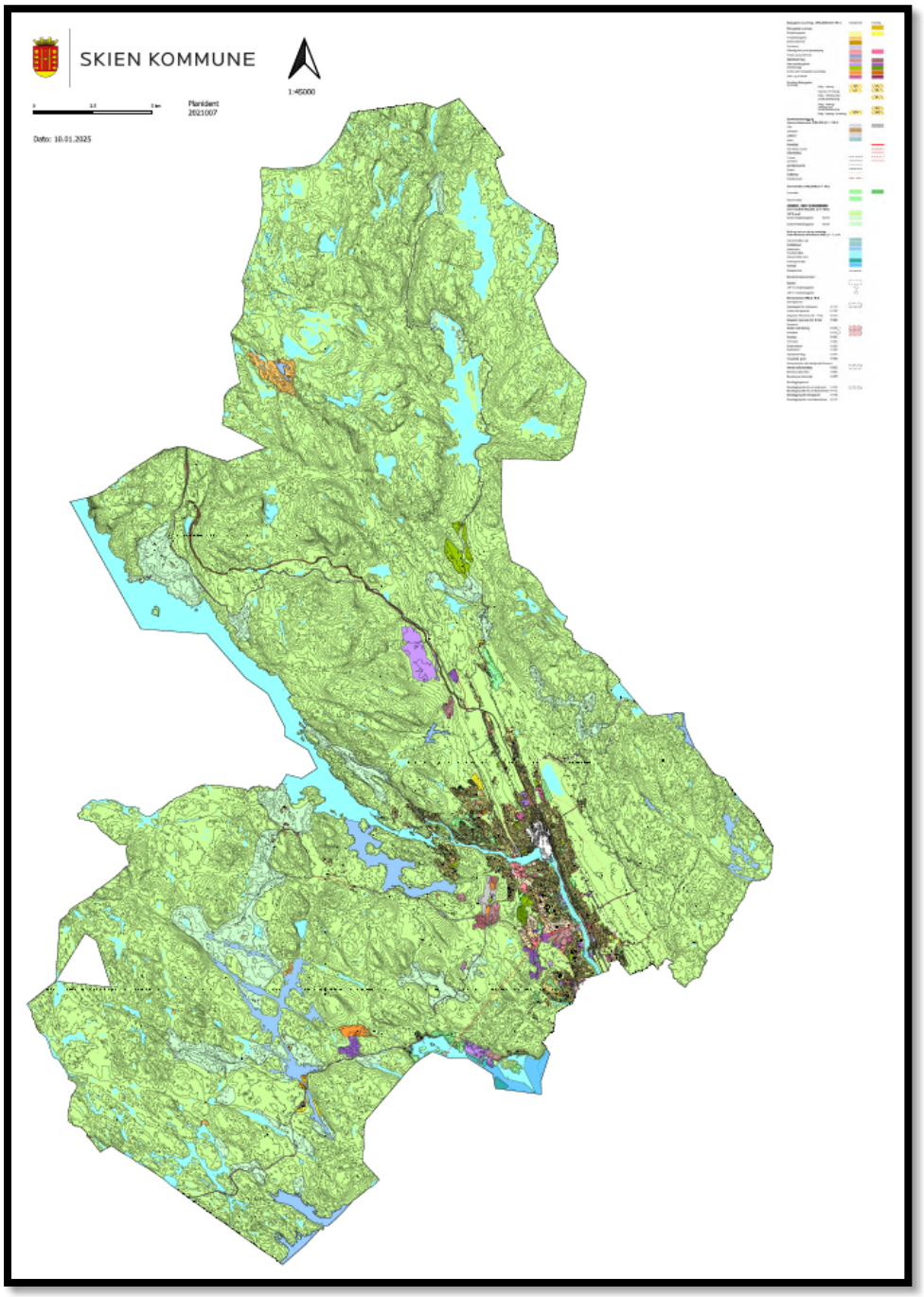
# Fagnotat om planvask – begrenset rullering av kommuneplanens arealdel 2027 – 2039




Datert 06.11.2026

# Innhold


Bakgrunn ..... 4

Presentasjon av områder som har blitt vurdert tatt ut av kommuneplanens arealdel ..... 8

Boligområder i arealdelen som foreslås tatt ut eller nedskalert ..... 9

1. Gulset øst ..... 9
2. B1 Jønnevald – gbnr. 11/1 – 17 dekar ..... 13
3. Kilebygda (Rognsbru) ..... 15
4. Flakvarp – ubebygde boligområder på Flakvarp ..... 19
5. Rambekk – B16 ..... 21
6. Hollavegen ved Melum – justering av boligareal – ta ut boligareal (3 dekar) på dyrka jord og endre til LNF ..... 22
7. Monradsgate – eiendommen med gbnr. 300/2850 ..... 24
8. Areal for offentlig og privat tjenesteyting nord for Buer skole – endres til landbruksformål ..... 25
9. Arealformål for bolig- og tjenesteyting på Løveid ved Skotfoss ..... 26

Regulerte boligområder som foreslås tatt ut eller nedskalert ..... 28

10. Deler av Røråsen - Reguleringsplan for Skotfoss bruk med Røråsen og del av Saglandsåsen ..... 29
11. Reguleringsplan for Lifjell i Luksefjell ..... 32
12. Del av eiendommen gnr. 268 bnr. 9 m.fl. i Bergan ..... 34
13. Reguleringsplan for en del av eiendommen «Bergan» gnr. 268, bnr. 9 i Mælum 35

14. Furukollen, Stavdal – eiendommen med gbnr. 252/5 ..... 37

Oppsummering – arealer som foreslås tatt ut ..... 38

Områder som foreslås å beholde i arealdelen ..... 39

1. B13 Buer ..... 39
2. Områderegulering for Hentiåsen ..... 41
3. Reguleringsplan for Omdal gård, vedtatt 12.februar 2015 ..... 44
4. Dyrka jord ved Spar Rising ..... 45
5. Parkeringsareal tilknyttet Ibsen venstøp ..... 47
6. Tre tomter innenfor reguleringsplan for av Grinivegen 67 ..... 48

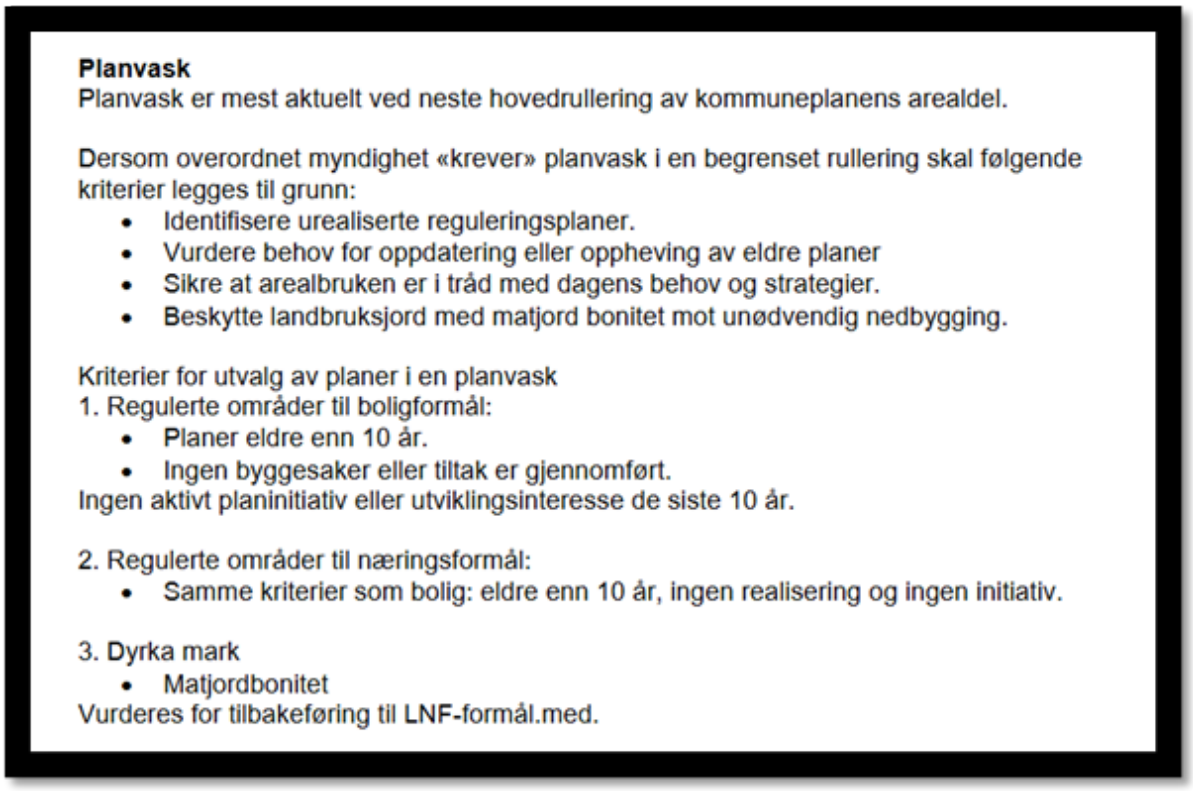
Vedlegg – Områder som er omfattet av reguleringsplan, som anses avklart fra arbeidet med gjeldende arealdel ..... 49
Dyrka jord på Nordre Grini ..... 49
Dyrka jord på Ballestad – 67/582 ..... 49
Boligfelter i reguleringsplan på Eikhaug/Melum ..... 50

## Bakgrunn

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

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

**Videre vedtok bystyret følgende punkter:**



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

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

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

Kriterier for utvalg av planer i en planvask
1. Regulerte områder til boligformål:
   - Planer eldre enn 10 år.
   - Ingen byggesaker eller tiltak er gjennomført.

Ingen aktivt planinitiativ eller utviklingsinteresse de siste 10 år.

2. Regulerte områder til næringsformål:
   - Samme kriterier som bolig: eldre enn 10 år, ingen realisering og ingen initiativ.

3. Dyrka mark
   - Matjordbonitet

Vurderes for tilbakeføring til LNF-formål.med.

Administrasjonen har basert sitt arbeid på innholdet i planprogrammet, og bystyrets punkter er lagt til grunn.

I arbeidet med å finne aktuelle bebyggelsesarealer for å ta ut av planen, har administrasjonen valgt å forholde seg i all hovedsak til boligarealer. Det er gjort en overordnet vurdering av næringsarealer, med forklaring på hvorfor det ikke anses som hensiktsmessig å ta ut næringsareal fra kommuneplanen.

I hovedsak har kommunen søkt etter aktuelle arealer utenfor bybåndet. I noen tilfeller har det vært aktuelt å vurdere arealer som helt eller er delvis innenfor bybåndet. Dette gjelder spesielt hensynet til jordvernet.

Det er brukt både geodata-analyser, men også en manuell gjennomgang av plankartet for å finne aktuelle arealer.

**Administrative, juridiske og erstatningsmessige spørsmål ved planvask**

Hva er kommunens handlingsrom for å endre planer? Kan kommunen risikere å bli erstatningspliktig ved å omgjøre byggeareal til LNF?

Gjennom plan- og bygningsloven er kommunene gitt svært vide fullmakter til å endre sine planer, både kommuneplan og reguleringsplaner. Videre er hovedregelen at kommunene ikke vil risikere erstatningsansvar dersom planer endres eller oppheves. Det er kommunens ansvar å planlegge arealbruken. Dette innebære både å avsette nye arealer for bebyggelse, men også å vurdere urealiserte byggeområder.

Det kan i noen tilfeller bli snakk om å erstatte bortkastede prosjekteringsutgifter. Dette gjelder først og fremst i de tilfeller hvor kommunen har gitt sterke signaler om at utbygging skal skje.

I de unntakstilfeller hvor det kan bli snakk om at kommunen må dekke bortkastede prosjekteringsutgifter, må det gjøres en konkret vurdering av hver sak. Spørsmålet vil etter vår vurdering også kun gjøre seg gjeldende for arealer som er regulert.

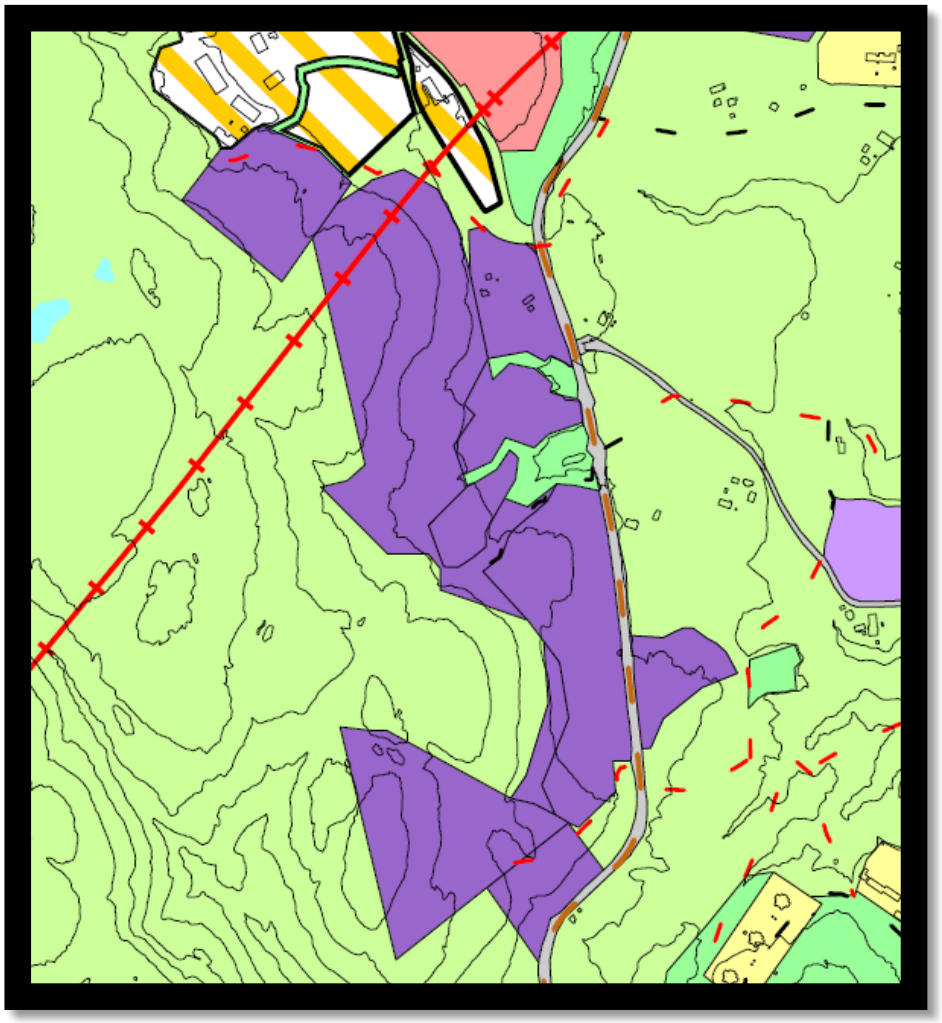
Ved rullering av arealdelen har administrasjonen ikke vurdert om kommunen kan bli erstatningspliktig for bortkastede prosjekteringsutgifter. Det vil i større grad være en aktuell problemstilling ved oppheving av reguleringsplan.

Å oppheve eller endre reguleringsplaner i etterkant av kommuneplanens arealdel vil kreve administrative ressurser. Kommunedirektøren vurderer at vi har nok ressurser til å gjennomføre videre oppfølging av arealdelen, med tanke på å oppheve eller endre reguleringsplaner.

## Næringsarealer

Hovedoppgaven for forrige rullering var å finne nye næringsarealer. Det ble lagt inn en rekke nye arealer og det ble brukt betydelig med ressurser for å innarbeide flere nye områder. For små og mellomstore bedrifter(småindustri) ble det i hovedsak lagt inn nye områder sør for Rødmyr. Her var det også noen arealer inne fra forrige rullering (2014-2026) som lå nærmest Hulkavegen.

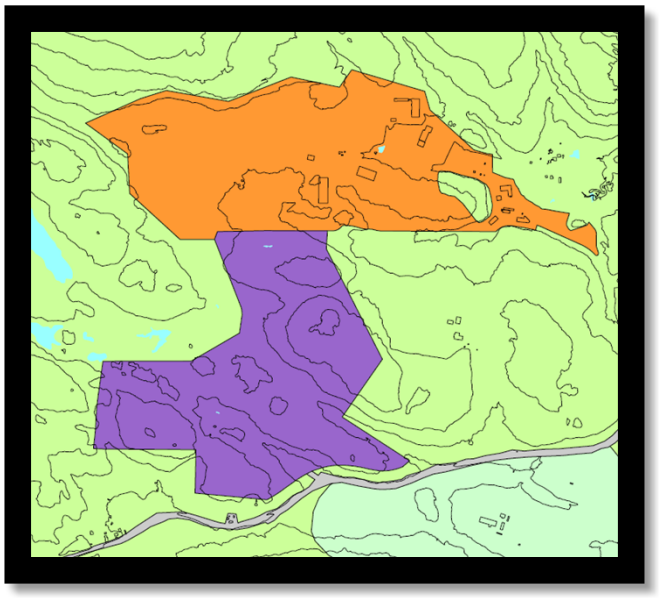
I tillegg ble det lagt inn tre arealer ved Nenset/Kjørbekk. Ingen av områdene er regulert ferdig.



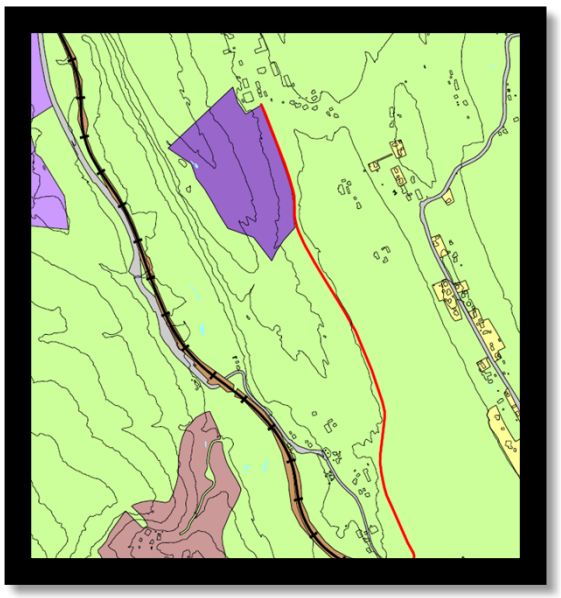
*Figur 1 Fremtidige næringsarealer sør for Rødmyr*

**Arealer for kraftkrevende/arealkrevende næring**

Det ble lagt inn to arealer som knytter seg til transformatorstasjonene Grenland (N26 Bolvik) og Rød (N1 Kiseåsen, nært Gromstul). Disse arealene er nå aktuell for utvikling. N1 Kiseåsen er i oppstart av planprosess nå.



*Figur 3 N26 Bolvik*



*Figur 2 N1 Kiseåsen*

Vi kan ikke se at det er hensiktsmessig å vurdere å ta ut næringsarealer fordi arealene gjenspeiler en utvikling i tråd med målsettinger for næringslivet i Skien, samt at hovedtyngden av arealene ble vedtatt så sent som for 3 år siden.

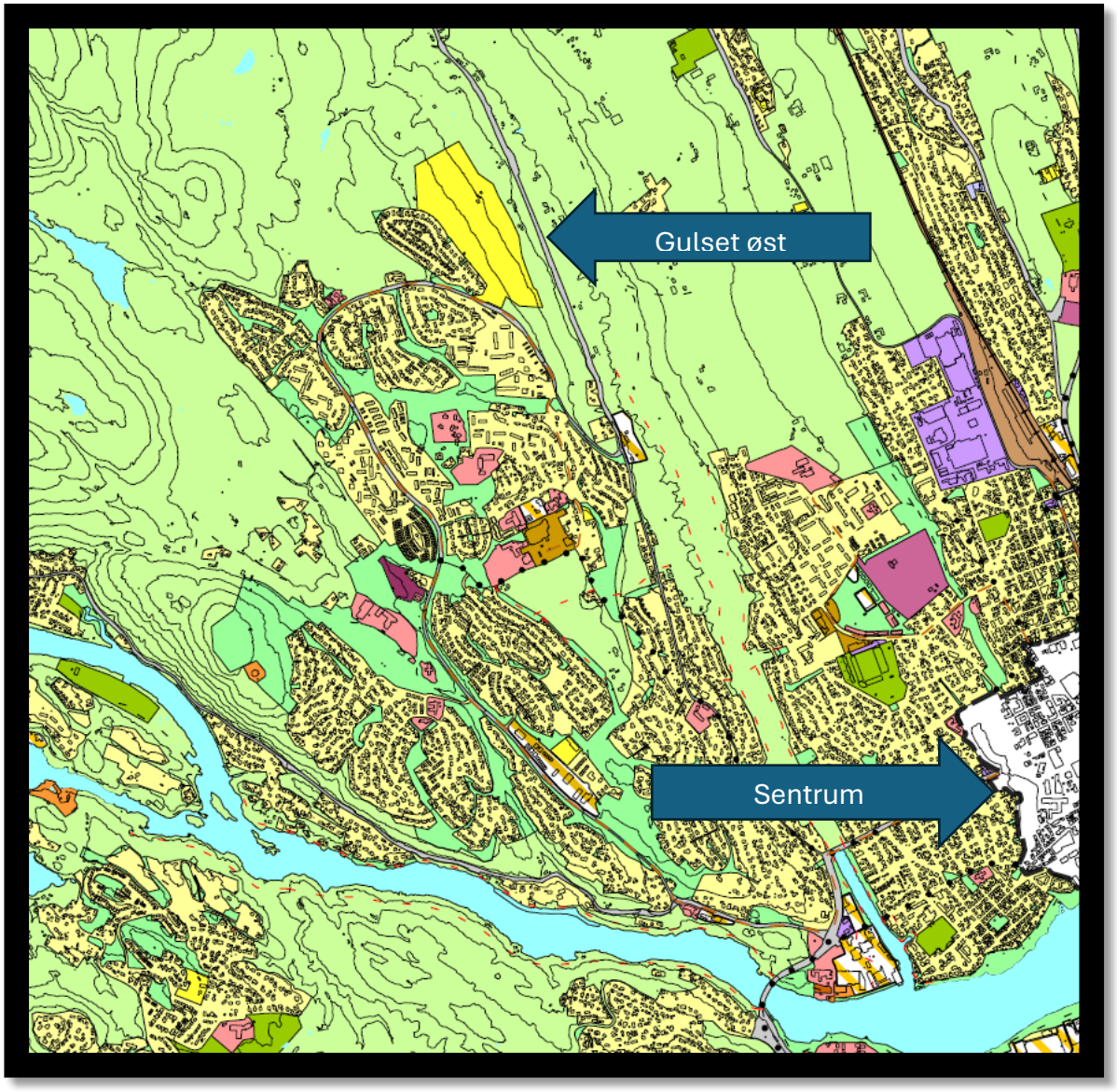
## Presentasjon av områder som har blitt vurdert tatt ut av kommuneplanens arealdel

Oversikten over arealer som har blitt vurdert er delt inn slik:

- Boligområder i arealdelen som foreslås tatt ut eller nedskalert
- Regulerte boligområder foreslås tatt ut eller nedskalert
- Boligområder som foreslås beholdt i arealdelen
- Oversikt over arealer som anses avklart fra arbeidet med gjeldende arealdel

# Boligområder i arealdelen som foreslås tatt ut eller nedskalert

## 1. Gulset øst




*Figur 4 Oversikt over hvor Gulset øst ligger*





**Beskrivelse**

Gulset øst er et fremtidig boligareal på 170 dekar, og ligger i hovedsak innenfor det definerte bybåndet. I våre beregninger har vi lagt til grunn at arealet vil kunne innebære minimum 200 boenheter. Gulset øst ligger litt nord for Gulset senter, og inntil eksisterende eneboligområde med vegadresse Røyskattvegen. Arealet består i stor grad av skog, og noe dyrka jord.

**Vurdering**

Gulset øst er det klart største enkeltarealet for bolig som er til vurdering ved planvask. Ved forrige rullering ble det tatt ut en del boligareal i dette området, langs Hynivegen, mens kommunen beholdt en utbyggingsreserve som vil få adkomst til Gulsetringen. Selv om boligareal her ble endret senest ved forrige revisjon av arealdelen, er det anledning til å vurdere hvorvidt det er ønskelig og behov for å bygge ut dette området, og eventuelt med hvilken avgrensning.

Klima og skog

Siden forrige rullering har det kommet tydeligere forventninger fra regjeringen om at kommunene bør unngå nedbygging av skog. Spesielt gjelder dette skog av høy bonitet, som binder mye karbon.

I henhold til kommunens klimakart vil nedbygging av området innebærer «store» og «middels store» utslipp. Beregninger fra klimagasskalkulatoren viser at nedbygging av Gulset øst vil innebære økte utslipp med omtrent 15 000 tonn Co2. Dette er over grenseverdien i miljødirektoratets veileder for middel negativ konsekvens.

Jordvern

Området berører også noe dyrka jord som ligger på nedsiden av skogen – anslagsvis 13 dekar.

Naturmangfold

Arealet er ikke kartlagt etter Nin-metodikk, og det er ikke tidligere registrert nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Areal og mobilitet

Selv om arealet ligger innenfor bybåndet vil transport til og fra området bli forholdsvis bilbasert. Årsaken er at det er betydelige avstander fra boligområdet til større arbeidsplasser, men også samfunnsfunksjoner som skole, barnehage og dagligvarebutikker. Samtidig er det en nærhet til metrobusslinje som tilsier at det er muligheter for miljøvennlig transport.

Øvrige utbyggingsreserver for bolig på Gulset

Det er lite boligreserver innenfor bydelen Gulset, og mangelen på byggeområder kan tilsi at en bør beholde noe av Gulset øst til utbyggingsformål. Kartlegging viser at det kan være potensiale for omtrent 120 boliger innenfor en 500 meters radius fra Gulsetsenteret.

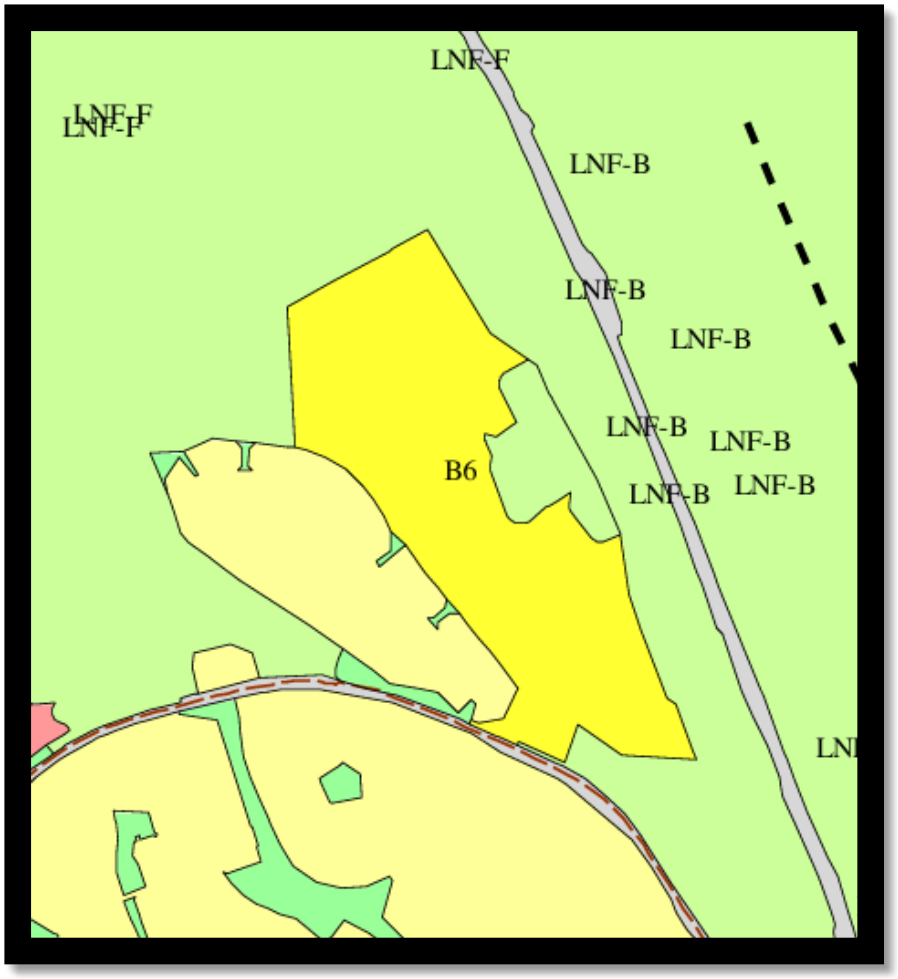
Samtidig må det presiseres at Gulset øst ikke er realiserbart på kort sikt som følge av krav om detaljreguleringsplan for området. I tillegg består området av flere grunneiere, deriblant kommunen selv, som må koordinere seg og investere økonomiske midler i et planarbeid dersom en ønsker utbygging her.

**Samlet vurdering**

Hensyn til natur, jordvern og areal og mobilitet tilsier at området bør tas ut. Samtidig vil det innebære at en stor planreserve for bolig tas ut på Gulset

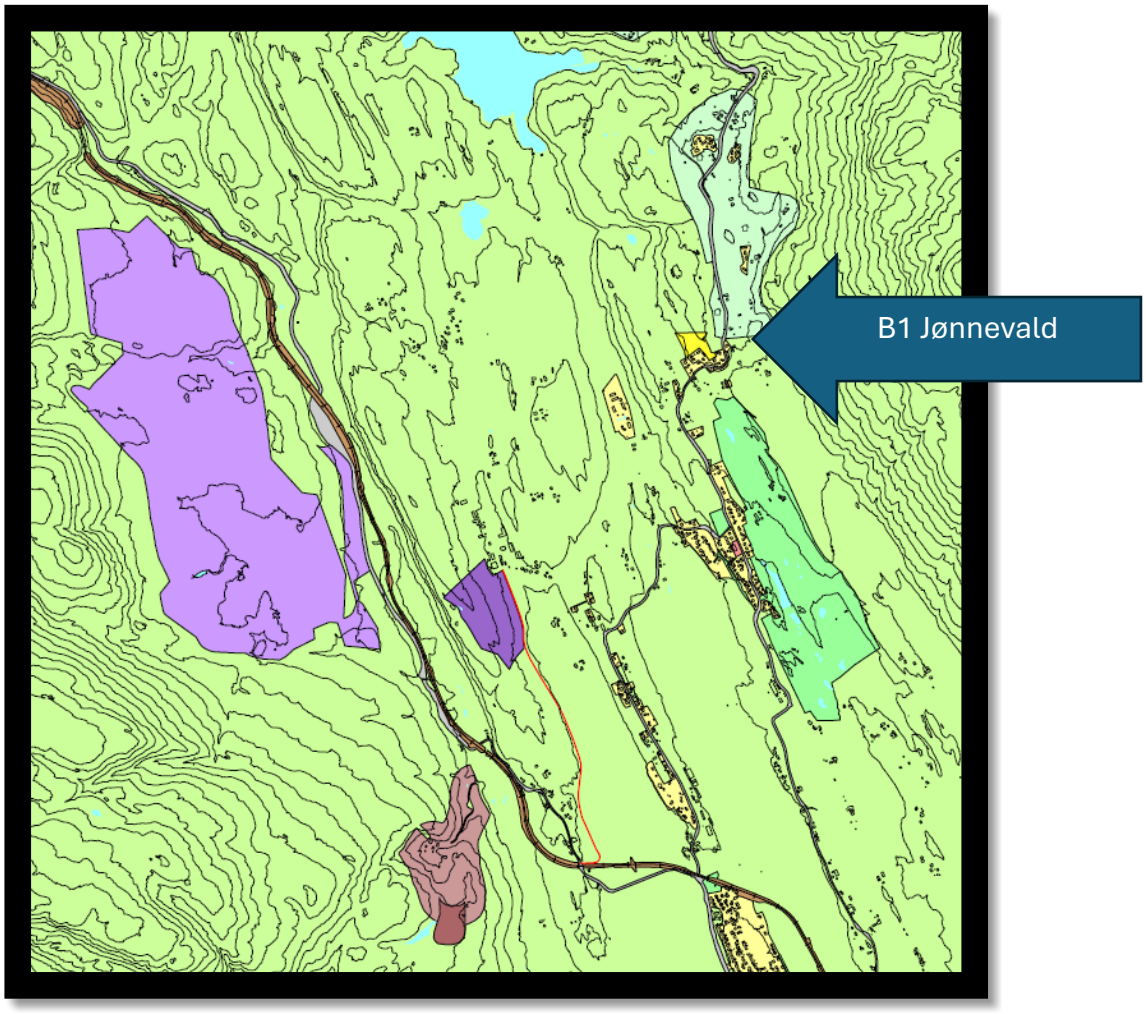
Dersom området med dyrka jord og 15 meter buffer tas ut, er hensynet til jordvernet godt ivaretatt. Ettersom det kan være hensiktsmessig med noe langsiktig utbyggingsreserve på Gulset, som ligger innenfor bybåndet, foreslås det å beholde resten av arealet til bolig ved denne rulleringen.

**Konklusjon**
Areal med dyrka jord, og 15 meter buffer tas ut. Resten av arealet beholdes ved denne rulleringen.




*Figur 5 Forslag til ny avgrensning for Gulset øst*

## 2. B1 Jønnevald – gbnr. 11/1 – 17 dekar









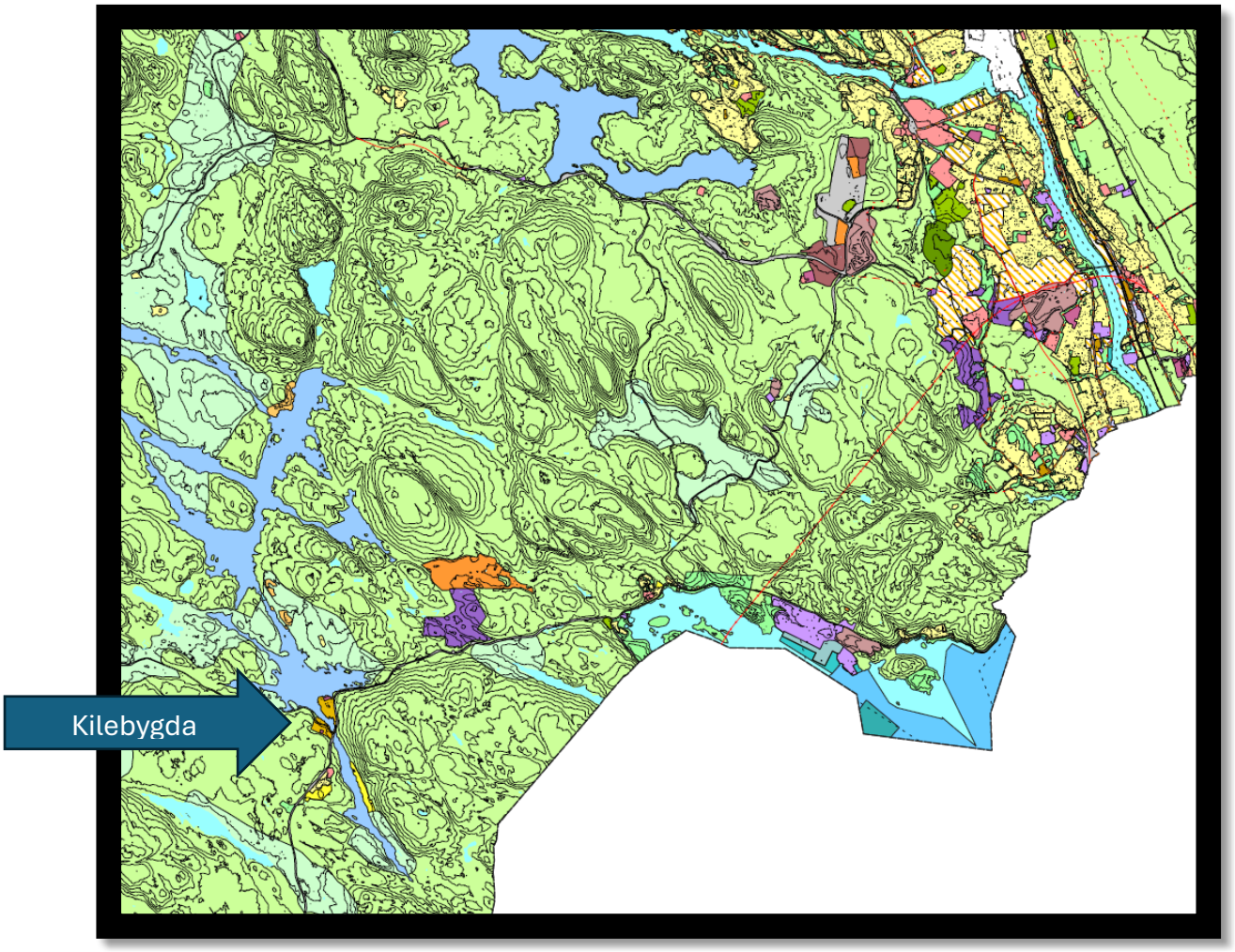
1 km nord for Jønnevald ligger det avsatt omtrent 17 dekar til fremtidig boligformål. Arealet består av skog, som har blitt hugget for noen år siden.

Eiendommen var ikke til vurdering da høringsforslaget ble presentert ved forrige rullering. I oppdatert notat for planvask til sluttbehandling av arealdelen i 2023, ble det vist at område burde vært vurdert ved høringen. Derfor vurderes arealet på nytt nå.

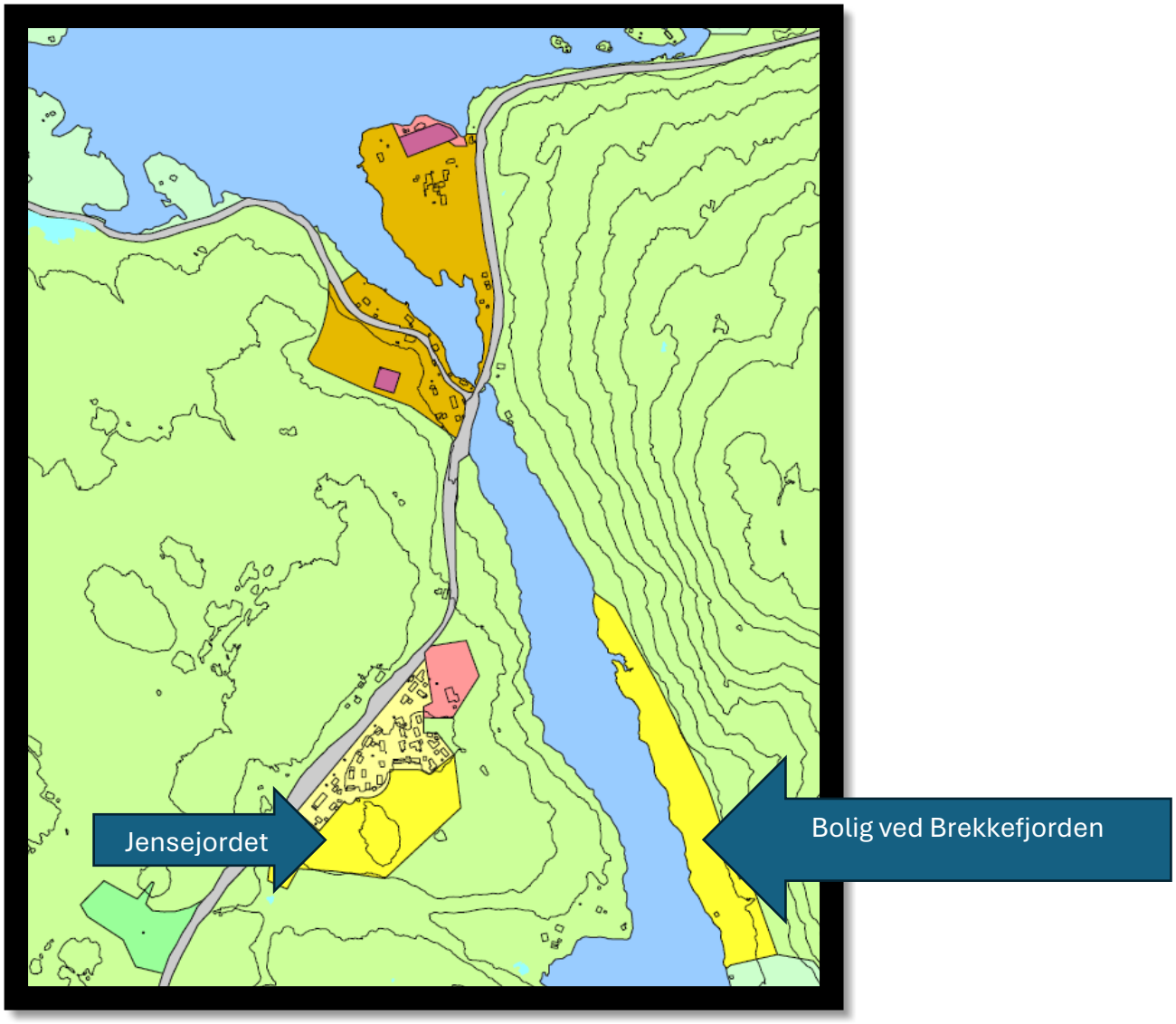
Området ligger langt utenfor bybåndet. Det er ikke gang- og sykkelveg fra området og til Jønnevald hvor det er bussholdeplass for dagens P6-rute. Boligområdet vil bli bilbasert og er ikke i tråd med nullvekstmålet for Grenlandsregionen.

**Konklusjon**
**Området foreslås endret til LNF-formål.**

## 3. Kilebygda (Rognsbru)




*Figur 6 Oversikt over hvor Kilebygda (Rognsbru) ligger*




*Figur 7 Gjeldende arealdel*

**Beskrivelse**

I arealdelen 2014-2026 var et større sammenhengende område ved Rognsbru avsatt til formålet bebyggelse og anlegg. Ved forrige revisjon av arealdelen ble dette arealet redusert og delt i tre mindre områder. Området ved Rognsbru ble videreført som bebyggelse og anlegg, mens områdene ved Jensejordet og Brekkefjorden ble avsatt til boligformål.

På Jensejordet er det avsatt 55 dekar til fremtidig boligbebyggelse i tilknytning til det eksisterende boligområdet. Mellom Brekkefjorden og Kilebygdvegen er det avsatt 66 dekar til fremtidig boligbebyggelse.

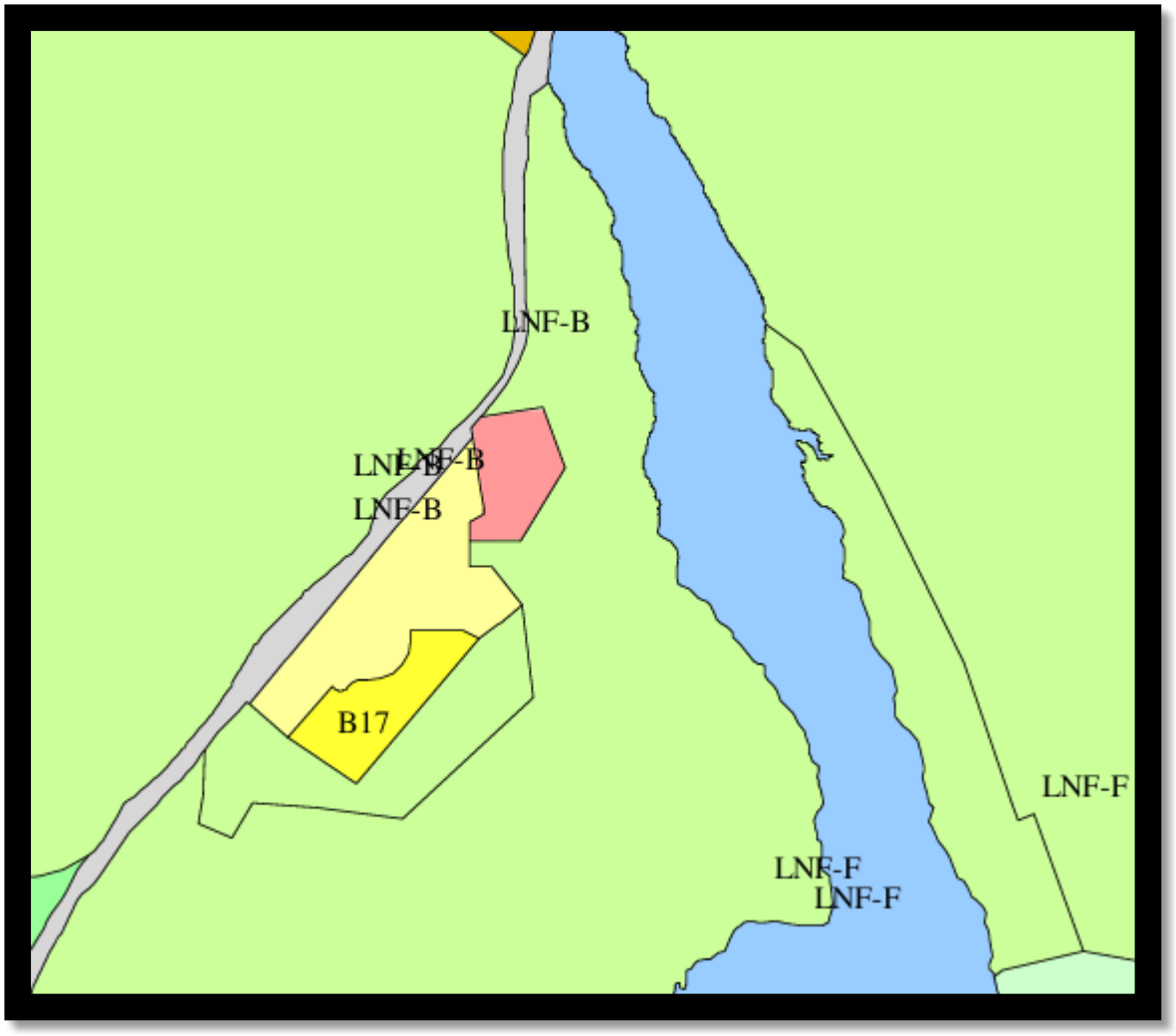
**Vurdering**

Det er lite realistisk at det er behov for en så stor boligutvikling i Kilebygda. Det har vært lite utvikling her de siste tiårene. Utvikling bør også være begrenset ettersom utbyggingen vil bli bilbasert og vil innebære nedbygging av skogsområder. Boligområdene ligger langt utenfor bybåndet, og har veldig begrenset med bussruter.

Det foreslås å fjerne boligarealet langs Brekkefjorden, og nedskalere arealet ved Jensejordet til å reflektere en mulighet for litt vedlikeholdsvekst i området. Det foreslås å nedskalere fra 55 dekar til 15 dekar.

Ellers vil det være mulig med noe utvikling innenfor det som er satt av bebyggelse og anlegg ved Rognsbru, samt noe innenfor sonen for LNF-spredt bolig.

**Konklusjon**
Boligområdet langs Brekkefjorden tas helt ut og omgjøres til LNF. Jensejordet nedskaleres fra 55 dekar til omtrent 15 dekar. Areal for bebyggelse og anlegg, og LNF-spredt bolig og fritidsbolig, beholdes.




*Figur 8 Ny avgrensning for boligområde ved Jensejordet*

## 4. Flakvarp – ubebygde boligområder på Flakvarp






**Beskrivelse**

Flakvarp er et boligområde som ligger langs Svanvikvegen, mellom Skien havn og Porsgrunn. Arealet ligger utenfor bybåndet. Området har noen ubebygde eiendommer. Dette gjelder følgende eiendommer. 226/166, 226/178, 226/177 226/188, 226/187

**Vurdering**

Utvikling av nye boliger her anses for ikke å være i tråd med nullvekstmålet da det er betydelig avstand til bybåndet og funksjoner. Det går busslinjer ved Svanvikvegen, men det er ikke tilgang på metrobusslinje i området. I tillegg består noen av eiendommene av natur, som ikke er kartlagt.

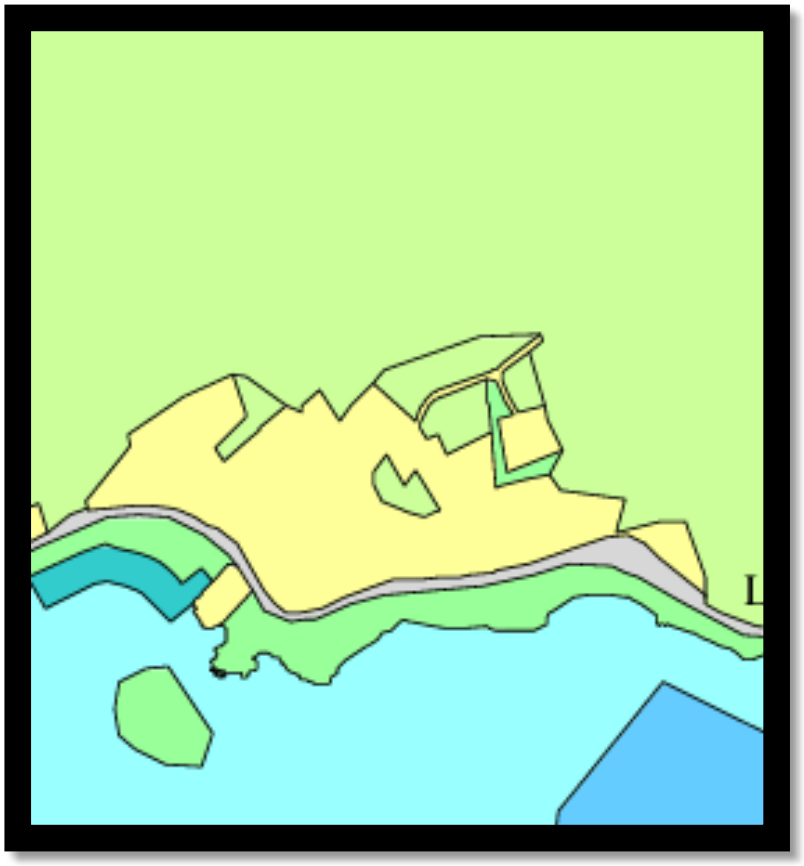
Det er bratt terreng og adkomstveg opp eiendommene 226/166, 226/178 og 226/177. Dette vil også kunne være utfordrende for kommunale tjenester som skal betjene området, men også for beredskapsetater.

Eiendommene 226/188 og 226/187 har ikke like bratt adkomst, men her er det markert aktsomhetsområde for flom- og skredfare i kommunen.

Det er veldig dårlig trykk for vannforsyning i området. Skal det bygges ut på eiendommene må det etableres trykkøkningsstasjon for boligene.

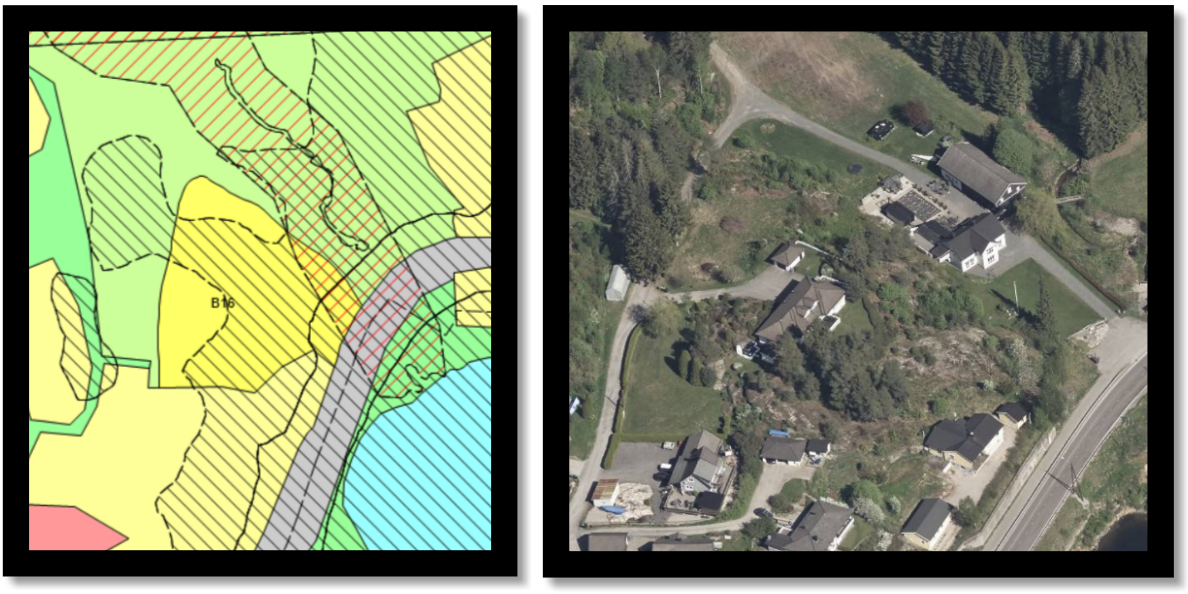
Samlet sett er administrasjonens vurdering at det ikke er ønskelig å bygge ut flere av boligtomtene på Flakvarp

**Konklusjon**
**Det resterende boligtomtene på Flakvarp foreslås tatt ut av kommuneplanens arealdel.**



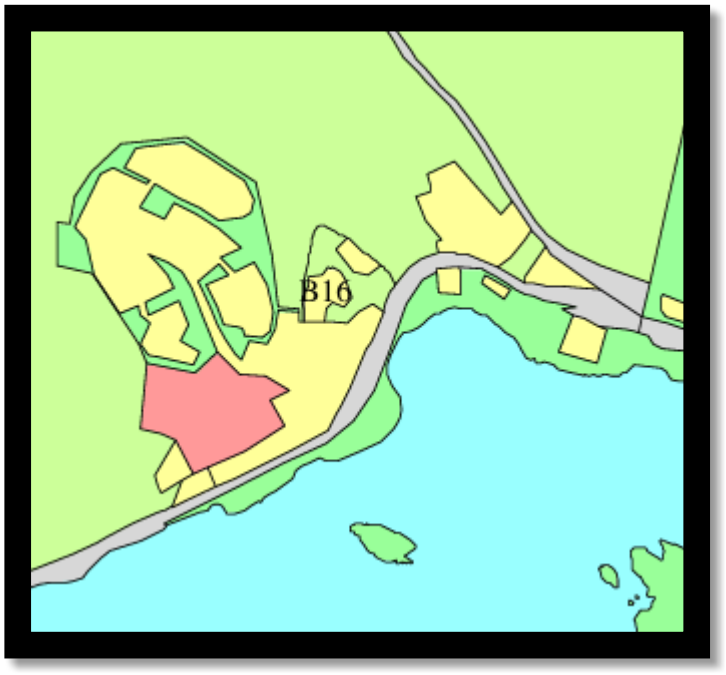
*Figur 9 Ny avgrensning boligformål Flakvarp*

## 5. Rambekk – B16




B16 – Rambekk er vist som et fremtidig boligområde innerst ved Voldsfjorden, langs Svanvikvegen. Arealet består av 2 eiendommer, hvor det primært er eiendommen med gbnr. 233/3 som har potensial for etablering av nye boliger. Potensialet er imidlertid begrenset. Dersom det skal etableres eneboliger er det sannsynligvis bare 2-3 nye boliger. Arealet er også støyutsatt. Det foreslås å innarbeide boligformål(nåværende) rundt eksisterende boliger, mens det legges inn LNF-formål på resterende areal, som tilsvarer omtrent 5 dekar.

**Konklusjon**
Eksisterende boliger forblir boligformål, mens resterende areal, som tilsvarer omtrent 5 dekar, endres til LNF-formål.




*Figur 10 Ny avgrensning for boligformål ved B16 Rambekk*

## 6. Hollavegen ved Melum – justering av boligareal – ta ut boligareal (3 dekar) på dyrka jord og endre til LNF



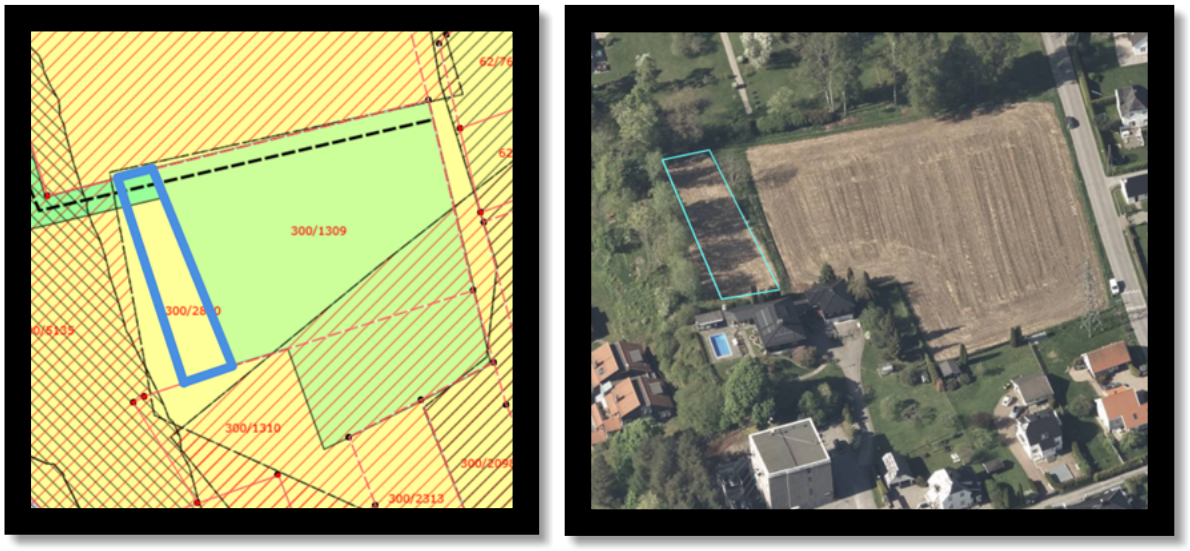



*Figur 11 Forslag til areal som endres fra boligformål til LNF.*

I Melum er det avsatt boligområde på dyrka jord nedenfor Hollavegen 105 og 107. Administrasjonen antar at hensikten ikke har vært å legge til rette for boligarealer på dyrka jord, men mener likevel det er hensiktsmessig å endre avgrensningen av boligformålet, slik at det ikke er tvil om intensjonen for utvikling av området. Det vil være 3 dekar boligareal som endres til LNF-formål.

**Konklusjon**
Boligformål på dyrka jord tas ut.

## 7. Monradsgate – eiendommen med gbnr. 300/2850




Arealet tilsvarer eiendommen 300/2850, og er avsatt til bolig – nåværende. Jordet ved siden av er satt av til LNF. Eiendommen ligger litt sør for det gamle fylkeshuset.

Arealet er registrert som dyrka jord, og vil komme nærmere øvrig dyrka jord enn 15 meter. Eventuell adkomstveg må sannsynligvis også berøre dyrka jord, og det er et begrenset utbyggingspotensialet her.

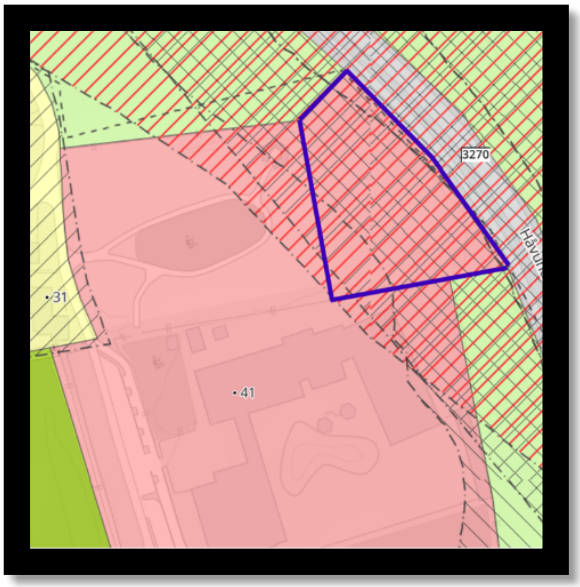
**Konklusjon**
Boligformålet foreslås tatt ut som bolig, og omgjøres til LNF.

## 8. Areal for offentlig og privat tjenesteyting nord for Buer skole – endres til landbruksformål

I forbindelse med arbeidet med reguleringsplan for Buer skole, er det behov for omdisponering av dyrka jord til vegformål, sør for Buer skole. Årsaken er at det trengs en vegutvidelse for å sikre en trafikksikker adkomst til skoleområdet.

For å kompensere for tap av matjord i området, foreslås det å tilbakeføre et jordbruksareal nord for Buer skole til landbruksformål (LNF). Arealet er i dag avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, og er på 3 dekar. Dette tilsvarer omtrent den andelen dyrka jord som forventes å bli omdisponert syd for Buer skole.

Arealet består av en eiendom, 72/257, som er privat eid. Arealet har vært oppdyrket i nyere tid.




*Figur 12 Utsnitt av arealdelen*



*Skråfoto av dyrka jord*

**Konklusjon: Arealformål offentlig og privat tjenesteyting foreslås endret til LNF-formål**

## 9. Arealformål for bolig- og tjenesteyting på Løveid ved Skotfoss



**Beskrivelse**
I gjeldende arealdel, vedtatt i mai 2023, ble et areal på Løveid avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting – fremtidig. I arealdelen fra 2015 var området avsatt til generelt bygge- og anleggsformål – nåværende. Store deler av området er innenfor hensynssone for skredfare.

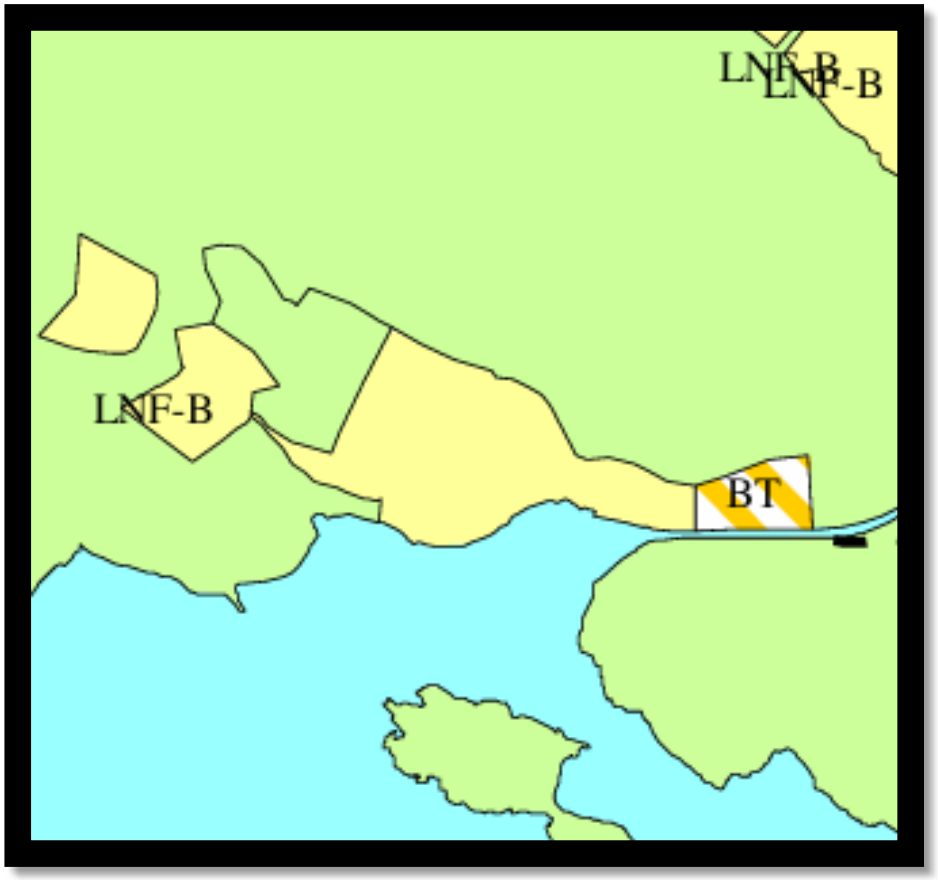
At området er satt av som et *fremtidig formål* innebærer at det er behov for en reguleringsplan for å tillate alle nye tiltak, også mindre tiltak på eksisterende bygg. Kommunedirektøren ser at bestemmelsene er strenge for et etablert boligområde og gjør det vanskeligere å bevare og utvikle eksisterende boliger.

**Vurdering**
Det vil være hensiktsmessig å gjøre noen endringer for området som sikrer mulighet for å ta vare på boligene, men som også sikrer vernehensyn og hensynet til samfunnssikkerhet. Det er ikke gjennomført konkret kartlegging av skredfare i området og vi må ta utgangspunkt i aktsomhetsområdene.

Det foreslås å omgjøre mesteparten av området til status *bolig-nåværende*, men for å kunne legge til rette for videre drift av kafe i området, gjøres arealet ved Sluseboligen om til kombinert formål bolig og næring. Videre foreslås det å innskrenke arealet som er avsatt til bebyggelse til å omfatte kun eksisterende boligtomter, og ta ut areal som i dag er natur. Med tanke på føringer for arealbruk og mobilitet, bør det i liten grad legges til rette for flere boliger i dette området. Arealet som tas ut som byggeformål er 15 dekar.

Eksisterende hensynssoner bevares ettersom vi ikke har noe mer kunnskap om området som tilsier at disse bør endres.

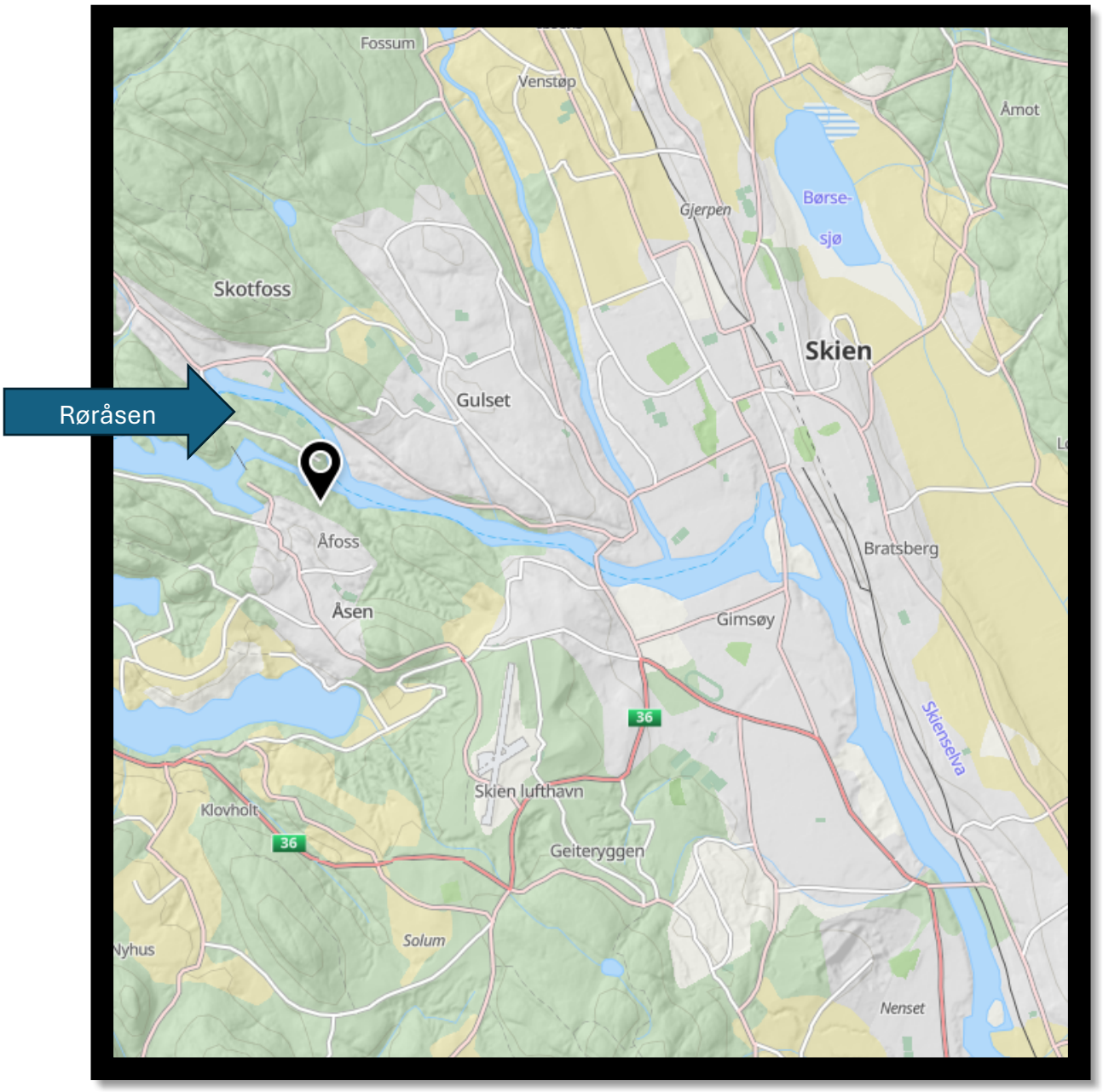
**Konklusjon: Deler av arealet som er ubebygget endres til LNF. Eksisterende boliger med tomter endres til bolig- nåværende. Arealer i og rundt Sluseboligen foreslås til kombinert formål bolig/næring.**




*Figur 13 Forslag til ny avgrensning av bolig og tjenesteyting ved Løveid*

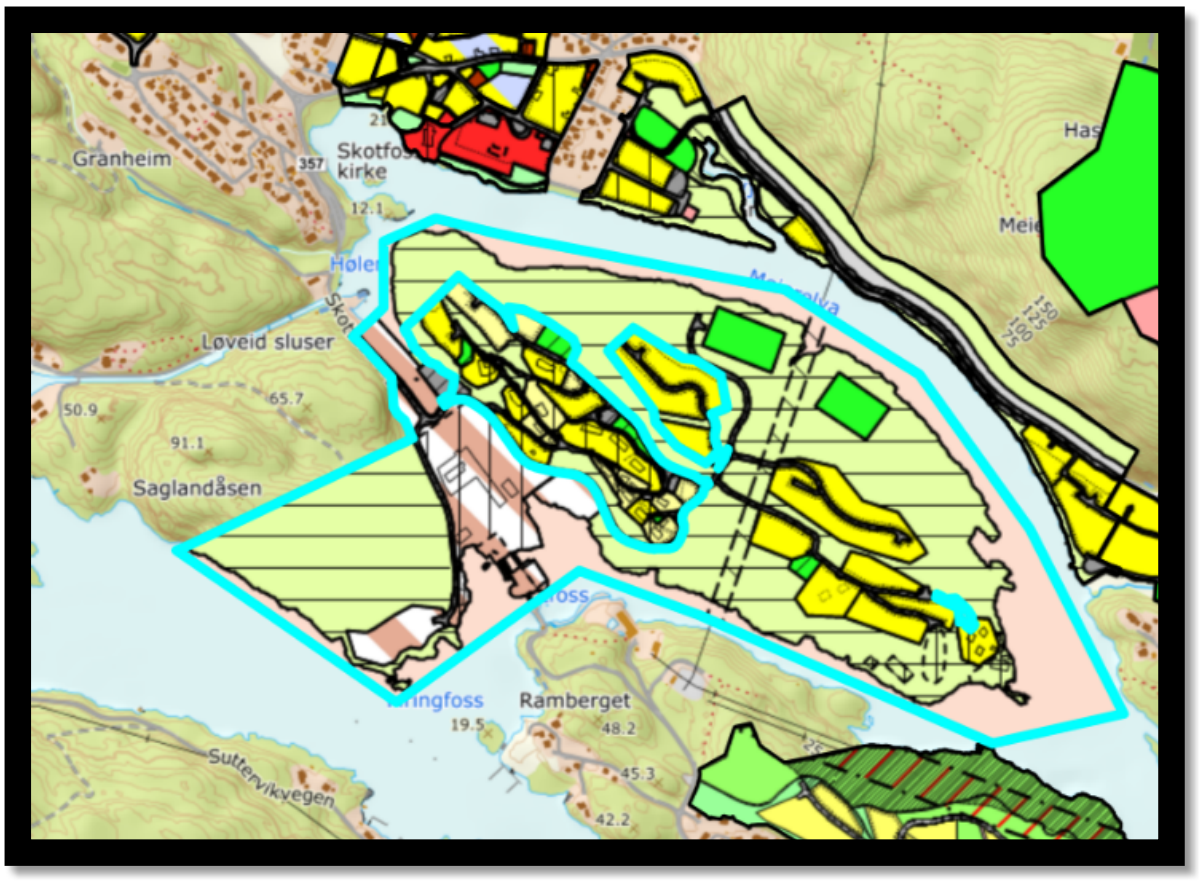
# Regulerte boligområder som foreslås tatt ut eller nedskalert

**Oversikt over geografisk beliggenhet for Røråsen**



## 10. Deler av Røråsen - Reguleringsplan for Skotfoss bruk med Røråsen og del av Saglandsåsen

**Planid:** 725
**Vedtatt:** 14. september 1997




*Figur 14 Avgrensning av reguleringsplanen*

### Beskrivelse

Reguleringsplanen omfatter Skotfoss bruk, Røråsen og Sagåsen.

To byggefelt innenfor planen er senere erstattet med nyere detaljreguleringer – «Reguleringsplan for del av Røråsen, vedtatt i 2002, og «Reguleringsplan for Skotfoss bruk, B3 og B4» vedtatt senest i 2010 gjennom mindre endring. Disse to planene er delvis utbygget og det er i stor grad gjennomført terrenginngrep, foruten noen tomter.

Nordvestre del av Røråsen er under utbygging, og det foreslås ikke å endre på arealformål her ettersom det er lagt til rette for utbygging i form av både terrenginngrep, men også infrastruktur.

### Urealiserte boligfelt innenfor planen

Innenfor planen fra 1997 er felt B5, B6, B7 og B9 urealisert. Feltene er på 35 dekar. Innenfor B8 er det to boligbygg som har stått der siden lenge før planen ble vedtatt.

Innenfor felt B14 står det fire eksisterende bolighus. Det går en grusvei frem til boligene på B8 og B14.



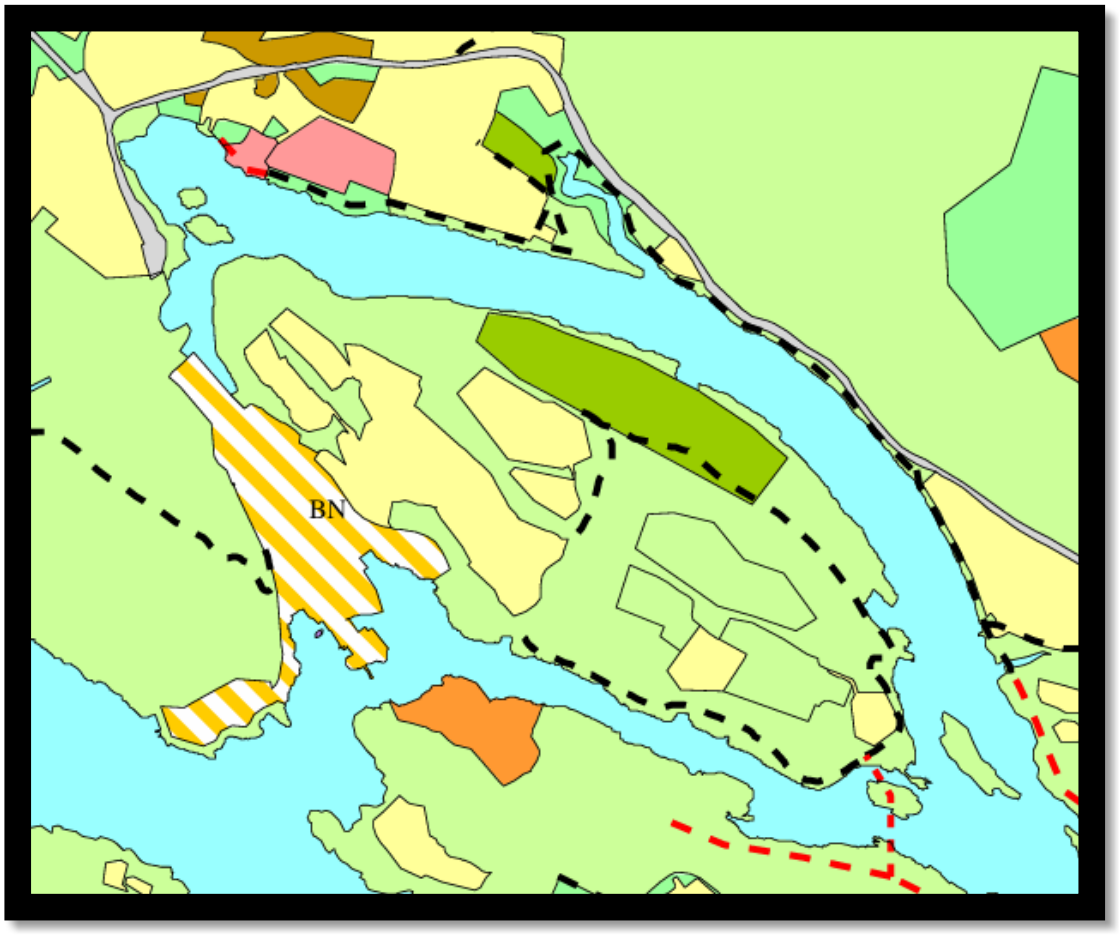

*Figur 15 Urealiserte boligfelt i reguleringsplan fra 1997*

## Vurdering

Dersom feltene B5, B6, B7 og B9 blir utbygd vil det føre til nye og forholdvis store naturinngrep i området. I tillegg vil det føre til økte utslipp som følge av endret arealbruk, da skogen i området binder karbon.

Selv om de urealiserte feltene tas ut av planen, vil det være utbyggingspotensiale på Skotfoss som bør være tilstrekkelig, i tråd med føringer om at maksimum 20 % av boligveksten kan tas utenfor bybåndet.

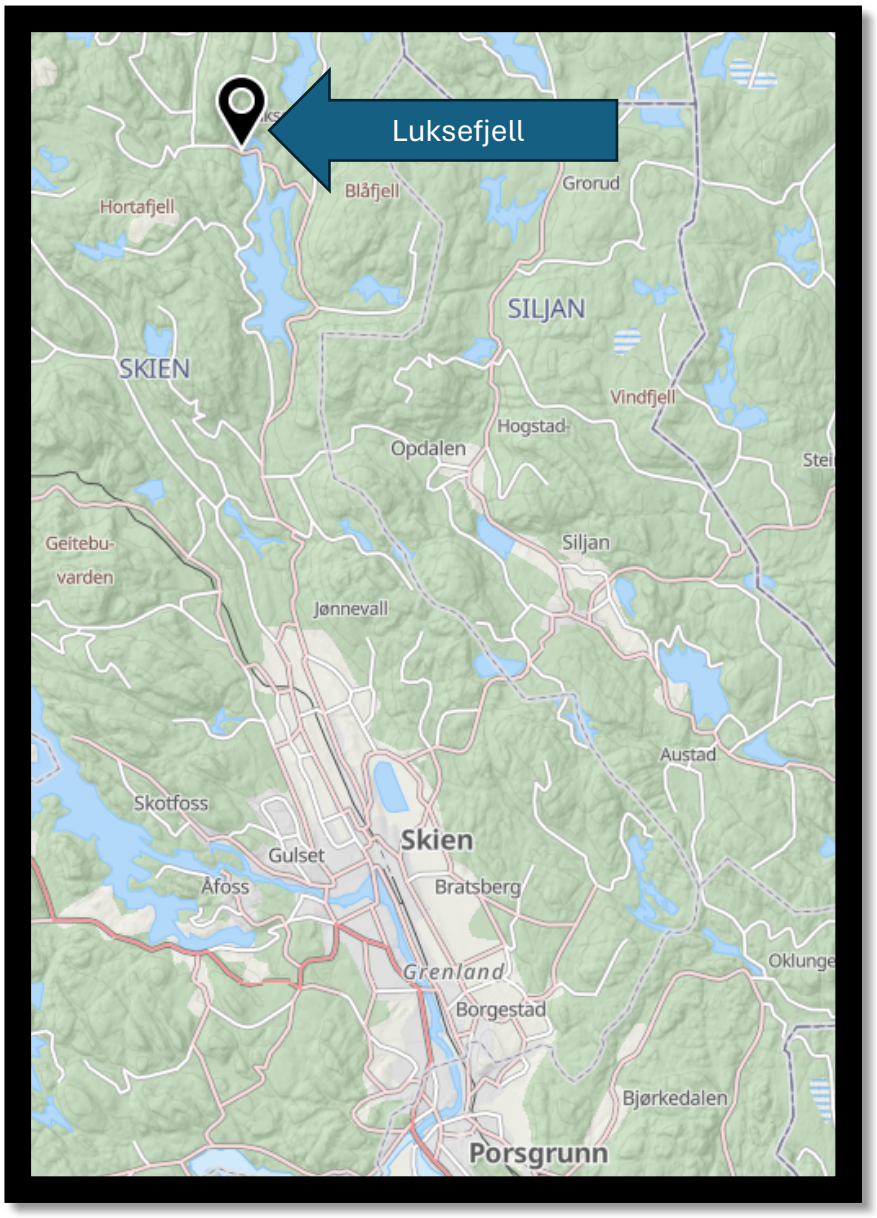
**Konklusjon**
**Areal tilsvarende Felt B5, B6, B7 og B9 foreslås tatt ut av kommuneplanen og endret til LNF. B8 og B9 beholder status i kommuneplanen som bolig(nåværende)**

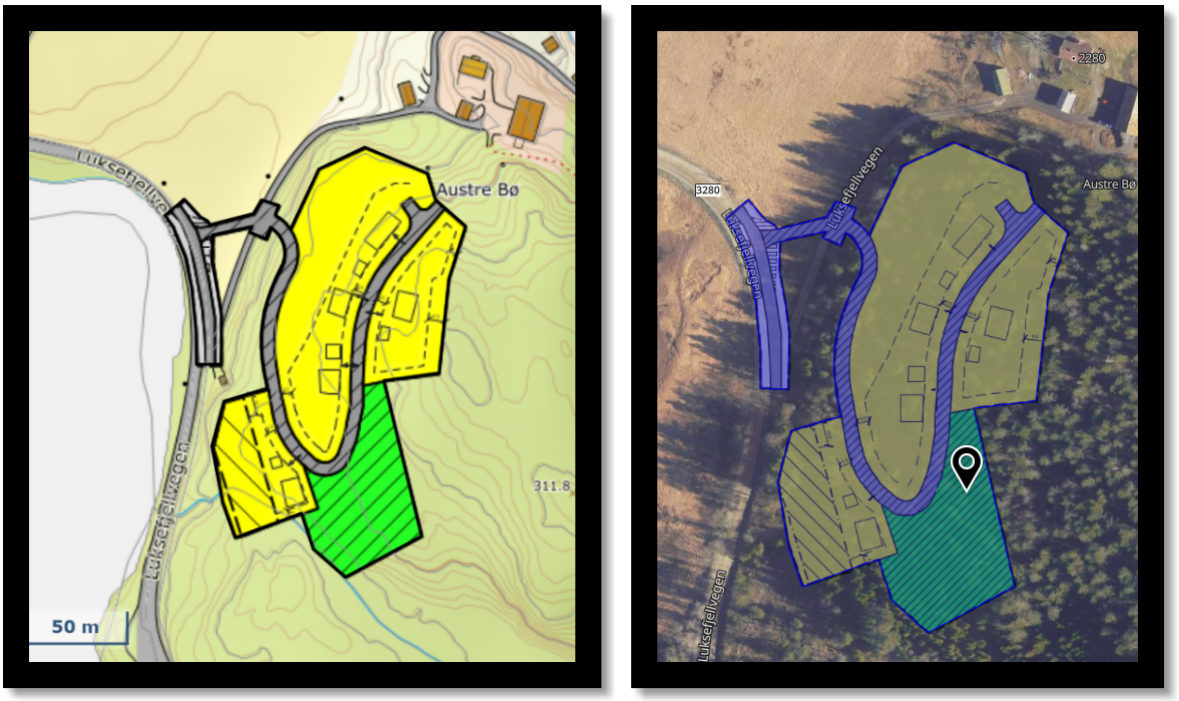



*Figur 16 Utklipp fra plankartet som viser hvordan feltene er endret til LNF*

## 11. Reguleringsplan for Lifjell i Luksefjell

**Planid:** 798
**Vedtatt:** 11. april 2002






*Figur 17 Plankart*

Området ligger i Luksefjell ved Fjellvannet, langs Luksefjellvegen, og noe øst for Luksefjell kirke. Planområdet er omtrent 15 dekar og består av skog.

Kommunen har ikke registrert noen utbyggingsinteresse for området etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

Planområdet ligger svært langt utenfor bybåndet og funksjoner og kollektivtrafikk. Det er dermed helt avhengig av biltransport.

**Konklusjon**
Området foreslås endret til LNF-formål. Deretter må reguleringsplanen oppheves.

## 12. Del av eiendommen gnr. 268 bnr. 9 m.fl. i Bergan

**Planid:** 2013992
**Vedtatt:** 05. september 2013






**Beskrivelse**

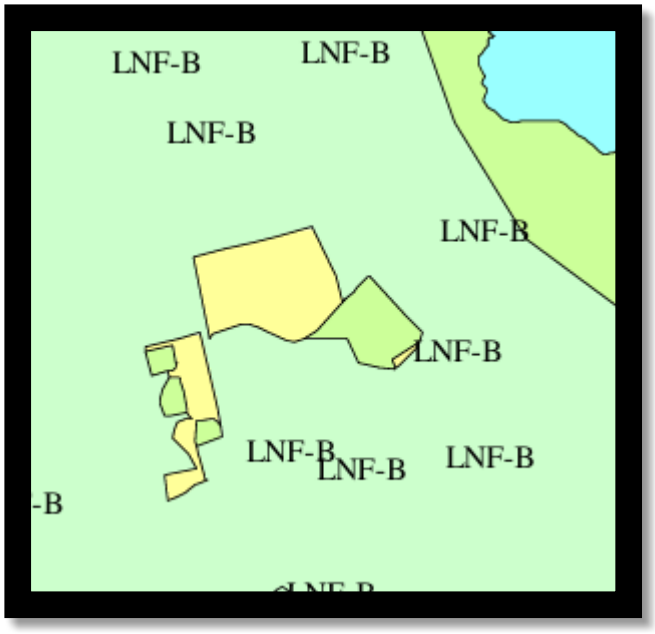
I denne planen er det 3 ubebygde boligtomter ved en ravine, hvor tomtene ser ut til å ha blitt fradelt i 2021. Området ligger langt utenfor bybåndet og er i utgangspunktet i strid med nullvekstmålet. Det er satt krav til geotekniske undersøkelser før det kan gis tillatelse til utbygging.

Utbygger har tidligere vært i kontakt med kommunen angående utbygging her, blant annet om hva som kreves knyttet til geotekniske undersøkelser.

**Vurdering**

De ubebygde tomtene i denne planen ligger tett på en ravine og det må forventes at det kan være kvikkleire i et slikt område. Mye erfaring, også fra Skien kommune, viser at det er uheldig å bygge nært raviner, og over tid kan det oppstå behov for oppfylling i ravinen for å sikre tilfredsstillende stabilitet for hus som er bygget tett på ravine.

Selv om det er satt krav til geoteknisk vurdering, mener administrasjonen at en bør unngå å bygge så nært en ravine med den kunnskapen man har i dag. Ravinen er heller ikke kartlagt etter instruks for naturtyper. Administrasjonen antar at ravinen kan ha nasjonal verdi på grunn av størrelsen. I tillegg ligger tomtene usentralt, og vil være bilbasert, og vil ikke støtte opp under nullvekstmålet.




| **Konklusjon**<br>De ubebygde tomtene endres til LNF-formål for å sikre at det ikke bygges på boligtomtene mot ravinen. |
|---|
| |

## 13. Reguleringsplan for en del av eiendommen «Bergan» gnr. 268, bnr. 9 i Mælum

**Planid:** 550
**Vedtatt:** 28. november 1985



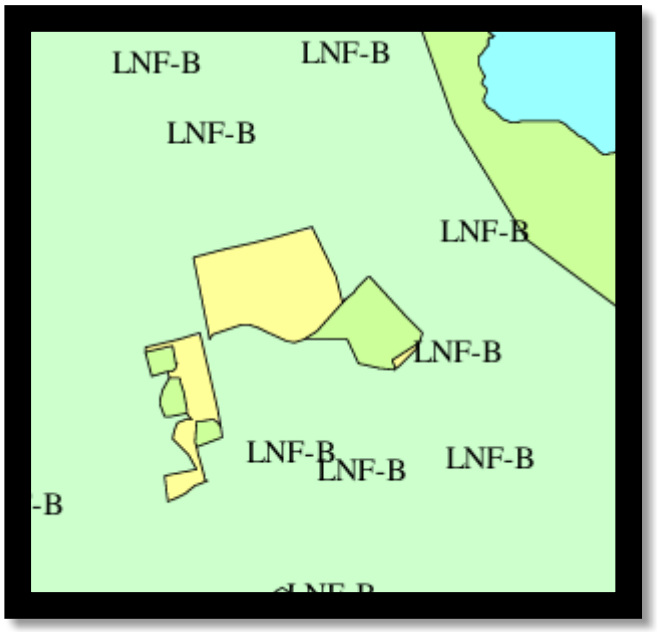


Øst for ravineområdet som nevnt ovenfor, i Bergen i Melum, er det en urealisert reguleringsplan fra 1985. Noe av planområdet er bebygget med et eldre gårdstun før planen ble vedtatt. Dette området ligger rett ved arealet som er nevnt ovenfor. Deler av planen er urealisert, som vist med pil på bildet og vist med skråfoto til høyre.

Det er ikke registrert noen viktige naturverdier eller andre verneverdier. Boligene blir imidlertid veldig bilbasert, og dermed i strid med nullvekstmålet.

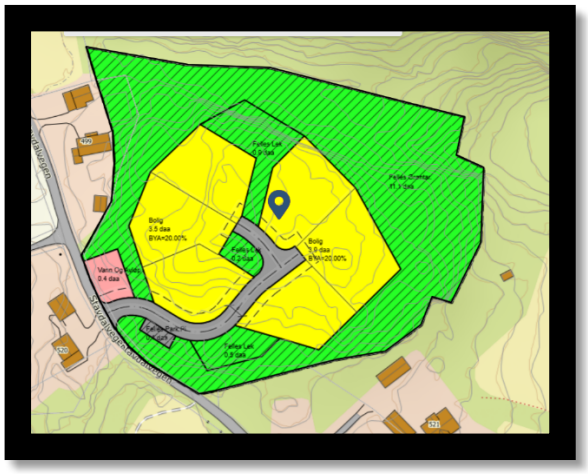
**Konklusjon**

De ubebygde tomtene endres til LNF-formål. Ettersom arealet ligger tett på eksisterende bebyggelse vurderes som mest hensiktsmessig å forbeholde muligheten for spredt bebyggelse til andre deler av sonen for LNF-spredt.  Må følges opp av oppheving eller endring av reguleringsplanen.



## 14. Furukollen, Stavdal – eiendommen med gbnr. 252/5

**Planid:** 689
**Vedtatt:** 16. mars 1995





Reguleringsplanen, vedtatt 16.mars 1995, legger til rette for 6 nye eneboligtomter på Stavdal. Administrasjonen har ikke registrert noe nyere ønske om utbygging av området. Området ligger svært usentralt og vil være helt avhengig av biltransport.

**Konklusjon**
De ubebygde endres til LNF-spredt-formål. Må følges opp av oppheving eller endring av reguleringsplanen.

## Oppsummering – arealer som foreslås tatt ut

**Boligarealer i arealdelen, som ikke har reguleringsplan**

| **Boligområde** | **Antall dekar som tas ut** | **Antall boliger som tas ut av arealdelen (estimert)** |
|---|---|---|
| Gulset øst | 20 | 20 |
| B1 Jønnevald | 17 | 20 |
| Kilebygda – brekkefjorden | 65 | 30 |
| Kilebygda – Jensejordet | 38 | 30 |
| Flakvarp | 11 | 8 |
| B16 Rambekk | 5 | 5 |
| Hollavegen | 3 | 3 |
| Monradsgate | 1 | 3 |
| Løveid | 15 | 5 |
| **Sum** | **175** | **124** |

**Areal for offentlig og privat tjenesteyting som omgjøres til LNF.**

Buer: 3 dekar (dyrka jord)

**Boligområder avsatt til bolig i kommuneplan, som også er omfattet av reguleringsplan**

| **Boligområde** | **Antall dekar** | **Antall boliger estimert** |
|---|---|---|
| Røråsen B5, B6, B7 og B9 | 39 | 70 |
| Lifjell i Luksefjell | 14 | 5 |
| Regulerte arealer i to reguleringsplaner på Bergan (punkt 12 og 13) | 10 | 9 |
| Stavdal | 21 | 6 |
| **SUM** | **84** | **90** |

## Områder som foreslås å beholde i arealdelen

Boligarealene som presenteres i dette kapitlet har blitt vurdert tatt ut. Ut ifra vurderingene er konklusjonen at områdene beholdes. Ettersom det er snakk om få areal, er arealer som kun er arealdelen, og regulerte områder, presentert sammen.

### 1. B13 Buer




Arealet tilsvarer eiendommen 75/5 og er på 16 dekar. I arealdelen er området avsatt til fremtidig boligområde, og det er ikke laget reguleringsplan. Arealet ligger mellom lokalsenteret på Borgåsen og Buer skole. Videre ligger arealet også innenfor bybåndet.

Hovedårsaken til at arealet har blitt vurdert er fordi halvparten av arealet er registrert som fulldyrka jord. Den øvre delen har også blitt dyrket tidligere, som en kan se av historisk flyfoto fra 1947.

Grenland landbrukskontor vurderer at det ikke er hensiktsmessig å legge til rette for at arealet skal tilbakeføres til landbruksformål. Arealet er svært påvirket av bebyggelse rundt, og det vil sannsynligvis være svært kostbart å få arealet i stand til jordbruk igjen.

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller rødlistede arter i området.




*Figur 18 Historisk flyfoto fra 1947*

**Konklusjon: Arealet beholdes som boligformål i kommuneplanens arealdel**

## 2. Områderegulering for Hentiåsen

**Planid:** 2016005
**Vedtatt:** 4.oktober 2018. Endring ved forenklet prosess i 2021.





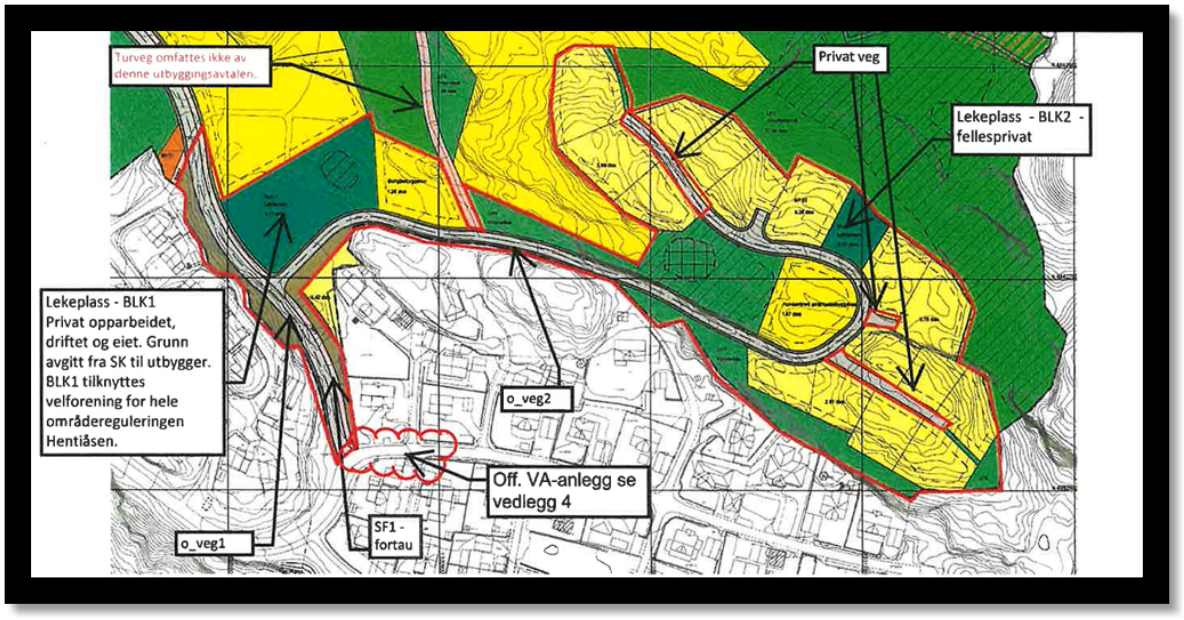
**Beskrivelse**

Hentiåsen ligger på Åfoss, omtrent 600-800 meter fra Åfoss skole. Områdereguleringen ble vedtatt i 2018, etter mekling med Statsforvalteren. Det ble også gjennomført en endring etter forenklet prosess i 2021 for deler av planen.

Planen er vedtatt for mindre enn 10 år siden, men det er gjort en vurdering fordi arealet består av skog og natur, og er en større utbygging utenfor bybåndet.

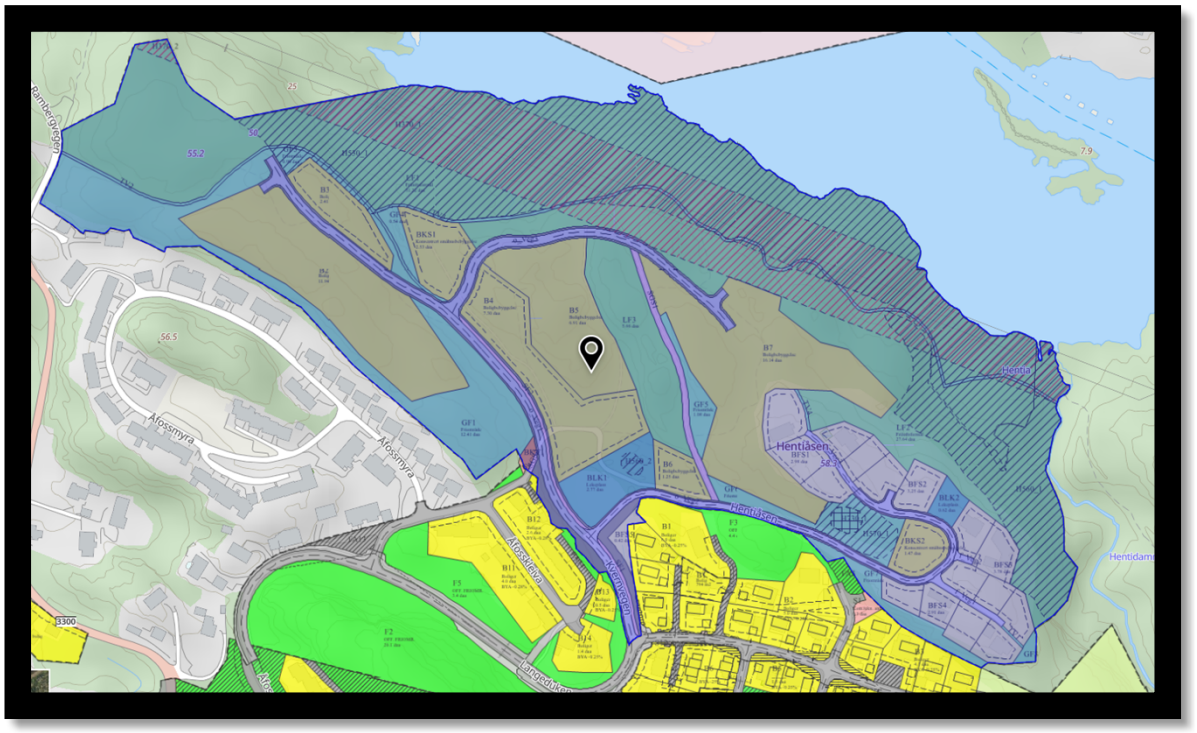
**Utbyggingsavtale og utviklingsinteresse**

Det er vedtatt en utbyggingsavtale for første trinn, se markert område i rødt nedenfor. Denne avtalen gjelder ut 2026. Den gjelder kun en mindre del av planområdet. For øvrig har det vært lite interesse for søknader om utbygging av resterende trinn.




**Urealisert boligreserve innenfor områderegulering for Hentiåsen**

Feltene B2, B3, B4, B6, B7 og BKS1 er urealisert og ligger utenfor rammen av utbyggingsavtalen. Til sammen utgjør boligfeltene omtrent 50 dekar.




**Vurdering**

Første trinn er under utbygging. En videre utbygging av de øvrige feltene vil føre til nedbygging av natur med tilhørende økte utslipp som følge av nedbygging av skog, og kan bidra til å utfordre målet om nullvekst i biltrafikken ettersom dette området i hovedsak blir bilbasert.

Samtidig er utbygging av planen satt i gang og planen ble vedtatt så sent som i 2018. Å ta ut resterende areal vil innebære at nye beboere som etablerer seg i boligene som nå bygges ferdig, ikke vil få tilgang til det nabolaget som er forespeilet for fremtiden i planen.

Kommunedirektøren mener at arealet bør beholdes ved denne rulleringen. Dersom det ikke er stor interesse for videre utbygging her i årene som kommer, kan arealet vurderes på nytt ved senere rulleringer.

**Konklusjon**
Hentiåsen beholdes

## 3. Reguleringsplan for Omdal gård, vedtatt 12.februar 2015



**Beskrivelse, vurdering og konklusjon**

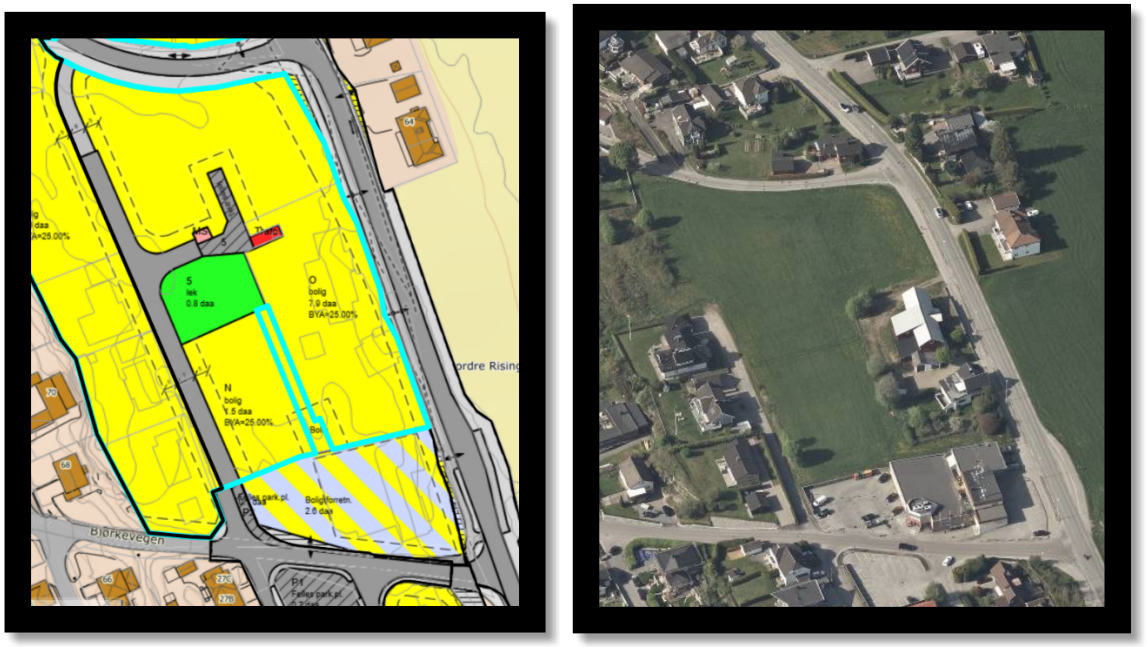
Omdal gård ligger noen kilometer vest for Skotfoss tettsted. Da området ble regulert i 2015 var området i tråd med kommuneplanen. Reguleringsplanen innebærer noe omdisponering av dyrka jord, og ligger langt utenfor bybåndet. Samtidig har det blitt gitt tillatelse til veg, vann og avløp for tomtene for kun et par år siden, og dette er nå under opparbeidelse.

På denne bakgrunn mener kommunedirektøren at utviklingen av området har gått for langt til å ta ut området av kommuneplanens arealdel og oppheve reguleringsplanen.

| **Konklusjon: Arealet beholdes i kommuneplanens arealdel** |
|---|

## 4. Dyrka jord ved Spar Rising

**Planid:** 728
**Vedtatt:** 04.09.1997




**Beskrivelse**

Et jorde på omtrent 8 dekar ved dagligvarebutikken Spar Rising er regulert til boligformål i en større reguleringsplan fra 1997**.** Det er i underkant av 1 km gangavstand herfra til Gjerpen ungdomsskole, og litt over 1 km til barneskolen.

**Forrige arealdel**

Dette jordet, på omtrent 8 dekar, ble fremhevet etter høring av forrige rullering av kommuneplanen. Arealet var ikke med til vurdering da planforslaget var på høring fordi analysene ikke hadde fanget opp arealet. Da kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2023, beholdt arealet formålet som boligområde. Dette har kommunens administrasjon lagt til grunn for videre oppfølging av arealet i etterkant.

**Oppstart av ny reguleringsplan – viktige innspill fra Statsforvalteren**

Det har vært satt i gang nytt reguleringsarbeid for område, med både avholdt oppstartsmøte og varsel om oppstart i 2024. Kommunen har imidlertid ikke mottatt nytt planforslag enda. Ny plan er tiltenkt å legge opp til flere boenheter enn hva gjeldende plan fra 1997 åpner for.

Ved varsel om oppstart av ny reguleringsplan uttalte Statsforvalteren at kommunen bør revurdere arealbruken med tanke på å bevare den dyrka jorda.

**Vurdering**

Jordvernet har blitt vesentlig innskjerpet de siste årene, også siden forrige rullering av arealdel. Fra et landbruksfaglig perspektiv er det ønskelig å ta ut arealet og beholde det som et jordbruksareal.

Samtidig er dette et forholdsvis lite jordbruksareal. Arealet ligger nært dagligvarebutikk, bussholdeplass, gang- og sykkelveg, og kort veg til både barne- og ungdomsskoler. Selv om arealet ligger litt utenfor det definerte bybåndet, anses det at arealet har mange av de egenskaper som er ønskelig for utvikling av nye boliger i Skien.

På bakgrunn av en konkret vurdering om hva som anses som en hensiktsmessig utvikling i området, foreslås det å beholde arealet til utbygging i både kommuneplan og reguleringsplan.

**Konklusjon: Arealet beholdes i kommuneplanens arealdel**

## 5. Parkeringsareal tilknyttet Ibsen venstøp

**Planid:** 751
**Vedtatt:** 27.september 2001





**Beskrivelse**

Reguleringsplanen for Katteberget på Venstøp består av mange boligfelt som i hovedsak er realisert. I planen er det et areal som består av planlagt parkering og friområde, som har vært tiltenkt parkering for Ibsen Venstøp.

I forbindelse med planvask for bolig har vi sett på om det lenger er behov for arealet. Det har vært noe dialog med Telemark museum, som eier og drifter Ibsen Venstøp. De opplyser om at de trenger mer parkering, men at grunneier for dette arealet foreløpig ikke ønsker å realisere denne parkeringen. Telemark museum har behov for mer permanent parkering ved gjenåpning i 2028.

**Konklusjon**
Kommunedirektøren foreslår å avvente vurderingen av dette arealet til Telemark museum har kommet med søknad om ny permanent parkering, og eventuelt parkeringssituasjonen er avklart.

## 6. Tre tomter innenfor reguleringsplan for av Grinivegen 67

**Planid:** 913
**Vedtatt:** 18.september 2008

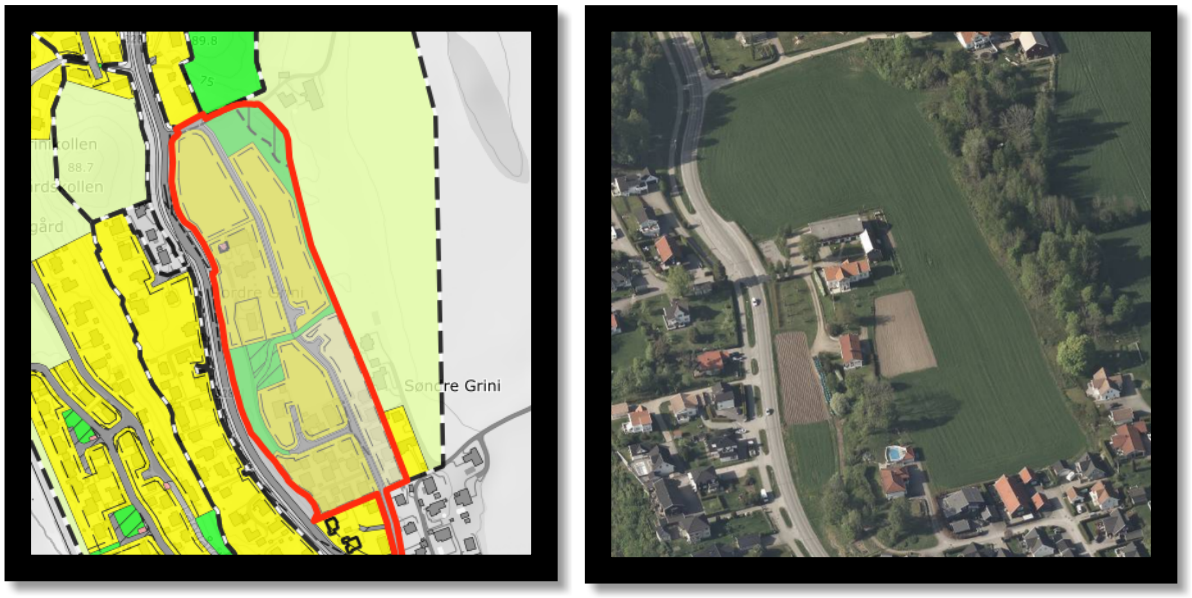



Det gjenstår 3 boligtomter innenfor denne planen ved Grinivegen. Tomtene er fradelt og veg, vann og avløp er etablert. Hovedårsaken til at området har blitt vurdert på nytt er fordi arealet ligger i kalkbelte, og i 2025 ble det gjennomført kartlegging av naturtyper (NIN) her. Det ble ikke avdekket viktige naturtyper eller arter ved kartleggingen. Ettersom det i stor grad er lagt til rette for at tomtene kan bygges ut i form av en reguleringsplan med opparbeidet veg, vann avløp og tomter, foreslås boligtomtene beholdt.

| **Konklusjon: Arealet beholdes i kommuneplanens arealdel** |
|---|

# Vedlegg – Områder som er omfattet av reguleringsplan, som anses avklart fra arbeidet med gjeldende arealdel

## Dyrka jord på Nordre Grini




Deler av planer er utbygd, mens flere felter er urealisert. De urealiserte feltene ble ved høring av kommuneplanen i 2022 foreslått tatt ut. Bystyret valgte ved sluttbehandling i 2023 å beholde boligområde. Det ble i 2023 også gitt tillatelse til fradeling av noen eiendommer på dyrka marka.

## Dyrka jord på Ballestad – 67/582




Tomt på Ballestad som ble vurdert omgjort fra bolig til LNF. Består av dyrket jord. Bystyret vedtok at arealet skulle beholde formål til bolig.

## Boligfelter i reguleringsplan på Eikhaug/Melum





Tre felt på Eikhaug/Melum ble vurdert tatt ut ved forrige rullering av kommuneplanen. Et lite jorde på nedsiden av utbygd felt har blitt omgjort til LNF etter vedtak for kommuneplan og endring av reguleringsplan. De to resterende feltene til venstre på bildet ovenfor vedtok Bystyret å beholde til boligformål ved forrige rullering.