

Temakveld om Arkitektur og kulturmiljø

23. januar 2024

Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE) for Skien. Astrid Storøy (Asplan Viak)

Spørsmål og kommentarer	Svar/kommentarer til spørsmål
Kommunen forholder seg jo ikke til analysen, ref. siktlinjer vedr. ny bro og planlagte bygg på jernbanebrygga. Det betyr at analysen ikke har noen verdi ettersom dette er viktige siktlinjer når man står på kirketrappa og Handelstorget og ser utover vannspeilet.	Den kulturhistoriske stedsanalysen er et av flere nye kunnskapsgrunnlag som har blitt utarbeidet til den nye kommunedelplanen. Når planen blir vedtatt i slutten av 2024, blir analysen en del av planen og retningsgivende for videre planlegging.
Hvor er denne rapporten tilgjengelig?	Den ligger på kommunedelplanens nettside under Kunnskapsgrunnlag: www.skien.kommune.no/nysentrumsplan
Kirken og sikt. Sikten er ødelagt nordfra ettersom to høyhus skygger kirken. Da har kommunen altså ikke tatt hensyn til at kirken får dominere bybildet. Ref, Munchen hvor intet må skygge for Die Fraue Kirche.	Synspunktet tas til orientering.
For ca. 50 år siden ble det gjort mange feil, men disse feilene har også en viss levetid. Eksemplet EPA-brua. Planlegges det over lang tid slik at en kan bli kvitt de verste feil i forhold til å gjeninnhente ånden og ideen fra 1886?	Kommunedelplanen for sentrum har en 12-års horisont, men mye av innholdet i planen vil holde seg langt utover det. Eksempel på det er byplanen fra 1886 som den kulturhistoriske stedsanalysen viser at preger bybildet vårt fortsatt. Området mellom den historiske murbyen og Bryggevannet vil i kommunedelplanen bli satt av til et område som det skal lages en mulighetsstudie for. Den skal se på ny løsning for Møllebrua, hvordan inngangen til et nytt togstopp skal løses og generelt hvordan byen skal møte vannet. Denne studien vil bli fulgt opp med reguleringsplan.
Er kommunestyret kjent med DIVE rapporten?	De to hovedutvalgene for henholdsvis kultur og byutvikling har fått den presentert. Den vil også bli tema i presentasjoner for politiske utvalg før det endelige planforslaget vil lagt fram. Bystyret vil få analysen som et vedlegg til planen når den kommer til behandling der.

Hva mener Riksantikvaren er viktig å legge vekt på i en mellomstor by? Anette Morvik Robberstad (Riksantikvaren)

Spørsmål	Svare ut spørsmål
Utbyggere er IKKE interessert i renovering, hovedfokus er riv, bygg nytt, billig!	Tatt til orientering.
I forbindelse med den nye kommunedelplanen for Skien sentrum vil det fra enkelte, politiske hold komme et press for å øke de mulige byggehøydene. Vil Riksantikvaren på generelt grunnlag komme med innspill eller innsigelser for å hindre det?	<p>Først og fremst vil Riksantikvaren presisere at det er fylkeskommunen som har førstelinjeansvaret på spørsmål vedrørende kulturmiljøene i Skien.</p> <p>For Riksantikvarens del, viser vi til mål og anbefalinger i Riksantikvarens bystrategi. Riksantikvaren mener det ikke finnes et entydig svar i hva som kan fungere av volum og høyder i byutvikling. Noen steder vil det være mulig å bygge med større volum og høyder, mens andre steder vil dette være krevende og bidra til en fragmentering av viktige kulturmiljø. Helheten bør alltid være førende i byutvikling. Hver situasjon må ses på individuelt og i sin kontekst. Tiltakshavere, kommunen eller andre bør tidlig ta kontakt med fylkeskommunen for å avklare viktige kulturmiljøverdier i plan- og byggesaker.</p>
Har Riksantikvaren noen synspunkter på prosjektet Skien Brygge?	<p>Skien brygge er et stort utviklingsområde i nærheten av Skien sentrum. Havneområdet inneholder arkeologiske kulturminner – freda kulturlag (ID i Askeladden: 175465-1 Bryggevannet). Skien tollsted (ID: 117598-1), forskriftsfredet tollbygning ligger også innenfor utviklingsområdet. Riksantikvaren viser til fylkeskommunen for spørsmål vedrørende utvikling som berører kulturmiljøer, og vil ellers vise til vår bystrategi. Dette er vårt førende policydokument for Riksantikvarens visjon i alle by- og stedsutviklingssaker. Lenke til digital variant av bystrategien: Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for byutvikling og stedsutvikling - Digitalt</p>
Hvis Skien sentrum trenger et yrende sentrum. Hva veier mest, et sunt sentrum med høye bygg som er arkitektonisk tilpasset, eller et dødt sentrum med lave tilpassede bygg?	<p>Ulike områder i sentrum har ulike tålegrenser for byggehøyde. Det blir derfor avveining mellom ulike hensyn i de forskjellige områdene. Om sentrum er levende eller ikke avhenger av mange forhold. Høyder, arkitektur, blanding av funksjoner i første etasjene, tetthet av</p>

	mennesker, identitet, blågrønne strukturer og tilgjengelighet.
Veldig mye bra om stedstilpasning. Vil kommunen respektere det?	Riksantikvarens strategi for byutvikling er et dokument som benytter i planlegging og saksbehandling. Sammen med DIVE-analysen og byformveilederen har vi et godt grunnlag for å ivareta kulturmiljøet i den nye sentrumsplanen.

Byformveileder. Et nytt verktøy. Anders Eide (Vill arkitektur)

Spørsmål	Svare ut spørsmål
Er byplansjefer og byplanpolitikere for redde for å bruke mulighetene man har i plan- og lovverk til å pålegge utbyggere gode og bærekraftige arkitektoniske løsninger?	Vi kan ikke svare på vegne av politikerne, men fra et byplanståsted holder vi oss oppdatert på mulighetene lovverket gir oss. Lovens intensjoner og bestemmelser er grunnlaget for de planene vi utarbeider og viser seg der i form av bestemmelser, retningslinjer, veiledere og andre planverktøy.
Nytt prosjekt krever områdeanalyse. Er rehabilitering av en eiendom nytt prosjekt i så henseende? Hva er altså et prosjekt?	Ja, en rehabilitering av en eiendom som er søknadspliktig er et prosjekt hvor det må lages en områdeanalyse i tråd med byformveilederen.
Skien er en arbeiderklasseby med forholdsvis lavt lønnede mennesker. Den informasjonen som blir fremlagt nå tilsier dyrere kvadratmeterpris på nysalg av eiendom. Ofte pga mer krav til område som reduserer salgbar areal. Skien har veldig lave boligpriser, takler beboerne disse nye prisene og vil de være interessante mot allerede eksisterende boliger?	Byformveilederen er som navnet sier veiledende for nye byggeprosjekter. Den samler gode prinsipper for byutvikling og gir dermed en ryddig plan- og søknadsprosess. Dette gir større forutsigbarhet for søkeren. På den måten vil det kunne virke positivt på kostnadsbildet.
Hei Eide! Har du sett prosjektet Skien Brygge? Hva synes du i så fall om det mht de eksisterende sjøbodpregede byggene?	Hei og takk for spørsmål. I sammenheng med min egen presentasjon og rolle som konsulent opp mot Skien kommune finner jeg det ikke naturlig å kommentere på enkeltprosjekter. Jeg har heller ikke tilstrekkelig kunnskap om hvilke forutsetninger som ligger til grunn for Skien Brygge, og ønsker derfor heller ikke å uttale meg på sviktende grunnlag. Når det er sagt er jo et av poengene med Byformveilederen å legge til rette for analyser som vi tenker kan gi gode, stedstilpassete bygg. Vi har derfor stor tro på at verktøyet kan komme til nytte i fremtidige prosjekter.

--	--

Wesselkvartalet. Forbilde for fortetting. Vignæs+Kosberg arkitekter

Spørsmål	Svare ut spørsmål
Man ønsker fortetning, logikken er enkel. Mer folk på mindre areal. Skiens sentrale punkt er veldig spredt, togstasjon i en ende, Herkules i en annen, Arkaden på en lokasjon og Lietorvet på enda en lokasjon. Skien sentrum trenger mer beboende befolkning. Hvor ligger restriksjonene på bygging i høyden og hvorfor er restriksjonene der? Hva er tankene om bygging i høyden?	Diskusjonen om høyder er viktig i et bysentrum. Den fortsetter fram til planforslaget er klart. Byggehøyder har betydning for graden av fortetting, hvor mange nye beboere og ansatte vi får plass til i sentrum. Det er også en sammenheng mellom høyden på bebyggelsen og hvor attraktivt det er å oppholde seg i sentrums gater og plasser, ref. DIVE-analysen og byformveilederen. Skien sentrum har ulike tålegrenser når det gjelder byggehøyder og det er viktig å utnytte potensialet der handlingsrommet tillater det, særlig for økonomien i byggeprosjekter.
Hva ble kvadratmeter-byggepris, kanskje helst i forhold til «vanlig» arkitektur.	Vi kjenner ikke sluttsum byggekostnad, men salgspris pr m ² havnet på ca. 25 000 kr mer pr m ² enn budsjettet. Som følge av arkitektonisk kvalitet ble også totalarealet godkjent økt noe i forhold hva som var regulert.
Mye bra og spennende, men jeg synes den gamle bebyggelsen fikk for liten plass.	Myndigheter, og vi selv synes nok at tilpasningen til eksisterende bebyggelse er vellykket. Oppfordrer til å se prosjektet "live". For øvrig har prosjektet fått DOGA-merket, murprisen og det er nå utgitt en bok om prosjektet i Pax forlags Asbuilt-serie.

Meierikvartalet. Svaret på en god tilpasning til det gamle? Hilde Førstøyl Futtrup (Sted arkitektur)

Spørsmål	Svare ut spørsmål
Hvor mye mer skal bygges mellom Skien kirke og elva før vi har fått nok skader og vedlikehold alene koster mer enn det smaker?	Det er muligheter for å bygge noe mer mellom kirken og elva, bl.a. i Meierikvartalet. Ved å følge gode tilpasningsprinsipper vil det kunne styrke det gamle bysentrum.
Utkastet vi har sett ser ikke så verst ut, med sine stiliserte fasader tilpasset området. MEN kvalitet, uansett tidsepoker og stil, ligger i detaljene og materialvalg. Vil utbygger gjøre noe med de glatte, stilmessig fattige fasadene	Vi har i hele prosjektet jobbet med å forankre hvor viktig det er med robuste og gode materialer, og at det er viktig å få til en detaljering i fasadene. Dette uttrykket og

<p>og legge inn struktur og gode detaljer/profiler i gesimsar, vinduer og dører osv.? Og, ikke minst, ha som mål å etablere virksomhet og byliv i lokalene på gateplan?</p> <p>Dette prosjektet ser veldig lovende ut. Et godt stykke arbeid. Hvilke kvaliteter mener du er de viktigste å sikre i videre arbeid og til bygging?</p>	<p>fasadeutforming er også en del av søknaden til kommunen, noe som forplikter ift. utførelse.</p> <p>Vi opplever at eierne av prosjektet her er opptatt av både kvalitet og byutvikling. De jobber iherdig med å få tak i rette leietakere til de ulike lokalene i prosjektet, og bruker store ressurser på å utvikle et prosjekt som vil bidra til å skape liv i sentrum.</p>
<p>Hvor lå innkjøring til parkeringskjelleren?</p>	<p>Innkjøring til parkeringskjelleren er fra Skistredet, rett nedenfor det verneverdige teglbygget.</p>
<p>Kommunen i meierigården? Hvordan har det seg at utbygging i Skien, som i utgangspunktet skulle gi folkeliv, forretninger, restauranter og annen næring, ender opp med å hente inn offentlig virksomhet (fylkeskommune, Nav, kommunal virksomhet) og gjør byen død etter arbeidstid? Kveldsaktiviteten Teater Ibsen har Klosterøya jo fått, - var det en god løsning (for sentrum)?</p>	<p>Kontorarbeidsplasser er viktige for å styrke grunnlaget for handel og service i sentrum. Det er likevel viktig å sørge for at det blir en miks av funksjoner i de sentrale delene av byen for at det skal være aktivitet gjennom hele dagen. Klosterøya har fått en miks av funksjoner i tråd med visjonene og strategiene som ble laget for etterbruken av øya. Dette har gitt mange nye arbeidsplasser og et mangfold av aktiviteter.</p>
<p>Hvordan sikres at butikker, kafeer og andre tjenester som trekker folk og gjør at sånne prosjekter blir lønnsomme for eiere? Det er stor risiko for at de lokalene blir tomme, som mye er nå? Hvordan jobber man med det?</p>	<p>Skien kommune har siden handlingsprogrammet for sentrum ble vedtatt i 2013, jobbet tett med næringslivet i sentrum for å få mer liv. Det har vært tøft for næringslivet generelt de siste årene, med pandemi, økende priser og renter. Det har rammet også handel og servicenæringer utenfor sentrum, f.eks. på kjøpesentre. I forbindelse med den nye kommunedelplanen for sentrum skal vi fornye handlingsprogrammet. Det vil gi oss nye strategier og tiltak som skal gjennomføres fram mot 2030. De nye tiltakene vil være et resultat av et fortsatt samarbeid med gårdeiere og butikkdrivere.</p>
<p>I all hovedsak er Meierikvartalet veldig bra. Er den endelig vedtatt i kommunen eller kan vi risikere store uheldige avvik?</p>	<p>Det ble gitt rammetillatelse til næringsbygget langs Prinsessegata 30.09.2022.</p> <p>Nå planlegges det å søke om endring av rammetillatelsen for næringsbygget (etter bytte av arkitekter) og at det skal søkes om oppføring av midtbygget.</p>