SKIEN KOMMUNE

Vår ref. 26/10396 - 4
Saksbehandler Sigbjørn Hjelset
Dato 07.05.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
32/26	Utvalg for teknisk sektor	16.06.2026

Endring av reguleringsplan for Klosterøya - felt 17. 1.gangsbehandling

Utvalg for teknisk sektor 16.06.2026

Behandling

Leder orienterte om feil dato i kommunedirektørens innstilling. Rett dato er 03.06.2026. Utvalget ga sin tilslutning til at kommunalsjefen fikk gjøre redaksjonell endring på vedtaket.

Votering
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 11 mot 2 stemmer. Mindretallet utgjorde H.

UTS - 32/26 vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til endring av detaljregulering for Klosterøya, med kart datert 20.05.26 og bestemmelser datert 03.06.2026, ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til endring av detaljregulering for Klosterøya, med kart og bestemmelser datert 20.05.2026, ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken
I forbindelse med sluttbehandling av kommunedelplan for Skien sentrum (sak 18/26) vedtok Skien bystyre at det skal startes en prosess med å ta ut byggeområde felt 17 sør i reguleringsplanen på Klosterøya.

Denne saken gjelder 1. gangs behandling av endringen om å ta ut utbyggingsområde felt 17 fra reguleringsplanen for Klosterøya (planID: 960).



Figur 1: Området som omfattes av endringen er vist med rød markering.

SAKSFRAMSTILLING

Gjeldende reguleringsplan for Klosterøya ble vedtatt 02.09.2010 (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.

Beskrivelse av planendringen

Endringen består av å ta ut byggeområdet felt 17 slik at dagens kaikant i sør opprettholdes. Planendringen innebærer at det ikke tillates utbygging i elven på sørsiden av Klosterøya, som vil si at følgende planformål tas ut:

- Byggeområde med kombinert formål (F17) på 3,07 daa.
- Promenade (PR6) på 1,83 daa.
- Friområder i sjø og vassdrag.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende plan. Rød markering viser området som foreslås tatt ut av planen.

Endringene i bestemmelsene er beskrevet i vedlegg 2 og 3.

Virkninger av planendringen

Ved å ta ut felt 17 av reguleringsplanen for Klosterøya vil det ikke bygges ut i elva. Dagens kaikant og vannarealet vil opprettholdes slik det er i dag, med en tydelig visuell forbindelse inn mot Klosterfossen.

En utbygging av felt 17 etter gjeldende plan ville kunne påvirke strøm-, lyd- og lysforhold, med potensielt negative konsekvenser for vandrende fisk, herunder truede/nær truede arter som ål og laks. Planendringen gjør at potensielle virkninger for fisk og vannmiljø unngås.

Planendringen innebærer at fortettingspotensialet i sentrum reduseres med ca. 70 leiligheter.

Forhold til nye reguleringsplaner
I forbindelse med planendringen å ta ut felt 17, benyttes anledningen samtidig til å oppdatere reguleringsplanen for Klosterøya i tråd med nye reguleringsplaner på deler av Klosterøya-området som er vedtatt i årene etter 2010. Dette gjelder reguleringsplanene:

- Tømmerkaia (planID2015010), vedtatt 2018
- Klosterøya sørvest (planID2017009), vedtatt 2020

Som nyere reguleringsplaner har disse to planene hatt forrang foran reguleringsplanen for Klosterøya. Et vedtak om å ta ut felt 17 av Klosterøya-planen, vil føre til at reguleringsplanen for Klosterøya blir den nyeste vedtatte reguleringsplanen med forrang foran de to andre. Det er derfor behov for å oppdatere reguleringsplanen for Klosterøya i tråd med reguleringsplanene Tømmerkaia og Klosterøya sørvest, ved at disse to reguleringsplanene erstatter deler av reguleringsplan for Klosterøya (planID960).

Dette er en teknisk endring som ikke har noen reell betydning, og er nå hensyntatt i nytt plankart og bestemmelser (se vedlegg 1 og 2). Endringene er vist i bestemmelsene med rød tekst, mens endringene knyttet til felt 17 er vist med rød tekst og gul markering. Det tas forbehold om at det kan gjøres mindre endringer i bestemmelsene før sluttbehandling.

Prosess og medvirkning
Planendringen behandles etter full prosess, jf. Plan- og bygningsloven § 12-8. Det er sendt oppstartsvarsel til berørt grunneier, offentlige organer, interesseorganisasjoner og annonsert offentlig i perioden 25.04.-24.05.2026. Det kom inn åtte innspill, som er referert under. Fullstendige forhåndsuttalelser er vedlagt saken i vedlegg 4.

Oppsummering av forhåndsuttalelser
Conceptor Bolig AS 21.05.2026
Conceptor Bolig AS (utbygger) har eier- og utviklingsrettigheter til reguleringsområdet felt 17 innenfor reguleringsplanen for Klosterøya.

Utbygger mener saksgangen har vært lite forutsigbar.

Utbygger vil komme tilbake til hvilke konsekvenser en endring av reguleringsplanen har mht. mulig erstatning, når selve reguleringsendringen legges ut på høring.

Kommunedirektørens kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 22.05.2026
Statsforvalter er positive til at deler av reguleringsplanen for Klosterøya oppheves, av hensyn til flomforhold og vannmiljø. Statsforvalter legger til grunn at tilgang til promenaden rundt eksisterende utbygging bevares, og at promenade 5 som blir liggende ytterst mot elva sikres kvaliteter som er egnet for myke trafikanter. Statsforvalter mener opphevingen ikke vil komme vesentlig i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn de er satt til å ivareta.

Kommunedirektørens kommentar:
Formålet til promenade 5 i planen endres ikke.
Uttalelsen tas til orientering.

Telemark fylkeskommune 18.05.2026
Telemark fylkeskommune støtter endringen, og mener at den ikke berører de regionale og nasjonale interessene de er satt til å ivareta.

Kommunedirektørens kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 19.05.2026
NVE har ikke gitt uttalelse til saken pga. stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser, men minner om at kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen.

Kommunedirektørens kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 30.04.2026
DSB har sendt en automatisk tilbakemelding til saken pga. kapasitet, med en generell uttalelse.

Kommunedirektørens kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

Bevar sjøveien til Telemarkskanalen v / Roger Jensen 05.05.2026
Bevar sjøveien til Telemarkskanalen støtter bystyrets vedtak om å ikke tillate boligbygging eller annen utbygging på Felt17 i reguleringsplan for Klosterøya.

Kommunedirektørens kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

Eldrerådet 18.05.2026
Eldrerådet tar saken til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse 18.05.2026
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse tar saken til orientering. Rådet understreker at dersom promenaden PR6 tas ut av reguleringsplanen, må tilgjengelighet og universell utforming ivaretas i fremtidig planlegging av området – uavhengig av hvilken planstatus området får.

Kommunedirektørens kommentar:
Formålet promenade i planen endres ikke. Dette formålet legger til rette for tilgjengelighet og universell utforming.
Uttalelsen tas til orientering.

Effekt av saken

Perspektiv	**Negativ**	**Nøytral**	**Positiv**	**Ikke relevant**
Konsekvens for klima på kort og lang sikt			x	
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt			x	
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		x		
Konsekvens for folkehelsen		x		

Konsekvens for klima på kort og lang sikt
Ved å ta ut felt 17 vil klimagassutslippet forbundet med utbygging av området ikke skje. Konsekvensen for klima er derfor vurdert som positiv.

Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt
Ved å ta ut byggeområdet felt 17 fjernes potensielt negative konsekvenser for vandrende fisk. Konsekvensen for miljø er derfor vurdert som positiv.

Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv er vurdert til å være nøytral, med utgangspunkt i at endringen ikke forventes å ha budsjettmessige konsekvenser for Skien kommune. Et eventuelt erstatningskrav fra Conceptor Bolig as overfor Skien kommune vil potensielt kunne få konsekvenser, som må tas stilling til når det eventuelt foreligger.

Konsekvens for folkehelsen
Konsekvensen for folkehelsen vurderes som nøytral.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon
Skien kommune har et mål om fortetting av boliger og kontorarbeidsplasser i sentrum, for å sikre grunnlag for mer aktivitet og bærekraftig mobilitet. Et utbyggingspotensial på rundt 70 leiligheter i denne sammenhengen har betydning. Samtidig vil det å ta ut felt 17 gi positive effekter med hensyn til naturmangfold og rekreasjon, og ved å fjerne usikkerhet knyttet til flom og strømningsforhold.

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg
vedlegg 1 - plankart
vedlegg 2 - bestemmelser
vedlegg 3 - beskrivelse
vedlegg 4 - innspill samlet