelvis gjelde i de tilfeller det etableres en enebolig med betydelig avstand til øvrig boligbebyggelse.

Uavhengig av bestemmelse om takterrasse i kommuneplanens arealdel, må en takterrasse oppfylle kravene i byggesaksdelen av plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 og kommuneplanens arealdel pkt. 1.5.2. Disse bestemmelsene kan ikke brukes for å regulere innsynsproblematikk, men gir hjemmel for å avslå søknad om takterrasser som ikke innehar tilstrekkelige visuelle kvaliteter eller som ikke er tilpasset omgivelsene i tilstrekkelig grad. I tillegg må kravene i pbl. § 29-4, som regulerer høyde, plassering og avstand til naboeiendommer, oppfylles. Videre kan takterrasser og innsyn reguleres nærmere i reguleringsplan. Visse begrensninger for etablering av takterrasser kan også tenkes å følge av naboloven (privatrettslig), men dette faller utenfor kommunens myndighet.

Samlet vurdering av alternativene

Det er krevende å innarbeide en generell bestemmelse til takterrasser i kommuneplanens arealdel som samtidig ikke fører til uheldige konsekvenser. Administrasjonen ser at takterrasser i noen tilfeller kan innebære negative konsekvenser. Samtidig er det i andre tilfeller et tiltak som bør kunne tillates.

Kommunedirektøren foreslår å innarbeide alternativ B i planen. Bestemmelsen vil være restriktiv for takterrasser som på generelt grunnlag anses som mest utfordrende. Samtidig kan det ikke utelukkes at bestemmelsen vil kunne ramme noen takterrasser som vil ha få eller ingen negative konsekvenser. I så fall må det gjøres en konkret vurdering i reguleringsplan, eller som dispensasjon.

Bestemmelse 2.1.1.2 – Hybler

Gjeldende bestemmelse viser til at etablering av hybler krever særskilt tillatelse. Bestemmelsen er ugyldig som følge av en lovendring som ble vedtatt av Stortinget for noen år siden. Kommunen kan nå gi bestemmelser om hybler, deriblant forbud og krav. Etter Skien kommunes kjennskap er det få kommuner som har innarbeidet slike bestemmelser og retningslinjer.

I planprogrammet ble det fastsatt at kommunen skulle vurdere en ny bestemmelse for hybler. I arbeidet har administrasjonen sett at tema innebærer faglige og juridiske spørsmål som bør utredes grundig før en kan ta stilling til en ny bestemmelse. Eksempelvis finnes det ingen entydig definisjon av hva en hybel er. Det er derfor en risiko for at en upresis definisjon kan ramme tiltak en ikke ønsker skal omfattes av bestemmelser og retningslinjer for hybler.

Derfor innarbeides det ikke nye bestemmelser ved denne rulleringen. Tema kan tas opp igjen ved neste rullering dersom det er et behov. Bestemmelsen tas ut fordi den er ugyldig.

Bestemmelse om veg- og gatenormal

Bestemmelse om offentlig veg må endres. Årsaken er at Skien kommune har vedtatt en ny veg- og gatenormal 19.05.2026 i år. Gjeldende bestemmelser i arealdelen er i strid med veg- og gatenormalen. Bestemmelsen endres til følgende formulering:

Offentlige veger, gang- og sykkelveger, fortau, vegbelysning, og tilhørende vegarealer skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med Skien kommunes veg- og gatenormal, vedtatt i utvalg for teknisk sektor den 19.05.2026.

Endring av punkt 1.14.2 – Vann og avløp

Under dette punktet gis det informasjon om hvordan teknisk plan for vann, avløp og overvann skal håndteres i reguleringsplaner. Siden gjeldende kommuneplan ble vedtatt er Vannstandard etablert. Denne erstatter VA-normen og VA/Miljø-bladene. Norsk vann har planlagt avvikling av VA-normen og miljø-bladene 31.12.2026. Informasjonen endres til å henvise til Vannstandard.

Videre fjernes henvisning til «Retningslinjer for overvannshåndtering». Skien kommune hadde som intensjon å lage retningslinjer for overvannshåndtering. Dokumentet ble aldri realisert, og gruppen som skulle lage retningslinjene ble avviklet.

5. Konsekvenser av planforslaget

Planens konsekvensutredning viser hvilke konsekvenser innspill til nye bolig- og næringsområder vil få. I tillegg er endring fra næringsformål til kombinert formål næring/forretning utredet fordi endringen vurderes som vesentlig. En oversikt over alle innspillene og kommunedirektørens anbefalinger finnes i et eget vedlegg.

I tillegg er det laget en helhetlig vurdering av planforslaget. I dette kapittelet gjøres det rede for konsekvenser av planforslagets nye utbyggingsområder, men også de områder som tas ut av planen (planvask).

Konsekvenser av endringer av formål til bebyggelse

Ingen arealer avsatt til LNF er foreslått endret til formål for bebyggelse.

Konsekvenser for landbruk, natur og friluftsområder

Forslag til utbyggingsområder for kommuneplanens arealdel er i tråd med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Det foreslås ingen nye arealer for bebyggelse som omdisponerer natur, landbruk eller friluftsområder.

Konsekvenser for sentrumsutvikling og trafikk

Forslaget om storhandel på næringsarealene N12 og N13 utfordrer nasjonale og regionale mål og retningslinjer for handel. Omfanget av handelsarealene på Kjørbekk er betydelig.

Mer storhandel på Kjørbekk kan føre til mindre omsetning av handel i sentrum. Videre vil storhandel innenfor N12 og N13 føre til økt trafikk i strid med nullvekstmålet. Fylkeskommunen arbeider nå med en ny eller oppgradert vegforbindelse mellom Skyggestein og Menstadbrua for å bedre forholdene for næringstrafikk. Storhandel vil kunne føre til nye utfordringer for næringstrafikken i området.

Samtidig kan forslaget om storhandel ved Kjørbekk og plasskrevende varehandel på Rødmyr, føre til en styrking av Kjørbekk og Rødmyr som viktige områder for næring, handel og arbeidsplasser i kommunen. Dette kan ha en betydning for hvordan disse områdene får utviklet seg fremover og bidra til å sikre områdenes attraktivitet.

Spørsmålet innebærer derfor en avveining mellom hensynet til handels- og næringsutvikling utenfor sentrum og hensynet til sentrumsutvikling og økt biltrafikk.

Risiko og sårbarhet

Boligområdene på Myren og Skolebakken ligger i områder hvor det kan være kvikkleire. Geotekniske undersøkelser må gjennomføres ved planlegging av områdene. For Myren er også hensynet til grunnforurensning og flom viktige tema for videre utredning i reguleringsplan.

Konsekvenser av planvask – arealer for bebyggelse som endres til LNF

Samlet sett er det foreslått at 259 dekar som er avsatt til boligbebyggelse, endres til LNF-formål. Det er 175 dekar som kun er avsatt til boligformål i kommuneplanen, mens 84 dekar omfattes også av reguleringsplan.

I tillegg foreslås 3 dekar offentlig og privat tjenesteyting til LNF, som følge av behovet for omdisponering av dyrka jord sør for Buer skole.

Oversikten over endringer for boligreserven, og boligregnskapet nedenfor, viser hvilke konsekvenser det har å ta ut områder.

Vurdering av samlede konsekvenser – byggeområder inn, og byggeområder ut

Boligreserven- fordeling av areal innenfor og utenfor bybåndet

Administrasjonen i Skien kommune har beregnet fordeling av boligreserven for bybåndet og utenfor bybåndet.

Beregningen er gjort for gjeldende kommuneplan, og forslag til ny plan.

Gjeldende plan

Område	Antall boliger	Prosent
Bybåndet	2944	79
Utenfor bybåndet	771	21
Sum	3715	100

Gjeldende kommuneplan har en fordeling på omtrent 79 % innenfor bybåndet, og 21 % utenfor.

Forslaget til ny plan

Område	Antall boliger	Prosent
Bybåndet	3321	85
Utenfor	580	15
Sum	3901	100

Forslag til ny plan innebærer at boligreserven har en fordeling på 85/15. Dette er en bedre måloppnåelse for 80/20-fordelingen, jf. Regional plan for areal og transport i Grenland.

Arealregnskap

Fylkeskommunen har laget et arealregnskap for Skien kommune. Regnskapet fordeler seg på følgende tabeller:

- Tabell 4: Endringer i arealformål. Her skilles det ikke på bebygde og ubebygde arealer.
- Tabell 5: Antall dekar bebyggelsesformål, som ikke er bebygget i dag, fordelt på arealtyper som fulldyrka jord, skog og bebygde areal, samt endringer i utslippene fra arealbruken (ikke transport.
- Tabell 6: Beregning av klimagassutslipp ved nedbygging av arealer som består av karbon.

Endringer i arealformål

Tabell 4 Oversikt over endring i arealformål - gjeldende arealdel og forslag til ny arealdel. Endring vises i antall dekar. Det skilles ikke på bebygde og ubebygde arealer.

Arealformål	Gjeldende	Forslag	Endring
Boligbebyggelse	17579	17415	-164
Offentlig og privat tjenesteyting	1368	1344	-25
Næringsbebyggelse	4450	4253	-197
Kombinert formål bebyggelse og anlegg	2375	2516	+141
Lufthavn	551	535	-16
Friområde	4607	4584	-23
LNFR- tiltak for stedbunden næring	638 440	638 703	+263
LNF spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	17372	17393	+21

Tabellen over viser at størrelse på boligarealer reduseres noe samlet sett. Som tidligere vist er det likevel beregnet at boligreserven øker som følge av at to nye arealer som tas inn, har et høyere potensial for tetthet av boliger.

Formål for næringsbebyggelse reduseres også, men må sees i sammenheng med at store deler av endringen knyttes til endring til kombinert formål næring/forretning(handel).

Tabellen viser en økning for LNF. Økningen til LNF-spredt skyldes at for noen boligarealer blir endret til LNF-spredt siden arealet ligger i en slik sone.

Arealtyper

Tabell 5 Arealregnskap fordelt på arealtyper - antall dekar

Fordeling i dag			Arealbeslag planreserve		
Arealtype	**Dekar**	**Prosent**	**Gjeldende**	**Forslag**	**Endring**
Bebygd	26 985	3,4 %	-	-	-
Samferdsel	12 293	1,6 %	-	-	-
Fulldyrka jord	38 646	4,9 %	216	198	-19
Overflatedyrka jord	643	0,1 %	8	8	-
Innmarksbeite	6 147	0,8 %	25	25	-
Skog	606 651	77,2 %	6 333	6 121	-211
Åpen fastmark	17 787	2,3 %	426	425	-1
Myr	10 982	1,4 %	35	35	-
Ferskvann	60 868	7,7 %	25	25	-
Hav	5 306	0,7 %	2	2	-
Totalt	**786 309**	**100 %**	**7 070**	**6 839**	**-231**

Tabellen viser at planforslaget innebærer at 19 dekar fulldyrka jord tilbakeføres til LNF. I tillegg ser vi at 211 dekar med skog tilbakeføres til LNF.

Forslaget, i likhet med gjeldende arealdel, innebærer forholdsvis stor omdisponering av skogsareal på 6000 dekar. Dette kan i stor grad knyttes til de store næringsområdene som ikke er bebygd.

Planforslaget innebærer også omdisponering av 198 dekar fulldyrka jord. Omdisponeringen av fulldyrka jord fordeler seg på flere areal. De største arealene knytter seg til fulldyrka jord ved sykehuset og fremtidige næringsområder langs Hulkavegen. Det har ikke blitt vurdert å ta ut arealer på dyrka jord som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, samt næringsformål.

Beregning av klimagassutslipp som følge av nedbygging av natur

Tabell 6 Byggeområder i natur som er ubebygd og utslipp av $C0_2$

Arealformål	Utslipp hvis 100 % utbygd (tCO_2e, 75 år)		
	Gjeldende	Forslag	Endring
Bebyggelse og anlegg	5 440	5 440	-
Boligbebyggelse	73 660	56 549	-17 111
Fritidsbebyggelse	98 080	98 080	-
Sentrumsformål	-	-	-
Offentlig eller privat tjenesteyting	7 194	7 115	-
Råstoffutvinning	60 768	60 768	-
Næringsbebyggelse	239 250	223 083	-16 167
Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg	6 492	22 290	+15 797
veg	31 163	31 163	-
	522 048	**504 488**	**-17 560**

Arealbruk og endringer i arealbruk viser her et totalt utslipp på omkring 500 000 tonn CO_2. Dette er CO_2 som frigjøres fra bakken ved nedbygging som naturen ikke får tatt opp og lagret. Det er betydelige utslipp om alt skulle bygges ned. Til sammenligning er Skien kommune sitt geografiske utslipp for 2024 på 118 118 tonn CO2e (Miljødirektoratet).

Planforslaget legger ikke opp til å øke utslippene fra arealbruk samlet sett, og nytt forslag viser en nedgang på 17 500 tonn CO2e fra gjeldene til ny plan. Det vurderes likevel som liten endring sett i forhold til at det er store utslipp totalt sett. Dette er også før selve arealet har innberegnet utslippet til byggeprosess, infrastruktur, energi, materialer mm.

Det er særlig skog og myr som bidrar til å øke utslippene, og dette forslaget innebærer 77 % utslipp fra skog.

6. Prosess frem til nå og medvirkning

Politisk sak om varsel 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.

Kommunens administrasjon har hatt to møter med statlige og regionale myndigheter underveis i prosessen. Formålet med møtene har vært å få innspill og signaler fra relevante myndigheter til planarbeidet og tydeliggjøre for dem at Skien kommune gjennomfører en begrenset rullering.

Når planen er 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. Videre vil det være aktuelt å presentere saken for berørte utvalg og råd. Presentasjoner vil bli vurdert etter behov.

7. Neste rullering av kommuneplanens arealdel

Planstrategien for Skien kommune 2024-2027 sier at det skal gjennomføres en ny rullering av kommuneplanens arealdel etter at den begrensede rullering er gjennomført. Opprinnelig ble det skissert at den rulleringen tidligst kunne starte i 2026. Ettersom den begrensede rulleringen har tatt noe lenger tid enn antatt, kan ny rullering av kommuneplanens arealdel tidligst starte høsten 2027.

Etter kommunevalget må kommunen starte arbeidet med å lage en ny planstrategi. I planstrategien bør det drøftes nærmere hva som eventuelt skal være fokus ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Det må også tas stilling til om kommuneplanens samfunnsdel skal revideres.