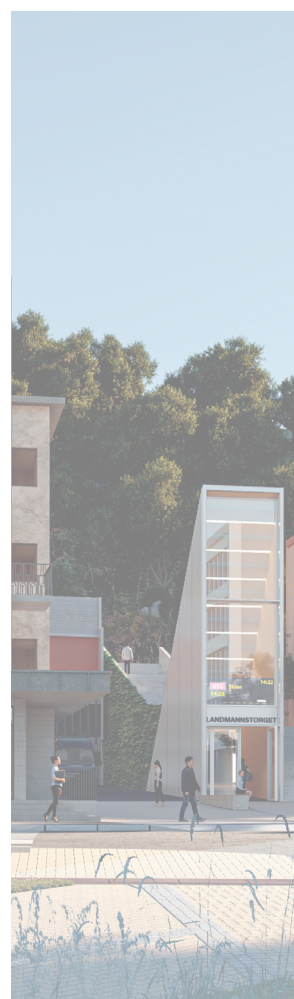
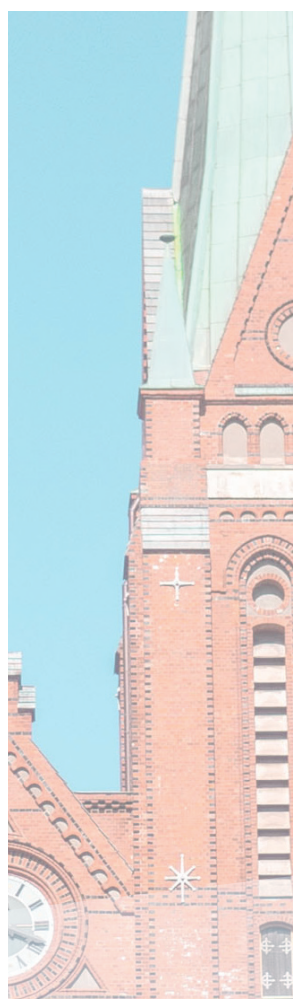


Vedlegg:

Konsekvensutredning

Kommunedelplan for Skien sentrum

04.10.2024



Innhold

1. Innledning	3
2. Foreslåtte endringer i plankart	4
3. Risiko- og sårbarhet	4
4 Metode	4
4.1 Konsekvensgraden.....	4
4.2 Konsekvensutredningsskjema	5
4.3 Nye kunnskapsgrunnlag	6
5. Konsekvensutredning	7
5.1 Utfylling i elva utenfor Smieøya tas ut av sentrumsplanen	7
5.2 Nasjonal beredskapsvei for tungtransport.....	8
5.3 Endre arealformål fra sentrumsformål til kombinert formål	9
5.4 Høyder	10
6. Tematiske konsekvenser	23
6.1 Transport og mobilitet.....	23
6.2 Klima	23
6.3 Kulturminner og kulturmiljø.....	24
6.4 Folkehelse.....	24
6.5 Naturmangfold	25
6.6 Vannmiljø.....	26
6.7 Landskap.....	27
6.8 Bolig og næringsutvikling	27
6.9 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	28
7. Samlede virkninger for Skien sentrum	29
Kilder	31

Revidert 04.10.2024: Rettet plankart s. 21 i samsvar med plankart datert 19.08.2024 (førstegangsbehandlingen).

1. Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger § 6 skal det utarbeides en konsekvensutredning (KU) for kommunedelplaner som vurderer og beskriver planens virkninger for miljø og samfunn.

For kommunedelplaner kan konsekvensutredningen begrenses til å redegjøre for virkningene planen kan få på et overordnet nivå. Unntaket er der hvor planen legger opp til konkrete tiltak.

Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger av endret arealbruk og virkningene av de samlede arealbruksendringene, eller hvordan planens strategier vil påvirke miljø og samfunn, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 18.

Konsekvensutredningen skal vurderes opp mot dagens situasjon i sentrum "nullalternativet". Nullalternativet tar utgangspunkt i dagens situasjon med gjeldende sentrumsplan (17.06.2011) og hvordan sentrum hadde utviklet dersom vi ikke hadde revidert sentrumsplanen. Vedtatt reguleringsplaner regnes som en del av nullalternativet, Miljødirektoratet (u.å.). For utfyllende beskrivelse av planområdet vises det til planbeskrivelsen.

Arealendringer er vist i kapittel 2. Endringer i bestemmelsene som påvirker arealbruk og strategier er omtalt i kapittel 6 om planens samlede virkninger.

Oppdatering av plankartet i henhold til reguleringsplaner vedtatt siden forrige sentrumsplan omfattes ikke av konsekvensutredningen.

Ny avgrensning av sentrum

I nord er avgrensningen av sentrum foreslått innskrenket som en følge av at fylkeskommunen har flyttet sine kontorer. Planområdet samsvarer nå med området for handlingsprogrammet for sentrum- Skien 2020 og kommuneplanens arealdel vedtatt 25.05.2023.



Bilde 1: Rød stiplet linje viser ny sentrumsavgrensning. Hvit heltrukket linje viser sentrumsavgrensningen i kommunedelplan fra 2011.

2. Foreslåtte endringer i plankart

- Sentrumsplanens avgrensning er endret sammenlignet med gjeldende sentrumsplan, omtalt i kapittel 1.
- Friområdene Gyngehaven, Høyerhaven og Tømmerkaia er foreslått endret fra arealformål friområde til naturområde og er nærmere omtalt i omtalt i kapittel 6.
- Deler av hensynssonene for kulturmiljø H570 er endret til bestemmelsesområder og omtalt i kapittel 6.
- Togstopp vises med en stiplet linje over eksisterende trase for videreutvikling av togstopp og eksisterende tunnel er vist med hensynssone H190 Andre sikringssoner, omtalt i kapittel 6.
- På Smieøya er arealet for opparbeiding av park i elva foreslått tatt ut, dette er skjematisk vist i KU-skjema 5.1.
- Det er 8 områder som er foreslått med endret byggehøyde og vist i KU-skjema 5.4.
- Nedre Skottlandsveg og Kongensgate er definert som nasjonal transportveg og vist i skjema 5.2.
- Det er 9 områder som er foreslått endret fra sentrumsformål til formål kombinert næring, bolig, tjenesteyting og vist i 5.3.
- Hensynssone for aktsomhet kvikkleire er innarbeida i kartet og omtalt i kapittel 6.
- Hensynssoner for naturmiljø er oppdatert og omtalt i kapittel 6.

Arealendringer fra utbyggingsformål til grønstruktur eller endringer fra friområde til naturområde har i tråd med forskrift om konsekvensutredninger, ikke blitt konsekvensutredet.

3. Risiko- og sårbarhet

Helhetlig vurdering av risiko- og sårbarhet er vedlagt i eget dokument. Risiko- og sårbarhet er i tillegg vurdert i skjema for arealendringer og under oppsummeringen.

4 Metode

Konsekvensutredningen baserer seg på temaene vedtatt i planprogrammet, Bystyret Sak 108/23, 26.09.2023. I skjema under vises tema, problemstilling og kunnskapsgrunnlag gjengitt fra planprogrammet. I tillegg skal konsekvensutredningen basere seg på kjent kunnskap fra ulike veiledere, kart- og dataløsninger, rapporter og utredninger, kommunale planer og lokalkunnskap. Konsekvensutredningen baserer seg på kravene i forskrift om konsekvensutredninger.

4.1 Konsekvensgraden

Følgende fargekoder beskriver graden av konsekvens:

Rødt	Rødt- Negativ Konflikt med temaet som ikke kan rettes opp ved en utbygging (statlige eller regionale føringer, eller lokale hensyn som ikke kan erstattes)
Oransje	Oransje-Middels Tema som må tas hensyn til/ følges opp i detaljregulering og byggesak
Grønn	Grønn- Positiv Ingen konflikt eller positivt for tema
Grå	Grå- Ikke relevant / Nøytral

4.2 Konsekvensutredningsskjema

Under gjengis en oppsummering av hva konsekvensutredningen skal inneholde i tråd med planprogrammet.

Tema	Forklaring
Transport og mobilitet	<p>Omhandler: transportbehov, parkering, renovasjon/vareleveranse, mobilitet for myke trafikanter og universell utforming.</p> <p>Problemstilling: Transport og mobilitet skal vurderes opp mot fortetting. Mange ulike og til dels kryssende hensyn må ivaretas når trafikk og parkering skal løses i trange bygater.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Gatebruksplan, parkeringsstrategi, Bystrategi Grenland</p>
Klima	<p>Omhandler: forurensing/utslipp, klimatilpasning, opptak og lagring av klimagasser</p> <p>Problemstilling: Klimaendringene er en global utfordring som for sentrum sin del handler om å redusere negative klimaeffekter.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Klimavurdering av kommunedelplan for sentrum, kommunedelplan for klima og energi, skybruddsplan Skien sentrum 2022, grønnstrukturanalyse, ROS-analyse.</p>
Kulturminner og kulturmiljø	<p>Omhandler: Kulturminner, kulturmiljø og opplevelsen av disse skal omtales.</p> <p>Problemstilling: Skien er en middelalderby med rik historie og identitet, samtidig er det et ønske om fortetting og utvikling</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE), Kommunedelplan for kulturminnevern, Byformanalyse</p>
Folkehelse	<p>Omhandler: rekreasjon, nærmiljø, barn og unges interesser, aldersvennlig samfunn, universell utforming, grøntområder, nærhet til vann, gode uterom, støy og luftforurensning.</p> <p>Problemstilling: Konsekvensutredningen skal synliggjøre de positive og negative effektene av tiltakene for folkehelsen. Er planen inkluderende for ulike aldersgrupper og personer med funksjonsnedsettelse?</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Byformanalyse, grønnstrukturanalyse, Ros-analyse, Kommunedelplan for kultur, idrett, friluftsliv og frivillighet</p>
Naturmangfold	<p>Omhandler: Grønnstruktur, naturtyper og arter.</p> <p>Problemstilling: Sentrum har flere trær, parker og grønne områder med høy naturverdi for det biologiske mangfoldet. De store arealene vises som grønnstruktur etc. i plankartene, mens de små grønne flekkene ikke er kartlagt. Et mål er å bevare dagens grønne verdier og samtidig tilføre flere grønne kvaliteter.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Grønnstrukturanalyse, Pollinator-rapport</p>
Vannmiljø	<p>Omhandler: Hjellevannet og Skienselva er en del av Skiensvassdraget innenfor sentrumsplanen.</p> <p>Problemstilling: Vil endringer i sentrumsplanen påvirke vannforekomstenes økologiske og kjemiske tilstand? Dette inkluderer naturfarer som grunnforurensning og flom i sammenheng med klimaendringer og dreneringsendringer, som også vil være et viktig tema i ROS-analysen.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Vann-nett, Vannmiljø, Vannportalen, ROS-analyse</p>
Landskap	<p>Omhandler: Det naturlige og menneskeskapte landskapet.</p>

	<p>Problemstilling: Skien sentrums nordre del har et kupert terreng med et historisk, rektangulært gatenett og viktige siktakser. Sentrums ulike landskapsformer, bystrukturer og andre særpreg er hensyn som må ligge til grunn for vurderingene av nye byggetiltak.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE), Byformanalyse</p>
Bolig og næringsutvikling	<p>Omhandler: Bolig- og næringsutvikling i sentrum.</p> <p>Problemstilling: Hvordan vil endringene bidra til at flere skal bo, arbeide, handle og ha gode opplevelser i sentrum?</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Verdiskapende fortetting i Grenland, Byformanalyse, kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE)</p>
Samfunnssikkerhet	<p>Omhandler: Risiko og sårbarhet.</p> <p>Kunnskapsgrunnlag: Ros-analyse. Norges vassdrags- og energidirektorat (u.å).</p>
Samlet vurdering: Her drøftes de ulike tema	
Konklusjon: Her skrives anbefalingen.	

4.3 Nye kunnskapsgrunnlag

Følgende dokumenter og verktøy er en del av kunnskapsgrunnlaget til sentrumsplanen:



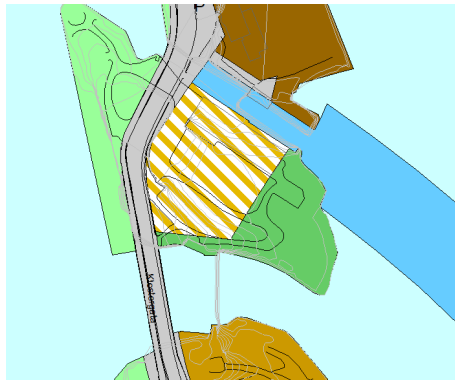
- Verdiskapende fortetting i Grenland, Spacescape og Vill (2020)
- Byformveileder Skien, Vill og Spacescape, 2023)
- Kulturhistorisk stedsanalyse for Skien, Asplan viak (2022)
- Skybruddsplan Skien sentrum, Rambøll (2022)
- Grønnstrukturanalyse, Skien kommune (2024)
- klimavurdering for Skien sentrum, WSP (2024)
- Pollinatorvennlige Skien, Telemark Landbruksselskap (2023)
- Gatebruksplan og parkeringsstrategi, WSP (2024).

Disse kunnskapsgrunnlagene er nærmere omtalt i planbeskrivelsen. Hvordan de påvirker sentrum er vurdert i kapittel 6.

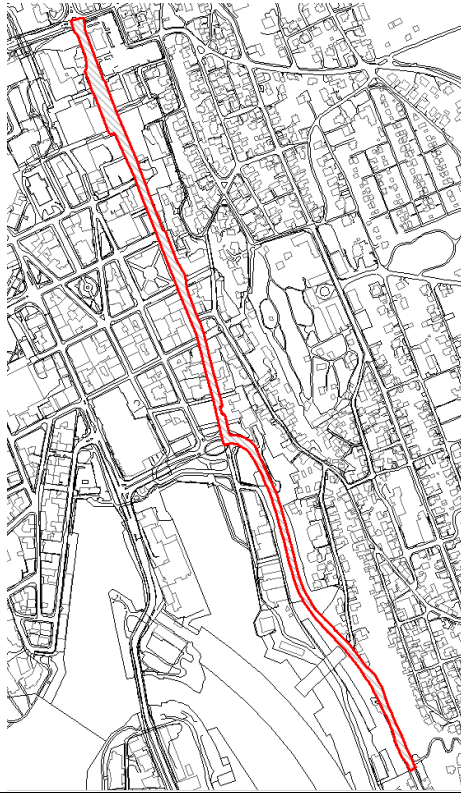
5. Konsekvensutredning

Under vises konsekvensutredning av arealendringer i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.


5.1 Utfylling i elva utenfor Smieøya tas ut av sentrumsplanen

<p>Beskrivelse</p> <p>Området ligger i elva utenfor dagens landareal på Smieøya.</p> <p>Gjeldende kommunedelplan for Skien sentrum viser formålet park ut i elva. Det er lagt til rette for en utfylling i elva for å utvide dagens park. Ny kommunedelplan for sentrum foreslår å ta ut arealet som går utenfor landarealet i dag. Området som er foreslått tatt ut er på ca. 1 daa og er vist med rød strek i kartet under.</p>	<p>Oversiktskart</p> 	
<p>Gjeldende sentrumsplan 2011</p> 	<p>Forslag til ny sentrumsplan</p> 	
<p>Tema</p>	<p>Konsekvens</p>	<p>Forklaring</p>
<p>Transport og mobilitet</p>	<p>Grønn</p>	<p>Unngår forverring av strømningsforholdene for båttrafikken.</p>
<p>Klima</p>	<p>Grønn</p>	<p>Positivt for klima å bevare vannkanten slik den er i dag.</p>
<p>Kulturminner og kulturmiljø</p>	<p>Grønn</p>	<p>Smieøya hadde Telemarkskanalens første avgangsbrygge frem til Hjellevannet ble bygd.</p>
<p>Folkehelse</p>	<p>Grå</p>	<p>Ikke relevant</p>
<p>Naturmangfold</p>	<p>Grønn</p>	<p>Positivt for naturmangfold. Området er registrert som et viktig område for gråmåke (sårbar), storskarv (nær truet). Anadrom og katadrom fisk. Grunnen er kalkfjell som kan være et viktig habitat for kalkrevende arter.</p>
<p>Vannmiljø</p>	<p>Grønn</p>	<p>Positivt å bevare bunnforholdene/vannkanten i elva.</p>
<p>Landskap</p>	<p>Grå</p>	<p>Ikke relevant</p>
<p>Bolig og næringsutvikling</p>	<p>Grå</p>	<p>Ikke relevant</p>
<p>Annet (risiko og sårbarhet)</p>	<p>Grå</p>	<p>Flomsone elv. Radon moderat til lav.</p>
<p>Samlet vurdering:</p> <p>Smieøya er en grønn lunge i sentrum hvor det er tilrettelagt for rekreasjon nær vannet. Med hensyn til klima, vannmiljøet, bunnforhold, strømningsforhold samt dyre- og planteliv er det positivt å bevare vannkanten slik den er i dag.</p>		
<p>Konklusjon:</p> <p>Anbefaler å ta ut arealet for utfylling i elva fra sentrumsplanen</p>		

5.2 Nasjonal beredskapsvei for tungtransport

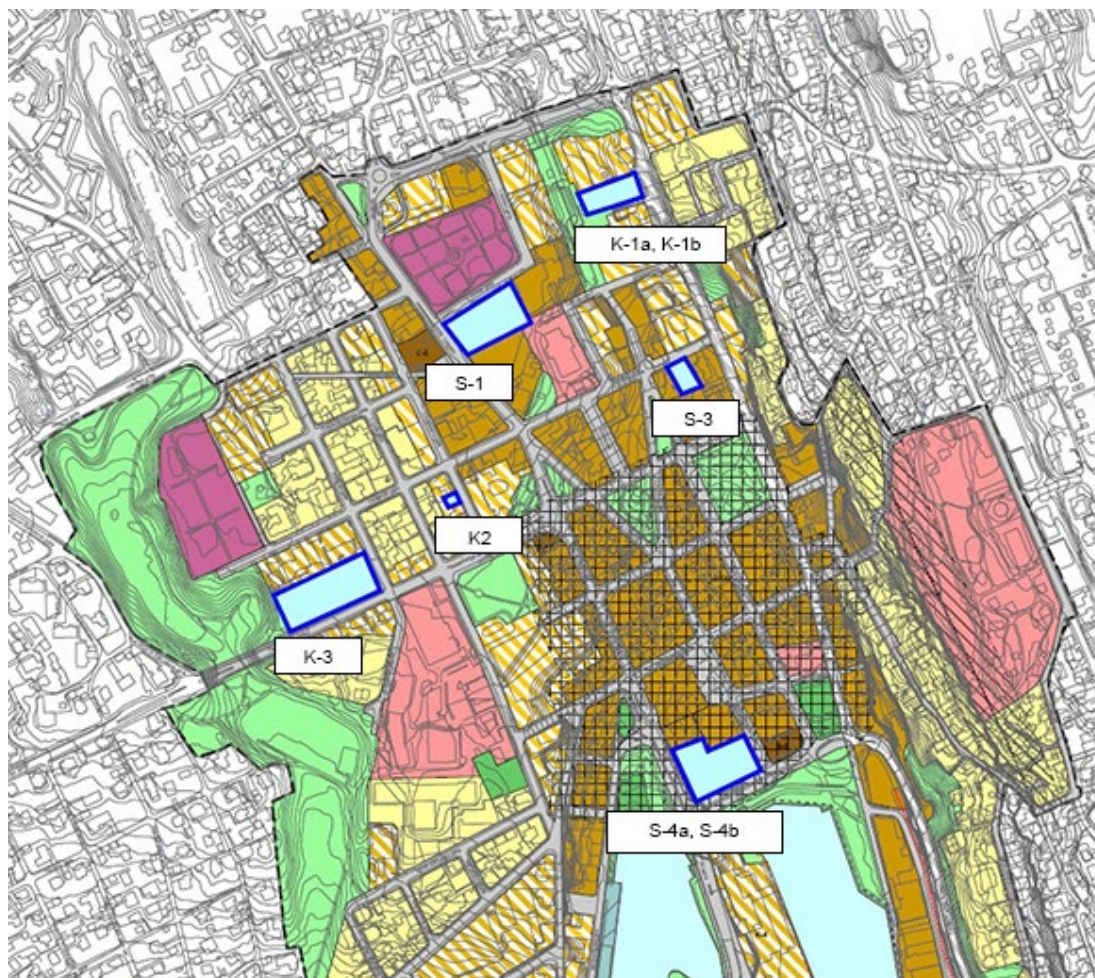
<p>Beskrivelse</p> <p>Statnett har fremmet innspill om at planområdet berører transportvei for tungtransport av trafoer fra kaianlegg sør for Borgestadholmen og frem til Rød transformatorstasjon. Statnett viser i denne sammenheng til beredskapsforskriften § 4-6. Nasjonal tungtransportberedskap. Det er avgjørende for Statnett at kommunedelplanen for Skien sentrum tar hensyn til og sikrer transportveien.</p> <p>Alle tiltak i forbindelse med vist vei skal godkjennes av Statnett.</p>		<p>Oversiktskart</p> 
Tema	Konsekvens	Forklaring
Transport og mobilitet	Oransje	Positivt å ivareta transportvegen. Må hensyntas ved nye tiltak i og langs vegen.
Klima	Grønn	Positivt å ivareta muligheten for vedlikehold av strømmettet med tilhørende infrastruktur
Kulturminner og kulturmiljø	Grå	Ikke relevant
Folkehelse	Grå	Ikke relevant
Naturmangfold	Grå	Ikke relevant
Vannmiljø	Grå	Ikke relevant
Landskap	Grå	Ikke relevant
Bolig og næringsutvikling	Oransje	Ved transformasjon av bebyggelse og infrastruktur må vegen hensyntas.
Annet	Grå	Ikke relevant
<p>Samlet vurdering:</p> <p>Statnett viser til kartkoden 2900 i sitt innspill til kommunen. Koden 2900 er kode som kan brukes i reguleringsplaner og ikke i kommunedelplan, men koden 2800 kan brukes på kommuneplan og heter: Kombinerte formål- for samferdselsanlegg og/ eller tekniske infrastrukturtraseer.</p> <p>Av hensyn til at vegen som tungtransportveg må ivaretas ved all planlegging i og langs vegen ansees det som viktig at dette kommer frem i kart og bestemmelser. Tungtransportvegen vises i kartet med kode 2800: kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturer. I kartet vises formålet med beskrivelsen kritisk transportvei for transformatorer/ nasjonal tungtransportberedskap. Statnett sitt forslag til bestemmelser foreslås innarbeidet i bestemmelsene.</p>		
<p>Konklusjon:</p> <p>Anbefales</p>		

5.3 Endre arealformål fra sentrumsformål til kombinert formål

<p>Beskrivelse Områdene vist med gul skravur endrer arealformål fra sentrumsformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål. (bolig, næring og offentlig eller privat tjenesteyting). Endringen medfører at formålet forretning er tatt ut. Forretning er virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer. I dag er det ingen av områdene som driver med forretning.</p>		<p>Oversiktskart</p> 
Tema	Konsekvens	Forklaring
Transport og mobilitet	Grå	Ikke relevant
Klima	Grå	Ikke relevant
Kulturminner og kulturmiljø	Grå	Ikke relevant
Folkehelse	Grå	Ikke relevant
Naturmangfold	Grå	Ikke relevant
Vannmiljø	Grå	Ikke relevant
Landskap	Grå	Ikke relevant
Bolig og næringsutvikling	Grønn	Endringen vil styrke handelen gjennom en konsentrasjon av handelsområdet.
Annet	Grå	Ikke relevant
<p>Samlet vurdering: Endringen vil ikke få konsekvens for dagens bruk. Endringen vil styrke handelen i sentrum. Handelsområdet blir mer kompakt, istedenfor å spre ut forretningen i sentrum.</p>		
<p>Konklusjon: Anbefales å endre arealformål fra sentrumsformål til kombinert formål i områdene som vist over i kartet.</p>		

5.4 Høyder

Sentrumsplanen viser nye høydebestemmelser for 6 områder. Områdene er markert i kartet under. Utviklingspotensialet i gjeldende sentrumsplan 2011 og regulerte områder er ikke medtatt i konsekvensutredningen. Det er videre gjennomført et volumstudie for å illustrere de nye byggehøydene. I volumstudie viser de oransje boksene dagens utviklingspotensial og blå bokser viser økte byggehøyder.



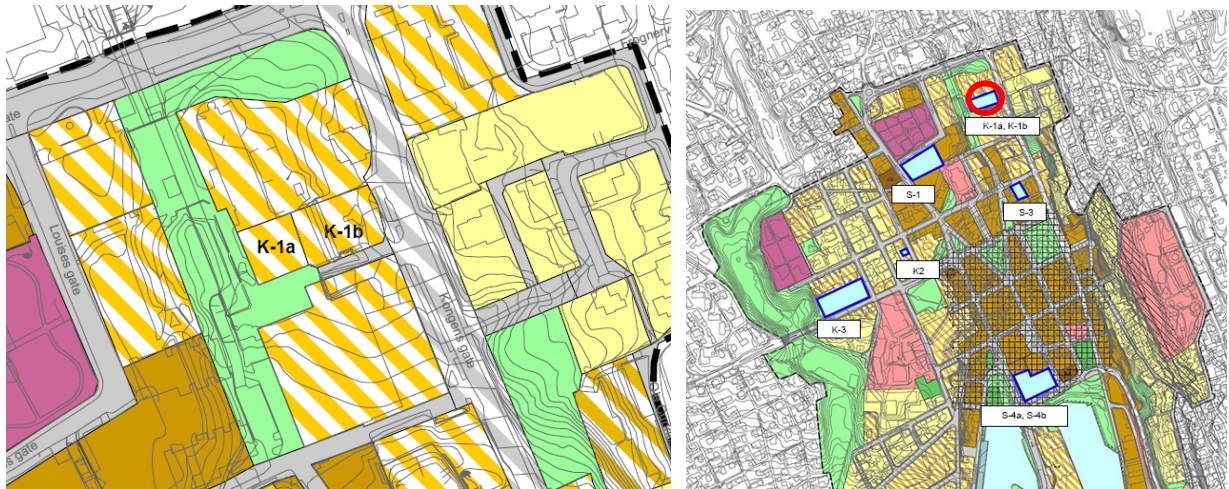
Oversiktskart over hvilke områder som får økte byggehøyder

Nye byggehøyder sammen med utviklingspotensialet som allerede ligger i sentrum gir større handlingsrom for videre utvikling. For temanene naturmangfold og vannmiljø vurderes konsekvensene til ikke relevant. For temanene folkehelse og klima vurderes konsekvensen for nøytral. Dette fordi all utbygging har negative klimaeffekter men fortetting av eksisterende bebyggelse er positivt, spesielt i sentrum. Fortetting gir muligheten til å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet. For temaene transport og mobilitet, bolig og næringsutvikling vurderes konsekvensen for positivt ved at potensiale for fortetting er størst mulig, samtidig som det tas hensyn til landskap, estetikk og kulturmiljø.

Under vises en tabell som vurderer nye høyder opp mot dagens situasjon for temaene landskap og kulturminner. Illustrasjonene under er vist med volum. Volumstudiet viser ikke arkitektur, taklandskap, grønnsstruktur m.m, men er kun et verktøy for å illustrere høyder med volum. Områdene under er beskrevet med etasjer. For å se kotehøyde vises det til bestemmelsene 1.6.4.

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt K-1a og k-1b

Kongensgate 33. GBNR 300/2370 og 300/2374



Viser k-1a og k-1b i ny kommunedelplan for Skien sentrum

Beskrivelse av dagens situasjon

I dag består bygningsmassen av 2 etasjer pluss en inntrukket halv etasje bestående av glass. Terrenget er skrånende opp mot Kongensgate. Halve arealet er parkering på tak.

Gjeldende sentrumsplan

I nåværende sentrumsplan er maks byggehøyde satt til 22,2m, dette tilsvarer 6 etasjer.

Reguleringsplan

Området er regulert med planID 863 og reguleringsbestemmelsene sier at maksimale tillatte byggehøyder er gitt i eksisterende bygning. Reguleringsplanen går foran gjeldende sentrumsplan.

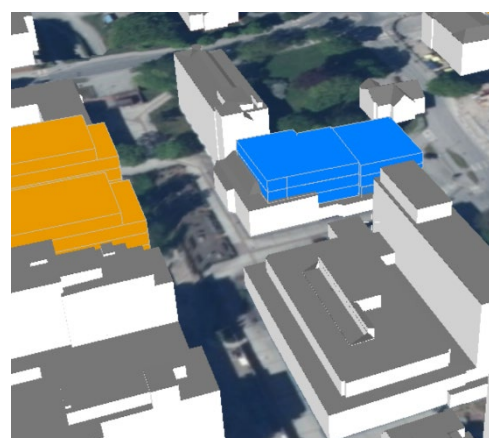
Ny sentrumsplan

I ny sentrumsplan er det lagt inn mulighet til å øke byggehøyden med 3 etasjer innenfor felt K-1a og K-1b. Dette er i tråd med fortettingsstudie utarbeidet for Skien sentrum (2020). Totalt utgjør det 5 etasjer.

Volumstudie



Skråfoto (geoinnsyn)



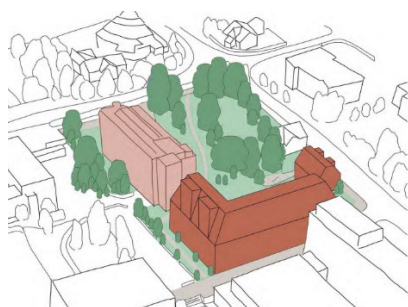
Skråfoto – viser ny byggehøyde i blå



Øyehøyde (Kongensgate), Google maps



Øyehøyde (Kongensgate), 3D modell Skien kommune

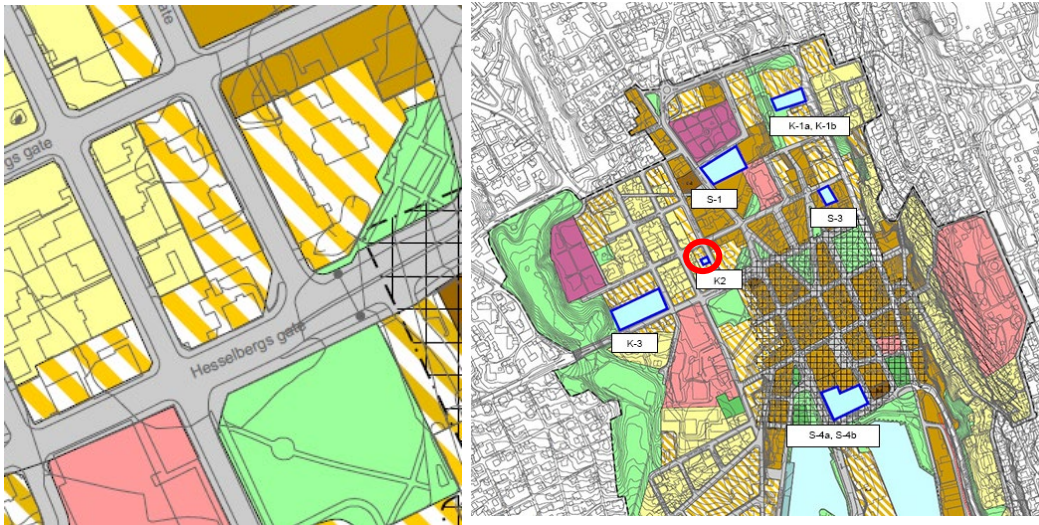


Illustrasjon fra fortettingsstudie (2020), s. 95.

Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap	Grå	Høyden på ny bebyggelse vil være noe lavere enn omkringliggende bygg. Volumstudiet viser at dette ikke utgjør noen konsekvenser for landskapet.
Kulturminner og kulturmiljø	Oransje	Nordøst for området ligger det en SEFRAK-registrert bygning fra 1800 tallet.
<p>Samlet vurdering: Hensynet til omkringliggende bebyggelse og taklandskap blir et viktig tema ved videre detaljregulering. Nordøst for området ligger det en SEFRAK-registrert bygning fra 1800 tallet-hensynet til denne må vurderes ved nærmere detaljregulering. Volumstudiet viser at økte byggehøyder her ikke blir utfordrende i landskapet. Kvartalet vurderes som godt egnet til transformasjon og fortetting.</p> <p>Dette området er en case fra fortettingsstudie (2020), side 94-97.</p> <p><i>«Det tidligere Hotell Ibsen egner seg godt til transformasjon til bolig med fine lysforhold og beliggenhet med utsikt over parken. Hvis det finnes et behov for barnehage i dette område vil parken være et fint uteareal som kunne brukes med lokaler i første etasje. Ved å fortette med en ny boligstruktur får vi en fin fellestomt der det idag er parkering. Kontorlokaler kan plasseres i de første etasjene mot nabobygget, Kverndalens helsestasjon, med inngang fra gaten. Boligstrukturen vil gi en fasade mot Kverndalsgaten der service eller kontorer kan plasseres på gatenivå.</i></p> <p><i>Forslaget styrker gjennom dette eksisterende grøntstruktur, og eksisterende urbane gater og gir nye kontorfasiliteter og nye boliger.»</i></p>		
<p>Konklusjon: Anbefales</p>		

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt K2

Cappelensgate 7 og 5. GBNR 300/678,676



Beskrivelse av dagens situasjon

K-2 området er i dag uten bebyggelse. Område ligger innenfor et kvartal med trehusbebyggelse som i hovedsak har saltak.

Gjeldende sentrumsplan

Plan og bygningslovens bestemmelser, 9 meter.

Reguleringsplan

Ikke regulert

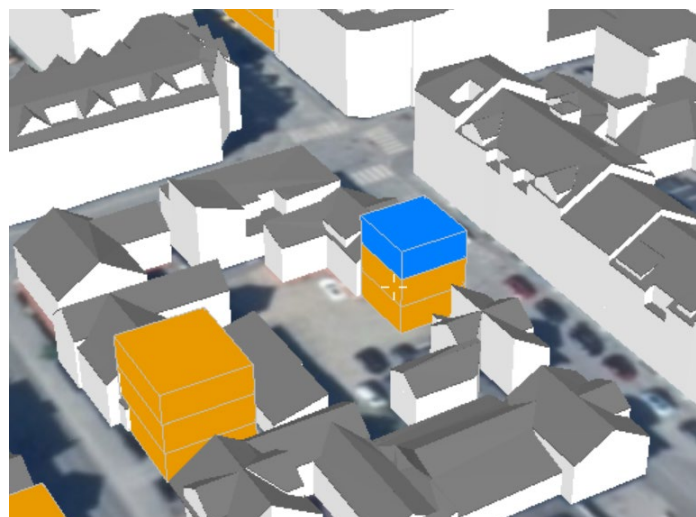
Ny sentrumsplan

Innenfor område K-2 legges det opp til et infillprosjekt på 3 etasjer.

Volumstudie



Skråfoto (geoinnsyn)



Skråfoto (3D-modell, skien kommune)



Bilde fra øyehøyde (google maps)

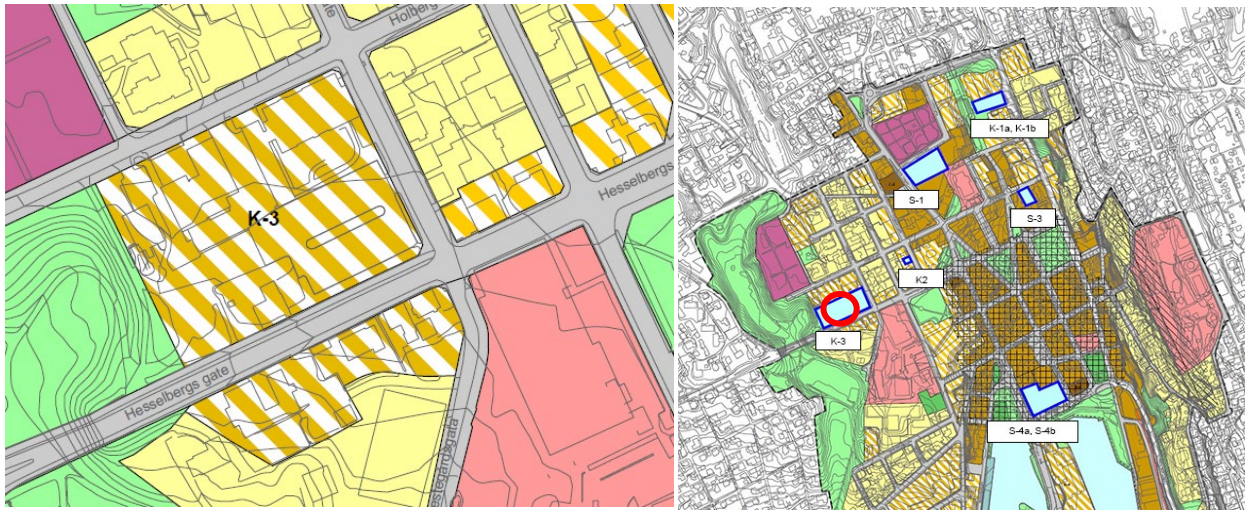


Øyehøyde (3D-modell, Skien kommune)

Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap		Infill vil styrke kvartalsstrukturen, men det er viktig at taket tilpasses omkringliggende bebyggelse.
Kulturminner og kulturmiljø		Eksisterende bygninger nord og sør er B-objekt/SEFRAK.
Samlet vurdering: Ny sentrumsplan åpner opp for muligheten til et infillprosjekt på 3 etasjer for område K2. Det er spesielt hensynet til omkringliggende bebyggelse og takform som må vurderes ved videre planlegging. B-objektene må hensyntas ved videre planlegging. Byformveilder vil bidra til en god tilpasning til kulturmiljø.		
Konklusjon: Anbefales		

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt K3 Marenro

Hesselbergs gate 22B, GBNR 300/1630, 300/5207, 300/1627, 300/1626, 300/1573, 300/1623, 300/1621



Beskrivelse av dagens situasjon

Marenro består i dag av parkeringsareal og en Sefrak- bygning fra 1800- tallet. Bygningen er i dag tatt i bruk som lager og utstyrssentral.

Gjeldende sentrumsplan

Gjeldende sentrumsplan åpner opp for byggehøyde 11,1m.

Reguleringsplan

Ikke regulert

Ny sentrumsplan

Sentrumsplanen viser nå 14,5m. Dette betyr at det åpnes for 1 ekstra etasje. Det er satt bestemmelser om at den ekstra etasjen skal nedtrappes 1 etasje mot Haugesgate som vist i volumstudiet.

Volumstudie



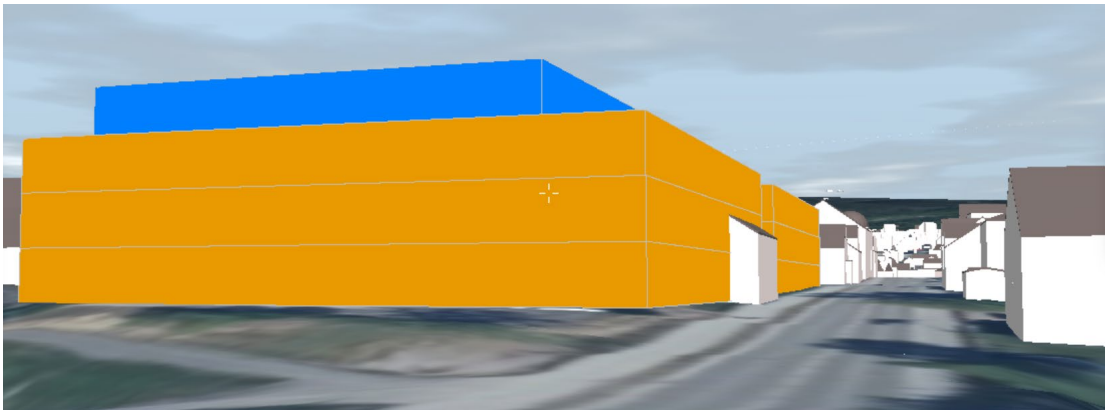
Skråfoto (geoinnsyn)



Skråfoto (3D-modell, skien kommune)



Øyehøyde (google maps)

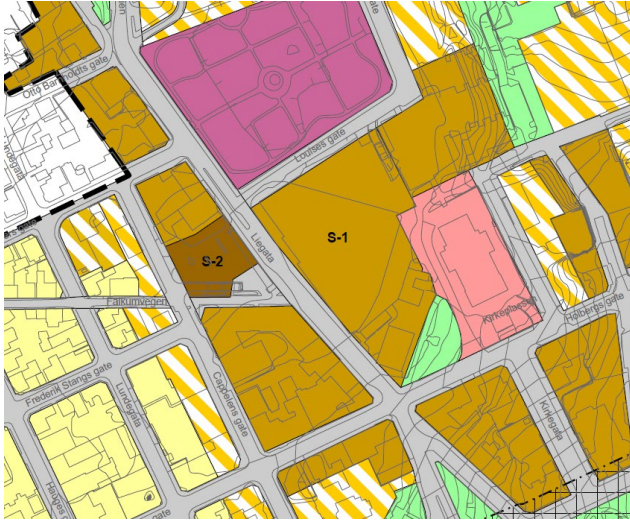


Øyehøyde (3D-modell, Skien kommune)

Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap		I nåværende sentrumsplan kan det bygges 3 etasjer og i ny sentrumsplan åpnes det opp for 4 etasjer, hvorav den 4 etasjen skal være inntrukket. Liten konsekvens for landskapet.
Kulturminner og kulturmiljø		SEFRAK-bygning
Samlet vurdering: Endringen består av å åpne opp for en ekstra etasje som skal være inntrukket mot Hesselbergsgate. En ekstra etasje er vurdert til å ha lite til ingen konsekvens for nevnte tema.		
Konklusjon: Anbefales		

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt S-1 Lietorvet

Lietorvet. GBNR 300/5128, 300/2619



Beskrivelse av dagens situasjon

Landskapet er i dag bestående av bygninger i et etablert sentrum. S-1 er Lietorvet kjøpesenter.

Gjeldende sentrumsplan

Gjeldende sentrumsplan åpner opp for byggehøyde 11,1.

Reguleringsplan

Ikke regulert

Ny sentrumsplan

Sentrumsplanen viser nå 14,5m. Dette betyr at det åpnes for 1 ekstra etasje.

Volumstudie



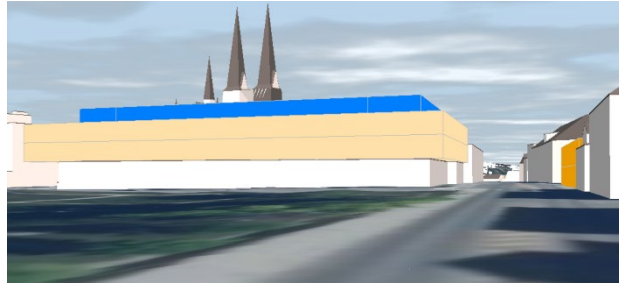
Skråfoto (geoinnsyn)



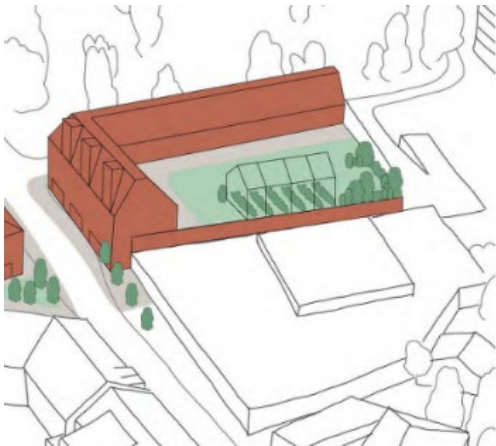
Skråfoto, (3D-modell, skien kommune)



Øyehøyde (google maps)



Øyehøyde (3D-modell, skien kommune)



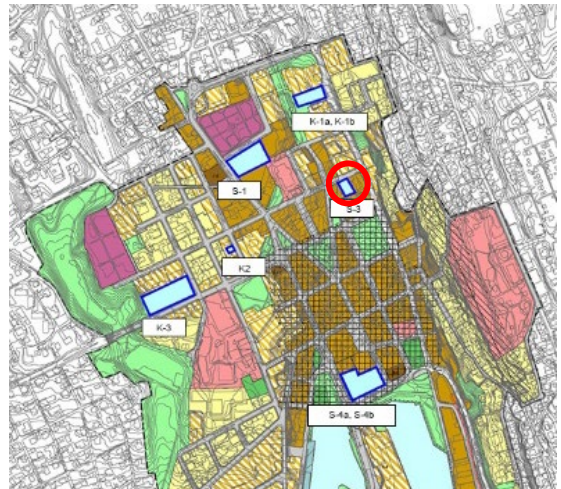
Illustrasjon fra fortetningsstudie (2020), s. 99, 100).



Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap	Oransje	Konsekvensene av en ekstra inntrukket etasje vurderes til liten for landskapet. Hensynet til kirken, taklandskap må hensyntas ved videre detaljregulering.
Kulturminner og kulturmiljø	Oransje	Kvartalet har ingen registrerte kulturminner, men kirkegården på Lie og Skien kirke er viktige kulturminner og hensynet til disse må vurderes ved detaljregulering.
<p>Samlet vurdering: Den samlede vurdering vurderes som lav med en ekstra inntrukket etasje, men flere hensyn må ivaretas ved videre planlegging.</p> <p>Dette var et av case-studiene som ble vurdert i fortetningsstudien til Skien (2020), side 98-101.</p> <p>«På Lietorvet og parkeringsplassen vest for Liegata kan det etableres boliger, kontor, og næring. Liegaten som pr. idag har mange butikker og kontorer på gateplan bør fortettes slik at gatens aktive første etasjer styrkes og holdes ved like. Byggene er skissert med 3-4 etasjer</p> <p>Området bak kirken som idag er parkeringsplass til Meny kan gjerne vurderes til park med parkeringsgarasje under bakken. Forslaget styrker gjennom dette eksisterende grøntstruktur, og eksisterende urbane gater. Forslaget gir nye kontorfasiliteter og nye boliger..»</p>		
<p>Konklusjon: Anbefales</p>		

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt S-3 Bak fylkeshuset

Torggate 22 GBNR 300/4029



Beskrivelse av dagens situasjon

I dag er det parkeringsareal og mindre bebyggelse.

Gjeldende sentrumsplan

Dagens sentrumsplan viser 7 etasjer mot fylkeshuset. Mot Holbergs gate viser dagens sentrumsplan 4 etasjer.

Reguleringsplan

Ikke regulert.

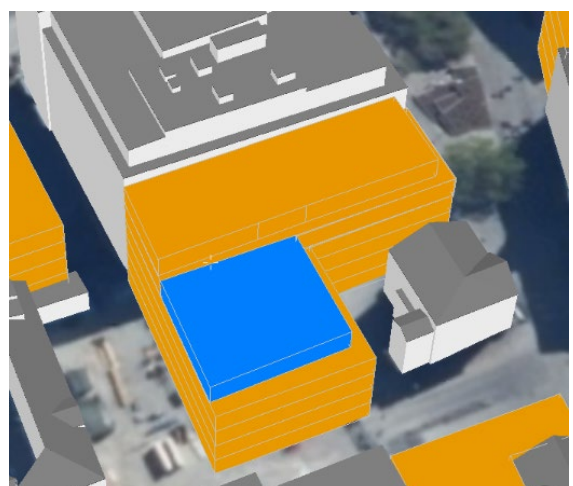
Ny sentrumsplan

Ny sentrumsplan viser en nedtrapping til 6 etasjer. Mot Holbergs gate viser ny sentrumsplan 5 etasjer. Den 5 etasjen skal være intrukket.

Volumstudie



Skråfoto (geoinnsyn)



Skråfoto (3D modell, Skien kommune)



Øyehøyde, Holbergs gate,
Amtmand Aalls gate (google maps)



Øyehøyde, Holbergs gate, Amtmand Aalls gate
(3D-modell, skien kommune)

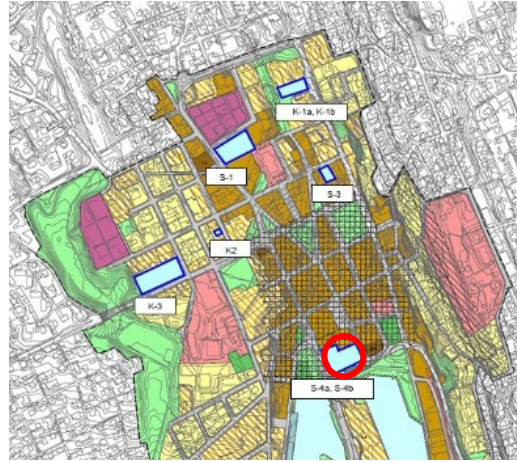
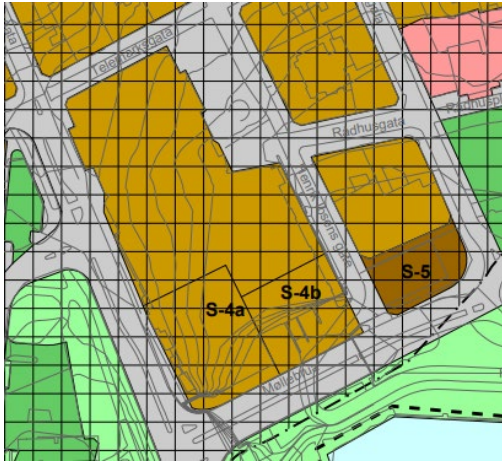


Esso-tomten Skien nord, vill 2020 (eksempel hvordan nedtrappingen bak fylkeshuset mot Holbergs gate kan se ut).

Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap	Nøytral	Konsekvensene av å gå ned en etasje mot fylkeshuset og opp med en inntrukket etasje mot Holdbergsgate vurderes som nøytral
Kulturminner og kulturmiljø	Oransje	Kvartalet er innenfor middelalderbyen og grenser til Murbyen. Dagens bygg er registrerte B-objekt. Kulturminnene i kvartalet må vurderes og hensyntas ved videre planlegging. Volumstudiet viser at nye høyder i kvartalet vil ha liten påvirkning på dette tema.
<p>Samlet vurdering: Det ligger utviklingsmuligheter i kvartalet i dag. Hensynet til kulturminner og omkringliggende bebyggelse må utredes gjennom detaljregulering. Endringene som foreslås i byggehøyder vurderes å ha få til ingen konsekvenser for de valgte tema.</p>		
<p>Konklusjon: Anbefales</p>		

Konsekvenser av økte byggehøyder for felt S-4a, S-4b Arkaden

GBNR 300/3341, GBNR 300/1871, 300/5191, 300/5211, 300/1880



Beskrivelse av dagens situasjon

Kjøpesenteret Arkaden har ulike nivåer i et hellende terreng.

Gjeldende sentrumsplan

Gjeldende sentrumsplan åpner opp for 4 etasjer.

Reguleringsplan

Planid 858. Reguleringsplanen har bestemmelser om fastsatte kotehøyder for de ulike formålene.

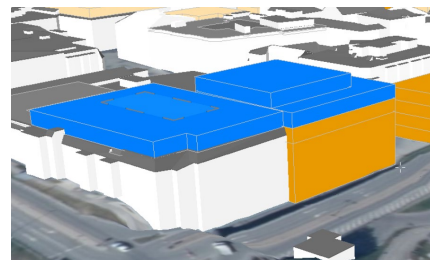
Ny sentrumsplan

For område S-4b åpnes det opp for 6 etasjer, hvor den øverste etasjen skal være intrukket som vist i volumstudiet. For område S-4a åpnes det opp for 5 etasjer som vist i volumstudiet.

Volumstudie



Foto: Geir Halvor Sollid



(3D-modell, skien kommune)



Øyehøyde (google maps)



Øyehøyde (3D-modell, skien kommune)

Tema	Konsekvens	Forklaring
Landskap	Oransje	Landskapet er hellende fra Skien Kirke og ned til vannet. Volumstudiet viser at høydene i liten grad konkurrer med landskapet.
Kulturminner og kulturmiljø	Oransje	Dagens bygning har liten kulturhistorisk verdi. Arkaden ligger innenfor det automatisk fredet kulturminne «Skien middelalderby / Skiens middelalderske bygrunn». Kjøpesenteret grenser til Murbyen. DIVE-analysen anbefaler ingen økte byggehøyder på Arkaden av hensyn til Murbyen og omkringliggende struktur.
<p>Samlet vurdering: Arkaden ligger midt i sentrum og er et viktig område for handel. Det er positivt å tilrettelegge for videre utvikling av kvartalet. Foreslåtte byggehøyder har konsekvenser for opplevelsen av omkringliggende kulturmiljø. DIVE-analyse vektlegger Arkaden som en del av Murbyen og anbefaler ingen økte byggehøyder. Volumstudiet viser at selv om byggehøyden får noe konsekvenser opprettholdes kvartalsstrukturen og siktlinjene til Skien kirke. Tilpasning til omgivelser må ivaretas ved videre planlegging.</p>		
<p>Konklusjon: Anbefales</p>		

6. Tematiske konsekvenser

6.1 Transport og mobilitet

Dagens sentrum:

Skien sentrum har Prinsessegata og Kongensgate som de største gjennomfartsvegene sammenkoblet av Møllebrua og Schweigaardsgate. Landmannstorget midt i sentrum er hovedknutepunktet for bussforbindelsen til resten av kommunen og omegn. Togforbindelsen til Oslo ligger på Nylende utenfor sentrum. Det er etablert langtidsparkering på Marensro, Klosterøya, Jernbanebrygga og i bygarasjen. I tillegg er det etablert korttidsparkering langs de fleste av byens gater. Gågata strekker seg fra Møllebrua til Skistredet. For gående er det etablerte fortau langs alle gater i sentrum. For syklende er det få sykkeltraseer slik at syklende må bruke bilveg eller fortau.

Ny sentrumsplan:

Gatebruksplanen er innarbeidet i bestemmelsene. Gatebruksplanen er et verktøy for planlegging og prosjektering som vil resultere i tydeligere forskjell på gatene slik at gatene blir mer tilpasset behovene de skal dekke.

Parkeringsstrategien er innarbeidet i bestemmelsene og legger til rette for at sentrums fremtidige parkeringsbehov for korttidsparkering og langtidsparkering blir dekt.

Nasjonal transportveg gjennom sentrum er lagt inn i kartet og sikrer at informasjon om å ivareta tungtransporten kommer tidlig frem ved oppstart av prosjekter.

Togstopp i sentrum er et sentralt mål. Det er tilrettelagt for videre planlegging gjennom en samferdselslinje på togtraseen i tunellen som viser videreutvikling av eksisterende toglinje. I tillegg er tunellen vist med hensynssone H190 Andre sikringssoner.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av dette tema vurderes som positiv. Gatebruksplanen og parkeringsstrategien gir tydeligere føringer for videre planlegging av gatebruk og mobilitet.

6.2 Klima

Dagens sentrum:

Dagens sentrum består i hovedsak av harde flater som asfalterte gater og bygninger. Dette gjør sentrum utsatt for klimaendringer med stadig større nedbørsmengder og ekstremvær. En dempende effekt er grønnstruktur som parker og grønne flekker. I sentrum er det en del grønne områder som Lundedalen, Lundeparken, Nordre Gravlund, Ibsenparken, Landmannstorget og Brekkeparken.

Ny sentrumsplan

En viktig del av klimatilpasningen i sentrum er innarbeidelsen av Skybruddsplanen i bestemmelsene. Dette innebærer fysiske tiltak for overvannshåndtering fra Nylende til Bryggevannet.

Sentrumsplanen styrker og ivaretar grønnstrukturen i sentrum gjennom bestemmelser og grønnstrukturanalysen. Dette bidrar til overvannshåndtering.

Sentrumsplanen bidrar til reduksjon av klimagassutslipp gjennom bestemmelser for ombruk og gjenbruk av bygningsmassene. Videre er det kommet forbud mot å rive bygninger fra før 1940.

Tilrettelegging for togstopp i sentrum og bedre mobilitet for myke trafikanter gjennom gatebruksplanen og parkeringsstrategien bidrar til nullvekstmålet.

Nye høydebestemmelser bidrar til økt fortetting, som er viktig i et klimaperspektiv og nullvekstmålet.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av endringene i bestemmelsene vurderes som positiv til middels for klima. Generelt er all utbygging negativ for klima, men bestemmelsene legger tydeligere føringer for å bygge på allerede grå arealer, mer utvikling av blågrønnstruktur og klimavennlige løsninger som ombruk, bevaring og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Dagens sentrum:

Skien sentrum er kjent for murbyen som i stor grad er bevart, ispedd etterkigsbebyggelse og enkeltvise bygninger fra perioden før bybrannen i 1886. Plangrepet etter 1886- planen er tydelige i dagens sentrum som by- og landskapsrom, kvadraturen og siktlinjer i bylandskapet med Skien kirke som et tydelig landemerke og sentralpunkt i byen. En del av Skien sentrum er bygget på areal som er automatisk fredet middelaldergrunn "middelalderbyen", Asplan viak (2022). I Snipetorp og på Lie er trehusbebyggelsen godt bevart.

Ny sentrumsplan:

Kulturhistorisk stedsanalyse og byformveiledren er innarbeidet i bestemmelsene. Disse verktøyene er med på å ivareta hensynet til kulturmiljøet og kulturminner ved fremtidig planlegging.

Kulturmiljø er styrket gjennom å endre deler av hensynsone H570 til bestemmelsesområde med bevaring av kulturmiljø. Dette gir et sterkere vern av kulturmiljøet ved at vi går fra retningslinjer til bestemmelser. En av endringene er at bygg fra før 1940 ikke tillates revet.

For å legge tilrette for transformasjon og fortetting er det lagt inn potensiale for økte byggehøyder i åtte områder som vist i kapittel 5.4. Økte byggehøyder er vurdert til å ha konsekvenser for landskap og kulturminner og kulturmiljø. Det betyr at dette må hensyntas og utredes ved videre planlegging.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av temaet kulturminner og kulturmiljø vurderes til positiv til middels. Planen legger opp til fortetting samtidig som den ivaretar den kulturhistoriske verdien i stor grad.

6.4 Folkehelse

Dagens sentrum:

I dagens sentrum er det nærheten og tilgjengeligheten til rekreasjon, lekeområder, arbeidsplasser, butikker og kolloktivknutepunktet som gjør byen attraktiv for alle. Skien sentrum har som mange andre byer utfordringer med tomme lokaler i deler av sentrum. Handelstorget er et av stedene som har størst behov for oppgraderinger og økt aktivitet som trekker folk på dagtid og kveldstid.

Skien sentrum har en del utfordringer med støy og støv knyttet til trafikken langs gjennomfartsårene Prinsessegata og Kongensgate. Dette er vist i ROS-analysen tabell 4-1 (Multiconsult 2024).

Ny sentrumsplan:

Byformveilederen er med på å sikre en helhetlig vurdering av nye prosjekter opp mot eksisterende

område, tilgjengelighet, boformer, næring og blå/grønne kvaliteter som alle er viktige i et helhetlig folkehelse perspektiv. Når byformveilederen brukes vil den bidra til økt attraktivitet og byliv.

Gatebruksplan og parkeringsstrategi bidrar til å løse byens behov for tilgjengelighet som bruk av gater, parkering, varelevering og renovasjon.

Støy og støv:

Sentrumsplanen legger ikke opp til ny støyfølsom bebygelse eller andre tiltak som direkte påvirker støy og støvutfordringen negativt. Hovedstrategien i sentrum er å gjøre det enklere å velge gange, sykkel og kollektivt. Dette ansees som det viktigste bidraget til å redusere luftforurensingen og støyproblematikken for fremtiden. Lokal luftkvalitet styrkes ved å ivareta og tilrettelegge for økt grønnstruktur som følges opp av bestemmelser og grønnstrukturanalysen, Skien kommune (2024).

Retninglinjene for støy (T- 1442/2021) og luftkvalitet (T-1520) er innarbeidet i bestemmelsene som sikrer oppfølging ved planlegging av nye tiltak/detaljregulering.

Konsekvenser

Det er ingen konkrete endringer som direkte påvirker tema folkehelse. I sentrum er byliv viktig for folkehelsen sammen med et rent miljø. Samlet sett vil bylivet forsterkes gjennom styrking av grønnstruktur og mobilitet. Planen viderefører mobilitetsprosjekter som; togstopp og bryggevannet rundt. Større fokus på attraktiv fortetting, transformasjon og bevaring gjennom byformveilederen og DIVE-analysen.

Den samlede vurdering av folkehelse vurderes derfor som nøytral til positiv.

6.5 Naturmangfold

Dagens sentrum:

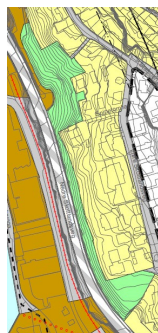
Skien sentrum består av flere grønne områder, parker og trær. Det er funnet rødlistede arter innen artsgruppene, lav, karplanter, moser og fugler. I tillegg har sentrum utvalgte naturtyper som blant annet hule eiker og åpen grunnlendt kalkmark.

Ny sentrumsplan:

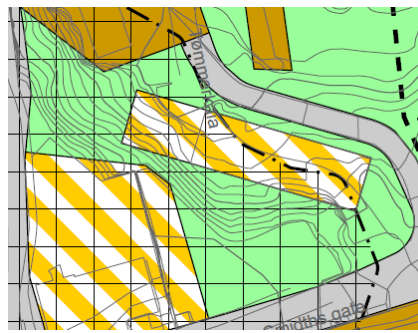
Grønnstrukturanalysen er utarbeidet som et kunnskapsgrunnlag til arbeidet med kommundelplan for sentrum. Kartleggingen har vist at det er tre områder som i dag er friområde som er mer eller mindre uberørte områder ved Gyngehaven, Høyerhaven og Tømmerkaia.



Gyngehaven



Høyerhaven



Tømmerkaia



Oversiktskart

Gyngehaven er et skogområde øst for Kongengate og består av edelløvskog med store gamle trær, flere rødlistede arter er kartlagt som Ask, Alm, Vill barlind, Lind m.m. Høyerhaven strekker seg fra Snipetorp og langs Nedre Skottlandsveg. Det er registrert store gamle trær, stående og liggende død ved, utvalgt naturtype åpen grunnlendt kalkmark. Tømmerkaia er registrert med edelløvskog med innslag av hul forskiftseik, jordsmonnet inneholder habitatsspesifikke frø og planter som beviser at

det har vært Klosteraktivitet på området. For å ivareta områdene som naturområder er arealformålet endret fra friområde til naturområde.

Prestegårdshagen er endret fra offentlig og privat tjenesteyting til friområde. Dette gir et sterkere vern av grønnstrukturen.

Smieøya er ivaretatt ved å ta ut muligheten til utfylling i elva, se KU-skjema 5.1.

Hensynsonene H560 er oppdatert og innarbeidet i plankartet.

Det er foreslått bestemmelser som styrker og vektlegger eksisterende vegetasjon, trær og blågrønne områder. Polinatorstrategien er innarbeidet i bestemmelsene.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Grønnstrukturanalysen dekker kunnskapsgrunnlaget på dette overordnende nivået. Med få arealendringer og nytt kunnskapsgrunnlag vurderes den samlede vurdering av konsekvensene for tnaturmangfoldet til å være ivaretatt jamfør naturmangfoldloven §§ 8-12.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av temaet grønnstruktur vurderes som positiv til middels. Grønnstrukturen er styrket gjennom nye kunnskapsgrunnlag og oppfølging av disse i bestemmelser.

6.6 Vannmiljø

Dagens sentrum:

Innenfor kommunedelplanen Skien sentrum har vi vannforekomstene Fareelva (Hjellevannet) og Skienselva (Klosterfoss- Frierfjorden). Det er kun en liten del av vannforekomstene som er innenfor avgrensingen til sentrumsplanen. Vannspeilene er skilt av Klosterfossen, Damfoss, Skien sluse og laksetrappa.

I følge vann-nettportalen til Miljødirektoratet (2024) er vannforekomsten Skienselva-Klosterfoss-Frierfjorden sin nåværende økologiske tilstand dårlig og kjemiske tilstand dårlig.

Skiens sentrum har utfordringer knyttet til overvann grunnet tette flater og flom ved store nedbørsmengder. Manglende oppgradering av ledningsnett i sentrum gjør at det ved store vannmengder kommer avløpsvann sammen med overvannet ut i elva.

Ny sentrumsplan:

Det er ikke foreslått tiltak i sentrumsplanen som hindrer måloppnåelse av god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene. Skybruddsplanen er innarbeidet i bestemmelsene og tiltakene som er foreslått i skybruddsplanen bidrar til forbedring og fordrøying av overvann før det renner ut i elva. For arealer som ikke inngår i skybruddsplanen vil tretrinnsprinsippet ligge til grunn. Muligheten for utfylling i elva utenfor Smieøya er foreslått tatt ut og konsekvensene er vurdert til positive.

Hvordan kommunen jobber i dag

Hovedplan vannforsyning og avløp 2016-2046 (revisjon 2022) i Skien følger opp den regionale forvaltningsplanen for Vestfold og Telemark for å forbedre vannforkomstene. Det jobbes kontinuerlig med å utbedre avløpsnett for å redusere utslipp. Lokal håndtering av overvann, feiing av gater og veger og sandfang er tiltak som også er med på å forbedre avrenning til vannforekomstene.

Som et ledd i arbeidet med fornying av avløpsnett i Skien blir avløpsnett etter fellessystemet bygd om til separatsystemet (egen ledning for spillvann og egen ledning for overvann). Slike tiltak

reduserer utslippet både fra renseanleggene og fra deler av avløpsnett. Denne reduksjonen vil gradvis bidra til en bedre vannkvalitet i Grenlandsfjordene. Den tydeligste virkningen på vannkvaliteten vil være en vesentlig reduksjon av innholdet av tarmbakterier i både elver, bekker og fjorder. Denne virkningen vil gjøre vassdrag og fjorder bedre egnet for friluftsliv og fiske.

Ombygging av deler av avløpsnett fra fellessystem til separatsystem vil redusere tilrenningen av overvann til renseanleggene. Dette tiltaket vil gi tilfredsstillende avløpsrensing.

Konsekvenser

Samlede vurderingen av tema vannmiljø er vurdert til nøytral. Det er ingen konkrete tiltak som påvirker vannforekomstene, det er det kontinuerlige arbeide med ledningsnett og overvannshåndtering som har størst positiv effekt.

6.7 Landskap

Dagens sentrum:

Skien sentrum har et karakteristisk skålformet landskap med naturlige høydedrag på øst og vestsiden av sentrum. Terrenget er hellende fra nord ved Schweigaardsgate til Bryggevannet i sør. Byens historiske preg er med på å definere landskapet med gatestrukturen og hovedaksen mellom Skien kirke og Bryggevannet.

Ny sentrumsplan:

Nye prosjekter må forholde seg til DIVE-analysen og byformveilederen. Dette er med å sikre at det historiske og naturlige landskapet blir vurdert gjennom planleggingsprosesser.

I bestemmelsene kommer det fram at saltak skal være det dominerende i murbyen. Dette er med å ivareta murbyens særpreg. Det er bestemmelser som sikrer at ventilasjonsanlegg og heis skal vurderes som en del av det helhetlige taklandskapet.

Konsekvenser

Den samlede vurderingen av temaet landskap er vurdert til middels.

6.8 Bolig og næringsutvikling

Dagens sentrum:

Utviklingen av boliger i sentrum har vært positivt siden gjeldende sentrumsplan ble vedtatt. Fra 2011 til 2024 har antall innbyggere økt fra 1451 til 2690, tall fra kommunen. Områder hvor det tillates forretning strekker seg fra den sørlige delen på Klosterøya til Schweigaards gate nord i planområdet. På tross av den positive veksten i antall boliger i sentrum er det i dag flere tomme lokaler i Murbyen og i kjøpesenteret Arkaden.

Ny sentrumsplan:

Ny sentrumsplan viderefører og styrker fortettpotensiale til sentrum som kan gi en nær dobling av antall beboere og ansatte. Planen legger opp til at en kan øke antall boliger og antall arbeidsplasser. Dette er i tråd med overordnede planer og strategier. Økte byggehøyder i åtte utvalgte områder som vist i kapittel 5.4 bidrar til fortetting og transformasjon, og er vurdert som positiv for bolig og næringsutvikling.

Ny sentrumsplan legger opp til å redusere antall steder hvor det tillates forretninger. Dette er med på å samle handelen i sentrum.

For å realisere flere byggeprosjekter i sentrum hvor det ikke er mulig å løse krav til uteoppholdsareal på egen tomt, er det åpnet opp for å løse kravet gjennom oppgradering av nærliggende offentlig fellesareal «gjennomføringsmodell», se planbeskrivelsen og bestemmelsen. Dette vil også bidra til høyere kvalitet på felles uterom.

Konsekvenser

Den samlede virkningen av tema bolig og næringsutvikling er vurdert til positiv. Det er gode fortetningsmulighet innenfor sentrum og gjennomføringsmodellen vil bidra til at flere boligprosjekter kan realiseres.

6.9 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Naturfare

Dagens sentrum

Skien sentrum ligger under marin grense. Det er kartlagt faresoner og aktsomhetsområder for kvikkleiere og flom. Det er utfordringer med overvann og flom i sentrum knyttet til harde flater og Skiens elva.

Ny sentrumsplan

Sikkerhet mot flom, skred og overvann er styrket i ny kommunedelplan for Skien sentrum gjennom hensynssoner, faresoner og aktsomhetsområder. Dette er innarbeidet i kart og bestemmelser. Skybruddsplanen er utarbeidet med tiltak for håndtering av overvann og innarbeidet i bestemmelsene. Hensynssonene er fulgt opp med bestemmelser som sikrer geotekniske undersøkelser ved detaljregulering.

Det kan være kombinasjon av overnevnte som fører til hendelser. Sikkerheten skal avklares på siste plannivå. I ny sentrumsplan er det ikke foreslått tiltak som direkte er i konflikt med tema naturfare.

Oppfølging av ROS-analysen

Tabellen under viser en oppfølging av øvrige tema i ROS-analysen.

Byggegrense: Det foreslås byggegrense mot vassdrag. Sentrumsplanen har foreslått 10 m som byggegrense i sentrumsplanen gjennom bestemmelser.
Bekker: Gjennom sentrum er det lukkede bekker. Bekkene er vist innenfor hensynsone aktsomhets for flomfare H320. Det er ikke foreslått gjennåpning av bekker.
Brannsikkerhet: Brannsikkerhet er vurdert i ROS-analysen og det er foreslått å etablere system for vurdering og håndtering av risiko for brann. Det er god kapasitet på tilgangen til slukkevann i sentrum. Videre er det trukket fram at Snipetorp har vanskelig tilgjengelighet for brannvesenet. Brannsikring i kulturmiljø er en stor utfordring. Grenland brann- og redning jobber sammen med Skien kommune og Telemark fylkeskommune for å lage en brannsikringsplan for Snipetorp, murbyen med tilliggende trehusbebyggelse.
Trafikkulykke: Det er generell høyt trafikkulykkerisiko i byer. Kart fra Statens vegvesen viser at det har vært mange trafikkulykker innenfor sentrumsavgrensingen, Multiconsult (2024). Sikkerhet knyttet til veg følges opp gjennom gjeldende normer, håndbøker og ved detaljregulering.

Forurensing: Forurensning i grunnen er omtalt i ROS-analysen. Det foreslås bestemmelser som sikrer miljøgeotekniske undersøkelser ved detaljregulering og tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i bygge og anleggsfasen. Det foreslås at områdene merkes som hensynssone i plankartet. Det er ikke foreslått nye tiltak som berører områdene registrert med forurensing. Arealene er i dag hovedsakelig regulert og forurensingen er håndtert gjennom planprosessen.

Støy og støv: Skien sentrum har en del utfordringer med støy og støv knyttet til trafikken langs gjennomfartsårene Prinsessegata og Kongensgate. ROS-analysen anbefaler å innarbeide retninglinjene i bestemmelsene. Retninglinjene for støy (T- 1442/2021) og luftkvalitet (T-1520) er innarbeidet i bestemmelsene 1.14.2 som sikrer oppfølging ved planlegging av nye tiltak/detaljregulering.

Drikkevann: En viktig del av samfunnssikkerheten er tilgangen til rent vann. I skien sentrum er tilgangen til drikkevann god både for nåværende innbyggere men også kapasitet for fremtidig bebyggelse og reservelkilder ved krise.

7. Samlede virkninger for Skien sentrum

Planforslaget samlede virkninger er vurdert som positiv for Skien sentrum:

Videreføring av sentrumssatsingene; Vannfronten, togstopp, det historiske sentrum og Ibsensatsingen, er med på å skape et mer attraktivt og tilgjengelig sentrum med identitet og gode kollektivmuligheter.

Planforslaget legger ikke opp til nye utbyggingsområder. Planens avgrensning er noe innskrenket og er nå tilpasset kommuneplanens arealdel. Det vil gi en større forutsigbart i planarbeidet for forslagstillere og kommunen. Det blir ikke en overlapp mellom kommunedelplan for sentrum og kommuneplanens arealdel.

For å ivareta samfunnssikkerheten er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Tiltak fra ROS-analysen er vurdert og fulgt opp, se kapittel 6.9 i konsekvensutredningen.

Ny sentrumsplan legger opp til en nær dobling av antall beboere og ansatte gjennom fortetting med kvalitet. Dette er i tråd med nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging. For å få til en fortetting med kvalitet trengs nye kunnskapsgrunnlag. Planen har derfor utarbeidet: byformveileder, kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse), gatebruksplan og parkeringsstrategi, grønstrukturanalyse, pollinatorvennlige Skien og skybruddsplanen.

Nye prosjekter må utarbeide en byformanalyse etter byformveilederen. De må forholde seg til eksisterende omgivelser og gi noe tilbake til byen. Samtidig må de nye prosjektene forholde seg til klimaendringene. Bevaring er positivt for det historiske Skien og for klimaet. En enkel og tilgjengelig klimaeffekt er å ikke bygge nytt. Derfor er det positivt med skjerpede krav om bevaring av eldre bygninger, og nye krav til gjenbruk og ombruk.

Grønnstruktur er positivt for folkehelsen, rekreasjon og for klimaet. Store nedbørsmengder og skybrudd krever god overvannshåndtering, og da er grønne parker og flekker en viktig del av løsningen. Bytrær har flere positive effekter, både med tanke på det estetiske, skygge og vindforhold. Naturområder i sentrum gir også gode forhold for pollinerende insekter. Bestemmelsene for grønnstruktur er skjerpet, slik at Skien i fremtiden skal gå mot en grønnere by og økt biologisk mangfold.

Hvilken rolle gatene i sentrum har og hvordan disse skal utformes, er et av de viktigste virkemiddelene for å endre opplevelsen av et område i byen. Bestemmelsene viser til ny gatebruksplan for selve gatene og byformveilederen for forholdet mellom bygg og gate. Innholdet i

førsteetasjene har og en stor påvirkning. Her er bestemmelsene tydelige på hvor det skal være publikumsrettet virksomhet, og hvilke steder som tillater bolig og kontorer i førsteetasjene.

Planforslaget tillater økte byggehøyder for noen områder. Dette har både positive og negative effekter. Noen av de økte byggehøydene vil få mindre konsekvenser for det visuelle, men vil være positivt med hensyn til fortetting i sentrum og knutepunktutvikling. Her har planforslaget lagt størst vekt på å styrke knutepunktutviklingen.

Ser man de nye kravene sammen vil dette tilrettelegge for et mer attraktivt, inkluderende og grønnere sentrum, og forhåpentligvis gi et bedre grunnlag for mer byliv og kollektivtilbud.

Kilder

Nettsider:

Miljødirektoratet. «1.1 Nullalternativ og alternativer» (u.å.) [1.1 Nullalternativ og alternativer - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#) hentet 08.07.2024.

Miljødirektoratet. «Vann-Nett» (u.å.) [VannNett-Portal \(vann-nett.no\)](#) hentet 10.07.2024.

Norges vassdrags- og energidirektorat. «Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel» (u.å.) [Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel \(arcgis.com\)](#) hentet 08.07.2024.

Regjeringen. «veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven» (06.2021) [Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no](#) hentet 08.08.2024.

Lover og forskrifter:

2017 Forskrift 21. juni nr. 854 om konsekvensutredninger

2008 Lov 27. juni nr. 71 Planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

Rapporter:

Asplan viak. «Kulturhistorisk stedsanalyse for Skien» (2022) [Kunnskapsgrunnlag - Skien kommune](#) hentet 08.07.2024.

Ramøll. «Skybruddsplan Skien sentrum» (2022) [Kunnskapsgrunnlag - Skien kommune](#) hentet 08.07.2024.

Skien kommune. «Grønnstrukturanalyse» (16.18.2024)

Spacescape og Vill. «Verdiskapende fortetting i Grenland» (2020) [Kunnskapsgrunnlag - Skien kommune](#) hentet 08.07.2024.

Vill og Spacescape. «Byformveileder» (2023) [Kunnskapsgrunnlag - Skien kommune](#) hentet 08.07.2024.

WSP. «Gatebruksplan og parkeringsstrategi» (16.18.2024).

WSP. «Klimavurdering for ny kommunedelplan for Skien sentrum». (juni.2024).

Telemark Landbruksselskap. «Pollinatorvennlige Skien» (2023) [Pollinatorvennlig-Skien.pdf \(aarhusgaard.no\)](#) hentet 08.07.2024.