SKIEN KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2026 – 2038

Konsekvensutredning



Datert 11.11.2026

Innhold

1. Innledning 4
Risiko- og sårbarhetsanalyse 5
Metode for vurdering av konsekvenser 7
Endringer av metode sammenliknet med planprogrammet 10
2. Samlet vurdering av konsekvenser 12
Planforslaget 12
Risiko- og sårbarhet 13
3. Konsekvensutredning av nye områder for handel 14
Bakgrunn 14
Nasjonale og regionale mål og føringer for handel 15
Konsekvenser for senterstrukturen i kommunen 19
Konsekvenser for transport 24
Samlet vurdering og konklusjon for arealer til handel 25
5. Konsekvensutredning av innspill til nye næringsarealer 26
80_5 – Brubergåsen 27
80_2 – Kiseåsen nord 32
60 – Geiteryggen 35
85 – Geiteryggen 40
67_1 – Solum 43
65 – Trommedalsvegen 50
129, 115 og 77 – Furuheim på Rødmyr 55
6. Innspill til boligarealer 60
Innledning 60
61_1 – Bøgrenda 61
61_2 – Bøgrenda 65
37_1 – Århus 68
37_2 – Hoppestad 71
37_3 – Hoppestad 75
78 – Århus 79
39 – Høgås i Fjelldalen 83
18_1 – Langgård 85
18_2 – Langgård 88
124 – Gulset 91
64_1 og 64_2 – Strømdal 94
170 – Myren 97
171 – Dalene gartneri 103
34 – Bratsberg 108

300 – Skolebakken.....111

1. Innledning



Rullering av kommuneplanens arealdel krever en konsekvensutredning. Planforslaget med forslag til nye eller endra utbyggingsområder utredes helhetlig, samt det enkelte forslag til nye utbyggingsområder. Det er ikke satt krav om konsekvensutredning for endring av utbyggingsområder i gjeldende plan til landbruk, natur- og friluftsformål (LNF). Områder som foreslås endret fra bebyggelse til LNF, blir vurdert i et eget fagnotat for planvask. Planbeskrivelsen vil gjøre rede for sammenhengen mellom foreslåtte utbyggingsområder på den ene siden og byggeområder som foreslås endret til LNF på den andre.

Dokumentet inneholder først en samlet vurdering av planforslaget som foreslås sendt på høring. Deretter følger utredning av nye arealer for handel. Videre utredes det enkelte innspill til bolig og næring, jf. Planprogrammet.

Utredningen er laget i tråd med forskriften om konsekvensutredninger og planprogram for begrenset rullering av kommuneplanens arealdel for Skien kommune. Utredningene fra forrige rullering er brukt som en av flere informasjonskilder. Samtidig er det gjort endringer i oppsettet som supplerer vurderingene fra forrige rullering. På den måten vil ny utredning gi oppdatert kunnskap om konsekvenser.

Videre er det gjort noen mindre endringer metode for utredning, sammenliknet med planprogrammets skisserte metode. De konkrete endringene gjøres rede for under kapittelet "Endringer av metode sammenlignet med planprogrammet".

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Alle planer for utbygging skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. I kommuneplanens arealdel er det naturlig å innarbeide denne som en del av konsekvensutredningen. Tema samfunnssikkerhet vurderes for enkeltområder og for kommuneplanen som helhet.

Risiko- og sårbarhetsanalysen for denne rulleringen følger i stor grad samme oppsett og metode som ved forrige rullering, der Asplan viak laget ROS-analyse for næringsområdene.

Kommunene skal ha en overordnet og helhetlig ROS-analyse basert på veilederen til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Den helhetlige ROS-analysen skal gi en overordnet oversikt over risiko- og sårbarhet i kommunen.

ROS-analysen for kommuneplanens arealdel bør basere seg på den helhetlige ROS, og skal avdekke potensiell fare, risiko og sårbarhet. Ved regulering må ROS-analysen avdekke reell fare.

Risiko er definert som «et produkt av sannsynligheten for at en hendelse inntreffer og konsekvensen dersom den inntreffer». Å identifisere, vurdere og håndtere risiko er en sentral del av arbeidet med samfunnssikkerhet.

Sårbarhet sier noe om evnen systemet har til å tåle en hendelse når den først skjer.

Sannsynlighet defineres som hvor ofte en hendelse kan inntreffe. Denne vurdering er basert på erfaring, fagkunnskap og tilgjengelig informasjon. De ulike kategoriene for sannsynlighet er vist i tabellen under:

Kategori	Tidsintervall	Sannsynlighet (pr år)	Forklaring
E	0 eller enn 1 gang i løpet av 10 år	>10%	Svært høy
D	1 gang i løpet av 10- 50 år	2-10%	Høy
C	1 gang i løpet av 50- 100 år	1-2%	Middels
B	1 gang i løpet av 100-1000 år	0,1-1%	Lav <
A	Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 1000 år	< 0,1%	Svært lav

Konsekvens kan defineres som en mulig følge av en uønsket hendelse.

Kategori	Forklaring
5	Svært store konsekvenser
4	Store konsekvenser
3	Middels konsekvenser
2	Små konsekvenser
1	Svært små konsekvenser

Sammenfatning av sannsynlighet og konsekvens: En risikomatrise blir normalt delt inn i tre kategorier og illustrert med farger der risiko blir vurdert som høy, middels eller lav. Rødt tilsvarer høy risiko, gul for middels risiko, og grønn for lav risiko. Sannsynlighet ganget med konsekvens avgjør plassering i matrisen.

Konsekvens / Sann-synlighet	Svært små	Små	Middels	Store	Svært store
Svært høy					
Høy					
Middels					
Lav					
Svært lav					

Grønn	Akseptabel risiko – risikoreduserende tiltak ikke nødvendig
Gul	Akseptabel risiko – risikoreduserende tiltak må vurderes
Rød	Uakseptabel risiko – risikoreduserende tiltak er nødvendig

Det vil alltid være en grad av usikkerhet knyttet til vurdering av risiko for en uønsket hendelse. Vurderingene her er basert på den informasjonen som kommunen har tilgengelig.

Metode for vurdering av konsekvenser

Tabellen nedenfor forteller hvilke tema, innhold, datagrunnlag, samt verdi og omfang som inngår i konsekvensutredningen for miljø og samfunnstema. For å gjennomføre vurderingene har både tidligere konsekvensutredninger for arealet blitt brukt, samt nye DOK-analyser, som er en automatisert geoanalyse mot et stort antall kartlag.

Konsekvensutredningen er utarbeidet av fagområdet by- og stedsutvikling, i samarbeid med andre aktuelle fagområder i Skien kommunes administrasjon.

Tema		Innhold	Datagrunnlag (kilde)	Verdi og omfang
Miljø				
Naturmangfold		Naturtyper Utvalgte naturtyper Prioriterte arter Verneområder Artsforekomster	Miljødirektoratet (naturbase) Artskart (Artsdatabanken) Temakart 1B Naturverdier Lokal kartlegging tillegg (Biofokus/Asplan Viak) Vann-nett Vårt verdifulle vann. Regional vannforvaltningsplan 2022-2027)	Ingen konflikt Konflikt med lokale interesser. Følges opp i detaljregulering Konflikt med nasjonale eller regionale interesser. Konflikt med lokale interesser som ikke kan rettes opp
Vannmiljø		Vannforekomster	Vann-nett Vårt verdifulle vann. Regional vannforvaltningsplan 2022-2027)	Ingen konflikt Konflikt med lokale interesser. Følges opp i detaljregulering Konflikt med nasjonale eller regionale interesser. Konflikt med lokale interesser som ikke kan rettes opp
Klima	Karbon	Utslipp og opptak av CO_2	Klimagasskalkulator NIBIO Økosystemkart fra NIBIO	Ingen konflikt Konflikt med lokale interesser. Følges opp i detaljregulering Konflikt med nasjonale eller regionale interesser. Konflikt med lokale interesser som ikke kan rettes opp
	Overvann	Fordrøyning og avrenning	Økosystemkart fra NIBIO	
	Transport		Vurderes under samfunn. Inneholder ikke egne beregninger for utslipp	
Forurensning		Støy og luftkvalitet	Støykart(vegvesenet) Luftsonekart (Miljødirektoratet)	Ingen konflikt Konflikt med lokale interesser. Følges opp i detaljregulering

			Konflikt med nasjonale eller regionale interesser.
Landbruk	Jordbruk Skogbruk (dyrkbar mark) Landbruksplanen angir en buffer på 25-50 m fra dyrka og dyrkbar mark til bebyggelse.	Arealressurskart Kjerneområder for landbruk Skien og Porsgrunn Grenland landbrukskontor Ortofoto	Ingen konflikt Følges opp i detaljregulering Konflikt med dyrka mark eller dyrkbar mark
Kulturminner og kulturmiljø	Nasjonalt viktige kulturlandskap Automatisk fredede kulturminner Nyere tids kulturminner	SEFRAK-register Fredede kulturminner/Askeladden (Riksantikvaren) https://askeladden.ra.no/askeladden/ NB!Registeret (Riksantikvaren) Miljødirektoratet (naturbase) Kommunedelplan for kulturminnevern 2013 – 2024	Ingen konflikt Konflikt med lokale interesser. Tiltak kan gjennomføres, følges opp i detaljregulering Konflikt med nasjonale eller regionale interesser. Konflikt med lokale interesser som ikke kan erstattes
Landskap	Helhet og sammenheng (kultur-, skog- og bylandskap, m.m) Terreng (helningsgrad) Eksponering (nær- og fjernvirkning)	Temakart 1A Landskap bynære områder Temakart 2 Viktige kulturlandskap Ortofoto og skråfoto	Ingen konflikt Konflikt med landskapshensyn, men tiltak kan gjennomføres/inngrepet kan reduseres/følges opp i detaljregulering Konflikt med landskapshensyn som ikke kan erstattes
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)	Rekreasjonsområder Turveinett Lysløype Lekeplasser/friområder Idretts- og nærmiljøanlegg	Temakart 6 Viktige friluftsområder (23.5.2008) Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland (dato) Strategi for myke trafikanter (2013) Temarapport grønnstruktur (ATP Grenland) Kommunens kartverk Kommunens kartlegging og verdisetting av friluftsområder fra 2017 (naturbase)	Ingen konflikt Konflikt med lokale interesser. Tiltak kan gjennomføres, følges opp i detaljregulering Konflikt med nasjonale eller regionale interesser. Konflikt med lokale interesser som ikke kan erstattes.
Restriksjons-områder	Basaltområde Kalksteinsområde Nedslagsfelt for drikkevann Kantsoner vann og vassdrag (100-/50-/20-metersbelte)	Kommunens kartverk NGU Kart – Direktoratet for mineralforvaltning Grus- og pukkdatabasen og mineralressursdatabasen fra NGU	Ingen konflikt Konflikt med lokale interesser. Tiltak kan gjennomføres, følges opp i detaljregulering

	RPR strandsone Mineralressurser	DMF sine konsesjons- og uttakskart	Konflikt med nasjonale eller regionale interesser. Konflikt med lokale interesser som ikke kan erstattes.
Samfunn			
Transport	Bystrategi Grenland Kommuneplanens samfunnsdel - arealstrategi	Bystrategi Grenland og regional plan for areal og transport og kommuneplanens samfunnsdel	Ingen konflikt Konflikt med lokale interesser. Tiltak kan gjennomføres, følges opp i detaljregulering Konflikt med nasjonale eller regionale interesser. Konflikt med lokale interesser som ikke kan erstattes.
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp Renovasjon Trafikksikkerhet	Vann- og avløpsenheten, Skien kommune Kommunens kartverk	Tilfredsstillende infrastruktur i området Utbedringer/tiltak må gjennomføres. Følges opp med rekkefølgekrav Området kan ikke få tilfredsstillende infrastruktur
Tjenestebehov	Skole Barnehage Skole Andre kommunale funksjoner som trenger arealer	Kommunens kartverk Oversikt over elevkapasitet Kommunalområde for oppvekst	Skole- og barnehagekapasiteten i området er god Skole- og barnehagekapasiteten må økes. Kan følges opp med rekkefølgekrav Tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet kan ikke oppnås
Samfunns-sikkerhet, risiko og sårbarhet	Kvikkleire Skredfare Flomfare Flomveier Radon, alunskifer Steinsprang Forurenset grunn Høyspentledning Støy	ROS-analyse Bamble, Porsgrunn, Siljan og Skien (24.9.2013) NGU Forurenset grunn (SFT) Forurenset grunn (Skien) Flomveier > 50 000 m^2	Ingen konflikt Konflikt som kan rettes opp gjennom tiltak/oppfølging i detaljregulering Konflikt med fareområder/hensynssoner som ikke kan rettes opp

Endringer av metode sammenliknet med planprogrammet

Planprogrammet gjør rede for metoden for konsekvensutredning. Underveis i planarbeidet har vi sett det som nødvendig å gjøre noen mindre endringer av metoden og presisere noen begreper. I tillegg er det utdypet hvordan hensynet til klimagassutslipp, kulturminner og landskap er vurdert.

Følgende mindre endringer av oppsettet for konsekvensutredning er gjort.

- Natur og vannmiljø er delt i to separate tema..
- Konsekvenser for transport vurderes under samfunn. Arealstrategi tas vekk som begrep fordi dette punktet i all hovedsak vurderer transport. Øvrige arealstrategiske forhold er ivaretatt under andre tema, som konsekvenser for naturmangfold og landbruk.
- Fordrøyning som begrep er endret til «overvann».

Vurdering av konsekvenser for klima

Siden forrige rullering har det kommet nye føringer for hvordan klima skal vurderes i arealplaner. Kommunen kan nå beregne effekten på CO_2-utslipp ved utbygging og nedbygging av arealer ved bruk at klimakart og klimagasskalkulator. Dersom en eksempelvis bygger ned skog eller myr vil det føre til økte klimagassutslipp på to måter:

1. Skog tar opp CO_2gjennom fotosyntesen – dersom en fjerner skogen vil ikke skogen lenger binde CO_2.
2. Når en graver i masser og hugger trær, vil CO_2 som lagres i jord, rot og stamme bli frigjort. Myr og skog binder mest.

Klimagasskalkulatoren er fra 2026 felles metodikk for utslippsberegning (M-1941) av arealendringer. Sammen med kommunens egne økosystemkart får vi estimater på utslipp fra endret bruk av arealer. Bruk av klimakart og kalkulatoren gir en overordnet vurdering over hva av de ulike foreslåtte utbyggingsområdene, samlet og hver for seg, vil innebære for klimagassutslipp. Beregningen legger til grunn at hele det foreslåtte arealet bygges ned og tar ikke hensyn til at en reguleringsplan kan «spare» eller kompensere grønne lunger. Ut ifra dette får vi kun et estimat for utslipp fra planområdet, gitt at hele arealet bygges ned.

Om myr: Myr har spesielle egenskaper som karbonbinder og flomdemper. I tillegg knytter det seg ofte stort biologisk mangfold til myr. Det har fått et særlig hensyn i statlige føringer. Klimagasskalkulatoren gjør kun beregninger innenfor selve innspillsområdet. Konsekvensutredningen vil identifisere myr innenfor planområdet, og der det går utover planforslaget vil det gjøres en ekstra vurdering. Kalkulatoren gjør en standardberegning på myr inntil 2 meter, der myr er dypere vil kalkulatoren underestimere.

I veiledning for kalkulatoren er det oppgitt at tallet som skal brukes i arealplansammenheng er utslipp av CO_2 over 75 år. Dette tilsvarer omløpstiden til norske trær. Da får vi et godt bilde over hvordan endring i arealbruk vil påvirke klimagassutslippene over tid, både i utslipp og hindret opptak.

Konsekvenser for overvann er også del av klimavurderingene i denne KU. Dette er viktig del av klimatilpasning for økt nedbør. Her legges økosystemkart til grunn. Den skal vurdere hvordan en planendring vil påvirke fordrøyning og avrenning av vann.

Transport vurderes som avstand til sentrum og tettsteder, tilgang til kollektivtransport, gang- og sykkelveier og gir en vurdering av om et utbyggingsområde vil kunne legge til rette for miljøvennlige transportformer, eller blir avhengig av personbiltransport.

Tema kulturminner

Det er ikke gjennomført nye registreringer av kulturminner i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredningen baserer seg på eksisterende kunnskap. Ved regulering vil det kunne komme krav om registrering av kulturminner slik Telemark fylkeskommune har gitt uttrykk for i sin uttalelse til planprogrammet.

Landskap

Skien kommune fikk på tidlig 2000-tall utarbeidet to temakart for landskap. Disse heter temakart 1A bynære landskap, og temakart 2, viktige kulturlandskap. Disse begynner å bli en del år gamle, men har likevel fortsatt relevans for dagens landskap i Skien kommune. I tillegg er det gjort kartlegginger av KULA-områder (kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse») i årene etter det, som supplerer kunnskapsgrunnlaget.

Det er ikke laget noen nye utredninger for landskap i denne rulleringen. I hovedsak er vurderingene av landskap basert på føringer om fastsetting av konsekvens i veileder fra Miljødirektoratet.

2. Samlet vurdering av konsekvenser

Forskrift om konsekvensutredninger § 18 krever en vurdering av de samlede virkninger av arealbruksendringer til bebyggelse. Formålet med vurdering av samlede virkninger av arealforslagene er å:

- Gi grunnlag for å vurdere utbyggingsforslag før offentlig ettersyn, og om virkningene av planen samlet sett er akseptable med tanke på konsekvenser for miljø og samfunn
- Gi et helhetlig beslutningsgrunnlag av planforslagets virkninger for miljø og samfunn

I denne delen er det utredet hva som vil være konsekvensene av forslag til endring av områder for utbygging. Planforslaget foreslår ikke nye utbyggingsområder for arealer avsatt til LNF i gjeldende kommuneplan.

Planforslaget

Næringsområder

Næringsområdet som foreslås å legges inn er *riggområdet innenfor innspill 85*. Dette området er på omtrent 16 dekar, og er registrert som et bebygd areal i dag. Arealet er i bruk i dag som base for en entreprenør. Arealet er ikke bruk til lufthavformål, og det vil med stor sannsynlighet ikke være behov for det. Å avsette arealet til næring vil ha få negative konsekvenser.

For Brubergåsen innstiller kommunedirektøren på å avvente med å legge inn arealet i kommuneplanen til områdeavgrensningen er avklart gjennom arbeidet med reguleringsplan. Det er derfor Brubergåsen ikke er synliggjort, da kommunen ikke vet hvilken avgrensning som blir aktuell å legge inn på nåværende tidspunkt.

Det er avsatt betydelig med næringsareal i gjeldende kommuneplan, som ikke er regulert eller utnyttet enda. Da mener kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å legge inn mange nye områder, spesielt når alle har ulike konflikter ved seg som knytter seg til nasjonale interesser.

Handel

Å legge til rette for storhandel på N12 og N13 vil være i konflikt med nasjonale, regionale og lokale mål om å styrke handel i sentrum og redusere transportbehovet med bil i tråd med nullvekstmålet. Samtidig vil forslaget kunne styrke Kjørbekk som et viktig område for handel og næring.

Å legge til rette for handel med plasskrevende varehandel innenfor N10, N11 og N16 vurderes å gi få negative konsekvenser. Rødmyr er i dag lagt til rette for næring og handel med plasskrevende varer. De aktuelle arealene ligger i tett tilknytning til det eksisterende næringsområdet.

Bolig

Kommunedirektøren foreslår å legge inn de to boligområdene Myren og Skolebakken. Utbygging og transformasjon av arealene vil ha få negative konsekvenser for miljøtema. Ettersom disse arealene er foreslått inn i planen, er det gitt et estimat på antall boliger disse områdene vil kunne tilføre kommunen i boligreserve. For Myren er det anslått at arealet kan gi 350 nye boliger, mens for Skolebakken er det gitt et estimat på 50 boliger.

Risiko- og sårbarhet

Tabell: Risikomatrise for foreslåtte utbyggingsområder

Konsekvens /Sannsynlighet	Svært små	Små	Middels	Store	Svære store
Svært høy					
Høy					
Middels					Innspill 170 Myren
Lav					300(Skolebakken)
Svært lav	Innspill 85-riggområde Geiteryggen				

Det foreslåtte næringsområdet på Geiteryggen har ikke registrert noen viktige risikoforhold basert på kjente forhold, og er derfor satt til svært lav sannsynlighet og svært små konsekvenser Selv om det ikke er noen registrerte forhold, må det likevel gjøres en god ROS-analyse av arealene ved eventuell regulering.

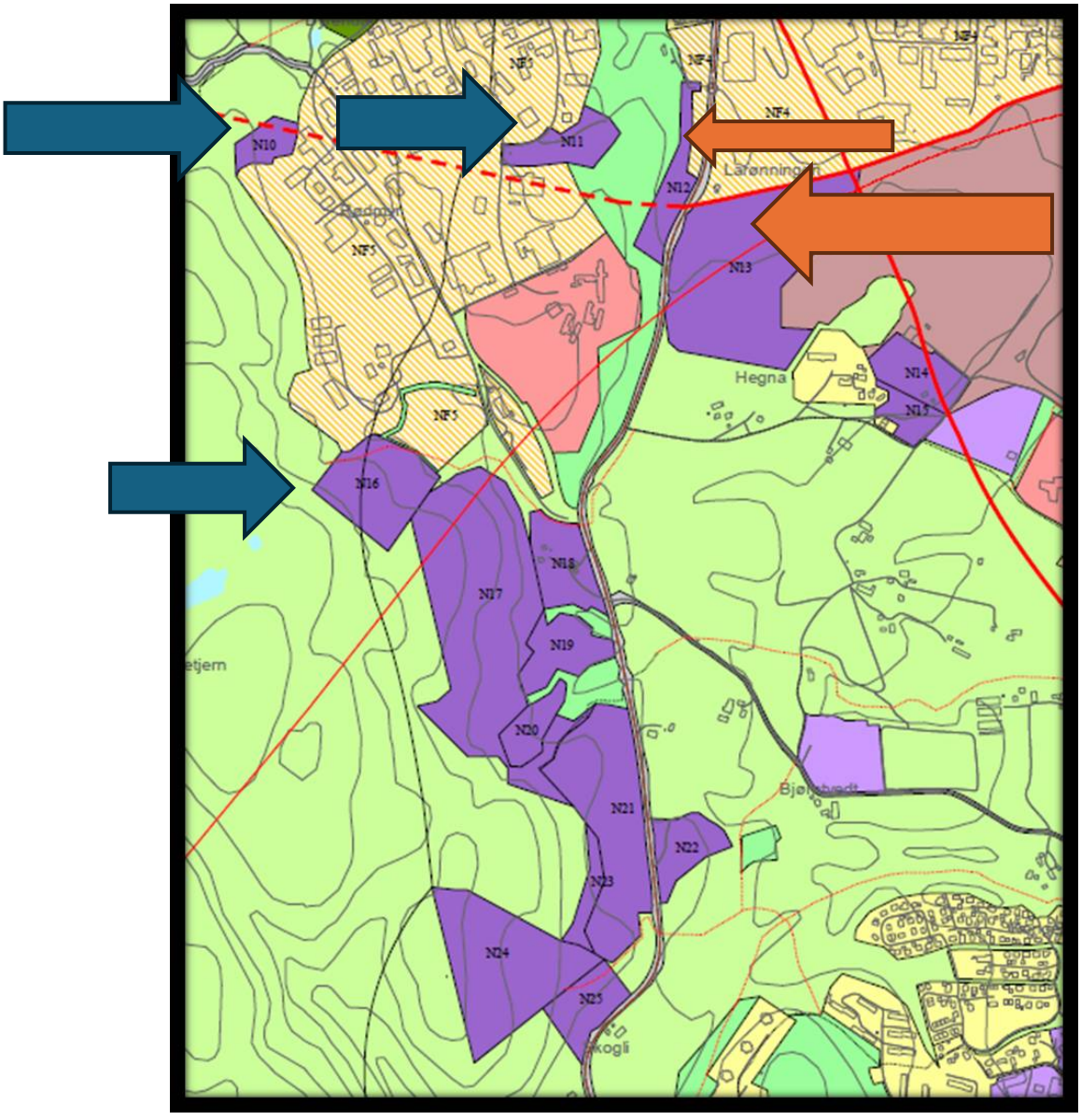
De to anbefalte boligområdene ligger i områder med marine avsetninger, hvor det i utgangspunktet kan være fare for kvikkleireskred. Det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Myren er satt noe høyere på konsekvenser ettersom store flom- eller skredhendelser på Myren kan få svært store konsekvenser, i enda større grad enn ved Bølehøgda. Derfor er konsekvenser satt litt ulikt her.

3. Konsekvensutredning av nye områder for handel

Bakgrunn

I planprogrammet er næringsformålene N12 og N13(vist med oransje pil på kartet under), samt N10, N11 og N16(blå pil) pekt på at skal åpnes for henholdsvis storhandel og handel med plasskrevende varer. Endringen til handel for disse områdene vurderes å være en vesentlig endring i arealbruk, og må derfor konsekvensutredes. Handelsformål innebærer andre konsekvenser enn de formål som inngår under næringsbegrepet i plan- og bygningsloven.

De tema som utredes for disse endringer er konsekvenser for sentrum/senterstrukturen, og transport. Øvrige tema vurderes å være utredet ved forrige rullering i 2022.



I ATP-Grenland defineres plasskrevende varer som handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er store varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.

Storhandel er for Grenland definert som detaljhandelsvirksomheter, men der det er satt krav om minimum størrelse på virksomheten til 1500 m2. Dette kan være virksomheter som for eksempel store klesbutikker og sportsforretninger, som også tilbyr varer av mindre størrelse, men som da har krav knyttet til størrelse på butikken.

Nasjonale og regionale mål og føringer for handel

Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet gir en rekke retningslinjer for hvordan kommunene i Norge bør planlegge for god sentrumsutvikling, redusere behovet for transport, og legge til rette for at flest mulig kan gå, sykle eller ta kollektivtransport. Retningslinjene er noe skjerpet sammenlignet med de statlige planretningslinjene fra 2014. Spesielt gjelder det økte forventninger til større byområder.

For handel er det gitt følgende retningslinje, som gjelder hele landet.

> **3.3 *Handel og tjenester:***
>
> **Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Det bør legges til rette for at handelsvirksomhet og andre besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til etablering av hurtiglading og fyllestasjoner for hydrogen og biodrivstoff for både lette og tunge kjøretøy**

Videre er det gitt strengere retningslinjer for regioner med større byer, som Skien er en del av. Her gjelder en forsterket retningslinje som knytter seg til nullvekstmålet.

4. Retningslinjer for regioner med større byer (gjelder kommuner i kategori 1 i vedlegget)

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

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

Regional plan for areal og transport i Grenland (ATP Grenland)

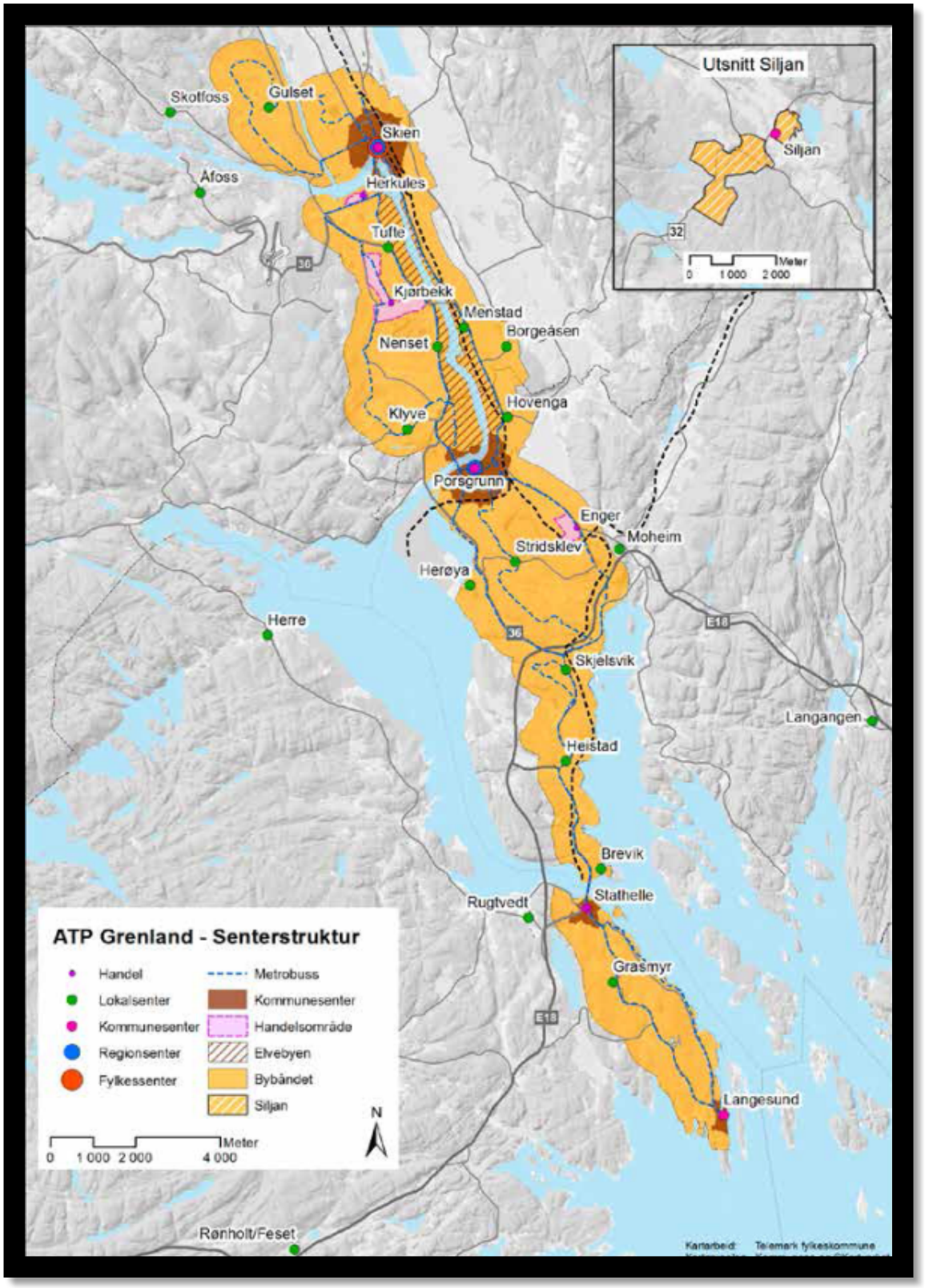
ATP Grenland ble vedtatt i 2014 og gjelder i dag kommunene Skien, Siljan, Porsgrunn og Bamble. Planen er under revisjon og skal nå omfatte de samme kommunene, utenom Bamble. Planen vil nå heter Regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland (RAM-Grenland).

I forbindelse med revisjonen er det utarbeidet et kunnskapsgrunnlag fra Asplan Viak. Kunnskapsgrunnlaget gjør rede for hvordan den overordna utviklingen har vært i Grenland når det gjelder næring, handel og senterstruktur. Kunnskapsgrunnlaget inneholder en analyse av utviklingen, samt vurderinger og anbefalinger til bestemmelser og retningslinjer til den nye planen.

ATP Grenland har et generelt forbud mot større handelsetableringer utenfor senterstrukturen. For handel er formålet å sikre et mer kompakt handelstilbud som blir mindre bilbasert.

Forbudet mot større handelsetableringer gjelder ikke følgende handelsetableringer:

- Handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomheter inntil 1500 m2 samlet bruksareal. Dette er primært rettet mot muligheten for å etablere dagligvarebutikker nært bo-områder. I Skien kommuneplan er det i bestemmelsene konkretisert at dette unntaket gjelder dagligvarebutikker.
- Plasskrevende varer. Definisjonen er nevnt tidligere.

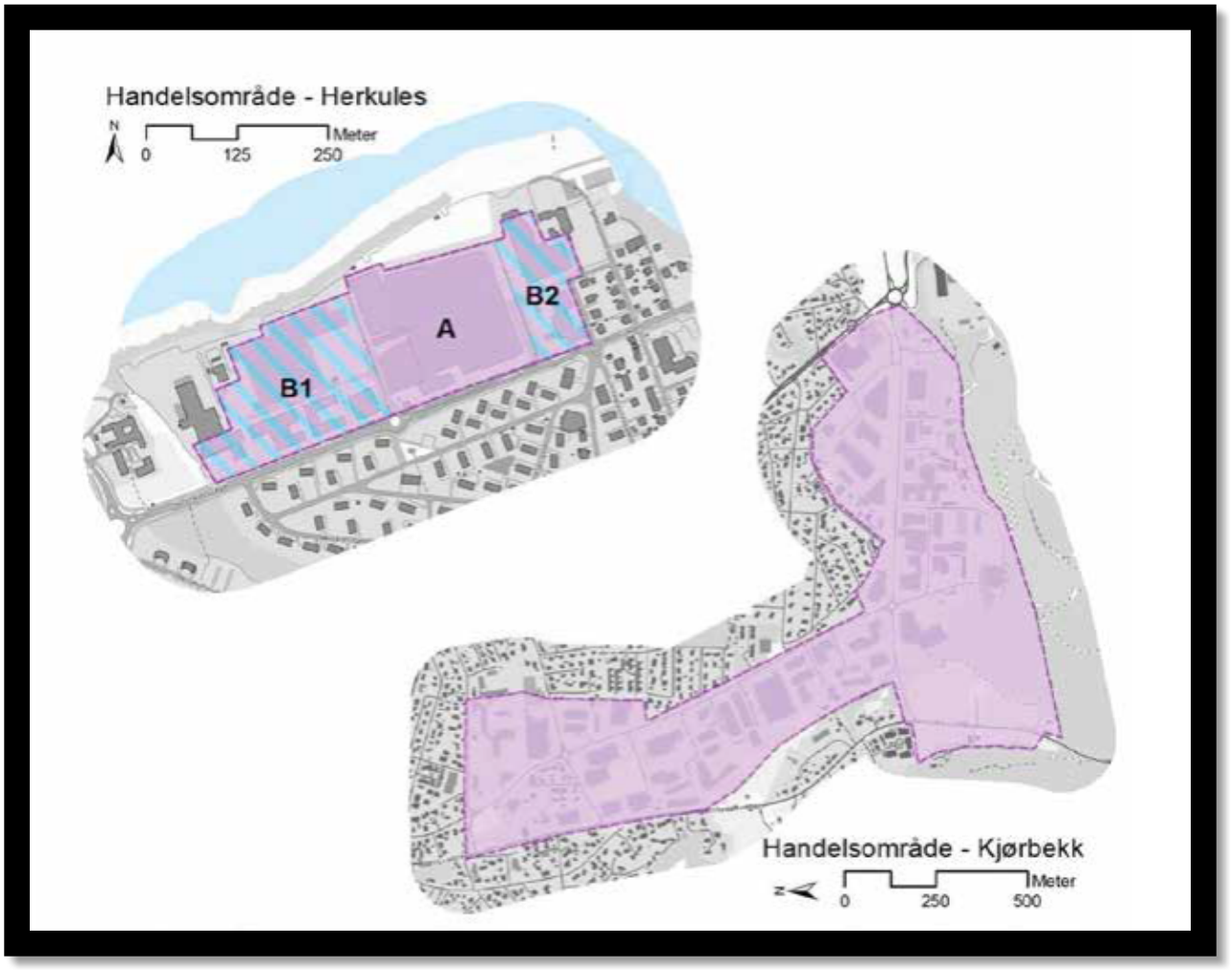


Figur 1 Senterstruktur i Grenland

Handelsområdene Herkules og Kjørbekk

Kjørbekk og Herkules har en konkret avgrensning i ATP-Grenland. Arealene N12 og N13 som skal utredes ligger utenfor denne avgrensningen. For Herkules er det fastsatt konkrete maksimale utnyttelseskrav. For Kjørbekk er det krav om at handelsvirksomhetene må være minimum 1500 m2. Formålet har vært å sikre at det er store butikker som etableres, og ikke mindre butikker som bør etableres i sentrum.

Det er ikke satt noen øvre grense for hvor mye storhandel eller plasskrevende varehandel som kan etableres på Kjørbekk.



Figur 2 Avgrensning av Herkules og Kjørbekk. NB! Kjørbekk hvor nord er til venstre i kartet

Føringer fra ATP-Grenland om andre handelsområder

I ATP Grenland er det gitt føringer dersom kommunene ønsker å etablere nye handelsområder utenfor senterstrukturen, jf. Punkt 8. Som et sentralt premiss står det at kun skal etableres handelsetableringer som ikke er ønskelige, eller ikke egnet innenfor de definerte sentra eller handelsområdene.

Videre er det gitt to minstekrav:

1. Handelsvirksomhet skal maksimalt ligge innen 300 meter fra busstopp på metrolinje
2. Områdene skal være koblet til det regionale gang- og sykkelvegnettet.

Videre står det at lokalisering og avgrensning areal til handel skal baseres på en dokumentasjon av eksisterende handelsvirksomhet, utviklingen i markedet, vurderinger av mål for handelsvirksomheten, samt potensialet for fortetting.

Konsekvenser for senterstrukturen i kommunen

Vurdering av konsekvenser for sentrum og øvrige handelsområder (som en del av senterstrukturen) er basert på kunnskapsgrunnlaget fra Asplan Viak, supplert med forskning på problemstillingen.

Forskning på konsekvenser av handel utenfor sentrum

Transportøkonomisk institutt (TØI) er den aktøren i Norge som har forsket mest på denne problemstillingen knyttet til etablering av handel utenfor bysentra. Gjennom flere år har forskere fra TØI pekt på at ny handel utenfor bysentra må forventes å gi svakere utvikling i sentrum og mer biltrafikk. Nylig publiserte de en ny studie gjennom forskningsprosjektet CITYCENTRE. Her har de analysert utviklingen i Tønsberg, Kongsberg, Hamar og Arendal, som er byer som kan sammenlignes med Skien. Formålet med rapporten er å gi bedre kunnskapsgrunnlag når nye handelsetableringer skal vurderes i kommunene.

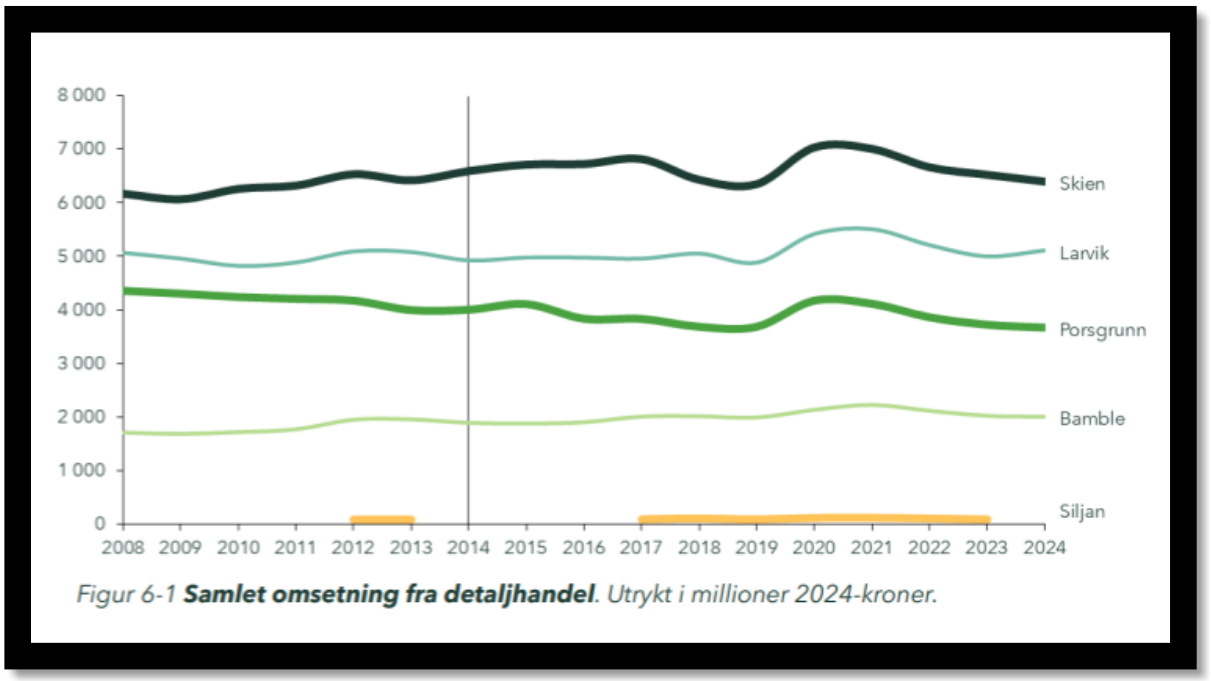
Budskapet fra forskerne i TØI er tydelig. «Utbygging av større handelsområder utenfor sentrum må forventes å gi svakere utvikling i handel i sentrum enn det ellers ville vært. Det redusere mulighetene for å utvikle attraktive og levende sentrum, som de fleste kommuner har som mål».

Videre fant forskerne i studien at kommunene som har tillatt mye utbygging av handelsområder utenfor sentrum, ikke fikk større vekst i antall ansatte innen handel totalt sett enn kommunene som har tillatt lite eller ingen slik utbygging. Handelsutbygging kan ifølge studien føre til at arbeidsplasser innen handel flytter ut av sentrum, uten at det samlede antall arbeidsplasser øker.

Regional handelsanalyse for Skien og Grenland
Først presenteres noen viktige tall for omsetning og utvikling i antall ansatte. Deretter følger en vurdering av kunnskapsgrunnlaget, og en konkret vurdering av å legge til rette for storhandel på N12 og N13, samt plasskrevende varer på N10, N11 og N16.

Detaljhandel samlet for regionen

Grafen under viser at Skien kommune har høyest omsetning innen detaljhandel av kommunene i Grenland. Detaljhandel defineres i denne statistikken som all handel til private sluttbrukere, utenom handel med motorvogner. Tallene som oppgis er regnet om til 2024-kroner.



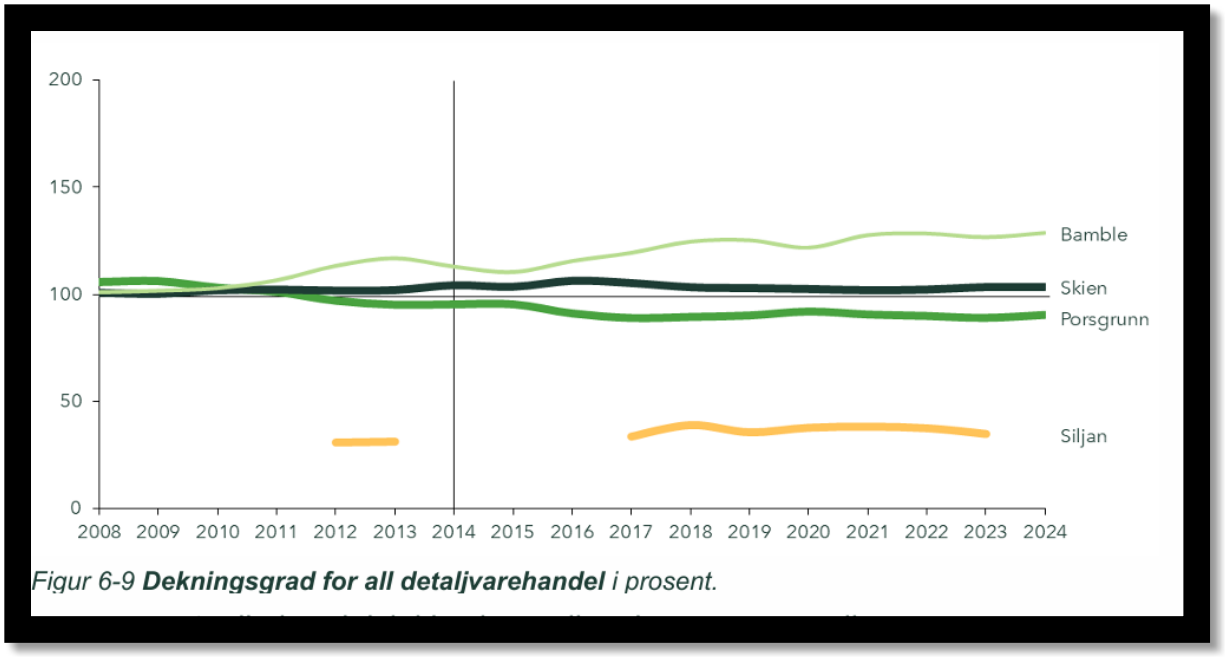
Figur 3 Omsetning detaljhandel per kommune

Omsetningen i Skien kommune har økt svakt fra 6,4 til 6,6 milliarder. For Porsgrunn kommune har det vært en svak nedgang fra 4,3 til 3,7 milliarder. Bamble kommune har hatt noe økning fra 1,7 til 2,0 milliarder 2024-kroner. Samlet sett er omsetning innenfor detaljhandel forholdsvis stabil for Grenland sett under ett.

Dekningsgrad

Dekningsgrad beskriver forholdet mellom omsetning fra butikker i en kommune og forbruket fra kommunens innbyggere. Dersom en kommune har høyere omsetning enn forventet forbruk fra egne innbyggere, betyr det sannsynligvis at innbyggere fra andre kommuner handler i kommunen.

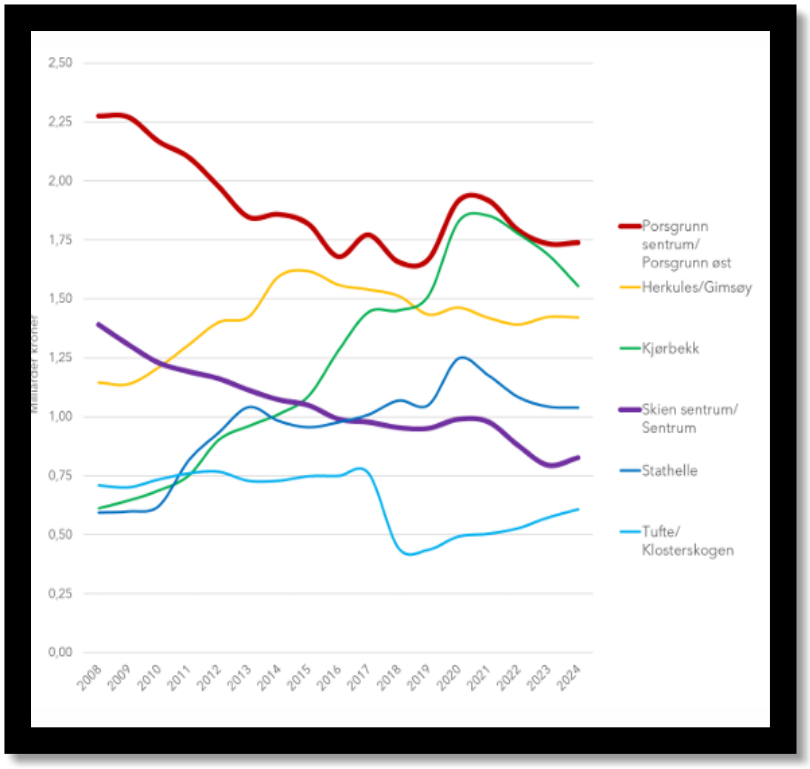
Både Skien og Porsgrunn har en varehandelsomsetning som står i forhold til forventet forbruk fra kommunens innbyggere. Bamble har en langt høyere omsetning enn befolkningen skulle tilsi, og har hatt det over lengre tid. Siljan har en lavere omsetning enn befolkningen tilsier.



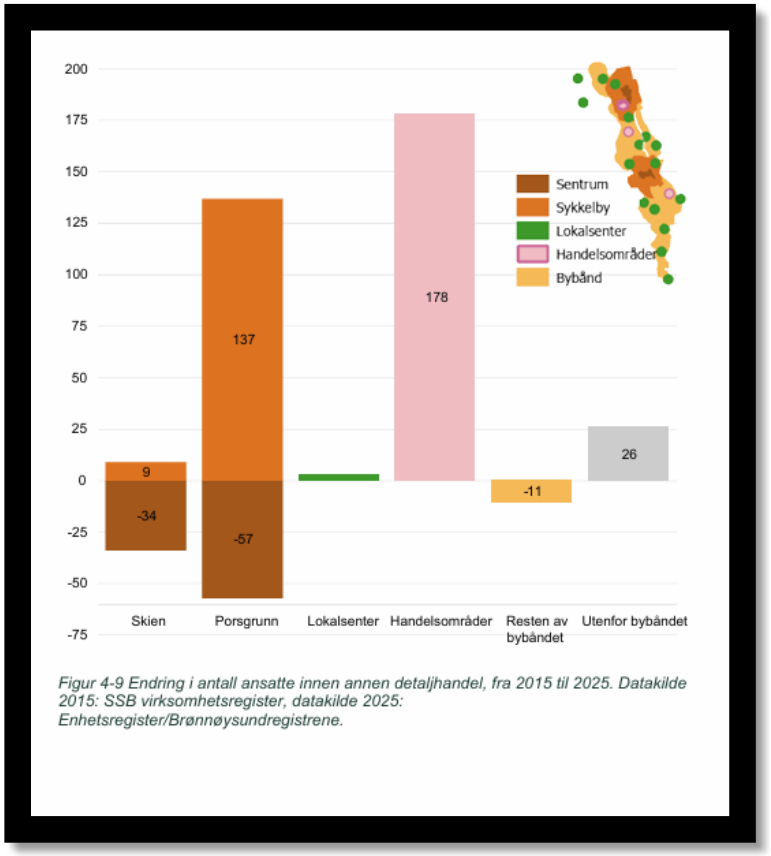
Figur 4 Dekningsgrad for all detaljvarehandel per kommune i Grenland

Omsetning av detaljhandel for delområder – perioden 2008 til 2024.
Rapportene har undersøkt endring i omsetning innen detaljhandel for tidsperioden 2008 til 2024 for delområder.

I tillegg er det skaffet tall for utviklingen av antall ansatte innen «annen detaljhandel», som omfatter all detaljhandel foruten dagligvare, for perioden 2015 til 2025. Denne delen av detaljhandel har gjerne et mer regionalt marked og kundegrunnlag enn dagligvarehandel. Grafene vises under.



Figur 5 Utvikling i omsetning detaljhandel - delområder



Figur 6 Endring i antall ansatte – detaljhandel

Detaljhandel i Skien sentrum – omsetning og antall ansatte

For Skien sentrum falt omsetningen innen detaljhandel fra omtrent 1,4 milliarder til 0,8 milliarder, regnet om til 2024-kroner. Videre er det i perioden 2015 til 2025 vært en nedgang i antall ansatte innen annen detaljhandel på 34 ansatte.

Detaljhandel på Kjørbekk og Herkules

I den samme rapporten vises det også til en betydelig oppgang for handelsområder Kjørbekk spesielt, men også Herkules handelsområde. Kjørbekk har økt sin omsetning fra omtrent 0,6 milliarder til nesten 1,6 milliarder 2024-kroner i perioden 2008 til 2024. I 2020 hadde Kjørbekk et toppår med en omsetning på litt over 1,8 milliarder kroner. Handelen har altså gått noe ned på Kjørbekk siden 2020.

I 2008 hadde Herkules en omsetning på 1,2 milliarder kroner. I 2015 hadde Herkules et topp-år med omtrent 1,6 milliarder kroner, og i 2024 var omsetningen på omtrent 1,4 milliarder kroner. Dette betyr en økt vekst i perioden fra 1,2 til 1,4 milliarder. Samtidig viser tall for de senere år at omsetningen har gått noe ned igjen fra toppnivået i 2015.

Vurdering av kunnskapsgrunnlaget fra Asplan Viak

Tallene viser en jevn og omfattende nedgang i omsetning innen detaljhandel for Skien sentrum. Videre er det nedgang i antall ansatte.

For Herkules og Kjørbekk har det samlet sett vært oppgang i omsetning og antall ansatte. Samtidig ser vi at Kjørbekk har gått litt ned etter den store veksten som varte frem til 2020. Herkules ligger forholdsvis jevnt i omsetningen etter pandemien.

Ettersom handelen samlet sett for kommunen knapt øker, viser det at handel i hovedsak er et «nullsum-spill» -hvis detaljhandelen øker ett sted, går det på bekostning av et annet sted. For Skien kommunes tilfelle er det vist at sentrum taper omsetning til Kjørbekk og Herkules.

Til tross for at den regionale planen, og målene i bystrategi Grenland, har uttrykte mål om å bevare og styrke handelen i sentrum, viser tallene for omsetning og antall ansatte Skien og Grenland ikke har lyktes med å sikre handel i sentrum. Dersom en ønsker å øke handel i sentrum, bør det også vurderes nye grep gjennom den regionale planen. Videre har kunnskapsgrunnlaget betydning for de beslutninger som skal tas ved den begrensede rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Konkret vurdering av næringsarealene N10, N11 og N16 til handel med plasskrevende varer

N10 og N16 ligger i tilknytning til den den øvre del av Rødmyr. N10 er på 11 dekar, mens N16 er 42 dekar. N11 er et areal som ligger ved vegen Rødmyrsvingen, nord for fengselet, men sør for avfallsanlegget. Arealet er på 20 dekar.

Rødmyr er ikke helt utbygd i henhold til gjeldende reguleringsplaner. I reguleringsplanen for øvre del av området er det lagt til rette for at det enten kan etableres næring i form av småindustri, eller handel med plasskrevende varer. I reguleringsplan er det ikke satt noen begrensninger for hvor mye plasskrevende varehandel som kan etableres i området som er regulert. Det blir derfor opp til hver enkelt utbygger å velge hvilken type virksomhet en ønsker å legge til rette for – næring eller plasskrevende varehandel. Rene kontorvirksomheter er imidlertid ikke tillatt. Per i dag er det relativt få aktører innen plasskrevende handel som har etablert seg på øvre del av Rødmyr.

Varegruppen plasskrevende varer, som biler og byggevarer, vil i liten grad konkurrere mot sentrumshandelen ettersom denne typen varer i mindre grad er aktuelt å omsette i sentrumsområder. På Rødmyr er det lagt til rette for plasskrevende varehandel. Å inkludere disse områdene vil sannsynligvis ha få konsekvenser for handel i sentrum.

Vurdering av N12 og N13 - konsekvenser

Næringsformålet N13 består av omtrent 120 dekar. N12 består av omtrent 17 dekar, hvor noe av arealet ligger i bakkant av et felt som ligger i reguleringsplan for Larønningen.

Næringsområde N13 vil ha et forholdsvis stort potensial for større bygninger med tilhørende infrastruktur som veg, parkering og eventuelt andre nødvendige funksjoner. N12 vil ha mindre potensial, men sannsynligvis kan det legges til rette for ett større bygg, eller to mindre bygg med tilhørende veg og parkering.

Dersom hele N12 og N13 åpnes for storhandel uten begrensninger utover det arealstørrelsen gir, kan det bety flere nye storhandelsvirksomheter. N13 har en størrelse som kan danne grunnlag for en handelspark på området med flere ulike storhandelsvirksomheter.

Tallene og analyser fra kunnskapsgrunnlaget viser at storhandelskonseptet ikke skjermer sentrum fra handelslekkasje til områder hvor det er åpnet for storhandel. Etablering av mer storhandel kan føre til ytterligere svekkelse av handelen i sentrum.

Videre er det sannsynlig at mer storhandel er i en delvis konkurranse med handel på Herkules. Dette kan føre til ytterligere spredt handelstilbud, noe som er strid med formålet bak å sikre en tydeligere senterstruktur med mer kompakte handelstilbud.

Konsekvenser for transport

I kommuneplanens arealdel må konsekvenser for transport utredes overordnet. Det gis ikke en vurdering med konkrete tall for økning i trafikk.

Vurdering av N12 og N13

Storhandel anses som en virksomhet som tiltrekker seg mange kunder (besøksintensiv virksomhet). Med tanke på nullvekstmålet bør slike virksomheter plasseres sentralt i senterstrukturen, med god tilgjengelighet for kollektivreisende for å sikre at en betydelig andel av kundene velger buss eller annen miljøvennlig transport.

Ved Bjørntvedtvegen der N12 og N13 er plassert, går det en metrolinje for buss, men det er ikke gang- og sykkelveg her. I dagens situasjon ligger holdeplass for metrobussen på det nærmeste 300 meter fra N12, og omtrent 200 meter fra N13. Punktene innenfor N12 og N13 som ligger lengst vekk fra holdeplassen er omtrent 500 meter. Samtidig er det mellom 1,5 til 2 km avstand mellom eksisterende storhandelsvirksomheter på Kjørbekk og de aktuelle næringsarealene.

En kombinasjon av lett tilgjengelighet for bil, betydelig avstand til andre butikker på Kjørbekk, samt at det vil være noe gangavstand til fremtidige butikker, gjør at området må anses som bilbasert. Ved stor andel storhandel på N12 og N13, må en sannsynligvis forvente en stor økning i biltrafikk.

Det arbeides nå med kommunedelplan for ny eller utbedret vegstrekning mellom Trommedalsvegen og Menstadbrua. Næringsarealene N12 og N13 ligger forholdsvis midt i planområdet. Hovedformålet med kommunedelplanen er å bedre fremkommeligheten for næringstrafikk. Etablering av storhandel kan få betydning måloppnåelse for de planlagte utbedringene av vegnettet i området fordi økt biltrafikk kan gjøre fremkommeligheten for næringstrafikken vanskeligere. Kommunedelplan for ny eller forbedret vegstrekning mellom Trommedalsvegen og Menstad har nå fått vedtatt planprogram. Fremtidig trase skal utredes videre, og er ikke avklart enda.

Vurdering av N10, N11 og N16

Endring av N10, N11 og N16 til å inkludere handel med plasskrevende varer anses som å gi lite økning i trafikk for Rødmyr. Plasskrevende varehandel anses for ikke å være besøksintensiv virksomhet og vil i liten grad føre til store endringer i trafikk sammenlignet med næringsvirksomhet.

Samlet vurdering og konklusjon for arealer til handel

N12 og N13

Å legge til rette for storhandel på N12 og N13 vil være i konflikt med nasjonale, regionale og lokale mål om å styrke handel i sentrum og redusere transportbehovet i tråd med nullvekstmålet. Planfaglig sett bør det ikke åpnes for ny storhandel på disse arealene.

Samtidig ligger N12 og N13 i tilknytning til eksisterende handels- og næringsområder på Kjørbekk og Rødmyr. Storhandel kan bidra til økt attraktivitet og fleksibilitet for utvikling av Kjørbekk.

Etter kommunedirektørens synspunkt innebærer endringene en målkonflikt mellom hensynet til sentrumsutvikling og nullvekstmålet på den ene side, og hensynet til handels- og næringsutvikling utenfor sentrum på den andre.

Prinsippsaken for handel og planprogrammet er en tydelig politisk bestilling om å legge til rette for storhandel på N12 og N13. Arealene er derfor lagt inn i plankartet.

Kommunedirektøren vurderer at spørsmålet bør inngå i den videre politiske behandlingen og belyses videre gjennom høringen.

N10, N11 og N16 til handel med plasskrevende varer.

N10, N11 og N16 kan åpnes for plasskrevende varehandel uten at det kan påpekes vesentlige negative konsekvenser. Etter gjeldende ATP-Grenland er det gitt unntak for plasskrevende varehandel utenfor senterstrukturen og det er i stor grad lagt til rette for slik varehandel på Rødmyr i dag.

5. Konsekvensutredning av innspill til nye næringsarealer



80_5 – Brubergåsen

Eiendom: 11/1
Dagens formål: Landbruk- natur og friluftsformål (LNF)
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: 1800 dekar (ca)
Forslagsstiller: Leopold Løvenskiold

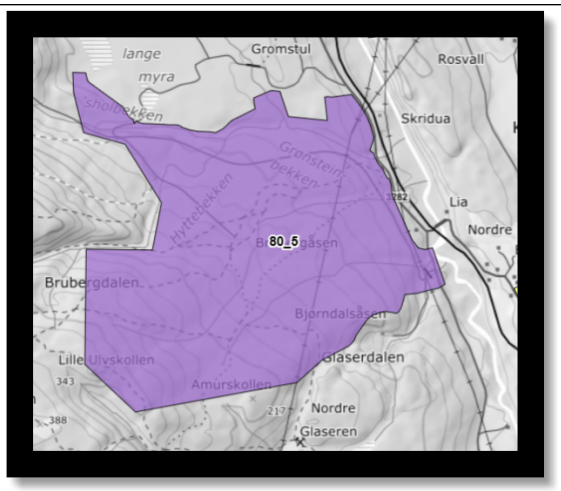
Beskrivelse av området: Området ligger sør for datasentertomta på Gromstul, hvor det er igangsatt bygging av datasenter. Innspillet ligger i skrånende terreng ved Brubergåsen og består hovedsakelig av skog.

Om arealinnspillet: Innspillet vurderes med tanke på å utnytte restvarme fra datasenteret til ny næringsvirksomhet. For å kunne utnytte den omfattende restvarmen, er det behov for betydelig med areal. Parallelt med rullering av arealdelen er det startet opp prosess med reguleringsplan for arealet. Her skal det også utarbeides konsekvensutredning.

Dette innspillet har blitt vesentlig endret sammenlignet med innspillet 80_5 som ble gitt ved rullering av arealdelen i 2021/2022. Opprinnelig størrelse var 425 dekar.



Figur 7 Oversikt over hvor innspillet ligger – 80_2 og 80_5.



Figur 8 Avgrensning av området



Figur 9 Utklipp fra kommuneplan

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Området inneholder en rekke naturtyper av nasjonal interesse. Spesielt gjelder det øvre del av innspillsområdet ved Lille ulvskollen. Kartlagte naturtyper består i stor grad av gammel granskog og gammel furuskog. En full oversikt over naturtypene finnes i et eget vedlagt dokument på grunn av omfanget. Avgrensning av området må endres dersom naturtypene skal ivaretas.
Vannmiljø			Området har avrenning til Bøelva. Håndtering av overvann må sikres i reguleringsplan.
Klima	Karbon		Økosystemkart: Området er registrert med middels til store utslipp dersom området bygges ned. Klimakalkulator: Etter 75 år vil effekten av nedbygging være omtrent 162 458 tonn CO_2-dersom hele området bygges ned. Utslippet er langt høyere enn det Skienkommune samlet sett slipper ut i løpet av et år (i 2024 hadde Skien kommune – geografisk – et utslipp på

			omtrent 118 000 tonn CO_2-ekvivalenter). Data fra klimakart og kalkulatoren viser at nedbygging av hele området på 1800 m2 vil innebære store negative konsekvenser for klima.
	Overvann		Området er stort, og ulike deler av området har ulikt omfang av tilsig og avrenning. Mesteparten av arealet er i klimakart registrert med lite tilsig og lite avrenning. Tiltak ved regulering må innarbeides
Forurensning			Området i øst er utsatt for støy, men næring er ikke støyømfintlig arealformål. Det ligger ikke i et område hvor det ofte er høye verdier av luftforurensning. Dersom næringsvirksomheten innebærer støy, må det utredes på reguleringsplannivået.
Landbruk			Det er ikke registrert dyrka jord innenfor området, men det er registrert 13 dekar dyrkbar jord øst i området. Denne dyrkbare jorda er ikke i tilknytning til dyrka jord, men bør likevel vurderes bevart ved en regulering.
Kulturminner og kulturmiljø			Området grenser til kulturmiljø mot øst I øvre del av området er det registrert viktige kulturminner. 2 er fredet, mens 26 er ikke fredet.. Ved reguleringsplan må det foretas kartlegging av kulturminner og avgrensning mot viktige kulturminner.
Landskap			Terrenget i området er skrånende. Næringsområde vil innebære store inngrep som vil bli svært synlig i landskapet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Store deler av området ligger innenfor kartlagt «svært viktig friluftslivsområde». Nedbygging av området vil få negativ konsekvens for friluftsliv i området. Samtidig kan det gjøres mange avbøtende tiltak, fortrinnsvis gjennom påkrevd regulering.

		Konsekvens settes til at det er konflikt med nasjonale interesser, men at graden av konflikt kan avbøtes med gode tiltak for friluftslivet. Aktuelle tiltak kan være omlegging av stier, samt å gjøre reduksjoner i arealet ved regulering.
Restriksjonsområder		• Det er registrert kraftledninger innenfor området. Dette vil sette en del begrensninger med tanke på utnyttelse av arealet • Radon aktsomhet – moderat til lav
Samfunn		
Transport		Området ligger med betydelig avstand fra bybåndet, kollektivtrafikk m.m. Ved eventuell regulering bør det sikres at det ikke etableres næringsvirksomhet som er arbeids- og eller besøksintensiv.
Teknisk infrastruktur		Området er lite sentralt plassert i forhold til E18 og Rv36. Tilkomsten er via Skien sentrum eller over Gulset. Hynivegen er oppgradert i området. Avkjøring vil være fra Gromstulvegen eller fra vegen til Bjørndalen pukkverk. Det vil kreve betydelige investeringer for vann og avløp, som bla: • Trykkøkningsanlegg • Høydebasseng Det er kommunale VA-ledninger til Gromstul, men det er usikkert om disse har kapasitet til mer. Dette må utredes nærmere ved eventuell regulering.
Tjenestebehov	Ikke relevant	
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		• Skred: Innenfor området er det registrert potensiell skredfare – jord og flomskred. Videre er det også registrert området med aktsomhetsområde for kvikkleireskred. • Ytre del av området har registrert aktsomhetsområde for snøskred • Flere av bekkene i området er registrert som flom – aktsomhetsområde. • Det må stilles krav om videre utredninger på detaljreguleringsplan.

Samlet vurdering:
Utredning av tema ovenfor viser at innspillsområdet har betydelig konflikter med natur, landskap og friluftsliv, samt fører til økte klimagassutslipp. Samtidig er det i tråd med nasjonale mål å utnytte den betydelige restvarmen som et datasenter gir.

Ettersom kommunen har gitt aksept å starte opp en planprosess her, hvor det også skal innhentes ny kunnskap om blant annet kulturminner og andre tema, foreslås det ikke en avgrensning ved kommuneplanen nå.

Avbøtende tiltak ved regulering:
- Bevaring og eventuelt omlegging av stier.
- Landskapsmessige tilpasninger
- Sette krav i regulering som sikrer riktig type næring her.

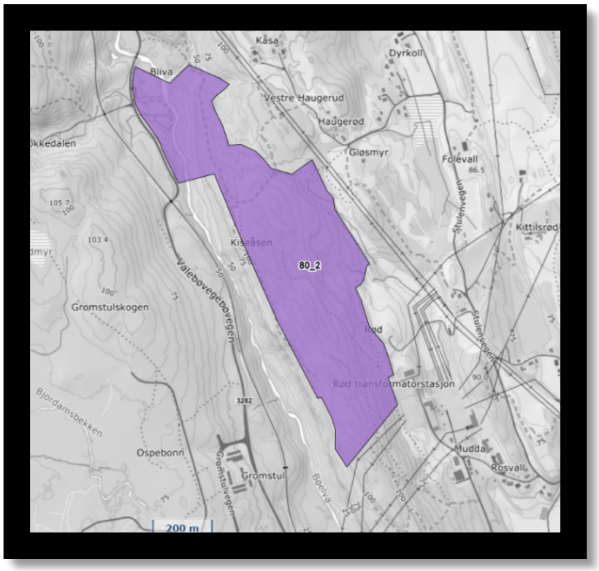
Konklusjon:
Området legges inn først når regulering er avklart.

80_2 – Kiseåsen nord

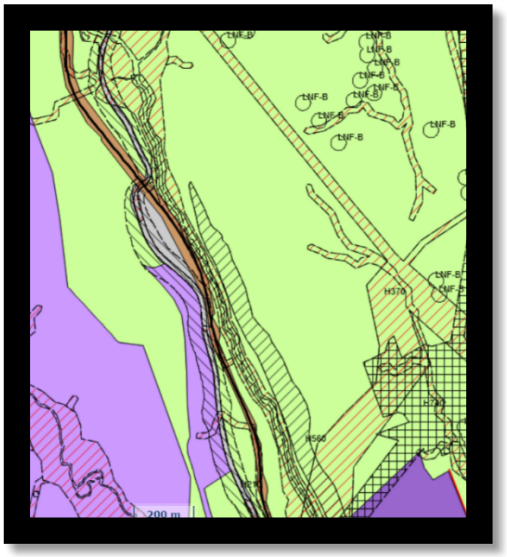
Eiendom: 11/1
Dagens formål: Landbruk- natur og friluftsformål (LNF)
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: 380 dekar
Forslagsstiller: Leopold Løvenskiold

Om arealinnspillet: Innspillet vurderes med tanke på å utnytte restvarme fra datasenteret til ny næringsvirksomhet. For å kunne utnytte den omfattende restvarmen, er det behov for betydelig med areal.

Beskrivelse av området:
Området ligger tett på Rød transformatorstasjon og området rundt.



Figur 10 Avgrensning av innspillet



Figur 11 Utklipp fra kommuneplan

Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Naturmangfold		Området inneholder en rekke naturtyper av nasjonal interesse. Området må endres dersom naturtypene skal ivaretas. Se eget dokument for gjennomgang av naturtypene i området.
Vannmiljø		Stor konflikt med vannforekomst nord i innspillsområdet, ved Bliva. Dersom området skal tas inn, må området i nord tas ut.

Klima	Karbon		Mesteparten av arealet er registrert med middels store utslipp ved nedbygging, og noe av arealet er registrert med store utslipp. Klimakalkulator: Etter 75 år vil samlet effekt være 46 371 tonn CO_2. Dette tilsvarer litt under halvparten av Skien kommunes utslipp i løpet av ett år.
	Overvann		Hele arealet er registrert med høy grad av fordrøyning og absorbering. Ved utbygging vil dette endre seg. Det må eventuelt gjennomføres avbøtende tiltak i området.
Forurensning			Det er registrert med noe veistøy i området ved Bliva er. Næring er ikke å anse som støyømfintlig.
Landbruk			Det er ikke registrert dyrka jord innenfor området, men nord i området, nært Bliva, er det registrert omtrent 13 dekar dyrkbar jord. Den dyrkbare jorda ligger ikke i tilknytning til dyrka jord. Dersom området rundt Bliva tas ut er det ikke noen konflikt med dyrka og dyrkbar jord.
Kulturminner og kulturmiljø			Det er registrert et kulturminne som ikke er fredet i innspillsområdet.
Landskap			Området er en del av en skogkledd ås, hvor det mot vest er skrent ned mot Falkumelva. Landskapet sør for området er påvirket av Rød transformatorstasjon og kraftledninger. Vest for Falkumelva er det gjennomført og planlegges store arealinngrep ved Gromstul. Kiseåsen fremstår samtidig som en del av et sammenhengende skoglandskap ved og nord for Rød transformatorstasjon. Ny utbygging vil gi en varig landskapsmessig forringelse ved å bryte opp det sammenhengende skoglandskapet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Området rundt Bliva er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde. Dersom dette området tas ut, er konflikten med friluftsliv i stor grad fjernet. Mesteparten av området er ikke kartlagt som svært viktig.
Restriksjonsområder			• Det er registrert kraftledninger og stasjon nært området. Dette vil gi restriksjoner på utnyttelse av arealet

		• Radon aktsomhet – moderat til lav • Deler av området er registrert med «Alunskifer»
Samfunn		
Transport		Området ligger med betydelig avstand fra bybåndet, kollektivtrafikk m.m. Ved eventuelle regulering må det sikres at det ikke etableres næringsvirksomhet som er arbeids- og eller besøksintensiv
Teknisk infrastruktur		For at området skal realiseres, må det etableres mye ny og oppgradering av teknisk infrastruktur. Dette gjelder både vei, vann og avløp.
Tjenestebehov		Ikke relevant for formålet
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		H320 hensynssone flomfare/stormflo følger elven gjennom nordre del av innspillsområdet. Hele kanten av Kisåsen er dekket av aktsomhetssone for snø- og steinskred, og arealet må trekkes bort fra denne. Dårlig vegstandard gir økt ulykkesrisiko.

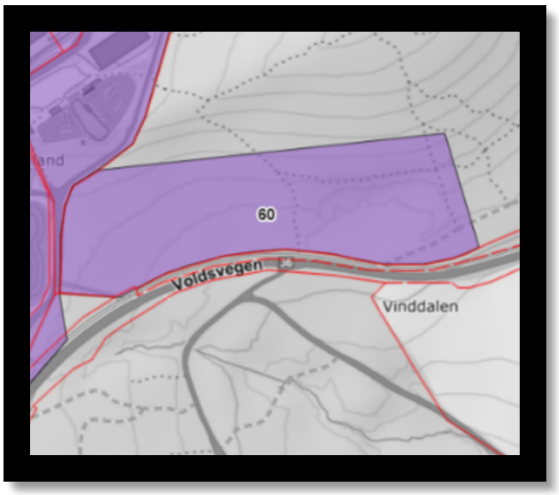
Samlet vurdering
Området inneholder en rekke naturtyper av nasjonal interesse i det viktige kalkbelte i Grenland. Dersom området skulle utvides mot øst, kommer det i konflikt med viktige landbruksområder og spredt boligbebyggelse. Området har mindre utbyggingspotensial enn Brubergåsen, og derfor anbefales det å heller se på mulighetene der.

Konklusjon: Anbefales ikke

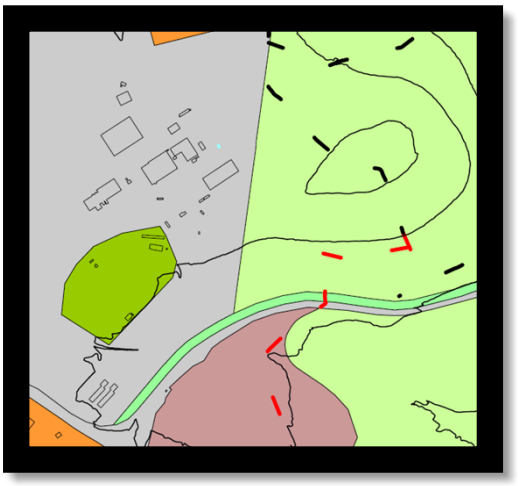
60 – Geiteryggen

Eiendom: 215/102
Reguleringsplan: Mindre deler av området er regulert til lufthavsformål
Dagens formål: Lufthavn og friområde
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: 47 dekar
Forslagsstiller: Tore Tinnes og Skien kommune

Beskrivelse av området:
Området som skal utredes består av skog i skrått terreng ved Rv. 36, Voldsvegen.



Figur 12 Innspill 60



Figur 13 Utklipp av kommuneplanen

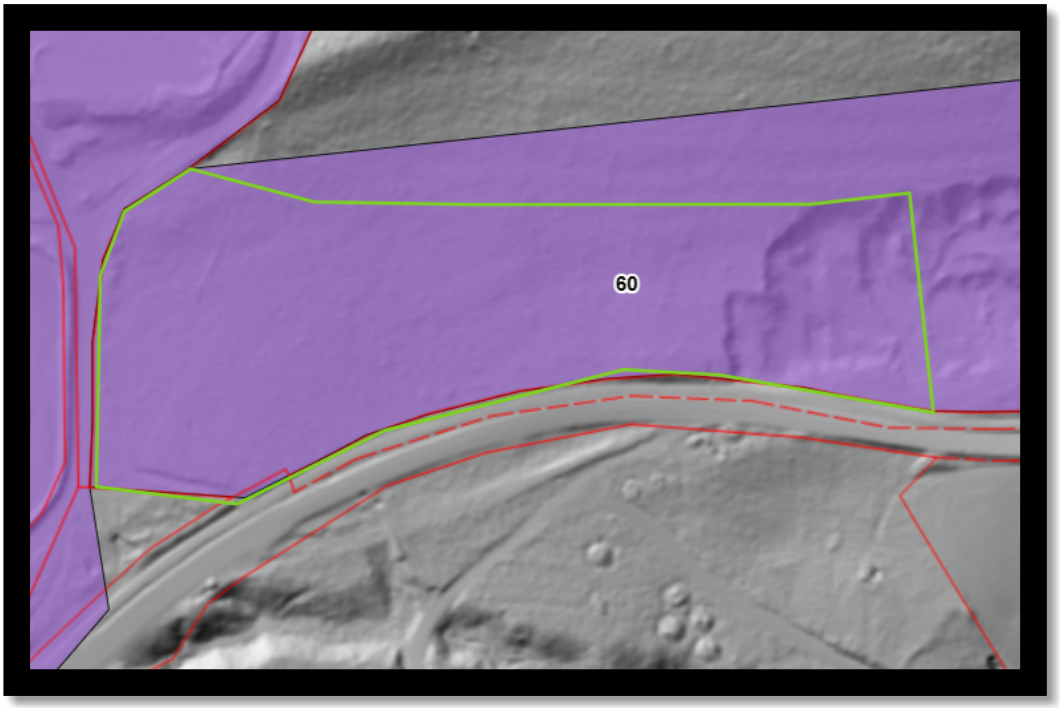
Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Fagrapport for geologisk naturmangfold viser et mulig handlingsrom for å etablere næringsområde. Dette innebærer at innspillsområde nedskaleres noe i den nordlige delen. For å ivareta det geologiske naturmangfoldet er det viktig å ivareta strandlinjene i området. Dette kan sees gjennom georadar. Området er innenfor dekningskart for NiN-kartlegging av naturtyper. Det er ikke registrert naturtyper her. Området er utenfor kalkbelte, så det er ikke bestilt egen artskartlegging. Det er registrert karplanter (NT) i området. For øvrig er det ingen andre relevante registrerte rødlistede arter.
Vannmiljø			Det går en liten bekk ned mot Skien bekkefelt, men er ellers ingen viktige vannforekomster i nærheten. Ved eventuell regulering må det sikres overvannshåndtering for området.
Klima	Karbon		Klimakart: Innenfor innspill 60 varierer graden av utslipp. I klimakalkulator for innspillsområde, legges det til grunn utslipp på 6 498 CO_2. Nedbygging av området vil ha middels negativ konsekvens for klimagassutslipp.
	Overvann		Det er registrert noe tilsig av vann og liten avrenning. Dersom området bygges ut til næring vil det bli flere hardere flater. Ettersom området ikke har stort tilsig av vann, antas det at overvann kan håndteres gjennom reguleringsplan.
Forurensning			Det er mange støykilder i området, men næring regnes ikke som et støyømfintlig arealformål.
Landbruk			Innenfor innspillsområdet er det i dag skog av høy bonitet. Det er registrert

		dyrkbar jord på 2/3 av innspillsområdet, med et opphold nær østre grense.
Mineralressurser		Området er i ytterkant av en kartlagt nasjonal viktig grusforekomst og tidligere undersøkelser i området tyder på drivverdige ressurser. Graden av konflikt kan reduseres ved tiltak i reguleringsplan for å sikre fremtidig tilgang til eventuelt uttak av mineralressurser.
Kulturminner og kulturmiljø		I sør-østre hjørne av innspillsområdet er det et automatisk vernet kulturminne fra jernalderen, Gimsø kloster gravfelt, som strekker seg over grensen og består av 6 rundhauger. Dersom området justeres i forhold til dette, vil det ikke ha konsekvenser for kjente registreringer innenfor temaet.
Landskap		Området inngår i et fragmentert skoglandskap, er registrert med meget stor landskapsverdi og er en del av en gjenværende sammenheng mellom skogområder. Ny utbygging vil innsnevre og svekke landskapets sammenheng og helhet, og redusere skogens funksjon som skille mellom nærliggende boligfelt og flyplassen.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Området er en del av et friluftsområde som er kartlagt som svært viktig. Innspillet ligger i den ytre delen av området ved Vindalskollen, og unngår de viktigste stiene i området, bortsett fra en sti som går ned til hovedvegen. Denne må sannsynligvis legges noe om dersom næringsområder skal få en hensiktsmessig størrelse. Konsekvenser av revidert avgrensning settes til middels negativ konsekvens. Det betyr at avbøtende tiltak ved regulering ikke vil kunne fullt ut avbøte de negative konsekvenser en utbygging her vil føre til for utøving av friluftsliv i området.
Restriksjonsområder		
Samfunn		

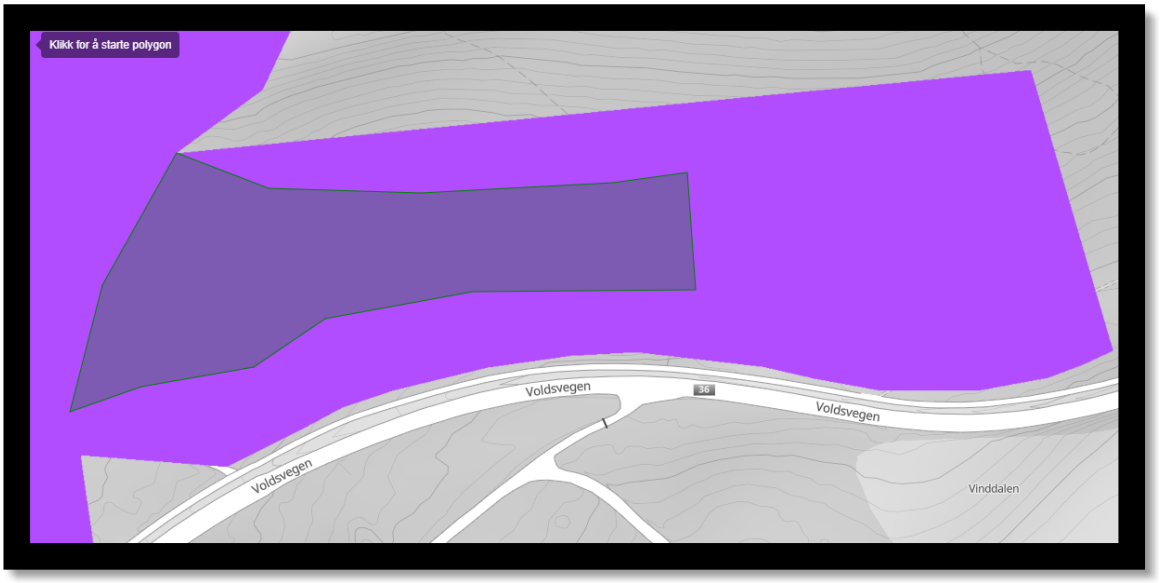
Transport		Området ligger utenfor det definerte bybåndet hvor hoveddelen av næringsområder bør ligge, jf. Dagens ATP Grenland. Transport av personer til og fra næringsområde vil i hovedsak bli bilbasert.
Teknisk infrastruktur		Det vil kreve noe utbedring av VA til felt 60. Internveinettet må utbedres og det må etableres en ny vei.
Tjenestebehov		Ikke relevant
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Det er ikke registrert aktuell risiko eller faremomenter i aktuelle baser.

Forslag til nye avgrensninger

1. Avgrensning som tar hensyn til geologisk naturmangfold – tegnet med grønn tynn strek. Arealet blir 29 dekar



2. Arealet blir ytterligere innskrenket hvis det skal tas hensyn til nasjonalt viktig gravfelt, geologisk naturmangfold og 50 meters byggegrense langs veg.



Arealet vil bli nedskalert fra omtrent 29 dekar til 15 dekar. Da er det lite areal igjen. Sannsynligvis vil også direktoratet for mineralforvaltning sette krav om at det gjennomføres uttak av sand i området. Da utgjør dette arealet ikke et attraktivt næringsområde.

Samlet vurdering
Det er mange viktige interesser som gjør seg gjeldende for dette området. Geologisk naturmangfold, mineralressurser i bakken, friluftsliv, kulturminner og hensyn til byggegrense langs riksveg.

Som figuren over indikerer, vil området måtte innsnevres betydelig dersom alle interesser skal ivaretas. Sannsynligvis vil også direktoratet for mineralforvaltning sette krav om at det gjennomføres uttak av sand i området. Selv om området innsnevres betydelig anses det å være i konflikt med lokale friluftslivsinteresser.

Konklusjon: Anbefales ikke

85 – Geiteryggen

Eiendom: Del av 215/31. Kommunal eiendom
Reguleringsplan: Ny rv. 36, vedtatt 04.06.2015
Dagens formål: Lufthavn
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: 16 dekar
Forslagsstiller: Skien kommune (er også grunneier)

Føringer fra planprogrammet:
I planprogrammet står det at områdene for motorsport ikke skal vurderes til næringsformål. **Det er kun arealet til riggområde som skal vurderes.**

Andre viktige og relevante opplysninger om arealet
Det er gitt positivt vedtak til etablering av småhus for personer med utfordringer innen rus- og psykiatri, øst på eiendommen, nært Voldsvegen.





Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Ikke registrert naturtyper eller rødlistede arter. Arealet har liten verdi for naturmangfold.
Vannmiljø			Ingen viktige vannforekomster i umiddelbar nærhet.
Klima	Karbon		Ingen vesentlige utslipp
	Overvann		Klimakart viser at det er tilsig og svært høy avrenning. Ved eventuell regulering bør det sikres bedre overvannshåndtering.
Forurensning			Det er mange støykilder i området, men næring regnes ikke som et støyømfintlig arealformål.
Landbruk			Det er et lite skogholt nært veien, men det har liten betydning for skogbruk.
Mineralressurser			Området ligger innenfor kartlagt nasjonal viktig grusforekomst. Arealet er imidlertid flatt og ligger plassert mellom motorsportanlegg, gang- og sykkelveger, samt fylkesveg og riksveg. Det er lite sannsynlig at mineralressurser vil kunne tas ut, i hvert fall på kort og mellomlang sikt.
Kulturminner og kulturmiljø			Det er ikke registrert viktige kulturminner eller -miljø.
Landskap			Området er bebygd og har mange inngrep fra før. Riggområdet er flatt og området gir ingen tydelig verdi til landskapsbildet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Riggområdet har liten verdi for grønnstruktur og friluftslivsområdene i nærheten.
Restriksjonsområder			
Samfunn			
Transport			Området ligger utenfor det definerte bybåndet hvor hoveddelen av næringsområder bør ligge. Ved regulering bør det sikres at arealet ikke blir brukt til arbeids- eller besøksintensiv næring.
Teknisk infrastruktur			Det er tilrettelagt for VA i felt 85.
Tjenestebehov			Ikke relevant for formålet
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet			Ingen spesielle forhold

Samlet vurdering

Området har blitt brukt som riggområde tidligere ved utbygging av riksveg 36. Arealet brukes per i dag som base for et entreprenørfirma. Selv om arealet ligger innenfor nasjonalt viktig sand- og grusforekomst, vurderes det som lite egnet for uttak av masser.

Det er gitt dispensasjon til etablering av boliger for personer innen rus og psykiatri. Disse boligene bør omplasseres før området utvikles som et permanent næringsområde.

Avbøtende tiltak

- Området kan anbefales til næring som ikke er arbeids- eller besøksintensiv.
- Det bør sikres at området ikke etableres før småhus innen rus og psykiatri er plassert annet sted

Konklusjon: Anbefales

67_1 – Solum



Eiendom: 203/1
Dagens formål: Råstoffutvinning (kommuneplan og reguleringsplan)
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: 137 dekar
Forslagsstiller: Allstad eiendom

Beskrivelse av området: Området ligger rett sør for Geiteryggen flyplass. Brudalsbekken går gjennom området.

Beskrivelse av innspillet
Området er regulert til råstoffutvinning, men det er ikke lenger aktuelt å ta ut masser i området. Området ble foreslått til næring ved forrige rullering. Innspillet ble avvist ved sluttbehandling.

Særlige merknader: I forbindelse med planprogrammet vedtok Bystyret følgende om arealet, for videre utredning.

Område 67-1 (N5) videreføres i planprogrammet. Det presiseres samtidig at det ikke vil være tillatt å oppføre bygg innenfor sikkerhetssonen til Skien lufthavn, jf. vedlagte kartgrunnlag Kart næringsarealer. Innenfor sikkerhetssonen kan det likevel etableres vei, parkeringsplasser eller annen ikke-bygningsmessig infrastruktur, forutsatt at tiltakene ikke reduserer sikkerhetsnivået eller kommer i konflikt med luftfartsrelaterte krav.

Føringene fra bystyrets vedtak legges til grunn for konsekvensutredning av arealet.



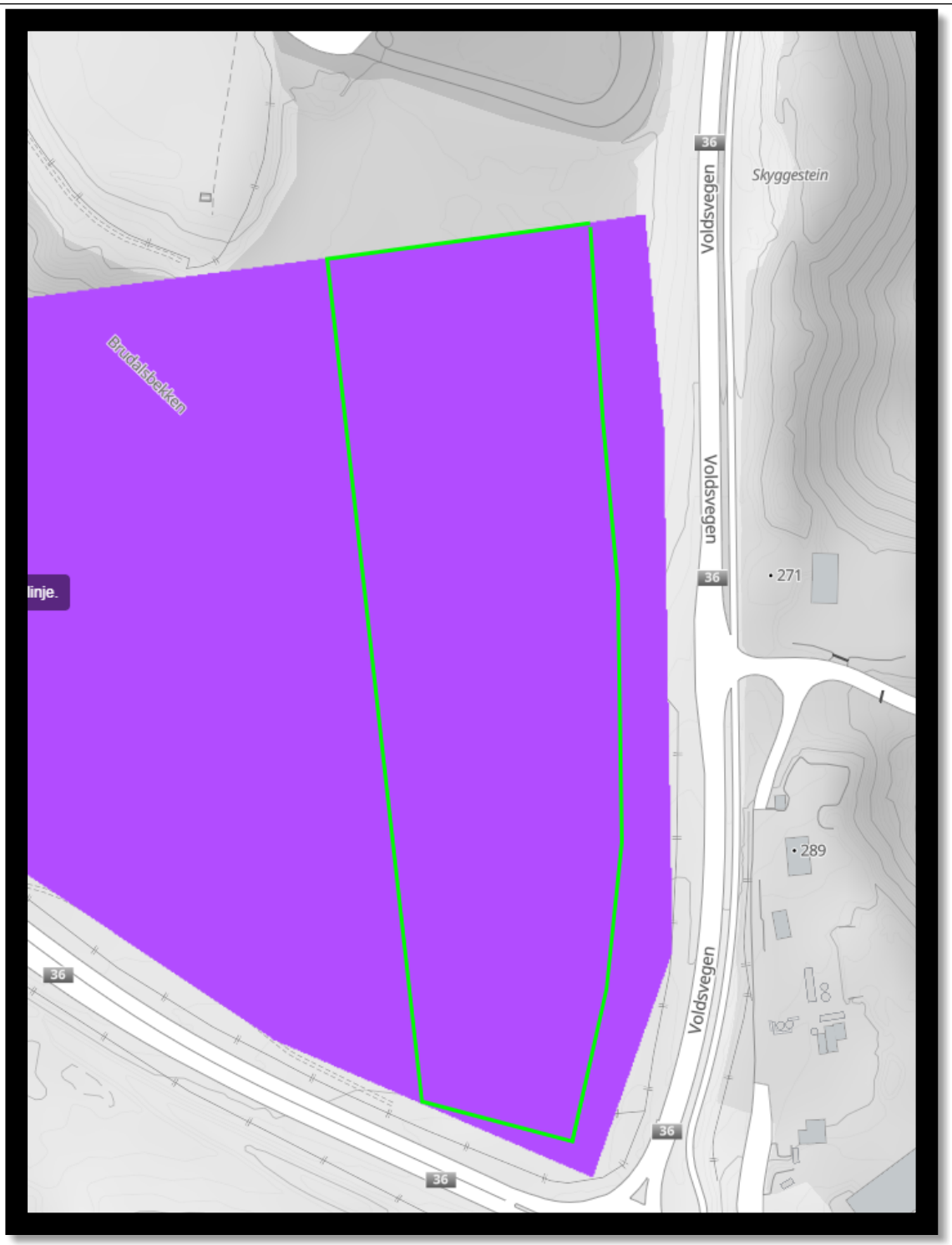
Figur 14 Vedlegg til bystyrets vedtak

Vurdering av potensialet for næring

For dette arealet vurderes det først hvor mye areal som kan bli tilgjengelig til næringsformål.

Bystyrets føringer for utredning av arealet innebærer begrensninger for næringsområdet, sammenlignet med utredning fra forrige rullering. Arealet for inn- og utflygningssonen vil kunne være veg- og parkeringsareal tilknyttet næringsområde, mens det vil være betydelige begrensninger knyttet til hvor det kan plasseres bygg innenfor det arealet. En annen viktig begrensning er 50-meters byggegrense mot riksveg. Fravik fra byggegrensen krever gode begrunnelser og at utbyggingen anses å ha høy samfunnsnytte.

Aktuelt areal er ca. 100 meter bredt og ligger på østsiden av innflygningssonen mot flyplassen, før byggegrensen mot vegen. På vestsiden av innflygningssonen vil det bli minimalt med utbyggingspotensialet for bygninger.

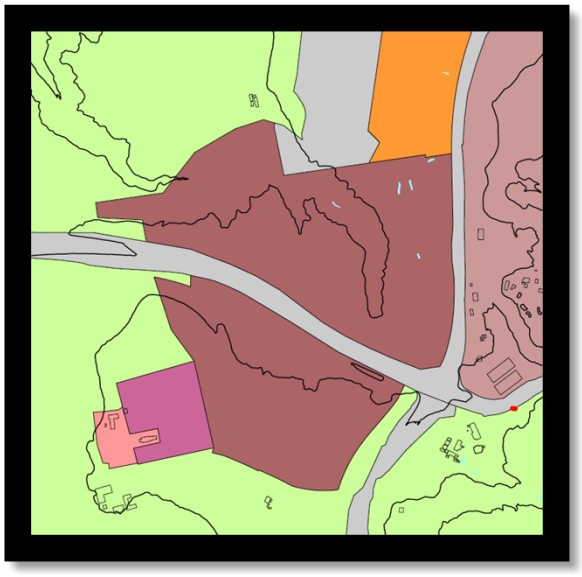


Figur 15 Avgrensning av mulig areal for næringsbygg, på østsiden av inn- og utflygningssone, samt ravine

Arealet er omtrent 35 dekar og vil være nesten 100 meter bredt på det bredeste. Deler av avgrensningen er nede i bekkedalen/ravinen og vil sannsynligvis kreve oppfylling. Hvis en skal unngå direkte inngrep i bekkedalen, må arealet innskrenkes med anslagsvis 20 meter.



Figur 16 Avgrensning av innspillet



Figur 17 Utklipp fra kommuneplan

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			I NiN-kartlegging fra 2025 er Brudalsbekken i det aktuelle området kartlagt som naturtype «Flomskogmark» med lav lokalitetskvalitet, dårlig tilstand og moderat naturmangfold. Flomskogmark er en naturtype som på rødlista over naturtyper har status som «sårbar». Det bør søkes løsninger som kan ivareta ravinedalen og bekken. Området ligger ikke i kalkrikt område, så potensialet for artsfunn er mer begrenset.
Vannmiljø			Ettersom det er en bekkedal ned mot Fjærekilen her, må en eventuell utbygging av området ha gode løsninger for håndtering av overvann.
Klima	Karbon		Konsekvenser for klimagassutslipp er beregnet for hele det opprinnelige innspillsområde ettersom areal innenfor inn- og utflygningssone kan bli bygget ned av parkering og vegareal. Klimakartet viser at det vil bli middels til store utslipp.

			Ved bruk av klimakalkulator, er det beregnet 12 604 tonn CO_2-ekvivalenter for 75 år.
	Overvann		Det er lite tilsig og høy grad av absorbering. Dette må håndteres ved regulering.
Forurensning			Området er utsatt for støy fra veg, men dette er ikke relevant for arealformålet næring.
Landbruk			Området består av blandet skog, hovedsakelig av høy bonitet. Det er ca. 36 dekar dyrkbar jord i vestre del.
Mineralressurser			Området ligger innenfor kartlagt nasjonal viktig grusforekomst. Rapport for området har avklart at ressursene ikke anses som drivverdige.
Kulturminner og kulturmiljø			Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor innspillsområdet.
Landskap			Området inngår i et fragmentert skoglandskap preget av eksisterende infrastruktur rundt flyplassen, og er registrert med meget stor landskapsverdi. Ravinedalen som går gjennom området, gir en tydelig terrengstruktur. Utbygging vil kunne innebære terrenginngrep som svekker denne strukturen og endrer landskapet
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Området er en del av et større sammenhengende nærturterreng. Mesteparten av innspillsområdet er vurdert til rekreasjonsverdi «Store verdier» i Skiens temakart 1 og «viktig friluftsområde» , men en del av midtpartiet er vurdert til høyeste verdi i begge vurderinger. Denne delen korresponderer med en turstirute som er definert som en viktig korridor i Skiens temakart. Det er også noen mindre stier med relativt lav bruksgrad i innspillsområde.
Restriksjonsområder			Området ligger utenfor flyplassens inn- og utflygningsflater, men er innenfor nedslagsfelt drikkevann.
Samfunn			
Transport			Næringsområdet ligger utenfor det etablerte bybåndet. Det innebærer at transport blir mer bilbasert enn for arealer som ligger mer sentralt. Samtidig

		ligger området i tilknytning til riks- og fylkesvegnett, og kan være godt egnet til for eksempel logistikk.
Teknisk infrastruktur		Det må etableres en ny adkomstvei inn til området. Det kan være noe utfordrende å finne en løsning på det, og det må avklares med Statens Vegvesen. Tilknytning av VA må gjøres til Voldsvegen.
Tjenestebehov	Ikke relevant	
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området er registrert som aktsomhetsområde for kvikkleire skred, da det forekommer løsmasser fra marin strandavsetning. Radonfaren er lav til moderat. Det er registrert aktsomhetsområde for flom.

Samlet vurdering:
Området er regulert til råstoffutvinning. Det er dokumentert at denne delen av Geiteryggen ikke er en tilstrekkelig drivverdig ressurs. Dersom planen hadde blitt realisert ville det ført til et stort inngrep i dette området.

Bystyrets føringer for utredning av arealet innebærer at det vil bli vanskeligere å etablere et større og attraktivt næringsområde her. Det har kommet ny kunnskap om at ravinen inneholder en naturtype av nasjonal interesse. Videre er arealet på vestsiden registrert som dyrkbar jord.

Ettersom arealet er betydelig begrenset, og ravinen er gitt en økt verdi siden forrige rullering, bør kommunen vurdere om arealet skal bevares, fremfor å gjennomføre en oppfylling for å tilrettelegge for et betydelig mindre næringsområde enn det opprinnelig har vært utredet for tidligere.

Dersom det skal realiseres et næringsområde her, vil det kreve en del investering med tanke på adkomstveg.

Konklusjon:
Anbefales ikke.

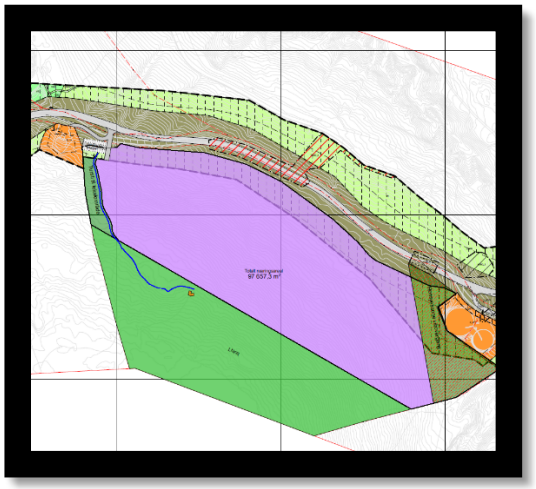
65 – Trommedalsvegen

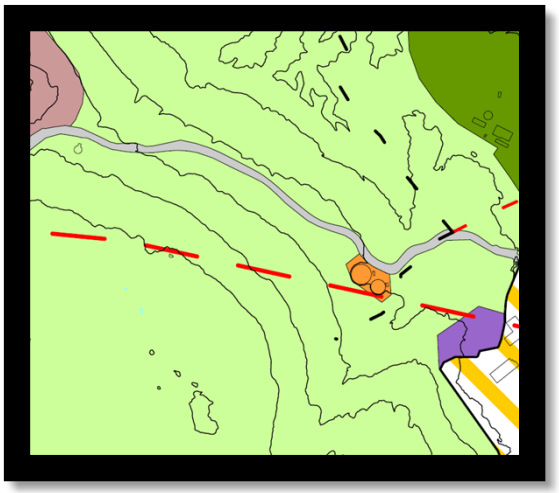
Eiendom: 221/232
Reguleringsplan: Nei
Dagens formål: Landbruk, natur- og friluftsformål (LNF)
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: 97 dekar
Forslagsstiller: Value Boligservice AS

Beskrivelse:
Området ble spilt inn ved forrige rullering, men ikke foreslått ved høring. I planprogrammet vurderte administrasjonen at tilpasninger av området potensielt kan gjøre at området ikke får så store konflikter med landskap, friluftsliv, men også hensynet til vilttrekk.

Ved høring av detaljregulering for Trommedalsvegen, og gjennom dialog med kommunen i forbindelse med oppstart av arealdelen, har forslagsstiller sendt et revidert innspill. Administrasjonen velger derfor kun å utrede oppdatert innspill.


Vadrette
Afoss
Steinsrud
Hjelle-
vannet
Kapitelberget
Gimsøy
Kloster-
skogen
Gråten
Fjære
Skien lufthavn
Geiteryggen
3300
147
60
Lillefjære
Vinddalen
Svea
Gråtenmoen
plassane
129
115
77
67_1
3294
65
Kjørbekkhøgda
Bjerketvedt
3296
Solum
204
Rødmyr
3290
Hegna
Hvitsteintjenn
Brentås
Askedalen
Nenset
Holtan
353
Søretjenn
Finndal
Hvalen
Bjørntvedt
Fjellstad
Piggen
Øvre Kongerød
Hulka
Rugtvedt
Finndals-
åsen
Solmyrås
Heikås
Klyve
Nybergåsen
Sponsletta
1000 m





Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Området er i lokal kartlegging registrert med store naturverdier. I naturbase og artskart er det ingen registreringer knyttet til naturtype eller rødlistede arter. Det er registrert en rekke fremmede arter langs Trommedalsvegen. Det er mye vilt i området, og en reguleringsplan må ivareta hensynet til dette. Ettersom området ikke har noen konkrete og viktige registreringer i naturbase, settes konsekvens etter lokale interesser og at hensynet til naturmangfold må utredes noe nærmere på reguleringsnivå.
Vannmiljø			Avrenning mot Kjørbekken må ivaretas
Klima	Karbon		Klimakartet viser middels til store utslipp. Klimakalkulator: Over 75 år vil nedbygging av området innebære økt CO_2-utslipp på 11 908 CO_2-ekvivalenter. Dersom en bevarer mye trær i planområdet, kan konsekvens anses som noe negativ.
	Overvann		Det er lite tilsig og lite avrenning. Ved utbygging vil vannet som kommer måtte håndteres på en annen måte. Dette må sikres i reguleringsplan.
Forurensning			Noe av området er utsatt for støy fra Trommedalsvegen. Næring er ikke et støyømfintlig arealformål.
Landbruk			Området består av ulike typer skog: grandominert, furu, barblanding og lauvdominert. Skogen er av både høg og lavere bonitetsklasser.
Kulturminner og kulturmiljø			Det er et enkeltminne som ikke er fredet innenfor området.
Landskap			Området utgjør en av de siste sammenhengende koblingene i et fragmentert skoglandskap og er registrert med meget stor

		landskapsverdi. Ny utbygging vil ytterligere fragmentere landskapet og i stor grad dele det i to. Tiltaket vil bli synlig over større avstander på grunn av områdets plassering i landskapsbildet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Innspillet vil innebære inngrep i et friluftsområde registrert med svært høy verdi. Innspillet som nå vurderes ivaretar hensyn til eksisterende stier opp mot Hvitsteintjenn, men vil samtidig få svært negative konsekvenser for friluftsopplevelse i området utenfor det som er blåmerkede stier i dag.
Restriksjonsområder		Arealet er ikke en del av kalksteinsområde, og potensiale for funn av rødlistede arter er betydelig mindre.
Samfunn		
Transport		Næringsområdet ligger utenfor bybåndet. Det bør sikres at næring ikke er besøksintensivt.
Teknisk infrastruktur		Det må etableres en ny adkomstvei inn til området, og det kan være noe utfordrende å finne en løsning. Det er behov for omfattende tiltak mtp. vann og avløp, som bla: • Trykkøkningsanlegg • Nærmeste mulige tilkobling for spillvann kryss er Rødmyrvegen/Trommedalsvegen.
Tjenestebehov		Ikke relevant for formålet
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Radon – moderat til lav

Samlet vurdering
Nytt innspill ivaretar hensyn til friluftsliv på en bedre måte enn det opprinnelige innspillet, men fortsatt er det vurdert areal som har store konflikter med spesielt landskap, men også friluftsliv. Vegeier, fylkeskommunen, ønsker ikke en ny avkjørsel. Mer næringstrafikk på Trommedalsvegen kan føre til redusert måloppnåelse med tanke på å sikre bedre fremkommelighet for næringstrafikken mellom Skyggestein og Menstadbroen.

Nedbygging av arealet vil innebære økte klimagassutslipp ved at det bygges ned skogsareal.

Arealet vil sannsynligvis ta mange år å utvikle, og er derfor ikke mer realiserbart enn andre arealer kommunen allerede har avsatt til næring.

Med tanke på at kommunen har betydelig med næringsareal som kan utvikles sør for Rødmyr, anbefales det ikke å legge inn et nytt areal som vil innebære store naturinngrep i et område med store verdier for landskap og friluftsliv.

Konklusjon: Anbefales ikke

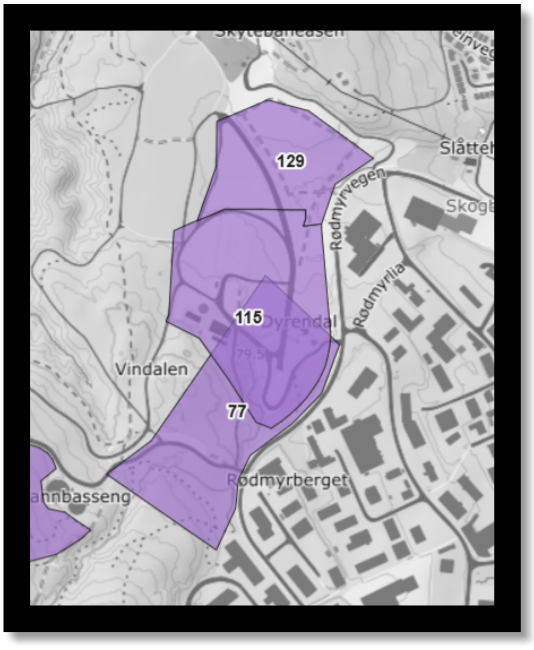
129, 115 og 77 – Furuheim på Rødmyr

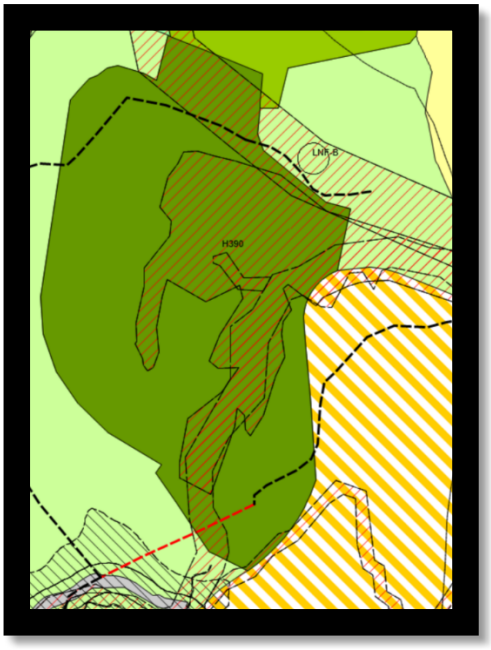
Eiendom: 219/2, 221/291, 219/1, 217/640, 221/2178
Reguleringsplan: Nei
Dagens formål: Idrettsformål og LNF
Foreslått formål: Næring
Arealstørrelse: Samlet
Forslagsstiller: Telemark toto og Skien kommune

Beskrivelse av innspill og området
Ved forrige rullering ble det gitt 3 separate innspill i tilknytning området i og rundt Furuheim hestesportsenter. I denne prosessen velger vi å utrede området samlet sett fordi dette må eventuelt planlegges som et felles næringsområde. Utredningen vil gjøre rede for ulike konsekvenser for de ulike tema, innenfor delområde.

Når det gjelder nordre deler av innspill 77, som ligger sør for Trommedalsvegen, inngår dette arealet ikke i utredningen fordi dette arealet overlappet med et tidligere innspill fra forrige rullering. Det anses at arealet sør for Trommedalsvegen i dette området er avklart at ikke utredes med tanke på ny næringsbebyggelse.


Vadrette
Afoss
Steinsrud
Hjelle-vannet
Kapitelberget
Gimsøy
Kloster-skogen
Gråten
Fjære
Skien lufthavn Geiteryggen
3300
60
Lillefjære
Vinddalen
Svea
Gråtenmoen
plassane
129
Kjørbekkhøgda
67_1
115
77
3294
65
Bjerketvedt
3296
Solum
Rødmyr
3290
Hvitsteintjenn
Hegna
Brentås
Askedalen
Nenset
Holtan
353
Søretjenn
Finndal
Hvalen
Bjørntvedt
Fjellstad
Piggen
Øvre Kongerød
Hulka
Rugtvedt
Finndals-åsen
Solmyrås
Heikås
Klyve
Nybergåsen
Sponsletta
1000 m


129
115
77
Rødmyrvegen
Rødmyrlia
Vindalen
Rødmyrberget


H390

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Det er ikke registrert viktig naturmangfold i området. En utvikling av området vil sannsynligvis innebære hugging av noe skog.
Vannmiljø			Kjørbekken går i åpen løsning helt sør i området, deretter går den i rør under bakken. Området må tilpasses bekken med hensynssone, eventuelt omlegging.
Klima	Karbon		Store deler av arealet vil ha ubetydelig effekt for utslipp av karbon. Dersom området med skog blir bygget ned, vil det ha noe negativ effekt, men ikke så stor at det anses som betydelig for klimagassutslipp.
	Overvann		Området som helhet preges av arealer med ulik grad av tilsig og avrenning. Må håndteres ved eventuell regulering
Forurensning			Store deler av området er omfattet av et avfallsdeponi, Kjørbekk II. Det må kunne dokumenteres at forurensningen tilfredsstiller krav til miljø og helse. I tråd med planprogrammet har administrasjonen vurdert miljøteknisk rapport fra 2024. Den gir ingen svar om deponiets avgrensning eller hensyn til gasser, radioaktivitet m.m. Det må derfor bestilles en større miljøteknisk undersøkelse dersom arealene skal benyttes til næring.
Landbruk			Det er registrert dyrka jord innenfor planområdet, som i dag brukes til hesteinnhegning.
Kulturminner og kulturmiljø			Det er registrert viktige kulturminner nært området. Ved eventuell regulering bør nærhet til kulturminner, deriblant behovet for buffersone, vurderes.
Landskap			Området består i stor grad av hestesportsenter med veger, bygninger og innhengning for hest. Nedenfor området ligger friluftsområde som en del av Skien fritidspark, mens øst og

		sør for område finner vi næringsområde Rødmyr. Et utbyggingsområde her vil i liten grad påvirke landskapet i området.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Området grenser til viktige friluftsområder knyttet til Skien fritidspark og friluftsområder ved Solumsmarka. Forholdet til disse områdene,og eventuelt avbøtende tiltak, må innarbeides.
Restriksjonsområder		Sone langs Kjørbekken, og kantsone langs vassdrag.
Samfunn		
Transport		Området ligger litt utenfor bybåndet, hvor nye næringsområder primært bør ligger. Samtidig Ligger området i tilknytning til eksisterende næringsområde på Rødmyr. Vil kunne være naturlig å utvide Rødmyr næringsområde i dette området, men næringsvirksomheten bær ikke være arbeids- eller besøksintensiv.
Teknisk infrastruktur		Det må etableres ny tilkomst til område. Behov for omfattende tiltak mtp vann – og avløp, som bla: • Omlegging av bekken fra Hvitsteinstjenn og allerede etablert overvannssystem innenfor området.
Tjenestebehov	Ikke aktuelt	
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Deponiet utgjør en risiko og sårbarhet for utbyggingsområdet.

Samlet vurdering
Hovedutfordringen for å kunne avsette arealet til næring er hensynet til avfallsdeponiet. I tillegg er Kjørbekken, og registrert dyrka jord, viktige hensyn.

Administrasjonen i Skien kommune har gjennomgått miljøteknisk rapport fra 2024 og ser at den i liten grad gir oss ny kunnskap knyttet til om arealet kan være egnet for næringsbebyggelse. Det innebærer at det eventuelt må bestilles en egen miljøteknisk rapport med tanke på omgjøring av arealet til næringsformål. Basert på tidligere tilbud kommunen har fått, vil det innebære en kostnad på minimum halv million kroner, mest sannsynlig en del mer. Administrasjonen har ikke prioritert å få gjennomført en slik utredning nå på grunn av tid og kostnader knyttet til en begrenset rullering.

Konklusjon
Som følge av at det ikke er prioritert nye miljøtekniske undersøkelser i området, er ikke arealene tilstrekkelig utredet med tanke på hensynet til deponiet i området.

Arealet anbefales ikke lagt inn i planen til næringsformål. Området beholder sin arealstatus som idrettsanlegg ved denne rullering.

6. Innspill til boligarealer



Innledning

Konsekvensutredningene for nye boligområder presenteres her i hovedsak i en geografisk rekkefølge fra «nord til sør» til i Skien kommune. I noen tilfeller vil et innspill sør for et annet vises først, som følge av hvordan innspillene ble fremmet fra de ulike forslagsstillerne.

61_1 – Bøgrenda

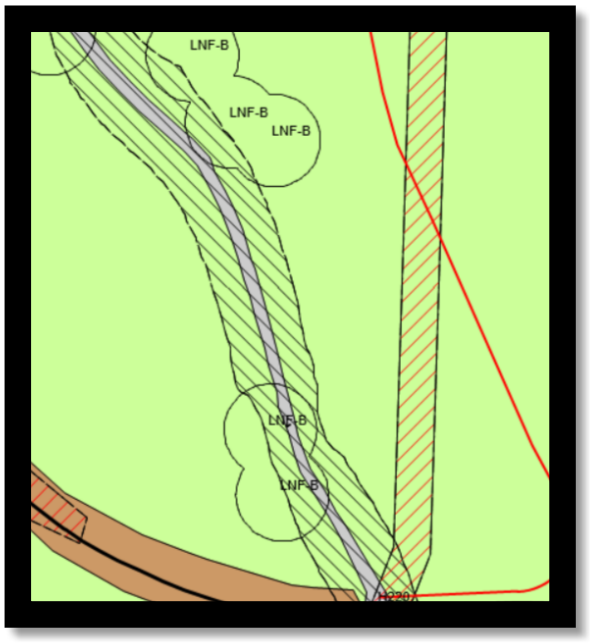
Eiendom: 10/11 og 10/12
Gjeldende arealformål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 11 dekar
Forslagsstiller: Svanberg byggteknikk

Beskrivelse av innspill
Innspill 61_1 og 2 ligger forholdvis nært hverandre tilknyttet «Bøgrenda». De utredes separat som følge av ulike konsekvenser for ulike tema og at de ikke er helt sammenhengende.

Foreslått boligbebyggelse ligger innenfor Venstøp skolekrets. Området består av gårdsbruk med våningshus og frittliggende eneboliger. Det går en fylkeveg gjennom grenda. Området ligger rett i underkant av 3km fra Venstøp skole (langs bilveg)







Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Kartlegging fra 2019 viser en registrert naturbeitemark nord (lokal verdi) i foreslått område. Området bør ikke bygges ned. Nin-kartlegging fra 2025 fant ikke noen ny registrering her.
Vannmiljø			Kisebekken ligger omtrent 400 meter unna. På grunn av avstand anses det ikke som problem med utbygging her for vannmiljø.
Klima	Karbon		Området vil kun ha små utslipp ved nedbygging.
	Overvann		Lite tilsig. Noe vann blir liggende eller renner vekk for arealet i dag. Ved utbygging vil arealet få noe svekket fordrøyningsevne.
Forurensning			En mindre del av området er utsatt for gul støysone fra fylkesvegen. Graden av vegstøy vil være håndterbar gjennom eventuell regulering. Jernbanen går nært område, men det er ikke gjennomført registrering av støy fra

		jernbane her. Dette må vurderes ved regulering.
Landbruk		Området kommer i konflikt med registrert innmarksbeite (AR5-kart). Innmarksbeite er definert som dyrka jord etter jordloven. Litt av området berører også registrert fulldyrka jord. Innspillet er ikke i tråd med kommunens egen bestemmelse om buffersone mot dyrka jord på 15 meter. Boligområde vil føre til at den fulldyrka jorda blir mer innebygd og det kan føre til konflikt mellom bolig- og landbruksformål.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er registrert et sefrak- registrert bygg i database. Basen er ikke oppdatert da det er blitt gitt tillatelse og gjennomført riving av dette bygget. Det er ikke registrert noen øvrige kulturminner eller miljø her.
Landskap		Området er en del av et åpent jordbrukslandskap og er registrert med store landskapsverdier. Området er allerede preget av noe bebyggelse. Ny utbygging vil være synlig i landskapet og kan svekke landskapets åpne preg og øke kontrasten i landskapsbildet. Med tilpasset utnyttelsesgrad og bygningsvolum vurderes påvirkningen på landskapets helhet som begrenset.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Området er ikke registrert med konkrete verdier. Området er i hovedsak i bruk og en ressurs for jordbruket. Det er ikke etablerte langrennsløyper her om vinteren.
Restriksjonsområder		Området er en del av kalksteinsområde. Dette øker sannsynligheten for viktige naturverdier.
Samfunn		
Transport		Området ligger utenfor bybåndet og omtrent 2,5- 3km fra skole. Det er ikke rutebuss i området. Transport til og fra eiendommen vil i hovedsak bli basert på bil, og vil dermed ikke støtte opp under målet om at veksten i transport skal tas med kollektiv, sykkel og gange(nullvekstmålet).
Teknisk infrastruktur		Lite tilrettelagt for myke trafikanter. Vil kreve store investeringer for tilknytning til kommunalt VA – nett.

		Område har i dag kun kommunalt vann og ellers spredt avløp.
Tjenestebehov		Venstøp barneskole og Gjerpen ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet. Barnehager også.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Lite sannsynlighet for marin leire. Det går et høyspenningsanlegg forbi området som det må tas hensyn til. Det er registrert radon moderat/til lave konsentrasjoner

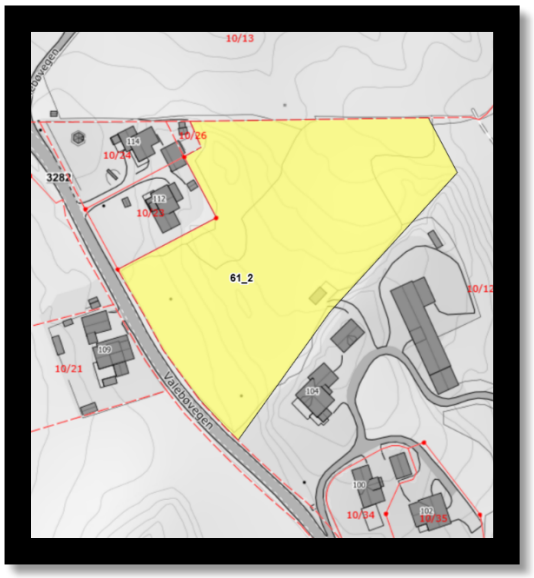
Samlet vurdering
Foreslått boligområde har negative konsekvenser for jordvernet. Videre ligger område langt utenfor bybåndet og det er ikke lagt til rette for kollektiv, sykkel og gange.

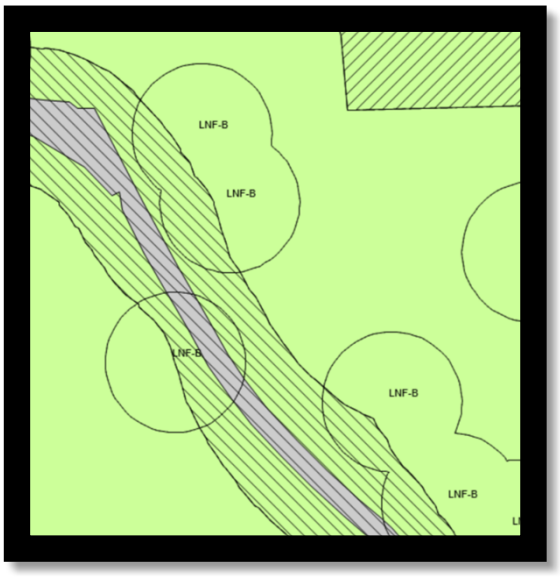
Konklusjon:
Anbefales ikke.

61_2 – Bøgrenda

Eiendom: 10/11, 10/12
Gjeldende arealformål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 8,5 dekar
Forslagsstiller: Svanberg byggteknikk, på vegne av Ingard Nordang og Per Arne Hoppestad

Beskrivelse av innspill
Foreslått boligbebyggelse ligger innenfor Venstøp skolekrets. Området består av gårdsbruk med våningshus og frittliggende eneboliger. Fylkesveg går gjennom grenda. Området ligger rett i underkant av 3km fra Venstøp skole (bilveg)





Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Naturmangfold		Hele arealet inngår som en del av et større område med naturtype «Naturbeitemark», kartlagt etter DN håndbok 13. Forekomsten er registrert med svært viktig verdi, og er dermed av nasjonal interesse. Boligområde vil innebære et betydelig inngrep i naturbeitemarken, og dette vurderes om konflikt med nasjonale og vesentlige

			regionale interesser innenfor naturmangfold. Det er også registrert en sterkt truet rødlisteart(trefingersildre) på kalkknausene i området.
Vannmiljø			Kisebekken ligger omtrent 400 meter unna. På grunn av avstand anses det ikke som problem med utbygging her for vannmiljø.
Klima	Karbon		Området har ubetydelig effekt på utslipp.
	Overvann		Lite tilsig og noe vann som fordrøyes for arealet i dag. Ved utbygging vil arealet sannsynligvis miste en del av fordrøyningsevnen. Overvann håndteres i reguleringsplan.
Forurensning			Mindre deler er utsatt for støy fra veg, men i liten grad.
Landbruk			Hele arealet består av innmarksbeite, som er klassifisert som dyrka jord etter jordloven. Omtrent 8-9 dekar vil bli omdisponert, noe som vurderes som konflikt med nasjonale interesser.
Kulturminner og kulturmiljø			Ingen registrerte kulturminner eller miljøer. Ligger litt utenfor kartlagt KULA-område
Landskap			Området er en del av et åpent jordbrukslandskap og er registrert med store landskapsverdier. Området er allerede preget av noe bebyggelse. Ny utbygging vil være synlig i landskapet og kan svekke landskapets åpne preg og øke kontrasten i landskapsbildet. Med tilpasset utnyttelsesgrad og bygningsvolum vurderes påvirkningen på landskapets helhet som begrenset.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Ingen registrerte verdier for folkehelse.
Restriksjonsområder			Området er en del av kalksteinsområde. Dette øker sannsynligheten for viktige naturverdier. Se tema naturmangfold.
Samfunn			
Transport			Området ligger utenfor bybåndet og omtrent 2,5- 3km fra skole. Det er ikke rutebuss i området. Transport til og fra

		eiendommen vil i all hovedsak bli basert på bil, og vil dermed ikke støtte opp under målet om at veksten i transport skal tas med kollektiv, sykkel og gange(nullvekstmålet).
Teknisk infrastruktur		Lite tilrettelagt for myke trafikanter. Vil kreve store investeringer for tilknytning til kommunalt VA – nett. Område har i dag kun kommunalt vann og ellers spredt avløp.
Tjenestebehov		Venstøp barneskole og Gjerpen ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet. Barnehager i nærområdet har også tilstrekkelig kapasitet.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Deler av område er registrert med marine avsetninger, hvor det kan forekomme kvikkleire. Dette må eventuelt undersøkes ved reguleringsplan. Det er ikke registrert aktsomhetsområde for flom i dette området. Kisebekken ligger i tilstrekkelig avstand fra byggeområde. Deler av arealet er registrert med moderat til lav aktsomhet for radon.

Samlet vurdering
Området har store landbruk- og naturverdi som henholdsvis innmarksbeite og naturbeitemark. Videre ligger område langt utenfor bybåndet og det er ikke lagt til rette for kollektiv, sykkel og gange.

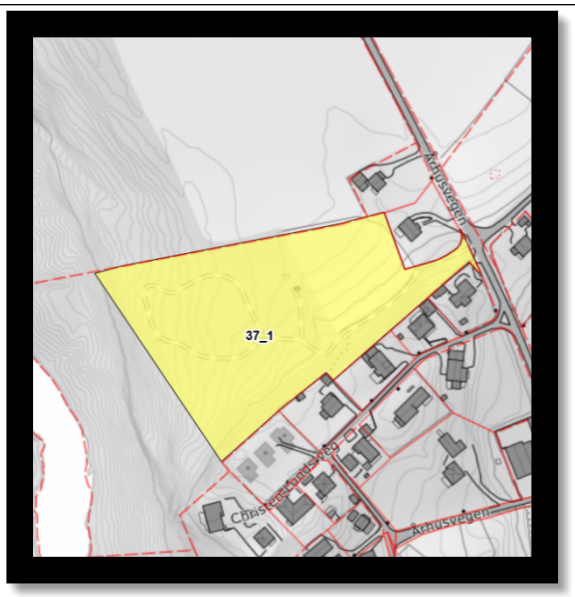
Konklusjon:
Anbefales ikke

37_1 – Århus

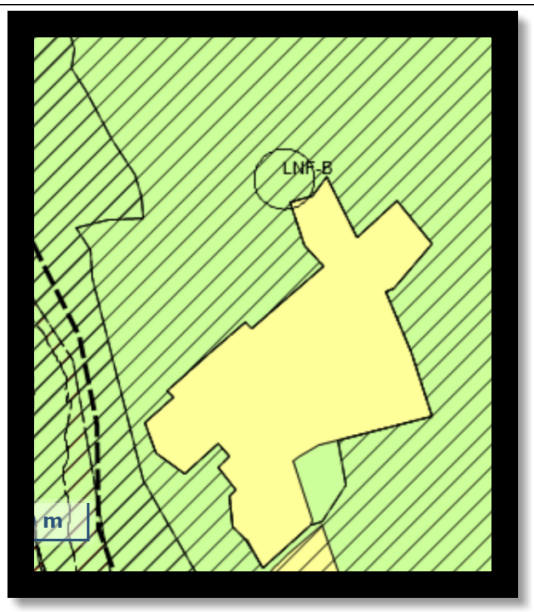
Eiendommer: Gbnr. 5/11 Dagens formål: LNF Foreslått formål: Bolig Arealstørrelse: 17,5 dekar Forslagsstiller: Hel heim arkitektur. De spilte inn 1 område nord for Århus gård, og 2 innspill på Hoppestad. Disse er lagt til kronologisk her. **Beskrivelse** Området ligger litt nord for Århus gård tilknyttet et etablert boligområde.



Figur 18 Oversikt over hvor innspillet ligger



Figur 19 Avgrensning av innspillet



Figur 20 Utsnitt av kommuneplan

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Området vil ligge tett opp mot flere naturtyper av nasjonal interesse. - Frisk lågurtedellauvskog - 4 forekomster av hule eiker Dersom området trekkes noe vekk, i retning Århusvegen, kan konfliktpotensialet reduseres betydelig.
Vannmiljø			Avrenning mot falkumelva må sikres i eventuell reguleringsplan
Klima	Karbon		Kalkulator viser utslipp på 1,4 tonn over 75 år. Dette regnes for å være lite
	Overvann		Lite tilsig av vann. Arealet absorberer eller fordøyer mye vann slik det er i dag. Utbygging vil føre til at den naturlige fordrøyningsevnen redusere. Avbøtende tiltak for overvann må vurderes ved eventuell regulering.
Forurensning			Ikke utsatt for støy.
Landbruk			Deler av område er fulldyrka jord. Dersom den tas ut blir det ikke omdisponert, men det gjenværende dyrka marka vil bli inneklemt mellom boliger. Buffersone mot dyrka jord kan

		innføres, men vil redusere utbygging betydelig.
Kulturminner og kulturmiljø		KULA-område. Bebyggelse må ev. tilpasses område.
Landskap		Området ligger i en skogkledd skråning ned mot Falkumelva og er registrert med store landskapsverdier. Vegetasjonen begrenser synligheten i landskapet, men utbygging vil kunne være synlig fra motsatt side av elva. Tiltaket vil i moderat grad påvirke landskapets helhet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Registrert en grønnkorridor gjennom området. Ellers ikke registrert andre verdier
Restriksjonsområder		Kalksteinsområde
Samfunn		
Transport		Området ligger rundt 2,5 km fra Venstøp skole, omtrent 4km til ungdomsskole. Det er ikke gang- og sykkelveger langs bilvegen og det er ikke bussruter i området. Vil øke transportbehovet med bil. Ikke i tråd med nullvekstmålet.
Teknisk infrastruktur		Lite tilrettelagt for myke trafikanter. Er offentlig vann- og avløpsledninger i området
Tjenestebehov		Tilstrekkelig kapasitet innen skole og barnehage.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Aktsomhetsområde med kvikkleire

Samlet vurdering:
Området har stor betydning for natur- og landbruksinteresser. Det er vanskelig å finne et revidert forslag som ivaretar både natur og landbruk her. Videre er området i betydelig grad utenfor bybåndet, og er lite tilrettelagt for mye trafikanter:

Konklusjon
Anbefales ikke.

37_2 – Hoppestad

Eiendom: Gbnr. 12/5
Reguleringsplan: Nei
Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 13,3 dekar
Forslagsstiller: Hel heim arkitektur, på vegne av Trond Sem.

Beskrivelse
Arealet ligger på Hoppestad, og består i stor grad av et jorde på nedsiden av boligbebyggelse.

Grunneier spilte inn muligheter for redusert areal ved høring av kommuneplanen i 2022. En eventuell reduksjon i areal vil bli vurdert i utredningen for tema landbruk.

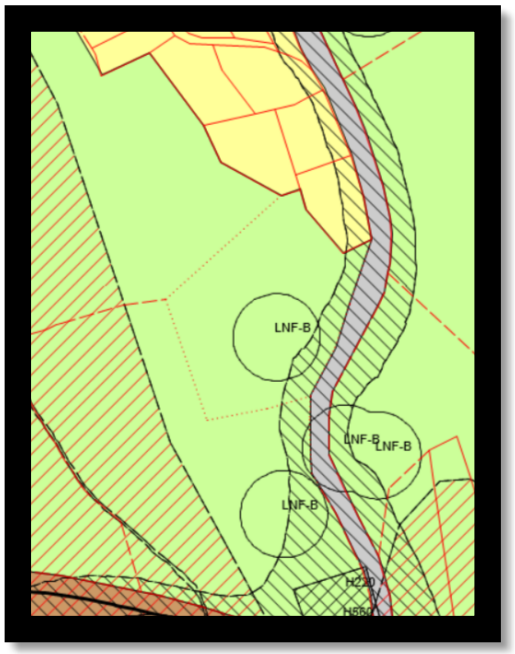


Figur 21 Utklipp av revidert forslag fra grunneier





Figur 22 Avgrensning av opprinnelig innspill



Figur 23 Utklipp av kommuneplankartet

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Grenser til naturtypen frisk edellauvskog – kartlagt etter Nin. Er registrert som nært truet på rødlisten
Vannmiljø			Avrenning mot Kisebekken, som er en del av Hoppestad bekkefelt, må ivaretas ved eventuell reguleringsplan.
Klima	Karbon		Ubetydelig for klimagassutslipp
	Overvann		En del tilsig av vann og mye vann absorberes av dagens areal. Overvann kan derfor bli en utfordring å håndtere ved eventuell utbygging.
Forurensning			Mindre deler av arealet er registrert med gul støysone fra veg. Andelen areal som er støyutsatt er så liten at det ikke vurdert som konflikt med støy.
Landbruk	Opprinnelig innspill:		Innebærer omdisponering av omtrent 9 dekar fulldyrka jord, registrert med mindre god jordkvalitet.
	Redigert innspill:		Innebærer omdisponering av omtrent 4 dekar fulldyrka jord. De øvrige 5 dekar dyrka jord tilknyttet tunet vil bli innebygd. Område vil heller ikke være i tråd med buffersone mot dyrka jord på 15 meter.
Kulturminner og kulturmiljø			Rett nord for området ligger et gravfelt: «Kongshaugen». For gravfelt, som opprinnelig skulle være synlig i landskapet, ikke bygges inn av bebyggelse. Gravfeltet er allerede i dag påvirket av eksisterende bebyggelse, og en ytterligere nedbygging kan virke negativt for området. Området ligger innenfor registrert KULA-område av nasjonal verdi. Bebyggelse må tilpasses.
Landskap			Området ligger eksponert på en rygg i et jordbrukslandskap og fungerer som

		en visuell overgang mellom dyrka mark og skogkledde åser. Eksisterende bebyggelse framstår spredt og underordnet landskapet. Høyere utnyttelse av området vil bryte landskapets karakter og øke kontrasten i landskapsbildet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Ikke registrert viktige verdier.
Restriksjonsområder		Kalkstein i berggrunnen
Samfunn		
Transport		Området ligger i betydelig grad utenfor bybåndet, og omtrent 1,7km fra Venstøp skole. Det er ikke sammenhengende gang- og sykkelveger fra område og til skolen. Transport til og fra området vil være basert på bil og ikke i tråd med nullvekstmålet.
Teknisk infrastruktur		Avkjørsel må utbedres fra fylkesveg. Tilgang til offentlig vann – og avløp i nærområde.
Tjenestebehov		Skole og barnehage har tilstrekkelig kapasitet.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Radon – kartlagt med moderat/lav/usikker Forvitringsmateriale

Samlet vurdering
Området består i hovedsak av fulldyrka jord. Det opprinnelige innspillet, og revidert innspill, vurderes som negativt for fulldyrka jorda, som er en nasjonal interesse. Revidert innspill er i liten grad bedre for jordvernet ettersom restarealet blir innebygd og vil over tid før til ett utbyggingspress på restarealet, og det vil ikke være mulig med buffersone på 15 meter.

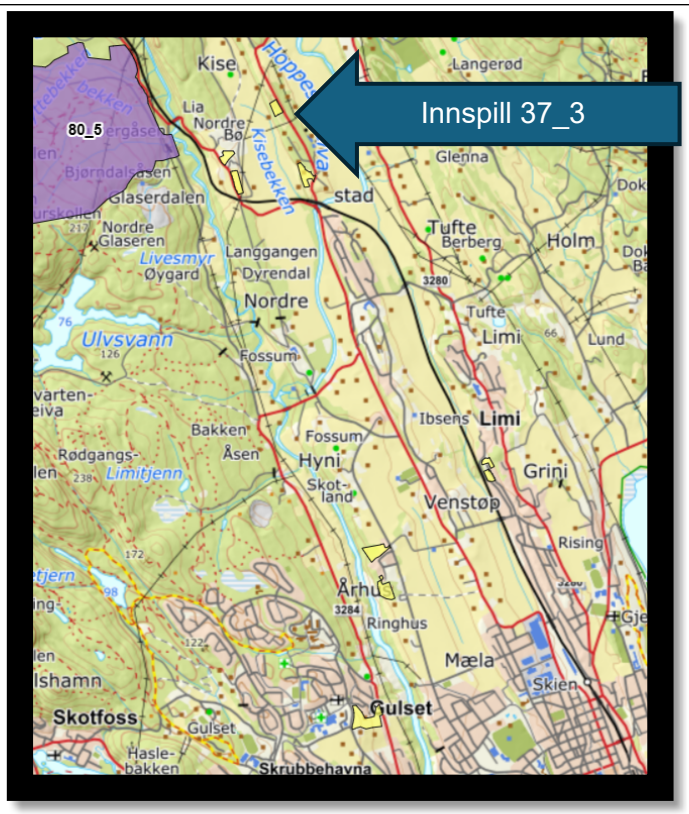
Videre er området langt fra bybåndet og vil ikke være i tråd med nullvekstmålet.

Konklusjon
Anbefales ikke.

37_3 – Hoppestad

Eiendom: 12/5
Reguleringsplan: Nei
Dagens formål LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 8,3 dekar
Forslagsstiller: Hel heim arkitektur, på vegne av Trond Sem

Om innspillet
Innspillet ligger noe lenger nord enn innspill 37_2, og ligger nært Hoppestadvegen mot Ås grendehus.



Figur 24 Utsnitt av hvor innspillet er i kommunen



Figur 25 Avgrensning av innspillet



Figur 26 Utsnitt av kommuneplankart

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Grenser til to naturtyper av nasjonal interesse: - Kalkedellausvkog - Frisk rik edellauvskog Eventuell reguleringsplan må sikre hensynet til naturtypene.
Vannmiljø			
Klima	Karbon		Klimakalkulator 429 tonn CO_2over 75 år. Anses som forholdsvis lite.
	Overvann		Litt tilsig. Arealet fordøyer mye vann slik det er i dag. Ved nedbygging må det sikres god overvannshåndtering
Forurensning			
Landbruk			Deler av arealet er registrert som fulldyrka jord
Kulturminner og kulturmiljø			Området ligger innenfor registrert KULA-område av nasjonal verdi. Bebyggelse må tilpasses.
Landskap			Området ligger på en rygg i et jordbrukslandskap og fungerer som en visuell overgang mellom dyrka mark og skogkledde åser. Området ligger mellom eksisterende boligbebyggelse, som i dag er delvis skjermet av vegetasjon. Ny utbygging vil gi en begrenset landskapsmessig endring
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Ikke viktige friluftslivsområde
Restriksjonsområder			Kalksteinområde.
Samfunn			
Transport			Området ligger i betydelig grad utenfor bybåndet, og omtrent 2,4 km fra Venstøp skole. Det er ikke sammenhengende gang- og sykkelveger fra område og til skolen. Utvikling blir bilbasert og ikke i tråd med nullvekstmålet.
Teknisk infrastruktur			Det må etableres en ny avkjørsel fra fylkesvegen. God tilgang til offentlig vann (i fylkesveg). Det vil kreve større investeringer for tilkobling til offentlig avløp. Dette må legges over «annen manns» grunn. Lengde ca 200 m.
Tjenestebehov			Tilstrekkelig kapasitet
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet			

Samlet vurdering
Arealet kommer i konflikt med viktige natur- og landbruksinteresser. Videre ligger området i betydelig grad utenfor bybåndet, og vil bli bilbasert. Dermed er ikke arealet i tråd med nullvekstmålet.

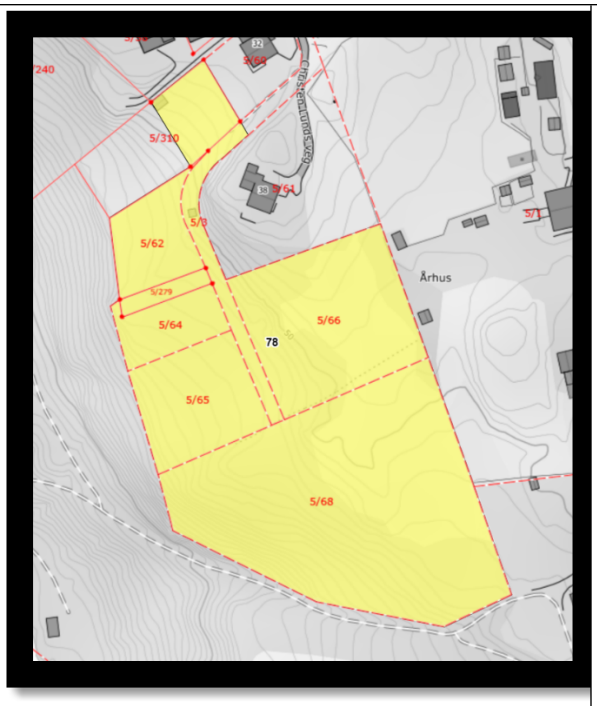
Konklusjon
Anbefales ikke

78 – Århus

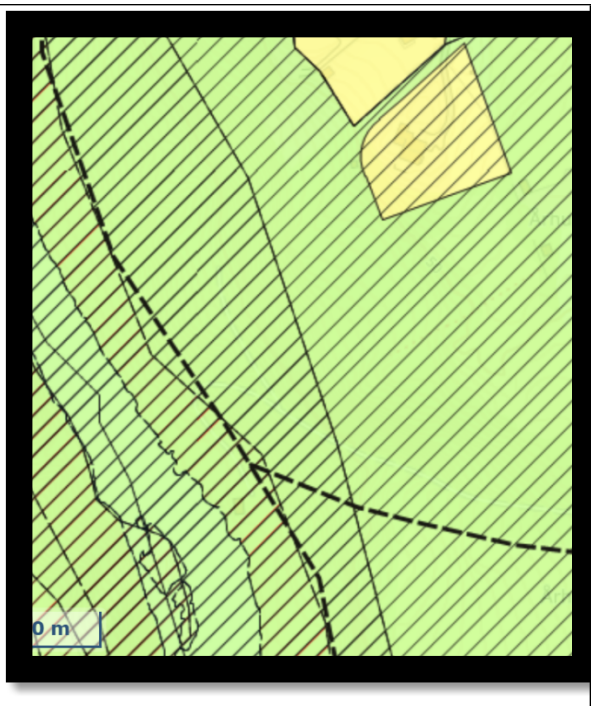
Eiendom: 5/3**,** 5/62,5/279, 5/64, 5/65, 5/66 og 5/68
Reguleringsplan: Nei
Dagens formål LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 16,5 dekar
Beskrivelse:
Det foreslåtte boligområdet ligger like vest for Århus gård.
Innspillet ble fremmet av en av grunneierne i området. Ved høring av kommuneplanens arealdel i 2022, ba forslagsstiller om at eventuelt kun hans eiendom ble vurdert.



Figur 27 oversikt over hvor innspillet ligger



Figur 28 Avgrensning av innspillet



Figur 29 Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Deler av arealet inngår som en del av naturtypen Frisk lågurtedellausvkog. Dersom området tilpasses naturtypen vil det ikke være konflikt med nasjonalt viktig naturmangfold. Lokal kartlegging viser at område er innenfor område med meget store naturverdier. Liten del av område ligger også i kantsone mot Falkumeva
Vannmiljø			Avrenning mot Falkumelva må ivaretas.
Klima	Karbon		599 tonn CO_2-ekvivalenter over 75 år. Anses som ubetydelig.
	Overvann		Det er lite tilsig av vann til området, og arealet absorberer mye vann. Overvann kan håndteres tilstrekkelig ved eventuell regulering.
Forurensning			Området er ikke utsatt for støy

Landbruk		Omtrent halvparten av eiendommen 5/66 og 1/3 av eiendommen 5/68 er registrert som innmarksbeite, som defineres som dyrka jord etter jordloven.
Kulturminner og kulturmiljø		Ligger nært to kulturminner som er automatisk fredet. I nord ligger gravfeltet Sankthanshaugen, men i øst, inne på Århus gård, ligger et gravminne. Ligger innenfor nasjonalt viktig KULA-område «Gjerpensdalen og Fossum» Ved tilpasning vil det ikke være konflikt med kulturmiljø eller kulturminner.
Landskap		Området ligger ovenfor den skogkledde skråningen ned mot Falkumelva og er registrert med store landskapsverdier. Dersom eksisterende vegetasjon ytterst mot skråningen bevares, kan den begrense synligheten i landskapet, men utbygging vil trolig bli synlig fra motsatt side av elva. Tiltaket vil i moderat grad påvirke landskapets helhet
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Ikke registrert viktige friluftsområde.
Restriksjonsområder		Kalksteinsområde, kantsone mot elva
Samfunn		
Transport		Området ligger rundt 2,5 km fra Venstøp skole, omtrent 4km til ungdomsskole. Det er ikke gang- og sykkelveger langs bilvegen og det er ikke bussruter i området. Vil øke transportbehovet med bil. Ikke i tråd med nullvekstmålet.
Teknisk infrastruktur		På grunn av manglende gang- og sykkelvei i området vil spesielt barn og unge være avhengig av personbiltransport. På sikt kan økt antall boliger føre til større forventninger om en g/s- veg langs Århusvegen. Tilkobling til offentlig avløp i nærheten. For tilgang til offentlig vann må dette hentes ca 250-300 m lenger nord for område. Alternativt fra Århusvegen.
Tjenestebehov		Venstøp barneskole og Gjerpen ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Radon- moderat/lav Hav- og fjordavsetning

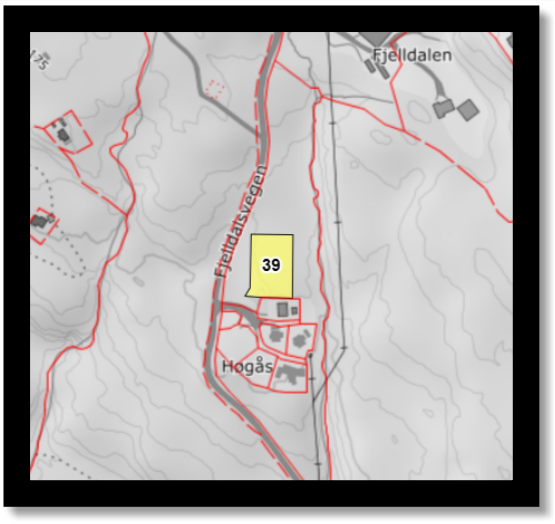
Samlet vurdering
Området har viktige natur og landbruksverdier. Som følge av manglende gang- og sykkelveg i området, vil transport til og fra området bli basert, og støtter dermed ikke opp under nullvekstmålet.

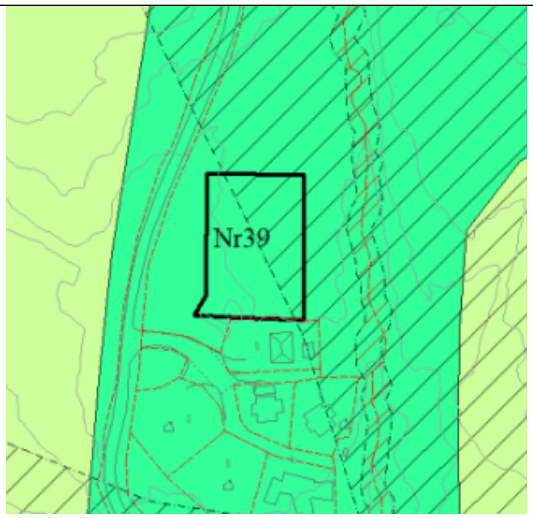
Konklusjon: Anbefales ikke

39 – Høgås i Fjelldalen

Eiendom:
Dagens formål: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 3 dekar
Forslagsstiller: Hel heim arkitektur, på vegne av Håvard Pavelsen.

Beskrivelse:
Området ligger nord for en eksisterende boligklynge på 4 boliger på Høgås i Fjelldalen. Vei og lekeplass er allerede etablert





Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Er ikke registrert viktige naturforekomster i naturbase eller artskart. En utbygging vil likevel føre til inngrep i naturen, og settes derfor til middel negativ.
Vannmiljø			Det går en liten bekk rett vest for området, som er en del av Børsesjø bekkefelt nord. Hensynet til vannforekomst må ivaretas ved regulering eller byggesak Ikke konflikt med vannforekomster
Klima	Karbon		Over 75 år vil området innebære økte utslipp på 262 tonn CO_2. Det er forholdsvis ubetydelig siden området er

			så lite. Men utslipp per areal er noe høyere.
	Overvann		
Forurensning			Er ikke registrert veitrafikkstøy i området.
Landbruk			Registrert som barskog med lav bonitet.
Kulturminner og kulturmiljø			Ikke registrert viktige kulturminner og miljøer
Landskap			Området ligger i et sammenhengende skoglandskap. Tiltaket er lite, har begrenset synlighet og vil i liten grad påvirke landskapets helhet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Utbygging vil i liten grad ha negativ konsekvens for folkehelse
Restriksjonsområder			Ingen registrerte restriksjonsområder
Samfunn			
Transport			Ligger i betydelig grad utenfor bybåndet. Området ligger 4 kilometer fra Venstøp barneskole og tilsvarende til Gjerpen ungdomsskole. Området blir bilbasert og ikke i tråd med nullvekstmålet.
Teknisk infrastruktur			Lite tilrettelagt for gående og syklende i område. Kun privat vann – og avløp i område. Her trengs det tillatelse for å koble seg på eksisterende vann – og avløpsnett.
Tjenestebehov			
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet			Det er usikkerhet om radon

Samlet vurdering
Området har lite verneverdier, men har en plassering som ikke legger til rette for miljøvennlige transportformer som kollektiv, sykkel gange, og bygger derfor ikke opp under nullvekstmålet.

Konklusjon:
Anbefales ikke

18_1 – Langgård

Siden områdene ble spilt inn separat, det er noe avstand mellom dem, og det er litt ulike konsekvenser av innspillene, har administrasjonen utredet konsekvensene separat for hvert innspill.

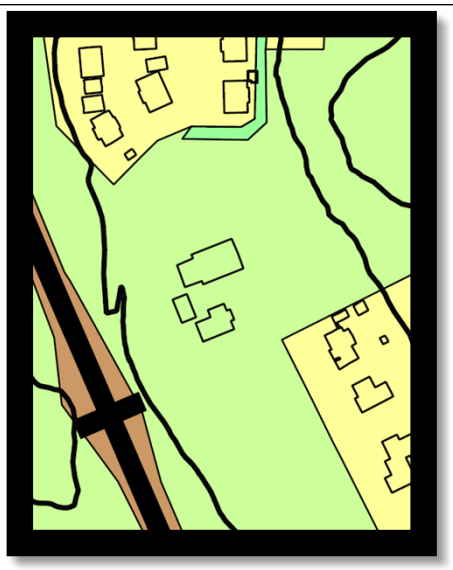
Eiendom: 57/3
Reguleringsplan: Reguleringsplan for et område inntil Luksefjellvegen og et område langs Langårdsvegen, gnr/bnr. 58/1, 8/94, 57/3 m.fl – planident 728

Dagens formål: LNFR
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 5 dekar
Forslagsstiller: Opprinnelig. Halvor Bø Langgaard. Det er nå ny grunneier for arealet siden forrige rullering som ønsker innspillet videreført og vurdert ved rulleringen.

Om innspillet:
De to områdene ligger rett sør for Limi ved et gårdstun. Forslagsstiller oppgir at forslaget er på 16,4 dekar til sammen(18_1 og 2). Eiendommen består totalt av 65 dekar, hvorav 18 dekar er dyrket jord og resten skog. Forslagsstiller mener den delen av bebyggelsen som foreslås til bolig har begrenset verdi som landbruksjord og drift. Hesteholdet som tidligere var en del av driften ble avviklet for mer enn to år siden, og det er ikke planer om fremtidig dyrehold fra eksisterende grunneier.







Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Grinikollen er kartlagt som kalkfuruskog (sårbar på rødliste) med høy kvalitet, god tilstand og moderat naturmangfold. Ved eventuell utbygging må det sikres buffersone og at det ikke er konflikt med naturverdier her.
Vannmiljø			Ikke konflikt med vannmiljø
Klima	Karbon		Ubetydelig utslipp ved eventuell nedbygging
	Overvann		Løsninger for overvann må innarbeides i reguleringsplan, men utfordringen anses ikke som betydelig her.
Forurensning			
Landbruk			Deler av området er registrert med dyrkbar jord, men sannsynligvis ikke en reell mulighet for oppdyrking innenfor 18_1.
Kulturminner og kulturmiljø			Ingen registrerte kulturminner
Landskap			Området er en del av sterkt fragmenterte skogflekker i et jordbruk og

		boliglandskap, og er registrert med meget stor landskapsverdi. Ny utbygging vil ytterligere redusere den gjenværende sammenhengen, men i begrenset grad påvirke landskapets helhet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Langgårdskolen er registrert som grønnkorridor. Det går en sti gjennom tunet og området som bør bevares.
Restriksjonsområder		Kalksteinsområde
Samfunn		
Transport		Ligger rett under 2km utenfor bybåndet, og omtrent 2,5km fra Gjerpen barneskole og ungdomsskole. Det er omtrent 500 meter til bussholdeplass i retning Skien sentrum. Transport til og fra boligområde vil i hovedsak bli bilbasert.
Teknisk infrastruktur		Eksisterende gårdsvei må opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan. Adkomst til det nye feltet bør ha adkomst via denne vegen. Mangelfull gang- og sykkelveg opp mot Luksefjellvegen Vann – og avløp kan tilkobles offentlig nett i Langårdsvegen.
Tjenestebehov		Området ligger akkurat innenfor Gjerpen barneskolekrets. Tilstrekkelig kapasitet på Gjerpen barneskole og Gjerpen ungdomsskole
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		

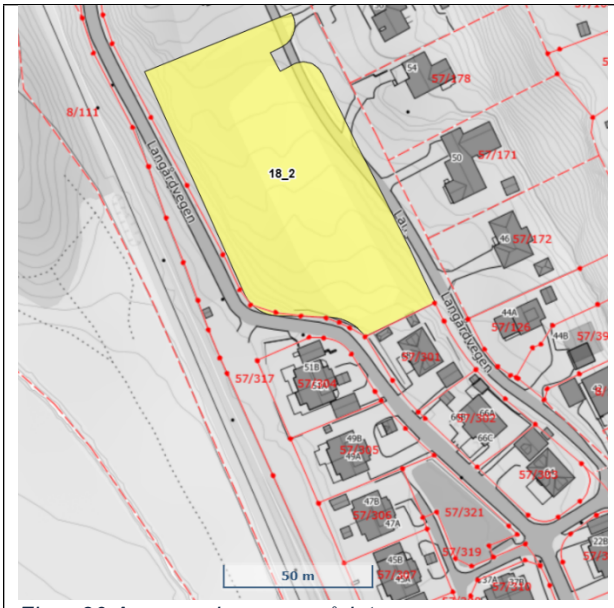
Samlet vurdering
Området vil i hovedsak bli basert på biltransport. Innspillet bør også sees i sammenheng med 18_2. Det anbefales at arealet forblir LNF.

Konklusjon
Anbefales ikke

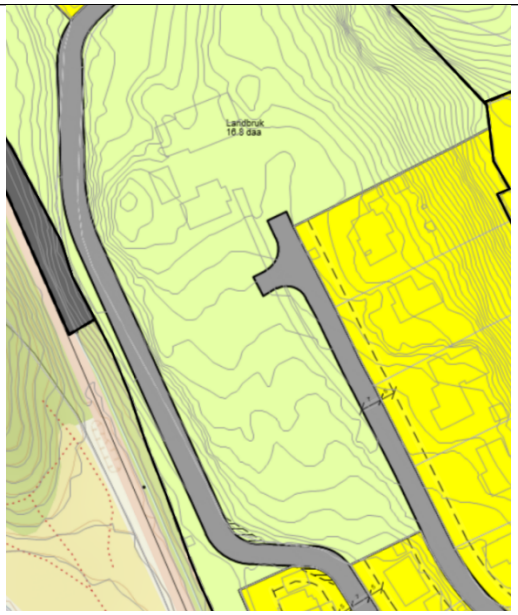
18_2 – Langgård

Eiendom: 57/3
Reguleringsplan: Reguleringsplan for et område inntil Luksefjellvegen og et område langs Langårdsvegen, gnr/bnr. 58/1, 8/94, 57/3 m.fl – planident 728
Dagens formål: Landbruk
Foreslått formål. Bolig
Arealstørrelse: 5,5 dekar
Forslagsstiller: Emma Louise Langgård. Det er nå ny grunneier på arealet siden forrige rullering

Beskrivelse
Forslagsstiller oppgir at forslaget er på 16,4 dekar til sammen (18_1 og 2). Eiendommen består totalet av 65 dekar, hvorav 18 dekar er dyrket jord og resten skog. Forslagsstiller mener den delen av bebyggelsen som foreslås til bolig har begrenset verdi som landbruksjord og drift. Hesteholdet som tidligere var en del av driften ble avviklet for mer enn to år siden, og det er ikke planer om fremtidig dyrehold.



Figur 30 Avgrensning av området



Figur 31 Utklipp av reguleringsplan

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Er i kalkbelte, men det ble ikke registrert noen viktige forekomster i forbindelse med Nin-kartlegging her. Det er ikke gjennomført kartlegging av arter her.
Vannmiljø			Kan være noe avrenning mot Mortensbekk. Er samtidig mye veg og jernbane mellom.
Klima	Karbon		Ubetydelig grad av klimagassutslipp ved nedbygging
	Overvann		Området er registrert i klimakart med noe tilsig og noe avrenning. Nytt utbyggingsområde vil trolig påvirke fordrøyningen noe, men kan ivaretas ved regulering.
Forurensning			Det finnes ikke registreringer av støy fra jernbane. En kartlegging bør vurderes ved eventuell regulering av området.
Landbruk			2 dekar er registrert som fulldyrka jord. Hesteinnhenging har vært fulldyrka jord. Ellers skog av høg bonitet
Kulturminner og kulturmiljø			Ikke registrert viktige kulturminner eller miljø. Ligger rett utenfor registrert KULA-område
Landskap			Området er en del av sterkt fragmenterte skogflekker i et jordbruk og boliglandskap, og er registrert med meget stor landskapsverdi. Ny utbygging vil redusere noe av den gjenværende sammenhengen, men i begrenset grad påvirke landskapets helhet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Arealet i seg selv har liten verdi for folkehelse.
Restriksjonsområder			
Samfunn			
Transport			Ligger rett under 2km utenfor bybåndet, og omtrent 2,5km fra Gjerpen barneskole og ungdomsskole. Det er omtrent 500 meter til bussholdeplass for pendlerrute på Limi i retning Skien sentrum. Transport til og fra boligområde vil i hovedsak bli bilbasert.
Teknisk infrastruktur			Eksisterende gårdsvei må opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan. Adkomst til det nye feltet bør ha adkomst

		via denne vegen. Mangelfull gang- og sykkelveg opp mot Luksefjellvegen Vann – og avløp kan tilkobles offentlig nett i Langårdsvegen. For full utnyttelse av dette område, må deler av det offentlige VA – nettet legges om.
Tjenestebehov		Tilstrekkelig kapasitet for skole og barnehage.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Mindre deler er innenfor flom aktsomhetsområde Radon aktsomhet – moderat til lav

Samlet vurdering Området er registrert med 2 dekar jord. Videre vil boligområde her i hovedsak bli bilbasert.

Konklusjon **Anbefales ikke**

124 – Gulset

Eiendom: 2/11 og 2/293
Dagens formål: Bolig, friområde og LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 31,5 dekar
Forslagsstiller: Asplan Viak AS, på vegne av Martin Inge Dalsbotten

Beskrivelse
Deler av innspillet ble vedtatt ved forrige rullering(øverste delen, nærmest Gulsetsenteret) Østre del består av gresskledde, forholdsvis bratte arealer ned mot Hynivegen. De høyereliggende arealer mot vest er flate og omfatter blant annet dagens bebyggelse. Forslagsstiller mener arealene har gode kvaliteter med utsikt over store deler av Skien, med gode solforhold og grenser til gode bomiljø.







Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Er ikke registrert viktige naturverdier her.
Vannmiljø			Ikke konflikt med vannforekomster.
Klima	Karbon		Klimakart og kalkulator viser ubetydelig effekt på klimagassutslipp
	Overvann		Ivaretas ved regulering
Forurensning			Østre del av området er utsatt for gulstøysone fra Hynivegen. Støy i dette området kan håndteres gjennom reguleringsplan
Landbruk			Innenfor innspillsområde er det registrert 13 dekar fulldyrka jord og 11 dekar innmarksbeite.
Kulturminner og kulturmiljø			Det er registret to SEFRAK-registrerte bygg innenfor området.
Landskap			Området inngår i et boligpreget landskap med gjenværende jordbruksareal. Ny utbygging vil være synlig på avstand, men i liten grad påvirke landskapets helhet.

Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Arealet er ikke viktig areal for folkehelse. Er i hovedsak et jordbruksareal som ikke har vært drevet senere år.
Restriksjonsområder		
Samfunn		
Transport		Øvre del av arealet ligger tett på Gulsetsenteret og kan bygge opp om en kompakt utvikling rundt senteret. Arealet ned mot Hynivegen blir noe lenger unna.
Teknisk infrastruktur		Det må etableres ny avkjørsel til øvre del av område fra Gulsetvegen. Videre må eksisterende veger i Dalsbotten forlenges inn i område. Det går en stor vannledning (VL600) som berører store deler av område. Det må legges inn en hensynssone for denne (båndlegges). Det er gode tilkoblingsmuligheter for kommunalt vann – og avløp i nær tilknytning til område.
Tjenestebehov		Det er tilstrekkelig kapasitet i skole og barnehage
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Østre del, tilsvarende omtrent støysone, er registrert med alunskifer i grunn med særlig høye konsentrasjoner av radon. Dersom området skal inn i kommuneplanen må det aktuelle området bli avmerket med henssynsone. Videre må tema håndteres i reguleringsplan, hvor det kan være aktuelt å ikke legge til rette for bebyggelse akkurat hvor det er registrert alunskifer.

Samlet vurdering
Arealet består i stor grad av innmarksbeite og fulldyrka jord. Resterende areal er skog eller bebygget fra før. På grunn av store konflikt med nasjonalt viktige landbruksinteresser, anbefales arealet ikke.

Konklusjon
Anbefales ikke

64_1 og 64_2 – Strømdal

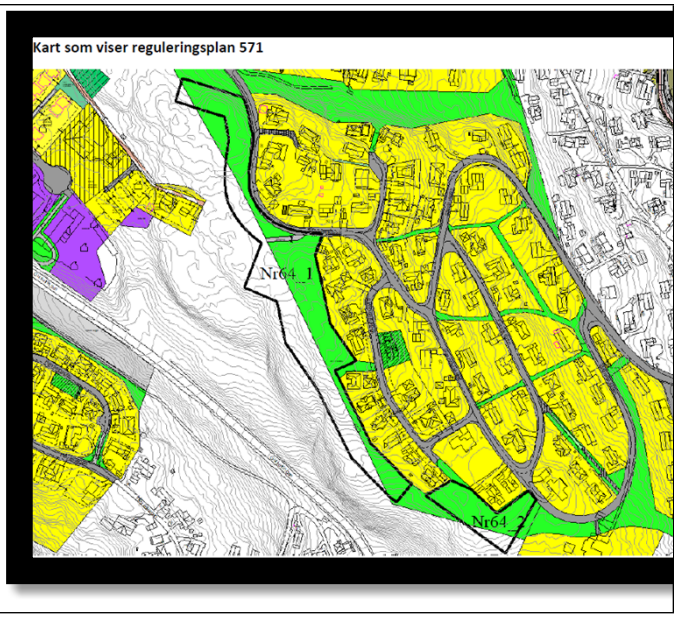
Disse innspillene vurderes samlet fordi de henger tett sammen, og innspill 64_2 er kun på 3 dekar.

Eiendom: gbnr. 1/2
Reguleringsplan: Strømdal gnr1 bnr2.
Formål: offentlig friområde
Formål i arealdelen: friområde nåværende
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 22 dekar
Forslagsstiller: Heidi Strømdal

Beskrivelse
Det foreslått boligområde ligger i et friområde ved Strømdal. Området er et skogbelte i et boligpreget kollandskap.







Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Lokalt temakart for natur: er innenfor område med store naturverdier Ikke registrert noen viktige naturverdier her i naturbase eller artskart. Kalkfattig grunn
Vannmiljø			Ingen vannforekomst i nærheten.
Klima	Karbon		Fører til noe økt utslipp, men ikke av vesentlig grad.
	Overvann		Å bygge ned natur her vil kunne gi betydelig påvirkning på fordrøyning av overvann.
Forurensning			Ingen konflikt
Landbruk			Ikke dyrka eller dyrkbar jord
Kulturminner og kulturmiljø			Ikke registrert kulturminner eller miljø her
Landskap			Området er et skogbelte i et boligpreget kollandskap. I landskapet fungerer skogbeltet som skjerm mot eksisterende bebyggelse på toppen av kollen sett fra lavereliggende terreng. Utbygging vil bryte denne

		skjermvirkningen og gjøre boligbebyggelsen eksponert i landskapet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Er innenfor et regulert friområde. Boligområde vil ta en betydelig del av område og for det lokale friluftsinteressene.
Restriksjonsområder		
Samfunn		
Transport		Boligområde ligger innenfor bybåndet og har en nærhet til buss som har hyppige avganger. Samtidig antas det at mye transport til og fra området er bilbasert fordi det er betydelige avstander til butikker, skole, barnehage m.m. Sammenlignet med flere andre boligområder som utredes i kommuneplanen, er dette blant de bedre med tanke på å gi muligheter for miljøvennlige transportformer.
Teknisk infrastruktur		Det må etableres nye avkjøringer til områdene. Det er god tilgang til kommunalt vann – og avløpsnett i område.
Tjenestebehov		Tilstrekkelig kapasitet i skole og barnehager
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Radon – moderat til lav Hav- og fjordavsetning

Samlet vurdering
Boligområde kommer i konflikt med et friområde av lokal viktig verdi med forholdvis store landskapspåvirkninger. En utvidelse av boligområde vil innebære en forholdsvis stor innskrenking av dette området, som kan ha betydelig verdi for lokalbefolkningen på Strømdal. Ettersom kommunen har betydelige boligreserver i kommuneplanen, mener administrasjonen at en bør beholde dette området som friområde.

Konklusjon: Anbefales ikke

170 – Myren

Dette området ble ikke spilt inn ved forrige rullering. Bystyret vedtok å legge inn planprogrammet ved sluttbehandling. Området er ikke konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplan tidligere.

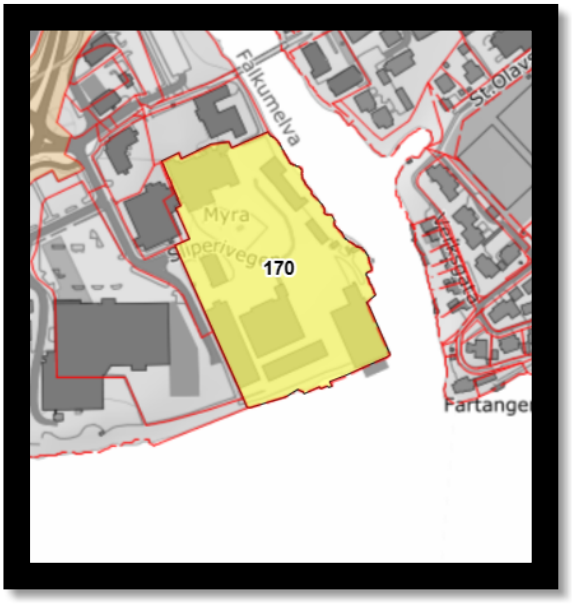
Eiendom: 1/25
Reguleringsplan: Reguleringsplan for Myren (gnr 1/840 mfl) med mve. Vedtatt 24.02.2009
Formål i reguleringsplan: Offentlig tjenesteyting/forretning/kontor/industri/lager/felles parkering
Formål i kommuneplanen: Kombinert formål: næring og forretning
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 26,2 dekar
Forslagsstiller: Niels torp arkitekter på vegne av H & H eiendom.

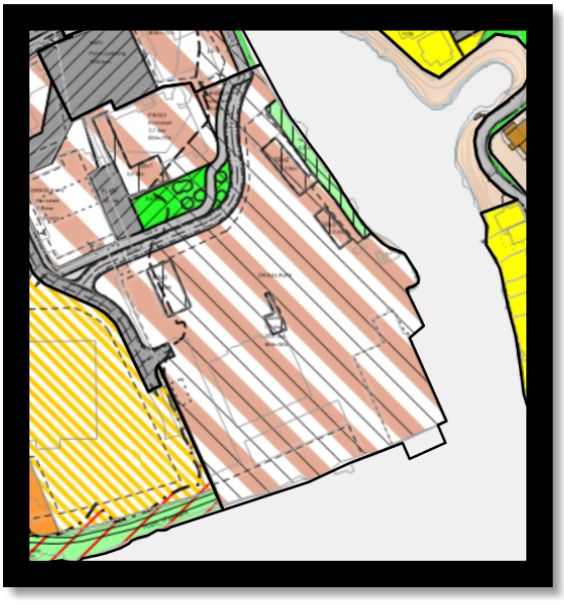
Beskrivelse
Området er spilt inn som et nytt boligområde. Området består i dag av en blanding av forretning og næringsvirksomhet. Området preges at store harde flater. Det har også tidligere vært fremmet ønske om å omgjøre området til bolig, men man har ikke gått videre med planene. Mye av årsaken har vært forholdet til lukt fra det kommunale renseanlegget i området.

Niels Torp arkitekter sendte innspill til kommuneplanen ved begrenset rullering nå. Det er oversendt et forholdsvis omfattende planmateriale med mange vurderinger og konsepter for utbygging.

Å omgjøre dette området til bolig vil innebære et stort transformasjonsprosjekt på Myren som også vil kreve omfattende konsekvensutredninger på reguleringsplannivå. Det er estimert at boligmråde kan romme rundt 350 nye boliger.


Doksrød
312
Fossum
Ibsens
Venstøp
Åmot
21
Børse-
sjø
Gjerpen
Skien
357
Gulset
Løberg
Åfoss
Asen
Gimsøy
3274
3300
60
36
Skien lufthavn
Skienselva
Ballestad
65
Solum
Nenset
Tollnes
138
237


Falkumelva
Myra
170
Fartanger





Figur 32 Skråfoto av området

Tema	Konsekvens	Forklaring
Miljø		
Naturmangfold		Ikke registrert viktige naturverdier i området. Vegetasjon langs vassdraget bør søkes ivaretatt.
Vannmiljø		Overvannshåndtering og avrenning mot Falkumelva og Hjellevannet vil bli et svært viktig tema ved regulering. Falkumelva har moderat økologisk tilstand, og god kjemisk tilstand. Hjellevannet, som er en del av vannforekomsten «Farelva». Farelva er registrert med moderat økologisk, og kjemisk tilstand er dårlig.

Klima	Karbon		Ubetydelig for utslipp fra areal.
	Overvann		Området består av tette flater og bygg. Ved en transformasjon av området kan det gjennomføres forbedringer med tanke på fordrøyning av overvann.
Forurensning			Forurenset grunn: Arealet er registrert som et deponi, med lokalitetsnavn Myren (3006). I grunnforurensningsdatabasen står det at det er mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall her. Oppfølging er uavklart. Det er ikke mistanke om deponering av spesialavfall her. Det legges til grunn at forurensningssituasjonen må avklares gjennom miljøtekniske undersøkelser av området før utbygging. Lukt: Ifølge kommunalteknikk i kommunen er det fortsatt utfordringer med lukt fra renseanlegget på Myren. Lukt fra det kommunale renseanlegget må utredes ved regulering, eller det må sikres at det bygges etter renseanlegget er lagt ned eller flyttet, og det ikke er utfordringer med lukt lenger. Det er ikke registrert støy fra veg inn i området, kun rett utenfor.
Landbruk			Ingen konflikt
Kulturminner og kulturmiljø			Det er registrert bygninger i området som har verdi som kulturminner. Bør ivaretas ved regulering
Landskap			Området ligger eksponert langs vassdrag i et landskap preget av industri og småhusbebyggelse. En omregulering til boligformål vil endre områdets uttrykk mot vassdraget og gi en landskapsmessig endring. Ved regulering må det sikres at hensynet til landskap ivaretas.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Området i seg selv har liten verdi for folkehelse i dag. Dersom området skal transformeres til bolig bør det stilles krav

		til sti gjennom området, slik at allmennheten kan komme nærmere Hjellevannet, sammenlignet med dagens situasjon.
Restriksjonsområder		Ingen øvrige restriksjonsområder.
Samfunn		
Transport		Området ligger innenfor bybåndet. Myren er i dag et bilbasert område med en blanding av litt ulike forretninger og næringsvirksomhet. Dersom det skal utvikles boliger her blir det viktig å gjøre tiltak for å gjøre det enklere å velge miljøvennlige transportformer.
Teknisk infrastruktur		Det er privat veg inn til område i dag. Lukt fra det kommunale renseanlegget må utredes. Det er tilgang på kommunalt vann – og avløpsanlegg i området.
Tjenestebehov		Tilstrekkelig kapasitet
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Nesten hele området ligger innenfor kartlagt flomsone for 200-årsflom. Hele området er også innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred Håndtering av flom og skred vil bli en svært viktig del av eventuell videre planlegging av området. Radon er registrert med moderat til lav.

Samlet vurdering

Arealet ligger innenfor bybåndet med god nærhet til sentrum. Arealet vil på sikt kunne være et attraktivt boligområde. Hovedutfordringen for området er forurenset grunn, og at renseanlegget fører til perioder hvor det kan være sjenerende lukt i området, som vil føre til redusert trivsel for eventuelle beboere.

Det er planlagt for nytt renseanlegg, og dersom eksisterende renseanlegg omgjøres til pumpestasjon, vil det endre premissene vesentlig. Arealet bør ikke bygges ut før utfordringene med lukt er borte og hensynet til forurenset grunn er avklart. Det vurderes at disse problemstillingene, for dette arealet, kan løses i reguleringsplan.

Videre vil trafikk og flom være viktige problemstillinger ved en regulering.

Konklusjon
Anbefales.

Avbøtende tiltak ved regulering

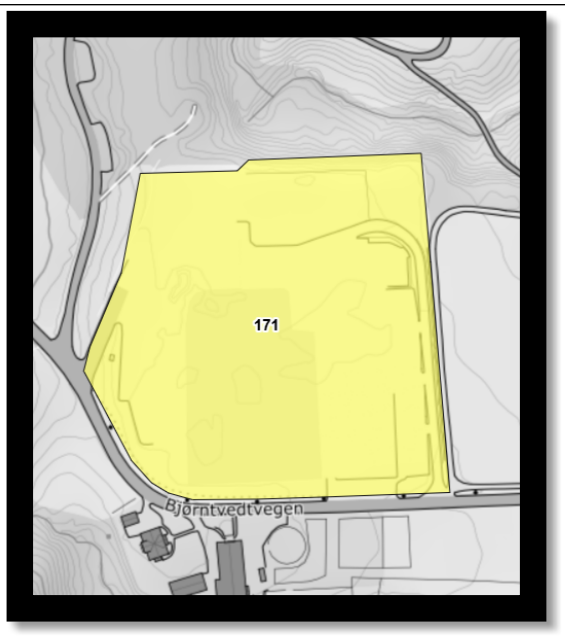
- Utredning av trafikale konsekvenser, spesielt for utrykningskjøretøy
- Utredning eller rekkefølgebestemmelse knyttet til utfordringene med lukt
- Miljøteknisk undersøkelse av deponiet

171 – Dalene gartneri

Eiendom: 221/1760 og 221/2226
Reguleringsplan: Detaljregulering for gbnr 221/1760, 2226 Søndre Bjørntvedt
Dagens formål i arealdelen: Næring
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 28 dekar.
Forslagsstiller: Bjørntvedt utvikling AS

Beskrivelse:
Tomta for gamle Dalene Gartneri er i dag regulert til næringsbebyggelse. Grunneier gir uttrykk for at det ikke er interesse for tomta til næringsformål. De viser til at de opprinnelig ville ha boligformål på tomta, men var ikke politisk ønsket. De ønsker ny vurdering av tomta til boligformål.





Figur 33 Avgrensning av innspillet



Figur 34 Reguleringsplankartet i webkartet



Figur 35 Skråfoto av tomta for Dalene Gartneri i 2024

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Ikke registrert viktige naturverdier.
Vannmiljø			Planområdet grenser mot Skienselva bekkefelt. Bekkefeltet har moderat økologisk tilstand, mens kjemisk tilstand er «ikke klassifisert».
Klima	Karbon		Liten betydning for klimagassutslipp
	Overvann		Arealet har stort tilsig av vann. På deler av arealet forventes det at vann absorberes og fordrøyes. Ved regulering må det være stort fokus på å sikre arealer til håndtering av overvann etter tre-stegs-prinsippet
Forurensning			Grunnen er forurenset og må ryddes opp før bruk til bolig.
Landbruk			Området er ikke kartlagt med dyrka eller dyrkbar jord. Området grenser til mye dyrka jord og er en del av sammenhengende jordbrukslandskap. Bebyggelse kan føre til utbyggingspress med tanke på gang- og sykkelveg til og fra området, og innebære omdisponering av dyrka jord.
Kulturminner og kulturmiljø			Ingen registrerte kulturminner her.
Landskap			Området inngår i et blandet jordbruks- og bebyggelseslandskap. Ny utbygging vil være synlig, men i begrenset grad påvirke landskapets helhet
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)			Området vurderes å ha liten betydning for folkehelse
Restriksjonsområder			Er innenfor kalkbelte, men har lite potensial for funn av arter
Samfunn			
Transport			Området ligger innenfor bybåndet, men mulighetene for miljøvennlig transport blir begrenset av manglende gang- og sykkelveg. Området ligger ikke tilknyttet eksisterende boliger, næring eller tjenester.
Teknisk infrastruktur			Det er lite tilrettelagt for gående og syklende i område.

		Det er begrenset tilgang på kommunal vannforsyning i område. Det må påregnes store investeringer for utbygger for tilkobling til kommunalt avløp.
Tjenestebehov		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området er kartlagt med svært stor sannsynlighet for marin leire. I forbindelse med gjeldende regulering har fare for kvikkleireskred og flom blitt vurdert og ivaretatt, og det antas at det vil være mulig å lage en reguleringsplan for bolig som også ivaretar hensynet til kvikkleire og flom. Følges opp videre ved en eventuell regulering

Samlet vurdering
Etablering av gang- og sykkelveg kan føre til mer bruk av miljøvennlig transport fra området, men kan samtidig føre til omdisponering av dyrka jord. Ettersom det ikke er stort behov for nye boligområder, foreslås det å ikke endre arealet til bolig.

Konklusjon: Anbefales ikke.

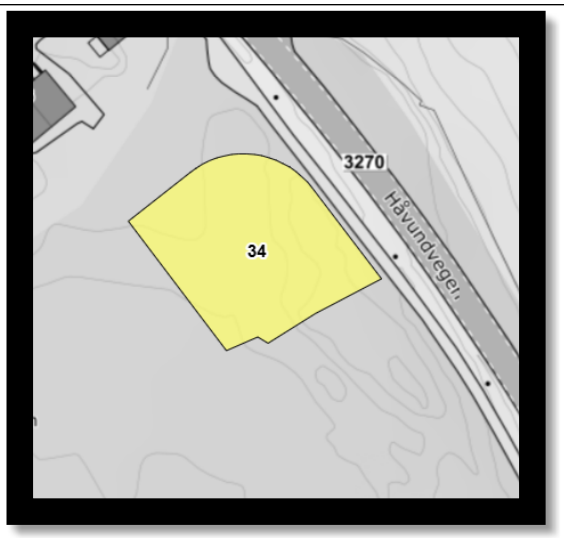
34 – Bratsberg

Eiendom: 67/357
Reguleringsplan: Nei
Dagens formål i arealdelen: LNF
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse:
Forslagsstiller: Lene Skauen Bergh

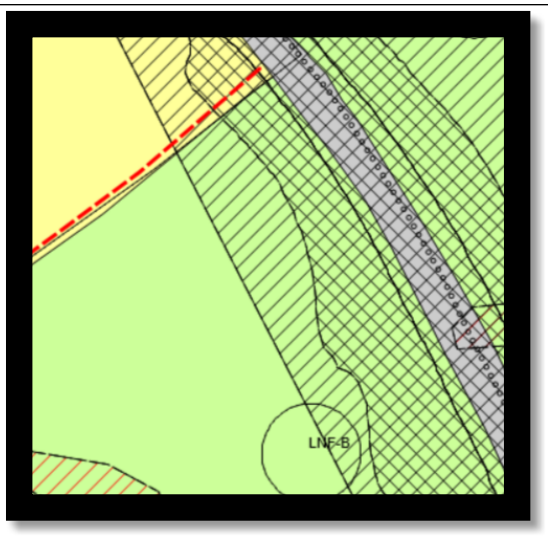
Beskrivelse
Området ligger ved Bratsbergskogen, noe sør for bensinstasjonen på Bratsberg, og øst for Skauen kristelige skole.



Figur 36 Kartutsnitt som viser hvor innspillet ligger



Figur 37 Avgrensning



Figur 38 Utklipp kommuneplan

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Innspillet ligger helt opp til naturtype kalkfuruskog som har høy lokalitetskvalitet, god tilstand og moderat naturmangfold. Det er også registrert rik svartorsumpskog med lav lokalitetskvalitet her.
Vannmiljø			Ikke konflikt med vannforekomst.
Klima	Karbon		Klimakart: Området ligger innenfor et område med middels til store utslipp Klimakalkulator: 171 tonn C02 ekvivalenter i løpet av 75 år.
	Overvann		Klimakart: Tilsig og liten avrenning
Forurensning			Eiendommen er utsatt for støy. En liten del er i rød støysone, mens mesteparten inngår i gul støysone.
Landbruk			Skog, lauvdominert og av høy bonitet.
Kulturminner og kulturmiljø			Området ligger innenfor KULA-område. Bebyggelse må tilpasses.
Landskap			Området inngår som en mindre vegetert rest, registrert med stor landskapsverdi, mellom et jordbrukslandskap og et boligpreget landskap. Ny utbygging vil i

		liten grad påvirke landskapet, men redusere en gjenværende grønnstruktur.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Arealet er registrert som nærturterreng. Arealet ligger i ytterkant av det registrerte området.
Restriksjonsområder		
Samfunn		
Transport		Området ligger i bybåndet. Det er kollektivtilbud i nærheten og tilgang til gang- og sykkelveger. Området er samtidig et stykke unna mange funksjoner og må forventes å være delvis bilbasert.
Teknisk infrastruktur		Det må etableres ny avkjøring. Dette kan være utfordrende å få til. Det er tilgang på kommunalt vann – og avløpsanlegg i område.
Tjenestebehov		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Radon – moderat til lav

Samlet vurdering
Tomten ligger i et sammenhengende skogsområde registrert som nærturterreng med store natur og landskapsverdier. Det er ønskelig å opprettholde avgrensningen mellom boligbebyggelsen og kulturlandskapet/nærturterrenget.

Konklusjon
Anbefales ikke

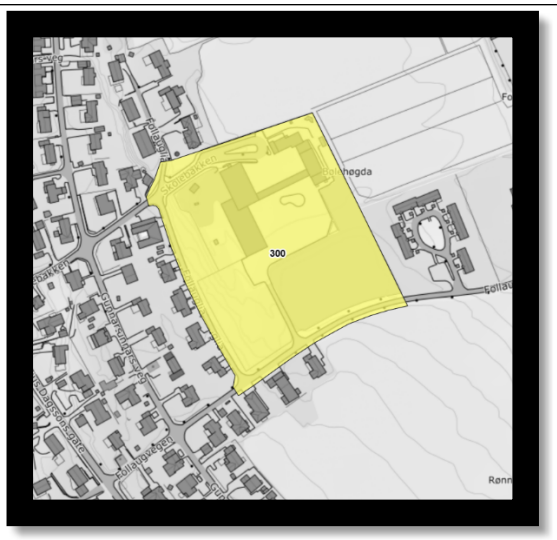
300 – Skolebakken

Eiendom: Gbnr. 64/75, 64/74 med flere
Reguleringsplan: Nei. Er satt i gang reguleringsprosess for bolig
Dagens formål: Offentlig og privat tjenesteyting
Foreslått formål: Bolig
Arealstørrelse: 28 dekar(ca)
Forslagsstiller: Skien kommune. Vedtak gjennom Langsiktig drifts og investeringsplan

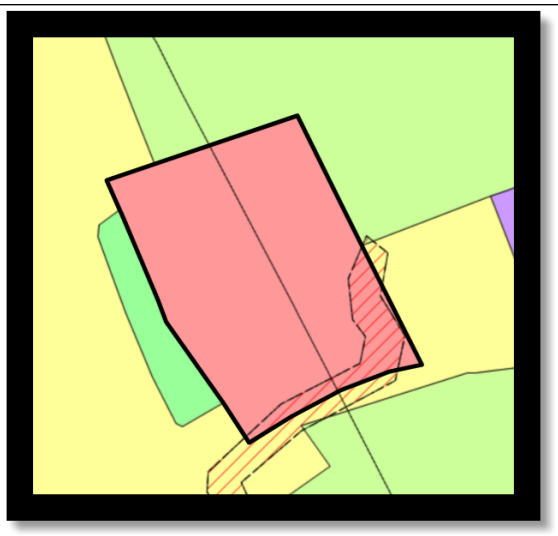
Beskrivelse:
Ved vedtak av langsiktig drift- og investeringsplan i Skien kommune ble det besluttet å legge ned Bølehøgda skole og regulere området til bolig. Eiendomsenheten har satt i gang regulering av området, og det er naturlig at området også foreslås til bolig i kommuneplanens arealdel for å sikre samsvar mellom kommuneplan og reguleringsplan.

For kommuneplanens arealdel er det estimert at arealet kan potensielt romme 50 nye boliger. Reguleringsplanen vil avklare mer detaljert om hvor mange boenheter det kan legges til rette for.


Mæla
Skien
Gulset
Snelt-
vedt
3278
Skien
Skien
Frogner
Falkum
Hjellen
Bratsberg
Kapitelberget
Hjelle-
vannet
Follaug
Gimsøy
Doktorstykket
Kloster-
skogen
Gråten
Uthauen
Skien lufthavn
Geiteryggen
Eikornrød
Gråtenmoen
3270
60
Vinddalen
Bøle
129
Kjørbekkhøgda
115
77
3294
65
32



Figur 39 Avgrensning av innspillet



Figur 40 Utsnitt av kommuneplankartet

Tema		Konsekvens	Forklaring
Miljø			
Naturmangfold			Det er registrert ask i området. Denne trearten er sterk truet på rødlista, hovedsakelig som følge av sykdommen askeskuddsyke. Generelt bør trærne i planområdet bevares av hensyn til det biologiske mangfoldet.
Vannmiljø			Ingen vannforekomst i nærheten.
Klima	Karbon		Små til middels store utslipp ved utbygging. Hvis grønne arealer i området blir beholdt ved regulering, vil endret arealbruk i området sannsynligvis ikke ha noen påvirkning på utslipp.
	Overvann		Området har en blanding av grønne og grå flater, samt bebygget areal. Overvann kan primært håndteres ved løsninger i reguleringsplan.
Forurensning			Området er ikke utsatt for støy. Er ikke registrert forurensning i grunnen.
Landbruk			Skoleområdet ligger tett på dyrka jord. Buffersone må ivaretas ved regulering i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
Kulturminner og kulturmiljø			Ikke registrert kjente kulturminner. Det skal registreres kulturminner ved regulering nå.
Landskap			Området ligger i overgangen mellom et jordbrukslandskap og et boligpreget

		landskap og er allerede bebygd. Ny utbygging vil i liten grad påvirke landskapets helhet, men kan gi noe endring i landskapsbildet avhengig av boligtype.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv (folkehelse)		Når skolen ikke er i bruk, er dette et stort leke- og aktivitetsområde for nærmiljøet. Ved regulering bør det sikres at noe av arealet legges opp til å være allmenn tilgjengelig, også for lokalbefolkningen i området.
Restriksjonsområder		Ligger innenfor kalkbelte, men området anses som godt kartlagt.
Samfunn		
Transport		Området ligger 350-500 m fra bussholdeplasser i Håvundvegen som går både i retning Skien og Porsgrunn. Videre er det bussholdeplasser i Gregorius dagssons(P5-linje) gate og metrolinjen går på Bølevegen som er 1km unna. Nærhet til flere bussalternativ er positivt, men samtidig er gang- og sykkelforbindelse til Bølevegen hvor metrolinjen går krevende. Det må påregnes at området er delvis bilbasert.
Teknisk infrastruktur		God vegtilkomst og adkomst for gående og syklende. Tilgang til kommunalt vann – og avløpsanlegg i område.
Tjenestebehov		Det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet for området. Buer skole skal oppgraderes.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og det er registrert svært stor mulighet for marin leire. Dette innebærer at det må gjøres utredninger av forholdet på reguleringsplannivå.

Samlet vurdering:
Ettersom Bølehøgda skole skal legges ned, er det naturlig å vurdere ny arealbruk. Det har ikke vært meldt inn nye behov innen offentlig og privat tjenesteyting i kommunen, og Bystyret har besluttet at de ønsker å omgjøre området til bolig.

Området ligger tett på eksisterende boligområde, og vil i liten grad ha negativ miljøpåvirkning, spesielt dersom det tas tilstrekkelig hensyn til trær og vegetasjon ved regulering.

Når det gjelder transport ligger området innenfor bybåndet. Det er derimot en del avstander til funksjoner, som blant annet dagligvarebutikk. Det er mulighet for kollektivtransport, selv om det finnes bedre plasseringen innenfor bybåndet med tanke på muligheten for miljøvennlig transport til og fra området.

Avbøtende tiltak ved regulering:
- Ta vare på trær og vegetasjon
- Sikre at noe areal blir offentlig tilgjengelig.

Konklusjon
Området anbefales lagt inn i kommuneplanen til boligformål.