Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Vår dato: 02.07.2026
Vår ref: 2026/5267
Deres dato: 25.06.2026
Deres ref: 2026/10396

SKIEN KOMMUNE
Postboks 158 Sentrum
3701 SKIEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Solveig Dolven, 33371297

Uttalelse - høring - reguleringsplan - Skien - oppheving av deler av Klosterøya - felt 17 - planID 960

Vi viser til oversendelse fra Skien kommune datert 25.06.2026.

Saken gjelder
Saken gjelder endring av reguleringsplan for Klosterøya (planID 960). Bakgrunnen for endringen er at Skien bystyre ved sluttbehandlingen av kommunedelplan for Skien sentrum 05.03.2026 vedtok å ta ut et byggeområde tilsvarende felt 17 i reguleringsplan for Klosterøya. Endring av kommunedelplanen følges opp parallelt med endring av reguleringsplanen.

Planendringen innebærer at planområdet reduseres tilsvarende felt 17. Dette medfører at det ikke bygges ut i elva, og at dagens kaikant og vannarealet vil opprettholdes slik det er i dag.

I forbindelse med planendringen benyttes anledningen samtidig til å oppdatere reguleringsplanen for Klosterøya i tråd med nye reguleringsplaner på deler av Klosterøya-området (Tømmerkaia planID 2015010 og Klosterøya sørvest planID 2017009).

Rollen til Statsforvalterens fagavdelinger
Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark inngikk 13.01.2021 en samarbeidsavtale med Vestfold og Telemark fylkeskommune, som inntil videre videreføres med Telemark fylkeskommune. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke vår adgang til å fremme innsigelse til planforslag som er i strid med barn og unges interesser.

E-postadresse: sfvtpost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Postboks 2076, 3103 Tønsberg
Besøksadresse: Grev Wedels gate 1, 3111 Tønsberg; Gjerpensgate 10, 3716 Skien
Telefon: 33 37 10 00
www.statsforvalteren.no/vt
Org.nr. 974 762 501

Fagavdelingenes vurderinger
I oversendelsen vises det til at utbyggingen av felt 17 ville kunne påvirket strøm-, lyd og lysforhold, med potensielt negative konsekvenser for vandrende fisk. Videre beskrives det at endringen medfører at flere usikkerheter knyttet til flom, strøm- og rasforhold elimineres. Vi ser på denne bakgrunn positivt på endringen, og at disse mulige virkningene for fisk, vannmiljø og strømningsforhold unngås.

Vi kan ikke se at endringen vil komme vesentlig i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn vi skal ivareta og har ingen ytterligere merknader.

Med hilsen

Lene Ottersen (e.f.)
fungerende plansjef

Solveig Dolven
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO

Telemark
FYLKESKOMMUNE

SKIEN KOMMUNE
Postboks 158 Sentrum
3701 SKIEN

Seksjon Samfunn og plan

Vår dato:	29.06.2026
Deres dato:	25.06.2026
Vår referanse	26/10899-5
Deres referanse:	26/10396 - 11
Vår saksbehandler:	Kristine Gisholt

Uttalelse til offentlig ettersyn av endring av reguleringsplan for Klosterøya - planID 960 - Skien kommune

Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 25. juni 2026 vedrørende offentlig ettersyn av endring av reguleringsplan for Klosterøya i Skien kommune. Uttalelsesfristen er satt til 28. august 2026.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å ta ut byggeområde felt 17 i reguleringsplanen for Klosterøya, i tråd med vedtaket ved sluttbehandlingen for Skien sentrum, samt vedtak i UTS 16.06.2026. Høringsforslaget omfatter også oppdatering av plankart og bestemmelser som en følge av at det er vedtatt reguleringsplaner senere for Tømmerkaia (planID2015010) og for Klosterøya sørvest (planID2017009).

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til varselet om oppstart av planarbeid, jf. vårt brev av 18. mai 2026, hvor vi ikke hadde noen vesentlige merknader.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 5-2.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse. Denne samarbeidsavtalen videreføres inntil videre mellom Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Telemark fylkeskommune.

Postadresse:
Telemark fylkeskommune
Postboks 2844
3702 Skien

Sentralbord:
35 91 70 00

Org. no.:
929 882 989

telemarkfylke.no
post@telemarkfylke.no

Fylkeskommunens vurdering

Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser ingen kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Med hilsen

Tor Arne Hellkås
seksjonsleder
Samfunn og plan

Kristine Gisholt
rådgiver
kristine.gisholt@telemarkfylke.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
STATENS VEGVESEN

Saksbehandler
Kristine Gisholt - hovedsaksbehandler tlf. 92 81 20 52 e-post: kristine.gisholt@telemarkfylke.no

DSB

SKIEN KOMMUNE

Postboks 158 Sentrum
3701 SKIEN

Dato: 02.07.2026
Vår ref.: 2026/34-884
Deres ref.: 2026/10396
Deres dato:

Automatisk tilbakemelding - Endring av reguleringsplan for Klosterøya - felt 17

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Postadresse
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3115 Tønsberg

Kontoradresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

Organisasjonsnummer
974 760 983

Tlf. sentralbord
33 41 25 00

E-post
postmottak@dsb.no

Nettsted
www.dsb.no

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

Skien kommune
Postboks 158 Sentrum
3701 SKIEN

Vår dato: 22.07.2026
Vår ref.: 202610052-6 Oppgis ved henvendelse
Deres ref.: 26/10396 - 11

Saksbehandler: Astrid Flatøy/
22959768/asfl@nve.no

NVEs uttalelse – Ingen merknader - Høring - Endring av reguleringsplan for Klosterøya felt 17 - Skien kommune

Vi viser til brev datert 25.06.2026 med høring av endring av reguleringsplan. Formålet med planendringen er å ta ut byggeområde felt 17 i reguleringsplanen for Klosterøya.

NVE er nasjonal sektormyndighet for flom, erosjon, skred, vassdrag, grunnvann og energi. I tillegg veileder vi om forebygging av skader fra overvann og forvaltning av vassdrags- og energirelaterte kulturminner. Som høringsinstans i saker etter plan- og bygningsloven (pbl.) skal vi bidra til at nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor våre saksområder blir ivaretatt.

NVEs uttalelse

Planendringen ser ikke ut til å berøre noen av våre saksområder i vesentlig grad. Vi har ingen merknader.

Husk å melde inn fareutredninger og grunnundersøkelser

Naturfareutredninger skal meldes inn til NVE og grunnundersøkelser meldes til NGU via NADAG, se plan- og bygningsloven § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredning. Dere finner mer informasjon på NVEs nettsider under Meld inn naturfareutredninger.

Kommunens ansvar

Kommunen har som plan- og bygningsmyndighet ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til våre saksområder i arealplaner, dispensasjoner og tiltak etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse eller innsigelse til saken.

Her finner dere mer informasjon om NVEs saksområder

Vår uttalelse i saken er ikke nødvendigvis uttømmende. Her finner dere mer veiledning og verktøy dere kan bruke for å ivareta våre saksområder:

- Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre saksområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplaner,
- Veileder: Unngå innsigelse fra NVE i arealplaner og
- våre nettsider om arealplanlegging.

Med hilsen

Peer Sommer-Erichson
fung. seksjonssjef

Astrid Flatøy
seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
Skien kommune

SKIEN KOMMUNE

Vår ref.	26/10396 - 17
Saksbehandler	Ingvill Jensen
Dato	12.08.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
47/26	Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	24.08.2026
15/26	Gimsøy lokalutvalg	02.09.2026

Høring - endring av reguleringsplan for Klosterøya (planID960)

Gimsøy lokalutvalg 02.09.2026

Behandling

Utvalget gikk gjennom endring av reguleringsplan for Klosterøya (planID960).

Fellesforslag:

- Gimsøy lokalutvalg tar endring av reguleringsplan for Klosterøya (planID960) til orientering med følgende kommentarer:
- Utvalget er opptatt av at området er åpent og tilgjengelig for allmenheten.
- Sikkerhet må ivaretas for gående og syklende langs vannkanten.
- Viktig med tilrettelagt god belysning både for å sikre trygghet og tilgjengelighet.Lokalutvalget støtter kommentar og bemerkning fra Rådet for personer med funksjonsnedsettelse om ivaretakelse av universell utforming.

Votering:
Fellesforslaget enstemmig vedtatt.

GILU - 15/26 vedtak
Uttalelse fra Gimsøy lokalutvalg:

- Gimsøy lokalutvalg tar endring av reguleringsplan for Klosterøya (planID960) til orientering med følgende kommentarer:
- Utvalget er opptatt av at området er åpent og tilgjengelig for allmenheten.
- Sikkerhet må ivaretas for gående og syklende langs vannkanten.
- Viktig med tilrettelagt god belysning både for å sikre trygghet og tilgjengelighet.Lokalutvalget støtter kommentar og bemerkning fra Rådet for personer med funksjonsnedsettelse om ivaretakelse av universell utforming.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse 24.08.2026

Behandling

Ingen nye forslag.

RÅPF - 47/26 vedtak
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse (RÅPF) registrerer at kommunedirektøren svarer ut rådets innspill med at universell utforming er ivaretatt i planforslaget selv om promenaden PM6 tas ut av planen.
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse har ingen andre merknader.

Leders innstilling

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse (RÅPF) registrerer at kommunedirektøren svarer ut rådets innspill med at universell utforming er ivaretatt i planforslaget selv om promenaden PM6 tas ut av planen.
Rådet har ingen andre merknader.

Saksfremstilling
Forslag til endring av reguleringsplan for Klosterøya (planID 960) legges ut til offentlig ettersyn. Foreslått endring er å ta ut byggeområde felt 17 i reguleringsplanen for Klosterøya.

Høringsforslaget omfatter også oppdatering av plankart og bestemmelser som en følge av at det senere er vedtatt reguleringsplaner for Tømmerkaia (planID2015010) og for Klosterøya sørvest (planID2017009).
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse behandlet sak om Klosterøya 18.05.2026.

Se link under referanser for mer informasjon i saken.

Høringsfrist er 28.08.

Referanser
Forslag til endring av reguleringsplan for Klosterøya (planID 960) - Skien kommune
Rådets behandling 18.05.2026 se link:
Møteoversikt - Innsyn - Skien kommune

Vedlegg
Endring av reguleringsplan for Klosterøya- felt 17

BAHR

Skien kommune
post@skien.kommune.no

Oslo, 28. august 2026

Deres ref.: 26/10396

Oppdragsansvarlig advokat:
Anne Sofie Bjørkholt

Endring av reguleringsplan for Klosterøya – felt 17

Vi representerer Conceptor Bolig, som har eier- og utviklingsrettighetene til Felt 17 innenfor reguleringsplanen for Klosterøya fra 2010 (planID 960).

1. Varsel om oppstart av planarbeid

I brev av 21. mai 2026 gav Conceptor Bolig innspill til varsel om oppstart av planarbeid (vedlagt).

Hovedpunktene i brevet er:

1. Skien kommune har opptrådt uforutsigbart og villedende, sett i lys av at kommunen både i 2020 og 2024 klart signaliserte at de ville stå ved sine tidligere vedtak om regulering på Klosterøya.
2. Conceptor Bolig har investert betydelig i å utvikle et boligprosjekt på Felt 17 i tillit til disse forsikringene.
3. Å ta Felt 17 ut av reguleringsplanen vil ødelegge den overordnede visjonen for Klosterøya, som innebærer variert næringsstruktur, gode boligområder og attraktive rekreasjonsområder.
4. Uten utbygging av Felt 17 vil den sørlige delen av Klosterøya fremstå som mørk, lite tilgjengelig og lite attraktiv.
5. Det er i dag en usikret kaikant i området som gjør det uegnet for barn og unge. Gjeldende reguleringsplan krever offentlig tilgjengelig promenade rundt hele området, trygg tilgang til vannet, tur- og oppholdsarealer samt lekearealer for barn. Det kan ikke realiseres uten Felt 17.
6. Flomfare er ikke en legitim begrunnelse for å fjerne Felt 17. Dette er grundig dokumentert gjennom beregninger og simuleringer, helt opp til 1.000-årsflom. Planlagt utbygging på Felt 17 vil ikke vil gi uheldige konsekvenser. Konsesjonssøknad er under behandling hos NVE.

2. Innspill til offentlig høring av planendringen

Forslag til planendring er lagt på offentlig ettersyn 25. juni 2026. Frist om å gi innspill er 28. august 2026.

Hovedregelen er at kommunen kan vedta, endre og oppheve arealplaner. Forutsetningen er imidlertid at planendringen er (i) saklig begrunnet og (ii) forsvarlig.

Slike forhold foreligger ikke her. Forslaget om å fjerne Felt 17 fra reguleringsplanen for Klosterøya er verken saklig begrunnet eller forsvarlig. Den har ingen forankring i nye eller forsterkede nasjonale føringer. Det går tvert imot på tvers av slike føringer.

I beskrivelsen som følger høringsdokumentet angis under punkt 4 en rekke uriktige beskrivelser av planendringen og hvilke virkninger den vil ha. Ingen av de begrunnelsene kommunen anfører er korrekte eller saklige. De er uansett ikke tilstrekkelige til å begrunne det store inngrepet fjerning av Felt 17 fra en delvis realisert plan vil innebære. Planendringen berører dessuten forhold som det tilligger NVE som fagmyndighet, og ikke kommunen, å vurdere.

Vi gjennomgår alle punktene i kommunens begrunnelse i det følgende:

Punkt 4.1 Landskap

Det er uforståelig hva kommunen mener med at fjerning av Felt 17 *«opprettholder den visuelle forbindelsen mot Klosterfossen»*. Om et byggetiltak gjennomføres eller ikke, vil selvsagt ha en virkning på det visuelle. Men Klosterfossen ligger mye lenger vest enn Felt 17, så Felt 17 vil ikke påvirke utsikt til Klosterfossen. Utsikten fra det som i dag er kaikanten bak Teater Ibsen – i retning Klosterfossen – vil være den samme.

Kommunen unnlater å nevne at utsikten fra Klosterøya mot Klosterfossen allerede i dag er delvis blokkert av bygget i Uniongata 18, som ligger rett vest for Teater Ibsen. Det er dette bygget – og ikke en eventuell utbygging av Felt 17 – som begrenser siktlinjene mot fossen.

Utbygging på Felt 17 vil ikke forverre, men kan tvert imot bidra til å forbedre, den helhetlige visuelle og rekreative opplevelsen av området gjennom aktivt byliv og tilrettelagte oppholdsarealer langs kaikanten.

Om siktforhold blir noe påvirket er uansett ingen saklig begrunnelse for å fjerne et tiltak fra en vedtatt og delvis gjennomført arealplan. Argumentet er svakt og fremstår oppkonstruert.

Punkt 4.2 Naturmangfold

Kommunen skriver at (våre understrekninger): *«usikkerhet for hvordan utbyggingen av felt 17 vil kunne påvirke strøm- lyd og lysforhold, med potensielt negative konsekvenser for…»*. Og at *«Denne usikkerheten blir eliminert …. ved å ta ut felt 17.»*

Det er ikke riktig at Rapporten *«Klosterøya Øst – Vassdragsteknisk og økologisk konsekvensutredning»*, Multiconsult 2020, beskriver usikkerhet knyttet til Felt 17s negative påvirkning av naturmangfold. Rapporten skisserer noen potensielle påvirkninger, men angir samtidig avbøtende tiltak og plan for tilpasning (rapporten side 14-15).

Kommunen konstruerer en problematikk ved å spekulere i eventualiteter som ikke er faglig underbygget (tvert om), og benytter fjerning av denne konstruerte usikkerheten som begrunnelse for å fjerne Felt 17. Dette er verken saklig eller forsvarlig.

Punkt 4.3 Rekreasjon

Kommunen anfører at dersom Felt 17 fjernes fra reguleringsplanen for Klosterøya så vil «*opplevelsesverdien av det dramatiske fosselandskapet styrkes ved at mer av vannflaten beholdes istedenfor å bebygges*.»

Også dette er en uforståelig begrunnelse for å fjerne et enkelt utbyggingsfelt fra en sammenhengende reguleringsplan. Utbygging av Felt 17 vil ikke ha noen påvirkning på utsikten fra fiskeplassen og turveien på strekningen Klosterfossen – Klosterstranda, da dette ligger vest for Felt 17. Utsikten fra kaikanten ved Teater Ibsen er likeledes upåvirket.

Om siktforhold blir noe påvirket er uansett ingen saklig begrunnelse for å fjerne et tiltak fra en vedtatt og delvis gjennomført arealplan. Argumentet virker oppkonstruert.

Kommunen plikter dessuten å vurdere hva *som mistes ved å endre en arealplan*. Det har kommunen ikke gjort. Reguleringsplanen gjelder Klosterøya som helhet, hvor de største delene nå er utbygget. Fjerning av Felt 17 vil i betydelig grad negativt påvirke Klosterøya som rekreasjonsområde.

Helt fra nedleggelsen av Unions anlegg i 2006 har det vært et sentralt mål for kommunen å åpne øya mot vannet og skape tilgjengelighet langs vannkanten. Dette er nedfelt i en rekke dokumenter fra styringsgruppen «Klosterøya Nye Muligheter» (bestående av kommunens representanter og representanter fra Norske Skog). Man planla for et pulserende område med boliger, kafeer, skole, gangstier, grønne lunger, brygger, båthavn og et parkeringshus under fabrikkhallene og ønsket seg et område som er i bruk hele døgnet og som særlig vil appellere til yngre mennesker. Denne ambisjonen ble nedfelt i reguleringsplanen for Klosterøya i 2010.

En kombinasjon av bolig og næring i samme område (soneblanding) og tilrettelegging for tidsbasert bruk (aktivitet døgnet rundt) er sentrale grep for å skape levende, trygge og bærekraftige byer. Dette reduserer transportbehovet og sikrer at byområder ikke dør ut etter arbeidstid.

Alt dette velger kommunen bort ved å fjerne Felt 17.



Felt 17 – illustrasjonsbilde



Felt 17 – illustrasjonsbilde 2

Som det fremgår av Conceptor Boligs brev av 21. mai 2026 medfører fjerning av Felt 17 at en usikret kaikant bak Teater Ibsen blir avslutningen av Klosterøya, noe som gjør området uegnet for barn og unge. Fra kaikanten er det rett ned på fjell ved lavvann. Største dyp ved høyvann er kun 9 meter. Denne usikre situasjonen vil realisering av Felt 17 avbøte ved at man etablerer en gangsti som møter vannspeilet.

Viktige bolig- og rekreasjonsområder som var planlagt i samspill med videregående skole og teater, faller bort ved fjerning av Felt 17. Området bak teateret blir dødt og mørklagt, noe som kan tilrettelegge for kriminalitet ved å gi gjerningspersoner skjold og redusere risikoen for å bli oppdaget. Forskning og erfaring fra byplanlegging viser en tydelig sammenheng mellom avskjermede områder økt kriminalitet. Området er særlig sårbart på grunn av nærheten til videregående skole. For befolkningen, og særlig for kvinner og eldre, vil slike områder innebære risiko som legger begrensninger på deres bevegelsesfrihet. Kommunen skal etter plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav f ivareta hensynet til forebygging av kriminalitet i planleggingen. Dette er en ufravikelig rettslig plikt, og ikke et hensyn kommunen kan velge å se bort fra. Høringsforslaget forholder seg ikke til denne plikten, til tross for at dette har blitt vist til gjentatte ganger av Conceptor Bolig. Kommunen har dermed ikke bare unnlatt å vurdere kriminalitetsforebygging som plankrav. Planendringen fremstår positivt i strid med den plikten loven pålegger kommunen. Dette utgjør en selvstendig rettslig mangel ved planforslaget, og underbygger at det verken er saklig eller forsvarlig.



Klosterøya – nåværende situasjon



Klosterøya – nåværende situasjon 2

4.4 Utbyggingspotensial

Det konstateres kort at utbyggingspotensialet i Skien sentrum vil reduseres med ca. 70 leiligheter. Det kommenteres imidlertid ikke *hva slags leiligheter som derved går tapt,* herunder at boligene inngår i en planlagt bystruktur med en miks mellom bolig og andre funksjoner på Klosterøya, og at infrastruktur opparbeidet med offentlige midler er tilrettelagt.

Fordi kommunen har ansvar for et trygt og helsefremmende samfunn, må de sikre at det finnes tilstrekkelig varierte og egnede boliger som svarer til folks behov. Dette kan kun skje med god planlegging, både av utformingen av nye bomiljøer og gjennom utvikling av eksisterende boligområder. Det vises til regjeringens mål og nasjonale føringer knyttet til sikkerhet og gode nabolag, uttrykt i regjeringens artikkel Bolig og nabolag av 12. februar 2026, hvor det vises til en rekke føringer knyttet til kommunens ansvar. Regjeringens syn oppsummeres slik:

«Folk har forskjellige boligbehov, og mulighetene for å skaffe seg en egnet og/eller ønsket bolig varierer. Derfor handler boligplanlegging om flere forhold:

- *at det bygges tilstrekkelig antall boliger*
- *at det bygges varierte boliger*

- *bo- og nærområdene må være trygge, hyggelige og aktivitetsfremmende»*

Ved å «kortslutte» realiseringen av en samlet byplanlegging for Klosterøya, svikter kommunen i sitt ansvar overfor innbyggerne og opptrer i strid med regjeringens føringer.

Bortfallet av 70 leiligheter står dessuten i direkte motstrid med kommunens egne planer og målsettinger om fortetting av Skien sentrum. Fortetting av sentrum er sentrumplanens overordnede formål, og den legger opp til en nær dobling av antall beboere og ansatte i sentrum gjennom fortetting. Nasjonale forventninger til kommunal planlegging krever at kommunene legger til rette for høy arealutnyttelse i sentrumsnære områder, med god tilrettelegging for kollektivtransport, samt sykkel- og gangstier. Kommunen har selv fremhevet Klosterøya som et av de sentrale områdene for fortetting og knutepunktutvikling i Skien kommune. Det er påfallende at kommunen ikke i det hele tatt har vurdert hvordan fjerning av Felt 17 lar seg forene med disse overordnede målsettingene. Planendringen er uforståelig sett i lys av kommunens egne vedtatte ambisjoner for sentrumsutvikling, knutepunktutvikling, klimaomstilling og kollektivsatsing.

4.5 Risiko og sårbarhet

Kommunen hevder at man ved å ta Felt 17 ut som byggeområde, eliminerer flere usikkerheter knyttet til flom, strøm- og rasforhold. Vurderingen av dette ligger imidlertid ikke under kommunens ansvars- og kompetanseområde. Conceptor Bolig har en pågående konsesjonssøknad til behandling hos NVE (saksnummer 202316160) og har i denne forbindelse innhentet flere rapporter som underbygger at utbyggingen av Felt 17 *ikke* vil medføre den risiko kommunen mener de skal lukke ved å fjerne Felt 17.

Rapportene fra Multiconsult fra 2020 og oppdatert rapport fra 2026 (som kommunen henviser til) viser at eventuelle endringer i vannføring ikke vil medføre uforsvarlig flom- og erosjonsfare. NVE skal ta stilling til disse rapportene i sin pågående konsesjonsbehandling, hvor også 1.000 års flom blir adressert. NVE har dessuten antydet at bygg på Felt 17 skal erosjonssikres i Sikkerhetsklasse 3 etter TEK 17 § 7-2 fjerde ledd (noe som gjelder for beredskapsbygg og sykehus). Sikkerhetsaspekter knyttet til risiko og sårbarhet vil således bli ivaretatt av fagmyndigheten og kan ikke saklig begrunne kommunens endring av reguleringsplanen.

Kommunen unnlater ellers å nevne at deler av Teater Ibsen allerede står på påler, samt at utbyggingen av Felt 17 ikke omfatter utfylling i elva (kun bygging på påler). Dette er i motsetning til utbyggingen av Skien Brygge, hvor det både er påler og utfylling, og som kommunen ikke har hatt innsigelser til. Dette gir inntrykk av en ubegrunnet forskjellsbehandling.

3. Oppsummering

Som det fremgår er Conceptor Bolig sterkt imot endringen av reguleringsplanen for Klosterøyas siste utbyggingsetappe.

Da endringen verken er saklig eller forsvarlig begrunnet og Conceptor Bolig har pådratt seg et betydelig beløp i prosjekteringsutgifter, fremstår det klart at det vil være erstatningsbetingende for kommunen å vedta den foreslåtte endringen.

Samtlige vilkår for erstatningsplikt oppstilt av Høyesterett i RT-1994-813 er til stede:

1) Utgiftene er pådratt etter en avsluttet reguleringsprosess.
2) Utbygger kunne ikke ha forutsett at kommunen ville endre eller oppheve reguleringsplanen når utgiftene ble pådratt.
3) Det er tale om et vesentlig beløp.

Vi anmoder om at kommunen ikke gjennomfører endringen av reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet BAHR AS

Anne Sofie Bjørkholt
Partner

Vedlegg: Brev fra Conceptor Bolig datert 21. mai 2026

Conceptor
BOLIG

Skien kommune
post@skien.kommune.no

Deres ref 26/10396 - 1

Asker 21.05.26

Endring av reguleringsplanen for Klosterøya – felt 17, innspill til varsel om oppstart av planarbeid

Det vises til varsel om oppstart av planarbeid datert 23.04.2026.

Conceptor Bolig AS har eier og utviklingsrettigheter til reguleringsområdet felt 17 innenfor reguleringsplanen for Klosterøya, vedtatt september 2010.

Skien kommune har både administrativt og politisk, både i 2020 og i 2024, vært klare på at kommunen skal være forutsigbar og stå ved sine tidlige vedtak om regulering på Klosterøya. Som utvikler oppfatter vi det derfor som svært uventet og lite forutsigbart, at Skien kommunestyre tidligere i år besluttet å ta felt 17 ut av reguleringsplanen for Klosterøya. Kommunen har gjennom dette villedet utbygger. Vi har hatt trygghet for gjennomføring i tråd med opprinnelige planer, og gjort store investeringer ved å utvikle et attraktivt og godt boligprosjekt på felt 17.

Ved å ta felt 17 ut av reguleringsplanen for Klosterøya ødelegges den overordnede visjonen planen legger for Klosterøya, med variert næringsstruktur, gode boligområder, attraktive og tilgjengelige rekreasjonsområder.

Uten felt 17 vil den sørlige delen av Klosterøya fremstå som et mørkt, lite tilgjengelig og lite attraktivt område både å ferdes og oppholde seg på. I tillegg har området en høy usikret kaikant som gjør området uegnet for opphold for barn og unge. Dette kunne blitt helt annerledes ved utvikling av felt 17, der gjeldende reguleringsplan krever offentlig tilgjengelig promenade rundt hele området, i planleggingen har dette inkludert trygg tilgjengelighet til vannet, tur- og oppholdsarealer for voksne og lekearealer for barn. Vi finner det underlig at politikerne i Skien kommune lar denne muligheten gå fra seg og heller ønsker at området forblir slik det er i dag.

Når det gjelder sikkerhet for flom i vassdraget, både for ny bebyggelse og for eksisterende bygg, anlegg og elvebredder så er det grundig dokumentert ved både beregninger og simuleringer helt opp til 1 000 års flom at planlagt utbygging på felt 17 IKKE vil gi uheldige konsekvenser eller innebære fare av noe slag. Det er for øvrig opp til rette myndighet, NVE, å vurdere dette. Behandling av konsesjon er under behandling.

Vi vil måtte komme tilbake til hvilke konsekvenser en endring av reguleringsplanen slik Skien kommunestyre har vedtatt, vil måtte få for vårt forhold til Skien kommune og vår rettslige stilling mht til erstatning osv., når selve reguleringsendringen legges ut for høring, og eventuelt vedtas.

Lasse Skjelbred
Adm dir
Conceptor Bolig AS

Fra: magnar nesset <magnar_nesset@yahoo.com>
Sendt: 29.07.2026 14:42:06
Til: Skien Postmottak <post@skien.kommune.no>
Emne: Ang. reguleringsplan for Klosterøya, felt 17

Til Skien kommune

Kommentar til offentlig ettersyn; endring av reguleringsplan for Klosterøya, Felt 17

Vi viser til våre tidligere kommentarer i saken og støtter med dette Skien bystyres vedtak om å ta ut Felt 17 av reguleringsplanen for Klosterøya.

Felt 17, i utløpet av en stor foss, er svært lite egnet som boligtomt. I tillegg til de mange gode argumenter som ligger i saken for ikke å bygge i elva, vil vi framheve at en slik boligtomt ville skape en kontinuerlig sterk angst. Pga beliggenheten i et svært farlig farvann, ville beboere og besøkende her kjenne på en stor utrygghet når barn er på besøk og oppholder seg ute.

Skien kommune bør ikke tillate boligområder som har så stor risiko for ulykker. Barns lek hemmes sterkt i slike omgivelser. Og beboerne ville kjenne en konstant angst.
Å ikke bygge i elva er et helseforebyggende tiltak.

Med hilsen
Besteforeldrenes Klimaaksjon Telemark
Magnar Nesset, leder

Yahoo Mail: Søk, organiser, erobre

Fra: magnar nesset <magnar_nesset@yahoo.com>
Sendt: 29.07.2026 14:42:06
Til: Skien Postmottak <post@skien.kommune.no>
Emne: Ang. reguleringsplan for Klosterøya, felt 17

Til Skien kommune

Kommentar til offentlig ettersyn; endring av reguleringsplan for Klosterøya, Felt 17

Vi viser til våre tidligere kommentarer i saken og støtter med dette Skien bystyres vedtak om å ta ut Felt 17 av reguleringsplanen for Klosterøya.

Felt 17, i utløpet av en stor foss, er svært lite egnet som boligtomt. I tillegg til de mange gode argumenter som ligger i saken for ikke å bygge i elva, vil vi framheve at en slik boligtomt ville skape en kontinuerlig sterk angst. Pga beliggenheten i et svært farlig farvann, ville beboere og besøkende her kjenne på en stor utrygghet når barn er på besøk og oppholder seg ute.

Skien kommune bør ikke tillate boligområder som har så stor risiko for ulykker. Barns lek hemmes sterkt i slike omgivelser. Og beboerne ville kjenne en konstant angst.
Å ikke bygge i elva er et helseforebyggende tiltak.

Med hilsen
Besteforeldrenes Klimaaksjon Telemark
Magnar Nesset, leder

Yahoo Mail: Søk, organiser, erobre