Beskrivelse av reguleringsendring for Klosterøya, felt 17. PlanIDG60.

Planens navn:	Klosterøya 960
Gjeldende plan vedtatt:	02.09.2010
Forslagstiller:	Skien kommune
Dato:	03.06.2026



Området som omfattes av endringen er vist med rød linje på ffyfoto

1. Bakgrunn for planendring

Skien bystyre vedtok ved sluttbehandling av kommunedelplan for Skien sentrum 05.03.2026 at det skal startes en prosess for å ta ut et byggeområde tilsvarende felt 17 i reguleringsplanen for Klosterøya (planID 960) fra kommunedelplanen og reguleringsplanen.

2. Informasjon om gjeldende plan

Gjeldende reguleringsplan for Klosterøya ble vedtatt 02 09.2010 og har planID 960.

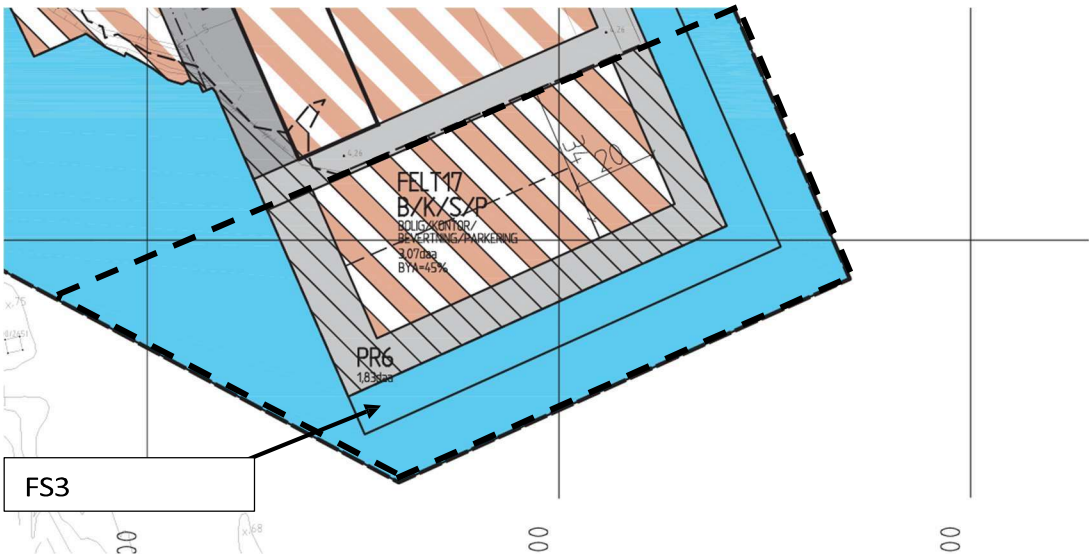
Hensikten med gjeldende plan var å definere fysiske rammer for en arealutvikling med boliger, kreative næringer, urbane opplevelser og å utnytte øyas unike og identitetsskapende kvaliteter.

Det aktuelle området i denne reguleringsendringen omfattes i gjeldende plan av felt 17 (bolig, kontor, bevertning, parkering), felt PR6 (promenade) og deler av FS3 (friområde i sjø og vassdrag).

Felt 17 (bolig/kontor/bevertning/parkering) er på 3,07 daa, med veiledende utbyggingspotensial på 6000 BRA og utnyttelsesgrad 45 % BYA.

PR6 (promenade) er på 1,83 daa, med åpning for gjennomkjøring for vareleveranse og utrykningskjøretøy. PR6 kan, avhengig av bebyggelsens utforming, etableres innenfor felt17.

FS3 (friområde i sjø og vassdrag) på ca. 1,6 daa tilrettelegger for ulike aktiviteter i sjø, herunder brygger, badeplass, badeanlegg, flytende scene og småbåthavn. Ved opparbeidelse av badeplass må strøm- og bunnforhold vurderes mht. sikkerhet.



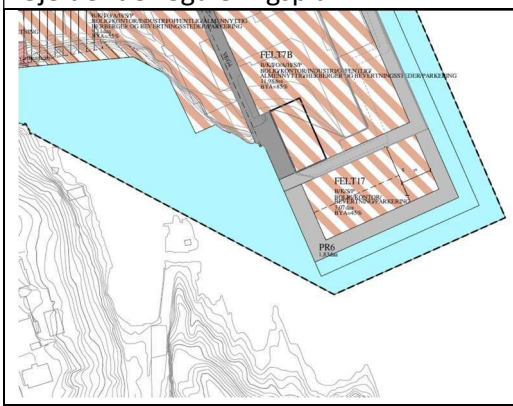
Utklipp fra reguleringsplanen.

3. Beskrivelse av planendringen

Endringen går ut på å ta ut byggeområde felt 17 slik at dagens kaikantlinje opprettholdes. Det betyr at det ikke blir utbygging ut i elva sør på Klosterøya.

3.1 Endringer i plankartet

Endringen av plankartet, felt 17 (3,07 daa), PR6 (1,83) og deler av FS3 (ca. 1,6 daa) tas ut av plankartet til reguleringsplan for Klosterøya. Totalt (ca. 6,5 daa).

Gjeldende reguleringsplan	Utklipp av nytt forslag til reguleringsplan
	

3.2 Endringer i bestemmelser

Revidert versjon av planbestemmelsene ligger vedlagt. Bestemmelser som gjelder felt 17, og hvor det er gjort endringer, er vist med rød tekst/gjennomstreking og gul markering, i versjonen som følger saken til 1. gangs behandling. Bestemmelser knyttet til nyere reguleringsplaner, reguleringsplan for Tømmerkaia og for Klosterøya sørvest, er samtidig tatt ut. Disse endringene er vist med rød tekst / gjennomstreking, i versjonen som følger saken til 1. gangs behandling.

4 Beskrivelse av virkninger

4.1 Landskap

Ved å ta ut felt 17 beholdes kaikanten slik den er i dag. Dette opprettholder den visuelle forbindelse inn mot Klosterfossen.

4.2 Naturmangfold

Området ved Klosterøya er et brakkvannsområde med stor tilførsel av ferskvann som flyter oppå et bunnlag med brakk- og til dels saltvann. Her finner man vandrende fisk (laks, sjøørret, ål, havniøye, elveniøye og muligens sik) fra fjordsystemet som beveger seg opp og ned mellom Skienselva og til Bryggevannet i Skien sentrum.

Rapporten "Klosterøya Øst - Vassdragsteknisk og økologisk konsekvensutredning" (Multiconsult 2020) beskriver usikkerheter for hvordan utbyggingen av felt 17 vil kunne påvirke strøm-, lyd- og lysforhold, med potensielt negative konsekvenser for vandrende fisk, herunder ål (sterkt truet) og laks (nær truet/ansvarsart for Norge).

Denne usikkerheten, både gjennom byggeperioden og ved ferdig utbygd felt, blir eliminert ved å ta ut felt 17.

4.3 Rekreasjon

Strekningen Klosterfossen – Klosterstranda, langs elvebredden vest for felt 17, er registrert som et svært viktig friluftsområde, med fiskeplasser og opparbeidet turvei langs elva. Selve elva brukes i hovedsak av fritidsbåter.

For alle grupper vil opplevelsesverdien av det dramatiske fosselandskapet styrkes ved at mer av vannflaten beholdes i stedet for å bebygges.

4.4 Utbyggingspotensial

Ved å ta ut området vil utbyggingspotensialet i sentrum reduseres med ca. 70 leiligheter.

4.5 Risiko og sårbarhet

Området grenser til utløpet av Klosterfossen hvor det er store vannstrømmer. Derfor har NVE krevd konsesjonsbehandling, for en grundigere utredning av hvilke konsekvenser utbyggingsområdet vil kunne medføre, blant annet for kvikkleire-rassikringen på Follestad. Multiconsult as har i rapporten "Klosterøya Øst – kartlegging av konsekvenser" (13.03.26) utredet strømningsforholdene ved ulike flomscenarier. Rapporten konkluderer med at utbygging vil føre til noe større vannhastigheter mot østre elvebredden (ved Follestad), men at endret strømnings-situasjon er på et nivå som sannsynligvis ikke påfører tredjepart skade. Rapporten påpeker at det er usikkerhet i beregningene for de høyeste flomnivåene. Erosjonssikring rundt peler/fundament er ikke en del av rapporten.

Ved å ta ut felt 17 som byggeområde elimineres flere usikkerheter knyttet til flom, strøm- og rasforhold.