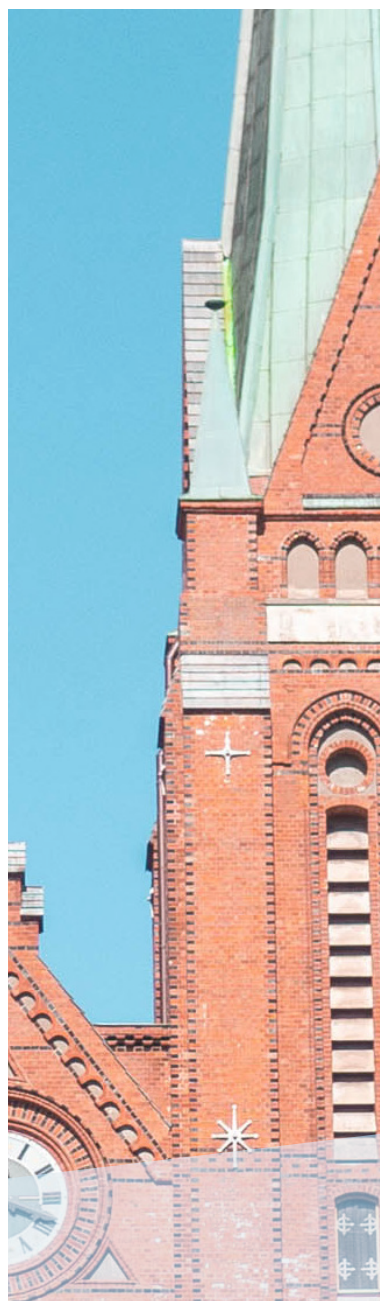




KOMMUNEDELPLAN **SKIEN SENTRUM**

Planbeskrivelse (høringsforslag)

16.08.2024



Innhold

Innledning	3
Skien før og nå	7
Skiens historie	7
Fakta og utviklingstrekk	10
Rammer og føringer for planen	15
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)	15
Bystrategi Grenland	15
Kommuneplanens samfunnsdel	15
Planprosess og medvirkning	17
Tidslinje	18
Beskrivelse av planen	19
Planens avgrensning	19
Sentrumssatsingen i Skien	21
Temaer i planen	29
Fortetting og knutepunktutvikling	29
Byform	31
Gatebruk og parkering	39
Grønnstruktur	40
Klima	41
Konsekvenser av planen (Konsekvensutredning + ROS-analyse)	42
Gjennomføring av planen	43



Innledning

Kommunedelplanen legger føringer for hvordan sentrum fysisk skal utvikle seg framover, og er et av bidragene inn i det viktige samspillet mellom kommunen og de private aktørene som må til for å løfte sentrum videre. Det er fortetningsmuligheter i alle deler av sentrum. Det gir muligheter for å få til en utvikling i hele sentrum. En realisering av fortetningspotensialet vil gi en økning i antallet som bor og jobber i sentrum, og dermed styrke grunnlaget for å drive handel og tjenesteyting.

Et effektivt kollektivknutepunkt er en forutsetning for å kunne fortette og skape et attraktivt bysentrum. For at fortetting og transformasjon skal resultere i nye, attraktive boliger og næringslokaler må det gjøres på byens premisser og fortrinn. Kulturmiljøet, gatene og grønnstrukturen er unike for enhver by og må være grunnlag og hovedingredienser i den videre utformingen av sentrum. Samtidig skal det tas klimahensyn. Først da blir det fortetting med kvalitet og bærekraft.

Verden forandrer seg.....derfor må vi tenke nytt om sentrum. Dette har vært utgangspunktet for revisjonen av kommunedelplanen for Skien sentrum (sentrumsplanen). Utflytting av virksomheter fra sentrum, pandemi, økonomiske nedgangstider og klimautfordringer er noen av de større endringene som sentrum må forholde seg til når en ny kurs skal staves ut. Bruk av sentrum er også et spørsmål om tid. Har vi tid til å bruke sentrum? Er det tid i kalenderen vår etter at jobb og ulike fritidsaktiviteter er lagt inn. Ungdom som har deltatt i planarbeidet bekrefter at mye av fritiden deres er knyttet til aktiviteter i nærområdet, nær bolig/skole, og at det må være en grunn til at de skal dra til sentrum.

I kommuneplanens arealdel som ble vedtatt våren 2023 er ikke sentrum en del av planområdet. Det er derfor ikke lenger overlapp mellom arealdelen og sentrumsplanen. Den gjeldende sentrumsplanen er mer enn 13 år gammel og trenger en oppdatering. Byggeprosjektene i sentrum de siste årene har vist at kommunen trenger ny kunnskap for å utvikle veiledere og verktøy for saksbehandlingen, som gir større forutsigbarhet for utbyggere og sikrer god kvalitet på det som bygges. Flere kunnskapsgrunnlag og veiledere er utarbeidet de siste årene som del av denne planrevisjonen, og blir beskrevet under temaene i kapittel "Temaer i planen".

Kommunedelplanen skal følges opp med et nytt handlingsprogram for sentrum - Skien 2030. Samarbeidet som ble etablert gjennom utarbeidelsen av det gjeldende handlingsprogrammet (Skien 2020), skal tas videre når mål, strategier og tiltak skal utformes. Bypakke Grenland fase 2 vil være en hovedfinansieringskilde for gjennomføringen av nye tiltak i sentrum.

I arbeidet med planen har det vært medvirkning gjennom frokostmøter og åpne kveldsmøter med ulike temaer. Det har også vært bredt sammensatte deltakergrupper med deltakere fra relevante interessegrupper ved utarbeidelsen av den kulturhistoriske stedsanalysen og byformveilederen, og gjennom tre arbeidsverksteder. Medvirkningen blir videreført i arbeidet med det nye handlingsprogrammet for sentrum som skal utarbeides.

Dronebilder fra sentrum er tatt av Geir Halvor Sollid.



Riving av Liegaten 15 1976

Laftet tømmerkonstruksjon under et tilsynelatende sveitserbygg. Utklipp fra boken "Bymiljøer fra i går til i dag, trekk fra utviklingen i Skien og Porsgrunn etter 1945 (1980)" av Tor Kjetil Gardåsen.

Skien før og nå

Skien historie (hentet fra Kulturhistorisk stedsanalyse for Skien)

Skien har vært en handels- og møteplass fra slutten av vikingtiden. Den eldste bebyggelsen man kan finne spor etter lå øverst på stranden opp mot fjellryggen. Dette var enkle konstruksjoner i lett tømmer eller flettverk tettet med leire som bare stod en kort periode. Denne bebyggelsen var sesongbasert, og det er dokumentert spor etter verkstedvirksomhet (skomaker, kammaker og smie, samt båtbyggeri). Man regner det som sikkert at det ble drevet marked etter at smie og kammaker var etablert på stedet. Funn viser også at handelen med brynestein fra Eidsborg var i gang på denne tiden.

Bystatusen regnes fra 1358 da Skien fikk kongelige handelsprivilegier. Som følge av reformasjonen ble Gimsøy kloster lagt ned i 1540, og klosteret med eiendom tilfalt kronen. I 1546 brant klosterbygningene.

Perioden etter reformasjonen var preget av sterk vekst i trelasthandelen med Tyskland og Nederland, og ga grunnlag for byvekst. På 1600-tallet var Skien et av landets ledende trelastsentrum. Med gode tider i trelasthandelen opplevde byen vekst. Bebyggelsen strakk seg på midten av 1600-tallet oppover Snipetorp og Kverndalen, samt vestover på prestegårdsgrunnen på Lunde, utover Hjellen og på Blekebakken.

Gårdsbrukene rundt byen som var eid av borgerne ble benyttet som ladegårder (forsynte bygårdene med mat) og lystgårder (landsted/sommersted) for eierne. Marenstro var opprinnelig en av disse.

Henrik Ibsen ble født i 1828 i Stockmannsgården ved Handelstorget. Familien flyttet til landstedet Venstøp i 1835 og bodde her til 1843. I 1843 flyttet familien Ibsen til Snipetorp, det er uvisst om Henrik bodde her. Ibsens besteforeldre bodde i Altenburggården ved dagens Ibsenpark.

Utbygging av Telemarkskanalen foregikk i perioden 1854 til 1892, som tiltak for regulering av vassdraget og forenkle tømmertransporten, men også for persontransport og frakt av andre varer. Det første dampskipet ble tatt i bruk på Skiensfjorden i 1851, samtidig som at dampskipfarten på Nordsjø og Heddalsvannet startet opp. I 1861 åpner Norsjø-Skienkanalen.

Bybrannen i 1886 var den største i Skien historie. Brannen 7. og 8. august 1886 begynte i snekker Peder Andersens gård i Prinsens gate, og tok med seg hele bebyggelsen i midtbyen og Hjellen, mot vest til Lunde, mot øst til Brekkeberget og mot sør til Jernbanetorget og Brekkevannet. Brannen gikk særlig hardt ut over sentrum, men Prestegården, Lundegata 19, Norges bank, Trappegangen 3, Tollboden og to sjøboder i mur på Langbrygga, samt Snipetorp overlevde brannen.

Som i mange andre byer skjedde det store endringer i Skien, med riving av eksisterende bebyggelse, ofte knyttet til gammel industri. I perioden 1976-78 skjedde en ny gigantisk industriutbygging. Ny cellulosefabrikk og ny papirfabrikk ble bygget, og Unions PM7 var Norges største papirmaskin da den sto ferdig. Nye bygg i sentrum utfordret etter hvert strukturen i planen fra 1886. Grunnflater i byggene vokste ytterligere, tomter ble slått sammen og enkelte bygg fylte større deler av ett kvartal. En stor andel bygg som kom opp etter bybrannen ble revet på 1970-tallet og erstattet med nye bygg. Også byggehøydene økte og rammene for nybygg er i dag under press.

Kjøpesenteret Herkules åpnet på Klosterjordene i 1967, og butikkene i sentrum fikk konkurranse utenfor sentrum. Senteret ble utvidet i 2007. Flere store bedrifter ble lagt ned eller flyttet utover 1970 og 1980-tallet. I 2006 ble Norske Skog Union lagt ned, og mange industriarbeidsplasser forsvant. Etter at fabrikkene ble lagt ned har over 50 nye virksomheter blitt opprettet på Klosterøya, deriblant flere IT-bedrifter. Området huser i dag også skole, treningssenter, pub, Teater Ibsen, Spriten kunsthall og et stort antall nye boliger.

I dag har kommunen mer enn 55 000 innbyggere, og den er blant landets største i utstrekning med 779 km². I sentrum og i bydelen Kverndalen ble hele kvartaler revet, og store murbygg fra 1970-tallet har erstattet mindre bygårder og industri. Togstasjonen i sentrum ble lagt ned i 1963, og er i sin helhet erstattet av togstasjonen nord i byen. Økt biltrafikk ga økte gatebredder og nye vegføringer. Vikene på begge sider av Eidet er fylt ut både i Hjellevannet og Bryggevannet for å få plass til parkering og nytt vegnett. Deler av den sørvestre delen av Hjellen ble i perioden transformert til boligområde.

I sentrum er enkelte tomter der bygninger er revet i bruk til parkeringsarealer. Byen fikk Norges største kulturhus i 1973 (Ibsenhuset) – et omfattende og ambisiøst prosjekt på den tiden. Møllebrua ble fullført 1978 samtidig med at fiskebasarene og den gamle røde mølla ble revet. Året etter ble første del av gågata påbegynt. Det omfattet øvre del av Henrik Ibsens gate og Telemarksgata.

Rundt 1970 fikk byen flere handelssenter med EPA-senteret/Møllesenteret (1969) og Lietorvet (1972). Arkaden åpnet på begynnelsen av 1980-tallet. Sammenbyggingen av sentrene skjedde i 2000, og medførte stenging av Rådhusgata. Senteret ble pusset opp i 2006 og i 2016. Den siste ombyggingen av Handelstorget sto ferdig i 2005. Utover 2000-tallet har Skien som mange andre byer hatt utfordringer med dalende aktivitet i sentrumsgatene. Kommune, næringsdrivende og gårdeiere gikk i 2013 sammen om en handlingsplan for å skape liv i sentrum "Skien 2020". Satsingen har gitt ny vitalitet til sentrum, men er et kontinuerlig arbeid.

I 2017 ble handlingsprogrammet revidert med mange nye tiltak for sentrum, blant annet hvordan Handelstorget kan møte nye behov (medvirkning og mulighetsstudie 2021), nytt kollektivknutepunkt og park på Landmannstorget (2020), utvidelse av veien bak bryggene på Langbrygga og utbedring av kaikonstruksjonen langs Langbrygga foran restaurantene (pågår). En reguleringsplan for prosjektet "Skien Brygge" fra 2016 legger til rette for at området kan bli en ny og levende del av sentrum (ikke påbegynt 2021). Det foregår også flere større utbyggingsprosjekter med boliger tett på sentrum i områdene Lietorvet, Kverndalen og Brekkeby. Innenfor sentrum planlegges et nytt bibliotek ved Ibsenhuset.



Utklipp fra Byggekunst 1, 1979. Illustrasjon av Tord Bjørk fra 1977. EPA-senteret til venstre i midten ved siden av den gamle mølla.

Fakta og utviklingstrekk*

Generelle utviklingstrekk

Fødselstallene i Norge har vært synkende over flere år. Antall eldre øker mer enn yngre. I årene fremover vil det bli større konkurranse mellom byene om å tiltrekke seg unge mennesker, for å kunne håndtere en aldrende befolkning. En viktig årsak til at folk flytter mellom kommuner er muligheten for arbeid. Unge arbeidstakere er høyt utdannet, med mer spesialisert kompetanse enn tidligere. Et variert arbeidsmarked med stillinger innen bransjer som vil vokse fremover er derfor viktig for å tiltrekke seg denne gruppen.

Nest etter arbeid er det en økende trend at folk vektlegger god tilgang til varer og tjenester og nærhet til gode kommunikasjonstilbud, det som kalles urbane kvaliteter, når de skal velge hvor de bosetter seg. Samtidig påvirker nye samfunnstrender hvordan folk bruker sentrum, og muligheten til å legge til rette for utvikling av urbane kvaliteter. Netthandelen utfordrer den tradisjonelle handelen og øker behovet for å tenke nytt om hva sentrum skal være. Mye av handel og tjenesteyting skjer i forbindelse med arbeid; i lunsjen, på vei til eller fra jobb. Arbeidsplasser i sentrum har derfor en nøkkelrolle i å skape markedet for urbane tilbud i sentrum. Flere som jobber i sentrum øker etterspørselen etter handel og service, som igjen øker attraktiviteten for nærings- og boligetablering.

Klimaendringene er en global utfordring, som for sentrum sin del handler om å redusere negative klimaeffekter. Samtidig har sentrum egne forutsetninger og muligheter for å kunne ta ut klimagevinster, blant annet gjennom fortetting og knutepunktutvikling med bærekraftige transportløsninger.

Arealutvikling og arealbruk

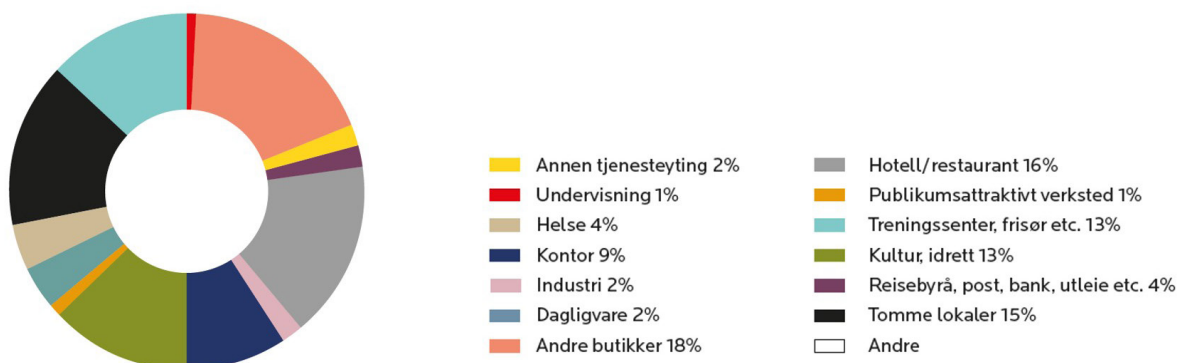
En stadig større andel av boligbyggingen i Skien skjer innenfor bybåndet, det sammenhengende tettstedsarealet mellom Skien og Langesund. Målet om at minimum 80 prosent av nye boliger skal bygges her, ser ut til å ha blitt en varig trend i Skien. Den stadig økende boligbyggingen i sentrum bidrar ytterligere i denne retningen.

I tillegg til de store utbyggingsarealene på Jernbanebrygga og Klosterøya vest, er det et fortettingspotensial for nye boliger og arbeidsplasser på mer enn 80 prosent i forhold til dagens nivå i sentrum. Det består av inneklemt, ubebygde arealer og eksisterende bebyggelse som kan transformeres.

Gjennom transformasjon og nybygging er det etablert flere arbeidsplasser på Klosterøya enn det var der da papirindustrien lå der. Nye næringsbygg i Meierikvartalet og på Jernbane brygga blir viktige tilskudd til næringsetableringen. De vil bidra med urbane kvaliteter som vil komplettere de som utvikles på Klosterøya og i den øvrige delen av sentrum.

Realisering av fortettingspotensialet vil bidra til økt byliv i seg selv, men vel så viktig er økningen i grunnlaget for mer handel, service og tjenesteyting som det representerer. I sentrum ligger disse funksjonene i hovedsak i førsteetasjene, og er sammen med et hyggelig gatemiljø, noe av grunnlaget for at folk ønsker å komme til byen, bevege seg gjennom og bruke den.

* Tekst og illustrasjoner er hentet fra planprogrammet. Statistikk for bolig og befolkning er oppdatert.

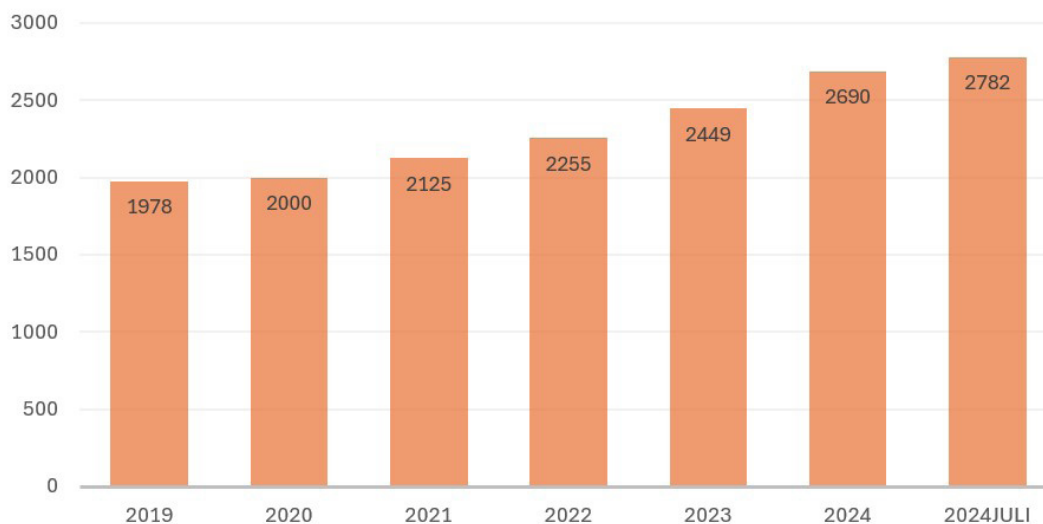


Øyeblikksbilde av aktivitetene i førsteetasjene i sentrum.

Bransjene det er mest av i førsteetasjene i sentrum er butikker, hotell/restaurant, frisør/treningscenter og kultur. En miks av ulike funksjoner er viktig for at det skal være aktivitet i et område gjennom store deler av døgnet. Det bør minst være to funksjoner i et område. Unntaksvis kan det være rene bygg for kontor eller bolig i et mindre delområde, så lenge det er andre funksjoner i nærheten.

Befolkningsutvikling

Befolkningsveksten i sentrum har over flere år vært om lag ti ganger så stor som i kommunen som helhet. Veksten i kommunen har i gjennomsnitt de siste årene ligget på 0,4 prosent, mens den i sentrum har vært på 4 prosent. I 2022 var veksten i sentrum på 8 prosent. Målet i handlingsprogrammet for sentrum om 2000 nye beboere innen 2020, ble ikke nådd. Fra arbeidet med programmet startet (2011) og til i dag var økningen på 1000 personer.



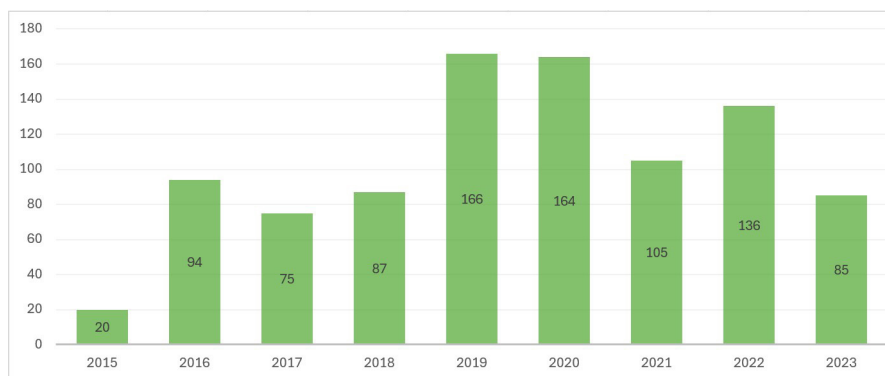
Befolkningsendringer i sentrum i perioden 2013-2023 (pr. 1.7.2024).

Alderssammensetningen i sentrum viser en klar økning i aldersgruppene fra 45 år og oppover. Gruppen 20-44 år har også økt, men noe mer varierende fra år til år. Gruppen under 19 år har hatt nedgang, men viser en liten økning de siste tre årene.

Boligutvikling

Boligbyggingen i sentrum har vært særlig høy de siste fire årene, med mellom 100 til 150 nye boliger i året. De største utbyggingene har vært på Klosterøya vest og Tømmerkaia. Andre områder med større utbygginger er Flåtninga, Lietorvet og Brekkeby.

Det har lenge vært en trend i mellomstore og mindre byer at folk i pensjonsalder selger eneboligen og flytter til sentralt beliggende leiligheter. Dette frigjør større eneboliger utenfor sentrum, som ofte er attraktive for barnefamilier. For å få en større økning av barnefamilier og unge voksne i sentrum, er det viktig at boligtilbudet treffer disse gruppene. Det er behov for en større bredde i boligtypene som tilbys i og rundt sentrum. Her har bydelene tett på sentrum en viktig rolle, ved å tilby boligarealer med hage i gang- og sykkelavstand til sentrum.

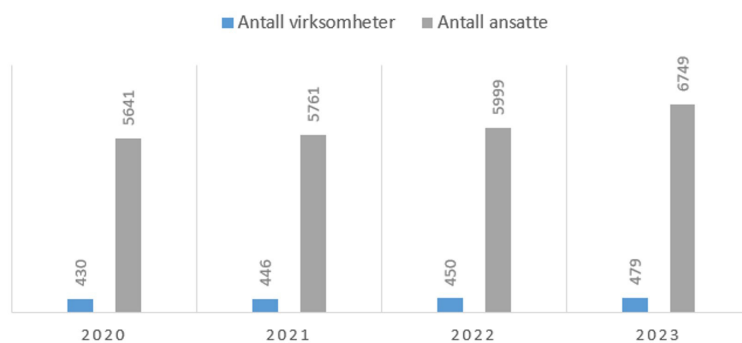


Boligbygging i sentrum pr. år i perioden 2015-2023.

Næringsutvikling

Skien har hatt en jevn vekst i antall arbeidsplasser de siste årene, både innenfor offentlige arbeidsplasser og i det private næringsliv. Fra 2014 har arbeidsplasser i privat næringsliv økt mer i Skien enn i resten av landet, mens veksten i offentlige arbeidsplasser har vært lavere.

Sentrum har hatt en økning i antall virksomheter og arbeidsplasser etter pandemiåret 2020. Tallene for ansatte er noe usikre fordi noen av virksomhetene har medarbeidere som har arbeidssted utenfor sentrum. Dette kan f.eks gjelde firmaer som driver med utleie av arbeidskraft. Trenden er likevel økende.



Antall virksomheter og ansatte i sentrum i perioden 2020-2023.

Over flere tiår har det vært åpent for at handelsvirksomheter kan flytte til og utvide utenfor sentrum, som på Kjørbekk og Herkules. På 2000-tallet etablerte virksomheter som politiet og skatteetaten seg i nye lokaler på Myren. Begge er store arbeidsplasser med til sammen om lag 250 ansatte. I tillegg kommer besøkende.

Ved forrige rullering av arealdelen (2015) kom bestemmelsen om at offentlig og privat tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller mange ansatte ikke skal etableres utenfor sentrum. Slike virksomheter er f.eks. skattekontor, NAV, kino og utdanningsinstitusjoner. I tillegg kom en retningslinje som sier at nye kontorarbeidsplasser fortrinnsvis skal lokaliseres i sentrum. Det er relativt få virksomheter utenfra som flytter til Grenland og Skien. Utfordringen for sentrum er å klare å tiltrekke seg flere av disse, og få flere av de som ligger utenfor til å ville flytte til sentrum.

Bransjer som vokser, som for eksempel innenfor forskning og utvikling, rådgivning, IKT-tjenester, reklame og annonsering, kan i prinsippet ligge hvor som helst. Likevel lokaliserer de fleste seg i byer, og framfor alt i byenes sentrum eller nær byenes sentrale kommunikasjonsknutepunkt. Disse bransjene og deres ansatte foretrekker å være lokalisert nær tilsvarende virksomheter, for å være nær kompetansen og nettverk der ideer og kontakter kan utvikles.

Spisesteder, butikker og ulike service- og tjenesteytende virksomheter mistet mange av kundene under pandemien da vi holdt oss mye hjemme, både på dag- og kveldstid. Situasjonen har bedret seg, men det må en betydelig økning i arbeidsplasser og beboere til for at spisesteder og andre urbane tilbud i sentrum får et mer robust økonomisk grunnlag.

Transportutvikling

I 2022 var det registrert en nedgang på 0,6 prosent færre reiser med personbil i Grenland, sammenlignet med normalåret 2019. Antall busspassasjerer lå på 85 prosent av 2019. Antallet har imidlertid steget jevnt, og var i desember 2022 igjen på nivå med normalåret 2019.

Sentrum har betydelig større andeler miljøvennlige reiser enn i kommunen for øvrig (i parentes); gange: 21% (16), sykkel: 9% (6), kollektiv: 4% (5), bilfører: 53% (60). Andelen kollektivreiser i sentrum er lavere enn i kommunen som helhet. Bussreiser er ofte lengre reiser, korte reiser i sentrum tas oftere til fots eller på sykkel.

Antall togreiser til og fra Skien har hatt en markant økning etter åpningen av Eidangerparsellen i 2018, og fortsetter å øke. Skien sentrum er Telemarks største målpunkt, med det største markedsgrunnlaget i regionen. Det er et stort potensial for å øke antall togreiser ved å gjøre sentrum tilgjengelig med tog.

Skien sentrum har fire stor innfartsåre, en på hver side av elva sørfra, en fra vest og en fra nord. Dette er sentrumsrettet trafikk som legger premisser for hvordan gatenettet kan brukes. Gatene i sentrum er smale, med mange funksjoner og til dels motstridende behov som skal løses i det samme tverrsnittet. Det har vært gjennomført få tiltak for å heve gatekvaliteten i sentrum, etter de store veiprosjektene med Møllebrua og rådhus-rundkjøringen på 80-tallet. Behovet for oppgradering og modernisering er stort i flere av gatene.

Parkering er en viktig del av sentrumsutviklingen, blant annet ved å gjøre byen enkelt tilgjengelig for publikum. Parkeringsdekningen er relativt god, men det er behov for å videreutvikle og tydeliggjøre tilbudet i tråd med sentrumsutviklingen. Langtidsparkering på Marensro, Jernbanebrygga og i Bygarasjen har ført til at færre ansatte benytter korttidsparkeringsplasser i gatene og på de mest sentrale parkeringsområdene. Dermed er det flere tilgjengelige parkeringsplasser for handlende og besøkende. Det nye Ibsenbiblioteket og utbyggingen av Jernbanebrygga vil øke etterspørselen, og det er behov for å vurdere utvidelse av eksisterende parkeringsområder ved innfartsveiene.

Andre utviklingstrekk

Små og store arrangementer i sentrum er med på å skape en felles identitet for innbyggerne i Skien. Sentrum har en spesiell rolle som vår felles storstue og allemannseie, og åpne arrangementer skaper et "felles vi". Arrangementer trekker også besøkende til Skien, som for eksempel Mersmak, Snipetorpmarken, Skien Live og Parkjazz, og bidrar til å gi Skien identitet for folk utenfra. NM-veka er eksempel på et arrangement som tok store deler av sentrum i bruk, og lagde god reklame for kommunen på tv.

I sentrum har vi kulturtilbud som Telemark museum med Brekkeparken, Telemark kunstsenter, Ibsenhuset, Teater Ibsen, Parkbiografen, Skien bibliotek, Spriten kunsthall og Skien kirke. Statistikken viser at kulturlivet er tilbake til 2019-nivå etter en nedgang i antall besøkende gjennom og etter pandemien. I 2019 var det i overkant av 400 000 besøkende på utvalgte kulturtilbud i sentrum.

Fremover blir Ibsen 2028, Henrik Ibsen sitt 200-års jubileum, en viktig del av Skien sin strategi og videre arbeid innen kultur, næring og byutvikling.

Rammer og føringer for planen

Punktene nedenfor oppsummerer de statlige, regionale og kommunale føringene som er lagt til grunn for revisjonen av kommunedelplanen og hva den skal svare ut.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)

Ved hvert lokalvalg utgir regjeringen sine forventninger til den kommunale planleggingen. For kommunedelplanen for sentrum er de viktigste:

Bærekraftig areal- og transportutvikling

- Legge til rette for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønstruktur og andre miljøverdier
- Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter vurderes i sammenheng med eksisterende eller framtidige kollektivknutepunkt

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve

- En aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitikk med vekt på styrking av sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange
- Kommunene har en ledende rolle i utviklingen av sentrum og legger vekt på et langsiktig og forpliktende samarbeid med private aktører og innbyggere

Bystrategi Grenland

Byområdet har forpliktelser med staten gjennom Bypakke Grenland og belønningsavtalen. Begge deler inngår i Bystrategi Grenland-samarbeidet som har jobbet med bærekraftig areal- og transportutvikling siden 2008. Hovedmålene til Bystrategi Grenland:

- I byområdet Grenland skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange.
- Regionen skal være attraktiv for et mangfoldig næringsliv og høykompetent arbeidskraft
- Grenland skal være et attraktivt sted å bo med levende bysentra og gode transportløsninger

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel har tre satsingsområder, med følgende punkter som gjelder spesielt for satsingen i sentrum:

Grønn kommune

- Areal og fortetting: Vi skal skape en tettere by som reduserer behovet for transport, og samtidig sikrer gode bomiljø

Attraktiv kommune

- Fortetting: Sentrum skal fortettes med kvalitet
- Mobilitet: Knutepunkt Skien videreutvikles og god mobilitet for gående, syklende og kollektiv prioriteres
- Arbeidsplasser: Vi skal legge til rette for at nye kontorarbeidsplasser legges til sentrum, og motivere til at eksisterende kontorarbeidsplasser flytter til sentrum
- Vannfronten: Vi skal utnytte potensialet ved vannfronten og vannveiene
- Barn og unge: Vi skal tilrettelegge for aktiviteter og møteplasser som gjør sentrum attraktivt for familier, barn og unge
- Kultur- og Ibsenbyen: Vi skal utnytte og videreutvikle potensialet i kultur- og Ibsenbyen Skien, realisere Ibsenbiblioteket og Ibsen 2028, og skape økt kulturturisme
- Klimatilpassing: Vi skal sikre utsatt bebyggelse og infrastruktur mot flom, ras og andre uønskede hendelser, og sørge for at nye områder er tilpasset kommende klimaendringer

Inkluderende kommune

- Frivillighet: Kommune, frivillighet og andre aktører skal utvikle samarbeidet for å skape inkluderende aktiviteter og møteplasser
- Folkehelse: Skien kommune skal, i samarbeid med frivilligheten og andre, legge tilrette for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser, og gjennom det bidra til bedre folkehelse og inkludering
- Møteplasser: Vi, kommunen, frivillighet og andre, skal sammen utvikle nærmiljø og møteplasser som forebygger ensomhet og fremmer aktivitet

Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av ny kommunedelplan for Skien sentrum ble annonsert etter vedtak i formannskapet 25.04.2023. Planprogrammet for kommunedelplan for Skien sentrum ble fastsatt i bystyremøte 21.09.2023.

I planarbeidet har det vært flere møter og samlinger for å sikre en bred deltakelse i medvirkningsprosessen. Det har vært fire åpne temamøter; arkitektur og kulturmiljø, gatebruk og parkering, klima og grønnsstruktur og den gode møteplassen. Deltakelsen varierte fra 35 til 120 personer på de ulike møtene. To av møtene var fysiske, disse var kveldsmøter og to av møtene var digitale, disse var frokostmøter.

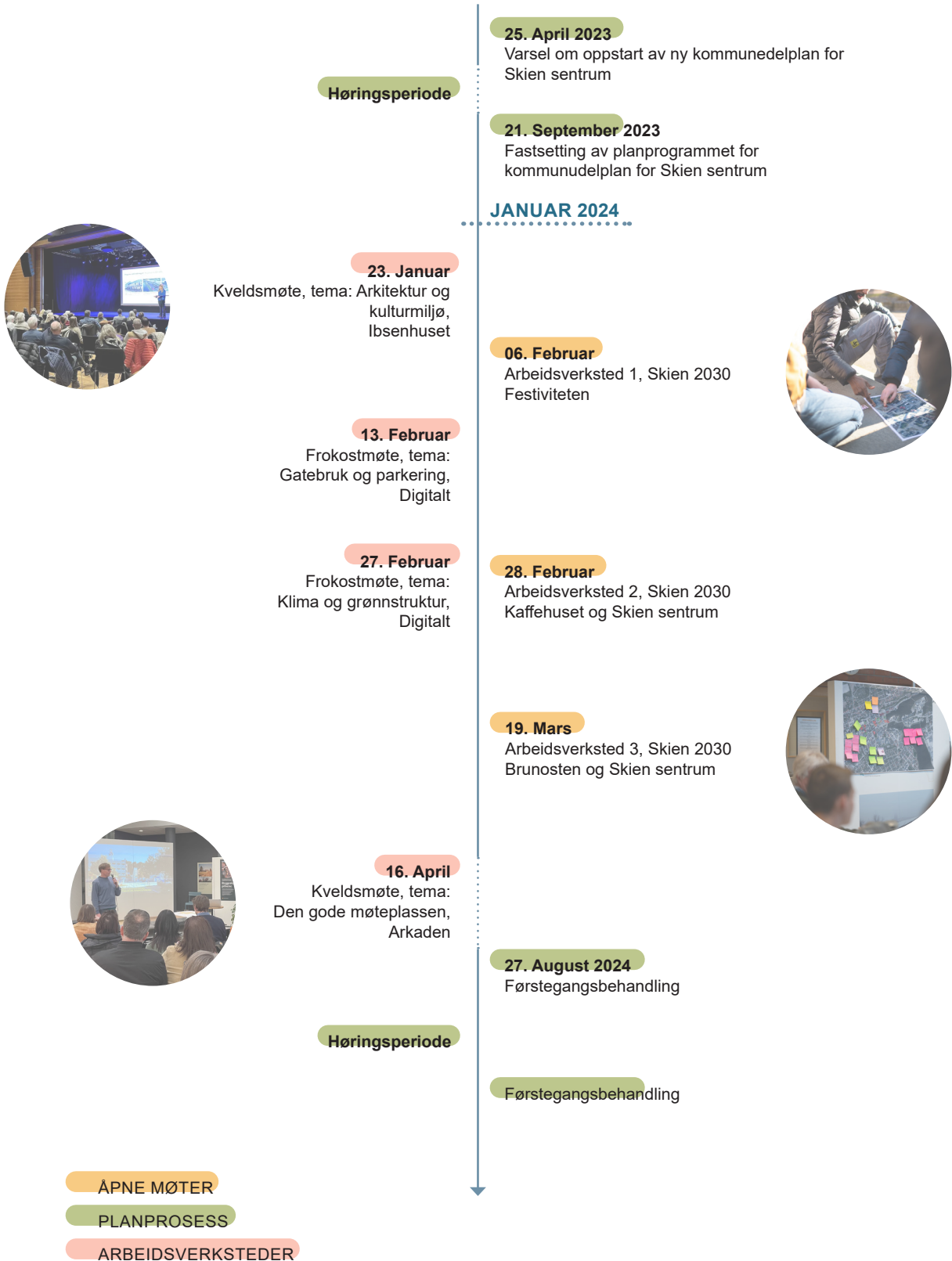
På møtene var det også mulighet til å stille spørsmål, enten via digitale løsninger eller ved å rekke opp hånden. Spørsmål som ikke kunne besvares med en gang, er svart ut og publisert på hjemmesiden til Skien kommune. Videre har politikken blitt informert i UTS (utvalg for teknisk sektor) og i formannskapet. Det har vært gjennomført møter med rådene (eldrerådet, ungdomsrådet, rådet for personer med funksjonsnedsettelse), regionale myndigheter og Skien by (forening for næringsdrivere og gårdeiere i sentrum). Det er også blitt laget en nettside til sentrumsplanen via Skien kommune sin hjemmeside, samt informasjon på By-labben som står plassert på kjøpesenteret Arkaden i Skien sentrum.

DOGA (Design og arkitektur Norge) ledet tre arbeidsverksteder. Deltakerne på arbeidsverkstedene var næringsdrivende, kulturaktører, ildsjeler, eiendomsutviklere, kommuneadministrasjon og elever fra ungdomsskole og videregående skole. Hovedoppgaven var å utforske hva sentrum skal være i 2030. Oppsummeringen er at Skien bør tilrettelegge for at engasjerte borgere tar i bruk og tilpasser byrom i sentrum på nye måter. Dette innebærer at det må utvikles en lokal medvirkningspraksis hvor det tenkes nytt om deltakelse og måter å jobbe på. Erfaringene fra arbeidsverkstedene blir tatt videre i arbeidet med handlingsprogrammet Skien 2030.

Et av spørsmålene som henger igjen fra arbeidsverkstedene er om vi har tid til å bruke sentrum. For at folk skal sette av tid til å bruke sentrum, må det være en grunn til at de skal gjøre det. Hvorfor skal vi dra til sentrum. I ungdomsrådet ble det vist til at det meste av det ungdommen fyller tiden sin med skjer i nærområdet der de bor; skole og ulike fritidsaktiviteter. Hvorfor skal de da dra til sentrum?

Dette og andre innspill fra medvirkning blir tatt videre i arbeidet med det nye handlingsprogrammet.

Tidslinje



Beskrivelse av planen

Planens avgrensning



Plangrensa for kommunedelplanen er noe justert sammenlignet med gjeldende plan. Som en følge av at fylkesadministrasjonen har flyttet, er et område fra det tidligere fylkeshuset og ned til Schweigaards gate tatt ut. Planområdet samsvarer nå med området for handlingsprogrammet for sentrum – Skien 2020. Plangrensa er den juridiske begrensningen for kommunedelplanen. Noen temaer, som f.eks. gatebruk, vil strekke seg utover denne grensa for å fange opp sammenhenger som er nødvendige for å sikre helhetlige løsninger.

Hjellevannet og Bryggevannet ligger sentralt i planområdet. Det historiske sentrum, nord og vest for vannspeilene, har rom for mange mindre fortettingsprosjekter og transformasjon av eksisterende bebyggelse. Langs vannfronten sørover er det rom for større utbygginger på Klosterøya og Jernbanebrygga.

Kommunedelplanen for sentrum er arealdelen for sentrum og overlapper ikke lenger med kommuneplanens arealdel. Saksbehandling for sentrum vil bli enklere ved at den ikke trenger å forholde seg til to planer.

Sentrumssatsingen i Skien

Gjennom handlingsprogrammet for sentrum (Skien 2020) som ble vedtatt i 2013 ble det etablert et samarbeid mellom kommunen og næringsaktører for å gi sentrum et samlet løft. Partene består av større næringsutviklere og interesseforeninger som organiserer sentrumsbedrifter og har sentrumsutvikling som en del av satsingsområdet sitt. Sammen utfyller partene hverandre og gir en bred tilnærming til sentrumsarbeidet.

Mange av tiltakene i handlingsprogrammet er gjennomført, mens noen vil være en del av den videre satsingen på sentrum i et nytt handlingsprogram. Det vil fortsatt være en blanding av private og offentlige prosjekter i den nye prosjektporteføljen. De private vil i hovedsak bestå av fortettings- og transformasjonsprosjekter for bolig- og næringsformål. De offentlige vil for det meste dreie seg om infrastrukturprosjekt (bypakke- og byvekstprosjekter) og offentlige formålsbygg (Ibsenbiblioteket).

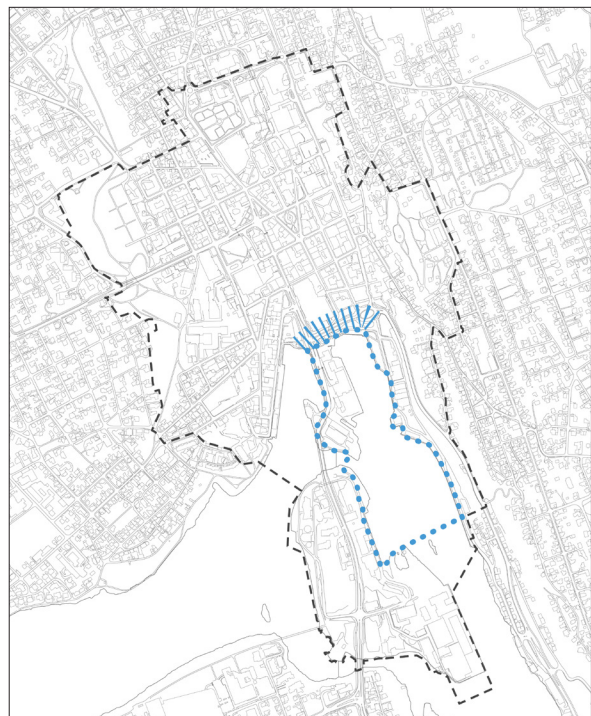
Sentrumsplanens bidrag i denne satsingen:

Promenaden Bryggevanntet rundt er sikret som en sammenhengende turvei rundt vannet. Den vil bli tatt inn i nye reguleringsplaner og satt krav om blir opparbeidet som del av byggesakene den blir en del av.

Plankartet viser ikke noen ny løsning for veisystemet (Møllebrua og rundkjøringen) mellom murbyen og Bryggevanntet. Det vil bli laget en mulighetsstudie som grunnlag for en reguleringsplan som ser på denne overgangssonen mellom fra rundkjøringen ved rådhusplassen til Hjøllvannet. Formålet med studien er å redusere barrierenvirkningen til fylkesveien, legge til rette for et togstopp i fjellet og utnytte områdets potensiale for byutvikling og rekreasjon.

Vannfronten

Siden byplanen i 1996 har sentrum vendt seg mer og mer mot vannet og i 2011 ble Klosterøya og Jernbanebrygga tatt inn i sentrumsplanen. Utvikling av vannfronten blir en viktig satsing også framover. Gangveisystemet rundt Bryggevanntet skal fullføres med en gang- og sykkelbru mellom Klosterøya og Jernbanebrygga og barrierenvirkningen til fylkesveien mellom Bryggevanntet og murbyen skal reduseres.



Vannfronten og Bryggevanntet rundt.





Togstopp

Nytt togstopp i fjellet er et av de høyest prioriterte sentrumsprosjektene for Skien kommune. Med muligheter for inngang til en holdeplass for jernbanen i fjellet både fra Landmannstorget, området ved rådhuset og fra området ved Brekkeparken, får sentrum et moderne og effektivt knutepunkt med god forbindelse mellom buss og togene på Vestfoldbanen.



Togstopp

Sentrumsplanens bidrag i denne satsingen:

Plankartet viser jernbanetunnelen med et streksymbol for videreutvikling av jernbanetunnel og en sikringsone på begge sider av traseen, hvor det er krav om at alle tiltak vurderes av jernbanemyndighetene før tillatelse kan gis. Mulighetsstudien for vannfronten og supplerende markedsanalyser vil være viktige neste skritt for togstopp før reguleringsplanleggingen kan starte.



Illustrasjon av et mulig inngangsparti til et nytt togstopp i fjellet ved Landmannstorget.

Det historiske sentrum

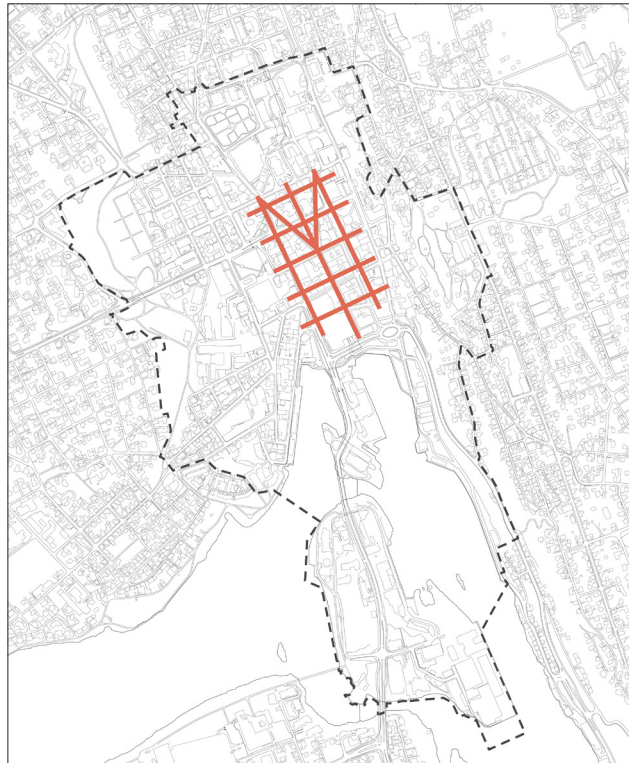
Skien er en av de åtte middelalderbyene i Norge. Det er lite synlig fra middelalderen, men noen av gateløpene ligger der fremdeles. Den kulturhistoriske stedsanalysen viser at Skien har mye bevart bebyggelse fra slutten av 1600-tallet og fram til i dag. Murbebyggelsen fra tiårene etter bybrannen i 1886 dominerer det sentrale området i sentrum fra kirken ned til Bryggevannet. Fire delområder representerer de mest verdifulle kulturhistoriske bygningsmiljøene i sentrum:

Murbyen. Kvartalsstrukturen fra 1886-byplanen er sentrums mest verdifulle bygningsmiljø.

Trebyen. Trehusbebyggelsen på Lundetoppen og Lie

Langbrygga. Eldre og nyere bebyggelse i sjøbodstil

Snipetorp. Det eldste trehusmiljøet i sentrum



Det historiske sentrum

Sentrumsplanens bidrag i denne satsingen:

Den bevaringsverdige bebyggelsen i sentrum representerer et potensiale for å skape et attraktivt og unikt bymiljø. Den er også viktig i samspill med ny bebyggelse, i form av infill- og fortettingsprosjekter og som utgangspunkt for transformasjon til ny og spennende arkitektur. Byformveilederen skal sikre godt samspill.

De fire mest verdifulle delområdene (jf. DIVE-analysen) i sentrum er vist som bestemmelsesområder. Til forskjell fra gjeldende plan, hvor de er hensynssoner, er det nå knyttet bestemmelser til områdene og ikke bare retningslinjer. Planen har fått nye bestemmelser (kap. 4) om blant annet forbud mot riving av bebyggelse oppført før 1940, nye bygg må forholde seg til historisk/opprinnelig kvartals- og bebyggelsesstruktur, og monumentalbygg i kvartalsstrukturen må opprettholde sin posisjon og ikke svekkes.

Bevaring er ikke bare viktig for det historiske Skien, men også med tanke på klimaet. Det ligger en stor klimagevinst i å bevare, og ikke bygge nytt. Derfor er det positivt med skjerpede krav om bevaring av eldre bygninger, og nye krav til gjenbruk og ombruk.

Saltak er den dominerende takformen i sentrum, og skal fortsatt være det. Bygninger som har flatt tak kan fortsatt ha det ved påbygging.



Ibsensatsingen

Med status som Ibsens hjemby og en rik kunst- og kulturvirksomhet, skal Skien ta en sterk og tydelig posisjon som nasjonal og internasjonal Ibsenby. Det skal bygges videre på det gode arbeidet som allerede gjøres på kunst- og kulturfronten i regionen. Ibsens dramatikk og den Ibsenrelaterte kunsten og kulturen skal åpnes opp for flere mennesker både hjemme og ute (Ibsen 2028. Strategi for å løfte Skien og regionen fram mot – og forbi - Ibsenjubleet.)

Ikoniske byrom (ett av syv innsatsområder i Ibsenstrategien):

«Vi skal bruke byrommene i Skien strategisk for å styrke attraksjonskraften og formidle at vi er Ibsenby. Ibsens dramatikk og satsingas verdiplattform skal synliggjøres i utvalgte byrom, og det skal tilrettelegges for opplevelser og god formidling i hele – og særlig i prioriterte områder av - Skien og regionen rundt.»

I sentrum er Handelstorget, Brekkeparken, Snipetorp med Ibsengården, Kulturkvartalet og Klosterøya-Smieøya ikoniske byrom.

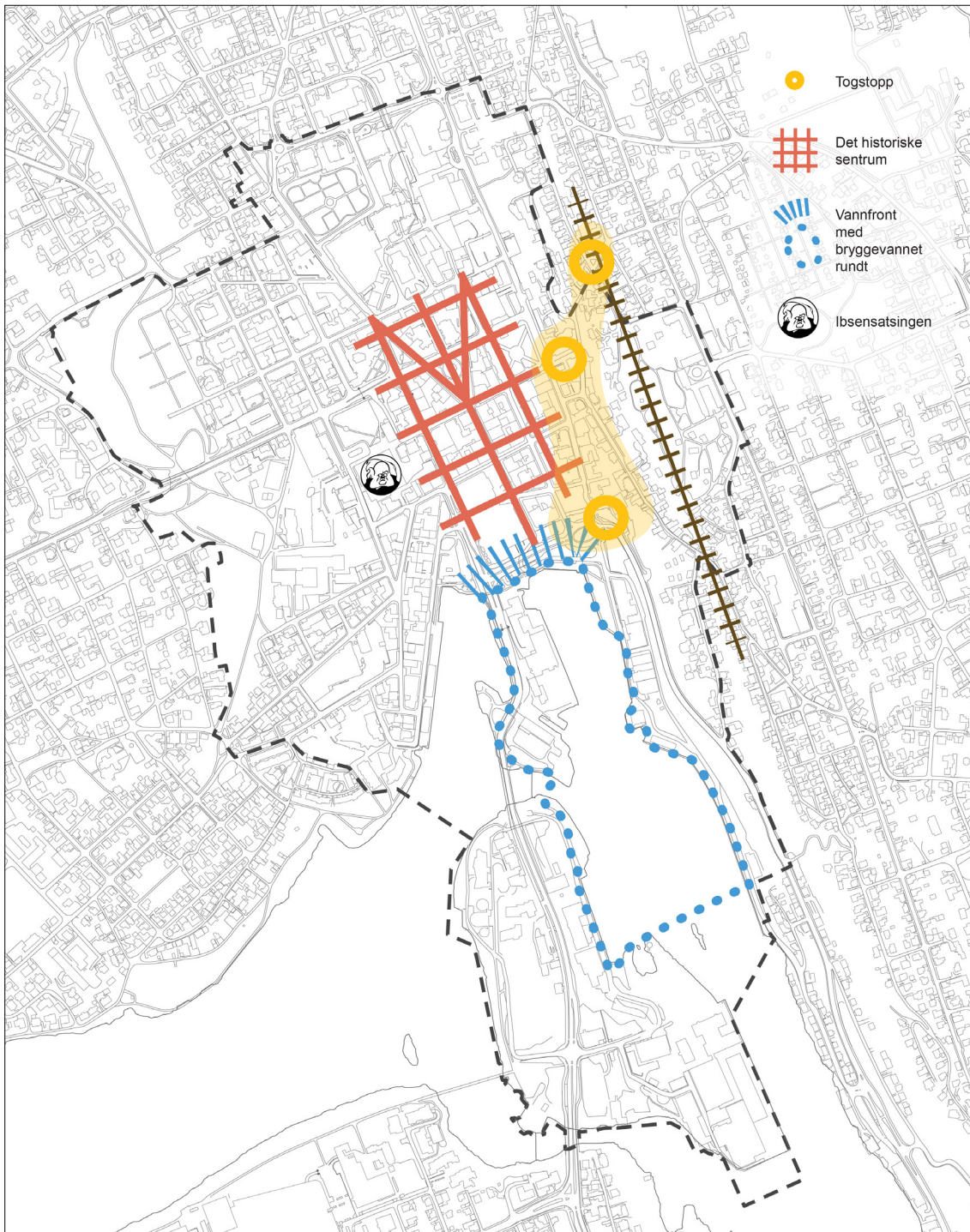
Sentrumsplanens rolle i denne satsingen:

Behandlingen av reguleringsplanen for Ibsenbiblioteket har skjedd parallelt med utarbeidelsen av sentrumsplanen med de samordningsmulighetene det har gitt. Det har særlig gått på grenseoppgang mellom reguleringsplanen og sentrumsplanens gatebruksplan og de nye tiltakene i bypakke fase 2. Høsten 2024 starter arbeidet med en mulighetsstudie for området Marensro-Lunde. Den skal vise mulighetene for trygg framkommelighet og god tilgjengelighet for gående og syklende mellom kulturkvartalet, skolen/idrettsanlegget på Lunde og nytt mobilitetspunkt på Marensro.

Ikoniske byrom vil bli fulgt opp i ulike prosjekt som berører de utvalgte byrommene for satsingen, og vil bli konkretisert i handlingsprogrammet for sentrum.



Illustrasjon av Ibsenbiblioteket av Kengo Kuma og Mad arkitekter.



Figuren viser alle satsingene samlet.

Temaer i planen

I planprogrammet er det satt opp fem temaer som har vært styrende for planleggingen. Temaene henger sammen og overlapper i mange sammenhenger. Fortetting er et overordnet tema i planen. Det er mange andre temaer som må tas med i vurderingene for å få til fortetting med høy kvalitet. De øvrige temaene spiller sånn sett en viktig rolle for totalresultatet.

Fortetting og knutepunktutvikling

Fortetting av bysentrene er en strategi for å skape levende og attraktive bymiljø, og å nå målet om at økningen i persontransport skal skje med kollektivtransport, sykling eller gange. I tillegg til å ha et fortettingspotensial er det viktig at det som utvikles av nye boliger og næringsbygg har høy kvalitet. Regionsentre som Skien må ha attraktive boliger og næringslokaler for å tiltrekke seg nye beboere og ansatte. Attraktive bysentre er en konkurransefaktor når virksomheter skal rekruttere. Det understrekes av både små og store virksomheter.

Kvaliteten gjelder ikke bare bebyggelsen, men i like stor grad gatemiljøet, parkene og byrommene, og at bysentrum har et godt og effektivt kollektivtilbud. Spørreundersøkelser i flere skandinaviske byer (inkl. Skien) viser at det er de samme bykvalitetene som etterspørres når det gjelder preferanser for lokalisering av boliger og arbeidsplasser. Lokale bolig- og næringsutviklere i Grenland hadde disse som høyeste prioritet:

- Nærhet til rask og effektiv kollektivtransport
- Antall urbane virksomheter innenfor 1 kilometer
- Nærhet til park
- Nærhet til vann

Skien scorer best på de to siste, men med satsingen på togstopp vil vi heve oss på den første. Lykkes byen med fortettingsstrategien vil også grunnlaget for urbane virksomheter kunne øke.

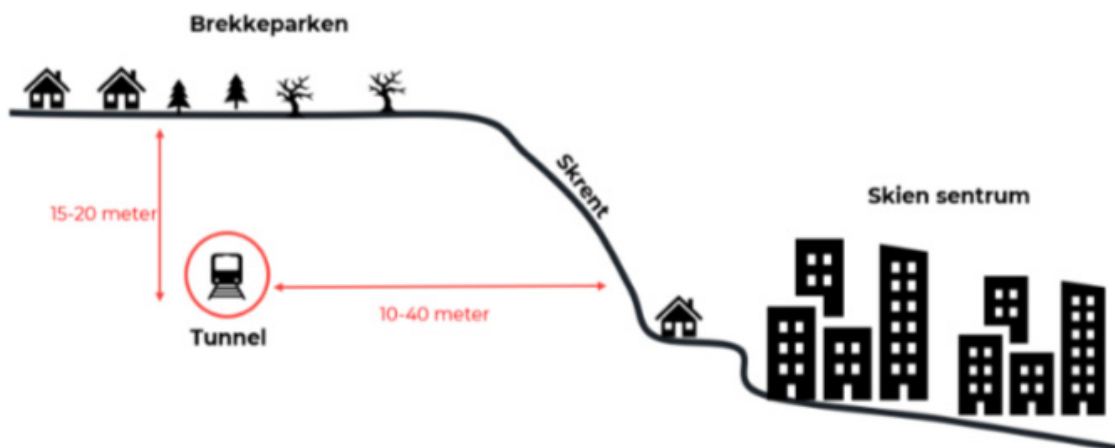
Arealdelen har anslått et boligbehov for å møte den ønskede befolkningsveksten på 3700 boenheter. Av disse bør sentrum ta cirka 1000. I gangvennlig avstand til kollektivknutepunktet på Landmannstorget kan antallet beboere og ansatte nærmere dobles (Verdiskapende fortetting i Grenland). Gangvennlighet er et begrep som beskriver hvor langt vi er villige til å gå fra et utgangspunkt. Avgjørende for dette er gatenes utforming og det som skjer langs dem. Gangvennligheten målt fra Landmannstorget strekker seg utover dagens sentrum. Dagens 5500 beboere kan økes med 5800. Dette tilsvarer i størrelsesorden 2 500 boliger. Antall ansatte kan økes fra 6300 med over 4000. Forholdet mellom beboere og ansatte kan påvirkes gjennom hvor stor andel av hvert av formålene det avsettes arealer til, men bør ligge i intervallet 40-60 for å skape en god miks av funksjoner. Fortettingspotensialet er teoretisk, men gir et bilde av mulighetene. En del av arealene består av «eplehager», noe som kan være vanskelig å fortette på grunn av kulturminneinteresser eller nabomotstand. Samtidig er ikke arealer under 400 m² tatt med, noe som gjør at flere realistiske fortettingsarealer i sentrum ikke er medregnet.

For å få et mer detaljert tall for boligpotensialet innenfor sentrumsplanens grenser er alle fortetnings- og påbyggingsflater lagt inn i en 3D-modell, også de flatene som er mindre enn 400 m². Hvis forholdet bolig/næring settes til 50/50, vil dette kunne gi cirka 1300 nye boliger i sentrum. 200 av disse vil komme på Klosterøya, mens Skien brygge-prosjektet opererer med inntil 400. Dette vil kunne dekke behovet i planperioden (12 år), gitt den boligveksten som har vært de siste 12 årene.



Fortetningspotensialet i nordre del av sentrum. Nye bygg (mørk gul farge) og påbygg (lys gul).

Togstopp Skien er en satsing som gi en holdeplass for toget i fjellet innenfor Landmannstorget. To utredninger har bekreftet at dette lar seg gjennomføre både teknisk og økonomisk. Med et togstopp vil Skien sentrum få et fullverdig og effektivt kollektivknutepunkt. Det er avgjørende for å kunne trekke til seg nye virksomheter og rekruttere ansatte til sentrum.



Illustrasjon: WSP. Landskapssnitt som viser avstand fra bebyggelse og skrent.

Byform

Byform handler om å vurdere et byggeprosjekt fra flere sider. Byplanhistorie, byggehøyder og arkitektur skal vurderes, men også forhold som gateutforming, grønnstruktur, bruk av vann og ulike byfunksjoner må tas med når det skal vurderes om et byggeprosjekt vil få god nok kvalitet.

Skien og Porsgrunn har fått utarbeidet et verktøy for å kunne vurdere ulike byformhensyn i planleggingen av sentrum. Som regel kan ikke alle hensyn møtes fullt ut når det skal bygges nytt i en gammel by. Veilederen skal sikre at det blir gjort en avveining mellom hensynene, og at resultatet blir et prosjekt som gir mer til byen enn det tar. Veilederen er knyttet til planen gjennom en bestemmelse, som sier at den skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker.

Nye arealplaner og byggetiltak skal vurderes etter i alt 23 kriterier, gruppert under de fire temaene den identitetssterke byen, den blågrønne byen, den tilgjengelige byen og den tette og funksjonsblandete byen. Til sammen vil god uttelling på kriteriene være tegn på at Skien går i retning av å bli en attraktiv og bærekraftig by.



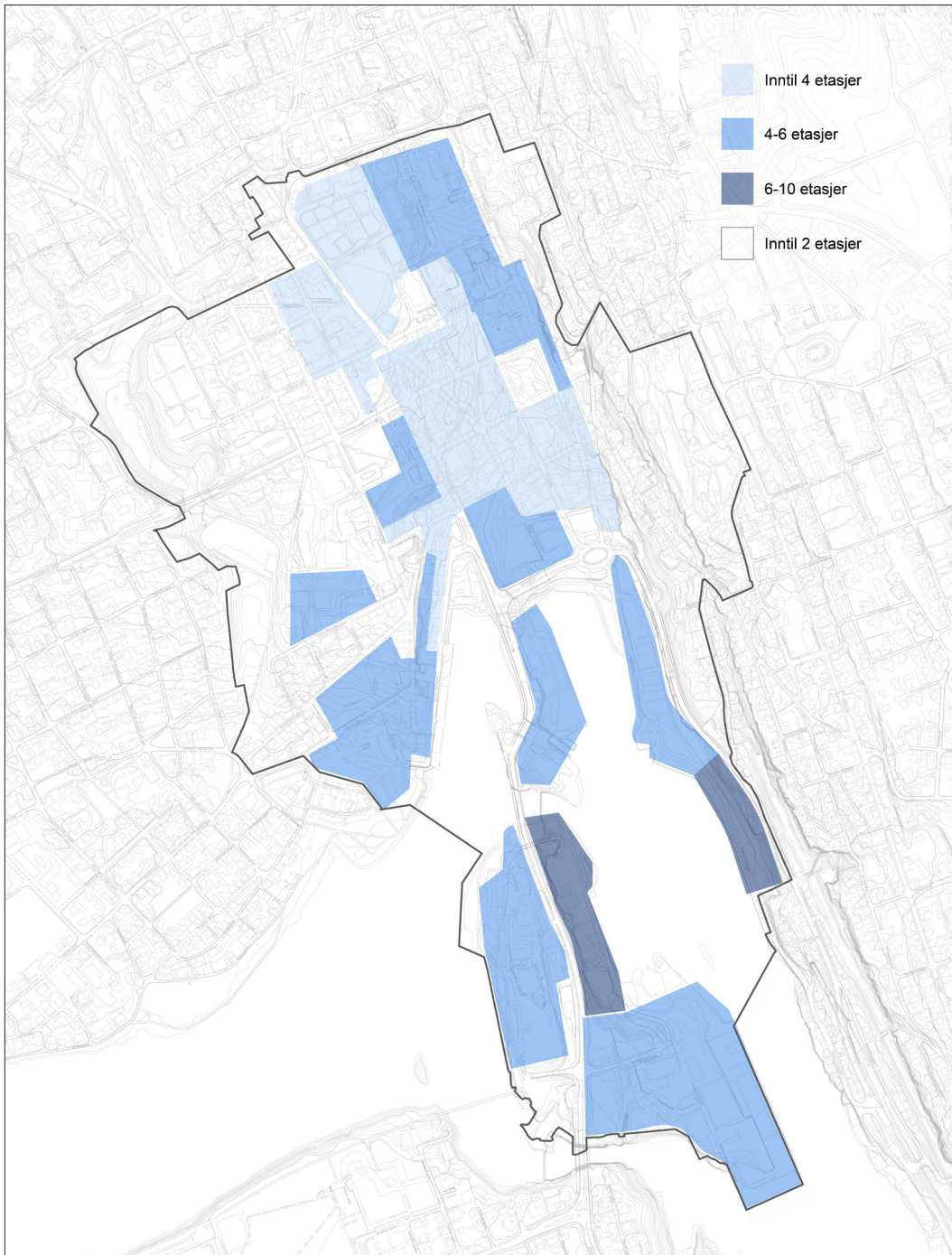
Byformveilederens temaer og vurderingskriterier.

For å få fram egenarten i de ulike delene av sentrum har veilederen en inndeling i åtte geografiske delområder. For hvert delområde er det gjort en overordnet analyse på de fire temaene som nye planer og søknader må svare ut hvordan de forholder seg til. Det er stor forskjell på hvordan fortetting og tilpassing bør gjennomføres i Snipetorp, i forhold til i murbyen eller på Klosterøya.



Delområdeinndeling fra Byformveilederen.

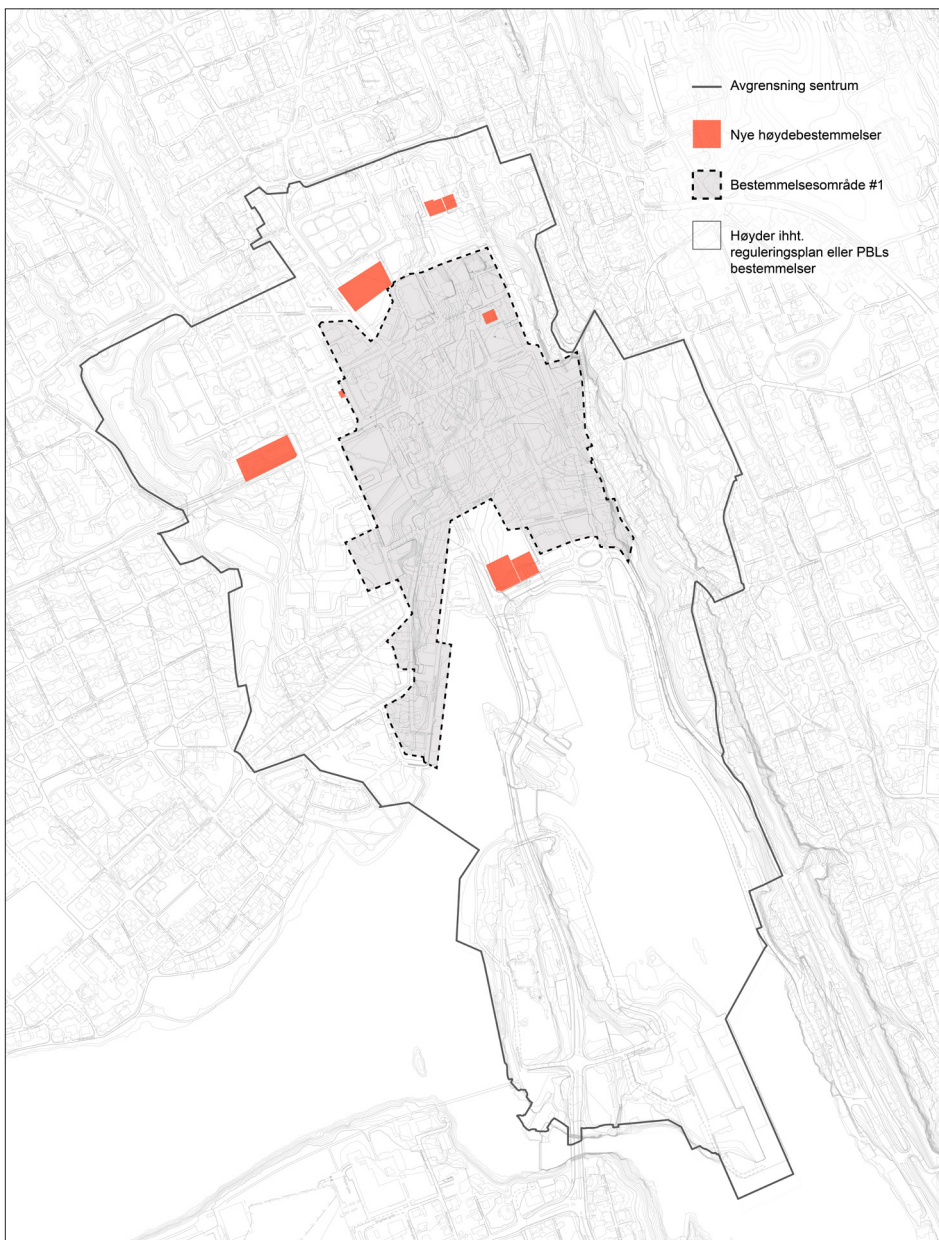
Den kulturhistoriske stedsanalysen (DIVE-analyse) er en systematisk og grundig gjennomgang og vurdering av Skiens byplan- og bygningshistorie. Den er tydelig på at høydebegrensningene i gjeldende sentrumsplan ikke bør utvides. Det er derfor ikke lagt opp til vesentlig endring av høydebegrensningene. Murbyen og områdene på Lie, bør fortsatt ha maksimalt fire etasjer. I Kverndalen, kulturkvartalet, Prestejordet, Lundetangen og Arkaden i tillegg til rundt Bryggevannet kan høydene økes til seks etasjer. Tømmerkaia og søndre del av Jernbanebrygga er områder som tåler høyder utover dette.



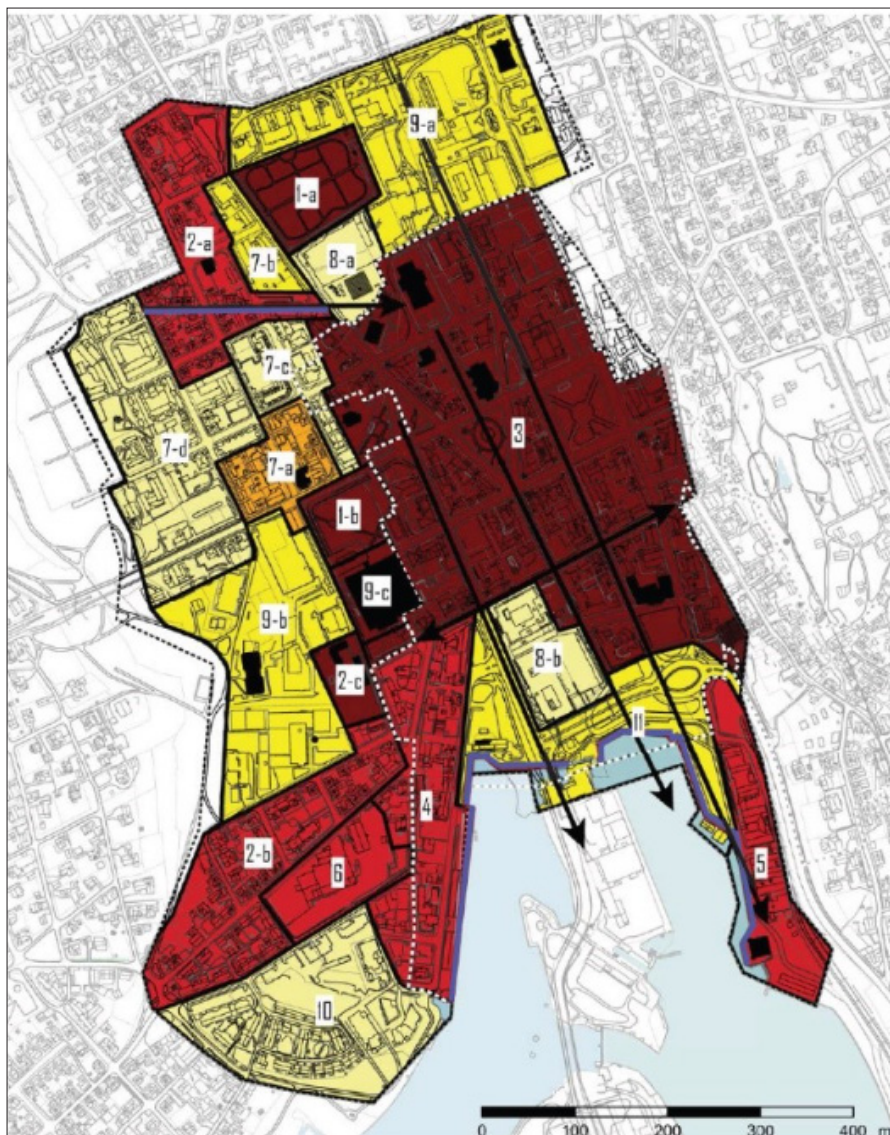
Oversikt over byggehøyder i den nye sentrumsplane. Hvite områder domineres av trehusbebyggelse i to etasjer. Hvis reguleringsplanene åpner for det, vil det kunne bygges høyere enn det.

De hvite områdene i figuren under har en miks av byggehøyder, men en hovedvekt av trehus med to etasjer. Hvis reguleringsplanene åpner for det, kan det bygges høyere her. Byformveilederen vil bli et viktig verktøy i disse områdene for å få til en god tilpassing til det eksisterende.

Styringen av byggehøydene i sentrum er forenklet i forslaget til ny sentrumsplan, sammenlignet med gjeldende plan. Det er fastsatt maks byggehøyder (kotehøyde) for seks områder. For bestemmelsesområde 1 (murbyen) er det tillatt med maksimalt fire etasjer. For øvrige områder skal reguleringsplanene fortsatt gjelde og styre byggehøydene. Noen få bebygde områder faller utenfor alle disse kategoriene. Her vil plan- og bygningslovens bestemmelse om maksimal byggehøyde på 9 meter slå inn. Hvis det er grunnlag for å øke høydene utover det i disse områdene, må det utarbeides reguleringsplan.



Styring av byggehøyder.



Verdi		
	Stor	 Elementer med stor verdi
	Middels til stor	 Analyseområde
	Middels	 Siktlinjer
	Liten til middels	 Avgrensing delområder
	Liten	 NBI område
		 Særlig viktige bygg

Det historiske bygningsmiljøet er unikt for hver enkelt by og er avhengig av en bevisst holdning til bevaring. Samtidig er bevaring ved ombruk eller gjenbruk av eksisterende bebyggelse et av de viktigste klimatiltakene for et bysentrum.

Den kulturhistoriske stedsanalysen er tydelig på den store verdien til område 3 (murbyen). Områdene med stor verdi og middels stor verdi er lagt inn som bestemmelsesområder i plankartet med tilhørende bestemmelser. I disse områdene tillates det ikke å rive bygg fra før 1940. Det stilles også krav til å dokumentere bygningers potensiale for bevaring/ombruk/gjenbruk.

Gatebruk og parkering

Gatebruk

Gatebruk har de siste tiårene dreid fra å sikre framkommelighet for ulike transportformer til å handle mer om bl.a attraktivitet for opphold, næringsaktivitet på gateplan og løsninger for å lede og fordrøye overvann.

Dette gjenspeiles i vegvesenets gateveileder Planlegging og utforming av gater (N-V125):

Gateplanlegging handler ikke bare om mobilitet, men også om by- og tettstedsutvikling. Gater sin rolle som sted, betydning for opphold og som sosial arena får økt betydning med fortetting av by- og tettstedsområdet. Det handler blant annet om å utnytte gatenes potensial som sted og bidra til økt attraktivitet gjennom å styrke kvaliteter som blågrønne strukturer og møblering.

Det er utarbeidet en gatebruksplan for sentrum. Et gatetypekart beskriver hva slags rolle gatene skal ha, med tanke på å ivareta ulike funksjoner og håndtere trafikken som kommer inn til og går gjennom sentrum. Det er beskrevet fem ulike gatetyper, med tilhørende prinsipsnitt. Gatetyperne er også illustrert med perspektiver.

Parkering er et viktig virkemiddel i byutviklingen og må brukes på en måte som gjør at den treffer de ulike behovene. Sentrumsnæringen er opptatt av at deres besøkende og de som leverer varer kan finne plasser så nært som mulig. Samtidig må parkeringen reguleres slik at ikke ansatte i sentrum tar opp plassene på bekostning av de handlende. Lokalisering og regulering må brukes for å få rett type parkering på rett sted. Sentrum har muligheter for flere sentrale parkeringshus knyttet til innfartsårene, som må vurderes i kommunedelplanen. I randsonene og i områdene rundt sentrum er det behov for å vurdere beboer-/boligsoneparkering, for å hindre uønsket parkering i boliggate.

Parkeringsstrategien for Skien sentrum skal være et veiledende verktøy som kommunen kan benytte for å angi retning for kommunens parkeringspolitikk. En tydelig parkeringspolitikk for Skien vil bety mye for byutviklingen, miljøet og tilgjengeligheten. Parkering er et viktig virkemiddel for å sikre og regulere tilgjengelighet til Skien sentrum. Strategien skal bidra til å stimulere til handel, service og kultur i Skien sentrum, samt gjøre det attraktivt for næringslivet å investere i sentrum.

Gatebruksplanen og parkeringsstrategien er knyttet opp til saksbehandlingen gjennom en bestemmelse som sier at disse skal legges til grunn for reguleringsplanleggingen og byggesøknader.

Grønnstruktur

Plan- og bygningsloven har definert grønnstruktur som en viktig del av den kommunale planleggingen. Grønnstruktur er definert som et hovedformål, på linje med samferdselsanlegg og bebyggelse. Grønnstruktur er også et hensyn som kan ivaretas, uavhengig av arealformål i arealplaner (Miljødirektoratet).

Grønnstrukturen i sentrum består av ulike områder, fra de grønne parkene, gatetrær og plantekasser i byrom og gater, til de mer tilfeldige, små grønne flekkene. Det grønne i byen er viktig for det biologiske mangfoldet, for trivsel og estetikk, og som ledd i klima- og overvannstiltak som for eksempel opptak og lagring av vann.

I tillegg til det som er grønt i sentrum i dag, vil det grønne også spille en stor rolle i fortettingsprosjektene, både gjennom å etablere grønne uterom og grønne tak, men også som en del av gateopprustingen i form av trær og plantefelt. Det å ta vare på og utvikle grønnstrukturen spiller en viktig rolle for å sikre at det er tilstrekkelig mengde pollinerende insekter i sentrum.

Grønnstrukturen i sentrum er kartlagt og vises i et temakart som er knyttet opp til saksbehandlingen gjennom en bestemmelse som sier at det skal legges til grunn for reguleringsplanleggingen og byggesøknader. I tillegg kommer utfyllende bestemmelser og retningslinjer som utdyper hvordan grønnstrukturen skal tas hensyn til og forvaltes.

Uterom/gjennomføringsmodell



Klima

Det er utarbeidet en klimavurdering av ny sentrumsplan og sett på hvilke nye klimatiltak i sentrum som vil ha effekt. I gjeldende sentrumsplan fra 2011 har ikke klima vært tema. Ordet «klima» eller «bærekraft» er ikke nevnt i kommunedelplanen.

Et av hovedfunnene i rapporten er at de mest bærekraftige bygningene allerede er bygget, og i rapporten fra Riksantikvaren “bevaring er mest bærekraftig” (2021) står det (s.12):

“Rehabilitering av bygninger kan gi betydelig reduksjon i klimagassutslipp. Å rive en gammel bygning for å sette opp en ny kan gi økte utslipp i flere tiår, selv om den nye bygningen er mer energieffektiv”.

For at beslutningstakere skal få et bedre grunnlag for hvilke klimakonsekvenser nye byggeprosjekter medfører, er det i bestemmelsene satt krav om å dokumentere klimaeffekter.

Forslagsstiller skal kartlegge tilstanden til alle de eksisterende byggene og bygningsdelene i et planområde. Kartleggingen skal inneholde en vurdering av mulighetene for å unngå riving.

Klimagassberegninger skal utarbeides ved nybygg større enn samlet 1000 m² BRA og ved riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA.

Skybruddsplanen viser hvilke blågrønne tiltak som bør gjennomføres for å håndtere intense skybrudd. Altså løsninger som kombinerer overvannshåndtering og grøntarealer. Skybruddsplanen er knyttet opp i sentrumsplanen gjennom bestemmelsene.

Konsekvenser av planen (Konsekvensutredning + ROS-analyse)

Planforslagets samlede virkninger er vurdert som positiv for Skien sentrum. Den fullstendige konsekvensutredningen ligger som vedlegg.

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 forventninger 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, grønnstrukturanalyse, 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 mer biologisk mangfold.

Hvilken rolle gatene i sentrum har og hvordan disse skal utformes, er et av de viktigste virkemiddele 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 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.

Gjennomføring av planen

Kommunedelplanen blir styrende for reguleringsplaner og byggesaker innenfor sentrumsavgrensingen. Den nye kunnskapen temautredningene gir er bearbeidet og tatt inn i kommunedelplanen, i form av bestemmelser og retningslinjer. En del av planprosessen blir å finne fram til hensiktsmessige metoder for en helhetlig avveining mellom ulike, og til dels overlappende og motsetningsfylte, hensyn som gatebruk, byform, grønnstruktur og klima.

Skien kommune og partene i Bystrategi Grenland har nylig vedtatt en videreføring av Bypakke Grenland fase 2 og er klare til å forhandle om en byvekstavtale med staten. Det vil gi betydelige midler til opprusting av gater og andre areal- og transportrettede tiltak i og rundt sentrum. I en byvekstavtale ligger muligheter til å finansiere Togstopp Skien, og en enda større satsing på sentrum. I den sammenheng blir revisjonen av sentrumsplanen viktig for å ha et oppdatert plangrunnlag som sikrer kvalitet i plan- og byggeprosjektene som kommer de neste årene.

Samarbeidet om handlingsprogrammet for sentrum, Skien 2020, har gitt kommunen og de private samarbeidspartnerne god erfaring med gjennomføring av et stort antall prosjekter. Mange av disse har vært finansiert med bypakke- og belønningsmidler. Kommunedelplanen skal følges opp med et nytt handlingsprogram for sentrum - Skien 2030.

For kommunens del vil tiltakene i handlingsprogrammet dreie seg om å legge til rette for knutepunktutvikling, med togstopp, Ibsenbiblioteket og oppgradering av gater og byrom, mens de private vil fortsette med bolig- og næringsutbygging og oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Bypakke Grenland fase 1 har stått for hoveddelen av finansieringen av tiltakene i Skien 2020. Bypakke Grenland fase 2 vil være en hovedfinansieringskilde for gjennomføringen av nye tiltak i sentrum.

Medvirkningen har gitt nyttige og interessante innspill om hva sentrum bør være hvis vi ser 10 år fram og at vi bør se på nye måter å samarbeide på. Arbeidsverkstedene var en start på denne prosessen som bør tas videre inn i det nye handlingsprogrammet.

