

## **Kommunedelplan for Skien sentrum**

### **Tilleggsnotat**

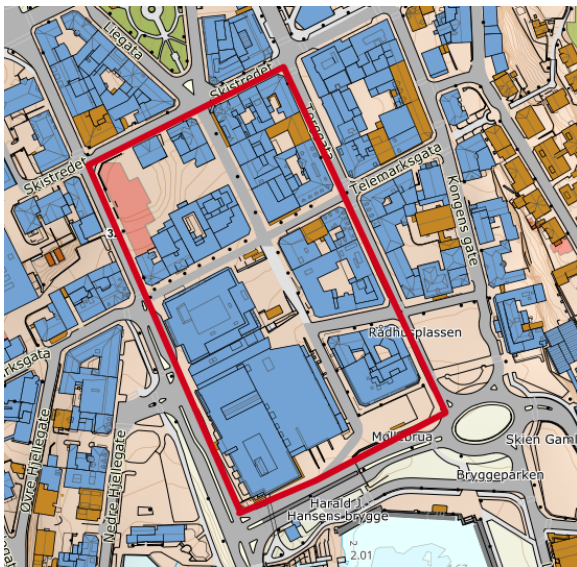
Konsekvensutredning av formannskapetets vedtak om økte byggehøyder (møte 03.09.2024, sak 46/24)

## 1. Innledning

Ved førstegangsbehandling av kommunedelplanen 3.september ble det foreslått å øke byggehøydene fra 4 til 6 etasjer for noen kvartaler i gamle murbyen. Dette notatet er en konsekvensutredning av denne endringen.

Vedtaksaksnr. 46/24 Formannskapet 03.09.2024

*Kvartalene fra Kaffehuset-Torggt-Henrik Ibsens gate til Prinsensgt i vest, til Skistredet i nord settes høgder til 6 etasjer. Bebyggelse i dette området er definert som murbyen, området bærer preg av bebyggelse som trenger betydelig renovering og opprustning og med takflater som visuelt er meget skjemmende. Byggehøgder i området vil være gjenstand for vurdering frem mot sluttbehandling av plan.*



*Kartutsnittet viser området som formannskapet ønsker å øke høydene innenfor. Det avgrenses av fylkesveg 32, Prinsessegata, Skistrede og Torggata.*

## 2. Metode

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.

I dette tilleggsnotatet er overordnede konsekvenser begrenset til temaene kulturminner og kulturmiljø, folkehelse, landskap, bolig og næringsutvikling. For hvert tema er dagens situasjon beskrevet (nullalternativ) og vurdert opp mot byggehøyder. Øvrige tema er beskrevet i konsekvensutredningen som er lagt ved 1.gangsbehandlingen til sentrumsplanen.

Kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn er Kulturhistorisk stedsanalyse for Skien (DIVE), 3D-modell og sol/skyggediagram utarbeidet av Skien kommune 01.10.2024 og lokalkunnskap.

### 2.1 Risiko- og sårbarhet

Ikke vurdert utover ROS-analyse 25.06.2024.

### 2.2 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

### 2.3 Beskrivelse av 3D-modell

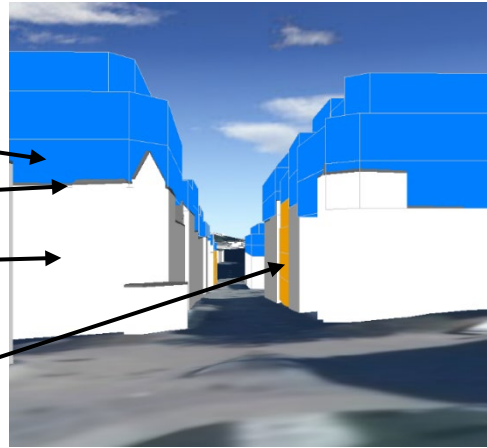
3D-modellen er en enkel illustrasjon hvor det er lagt på nye etasjer (blå bokser) i henhold til vedtaket. De nye etasjene er lagt på gesimsen til den eksisterende bebyggelsen. 3D-modellen har vist den 6. etasjen som inntrukket med 2,5 meter.

Nye etasjer er vist med blå farge  
(3,5 meter) pr. etasje

Gesims

Eksisterende bebyggelse vist med  
hvit farge

Fortettingspotensial i sentrumsplanen vist  
med oransje farge




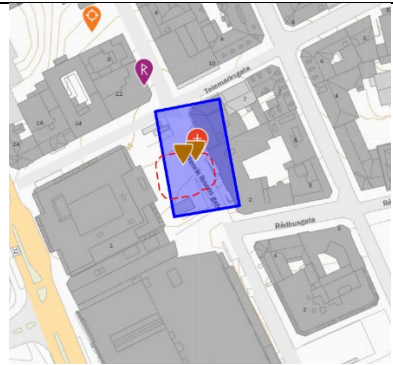
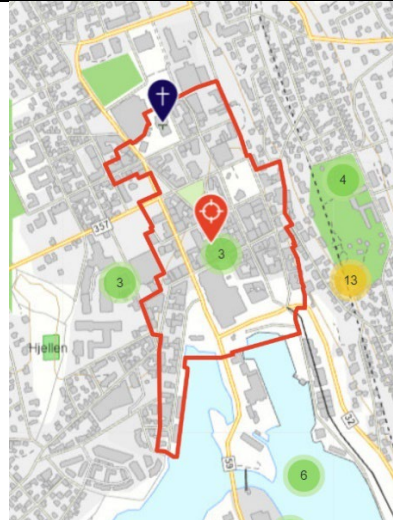
3D-modellen gir et innblikk i hvordan økte byggehøyder kan påvirke forhold som siktlinjer, sol/skygge og opplevelsen av sentrum.

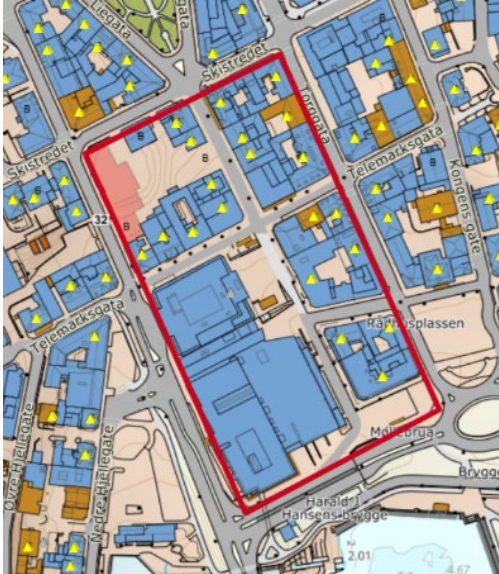
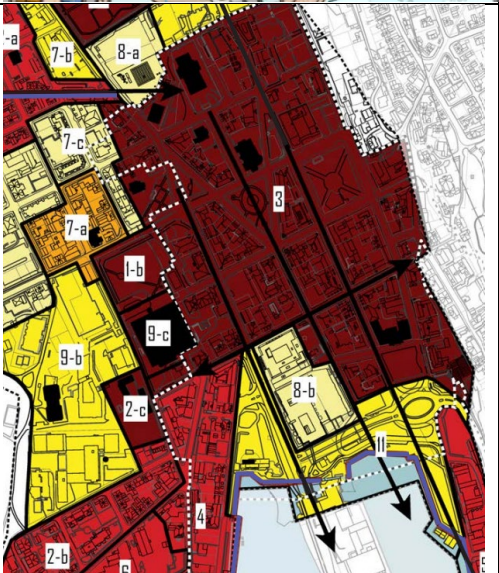
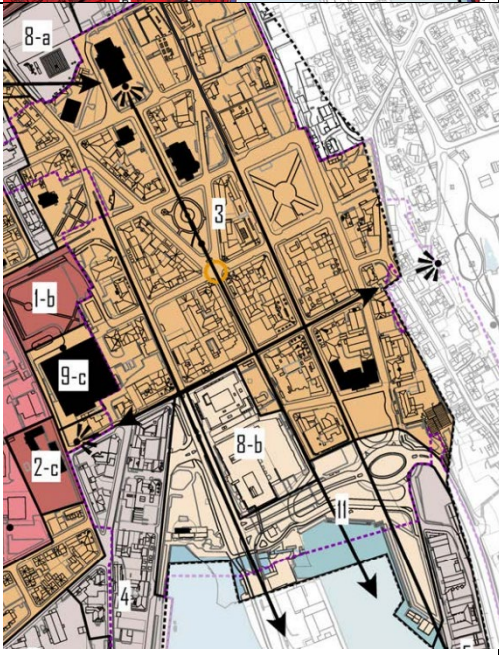
Innenfor området er det stor variasjon i etasjehøyder på eksisterende bebyggelse. Dette gjelder spesielt førsteetasjene. Dette påvirker totalhøyden for hvert bygg i 3D-modellen, da de nye etasjene legges oppå eksisterende. 3D-modellen viser ikke tilpasninger til eksisterende bygg eller omkringliggende bebyggelse. Det er i tråd med at dette er en kommunedelplan og ikke en reguleringsplan. Takform, arkitektur etc. er detaljer som vurderes i en eventuell detaljreguleringsplan.

### 3. Kulturminner og kulturmiljø

Her vurderes hvilke konsekvenser økte byggehøyder vil få for temaet kulturminner og kulturmiljø. Kulturminner innenfor området hvor høydene ønskes økt, er vist i tabell 3.1. Under følger en beskrivelse av kulturminnene og hvordan konsekvensene er vurdert.

3.1 Tabellen viser en oversikt over kulturminner og kulturmiljø innenfor området.

Navn, ID	Hvilket område	Status	Kilde
<b>3.1.1</b> Skien middelalderby / Skiens middelsalderske bygrunn, Byanlegg KulturminneID: 33664		Automatisk fredet	kulturminnesøk.no (u.å).
<b>3.1.2</b> Skien gamle kirkested KulturminneID: 212638		Ulik vernestatus (Kirketuft er automatisk fredet)	kulturminnesøk.no (u.å).
<b>3.1.3</b> Skien sentrum med Middelalderbyen (K218), kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse KulturminneID: K218		Nasjonal interesse	kulturminnesøk.no (u.å).

<p><b>3.1.4</b> SEFRAK registrerte bygninger</p>		<p>SEFRAK (gul trekant, etter 1850 til 1900). B: status verneverdi lokalt i henhold til kulturminnevernerplanen (2013).</p>	<p>Geoinnsyn (u.å).</p>
<p><b>3.1.5</b> Verdikart for sentrum</p>	 <p>Verdi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stor</li> <li>Middels til stor</li> <li>Middels</li> <li>Liten til middels</li> <li>Liten</li> </ul>	<p>Område 3: Stor verdi</p>	<p>DIVE-analyse (2022)</p>
<p><b>3.1.6</b> Handlingsrom fra DIVE-analysen for Skien sentrum</p> <p>Siktlinjer vises med svarte piler.</p>		<p>Illustrasjonen viser siktlinjene i murbyen som vist i 3.1.3.</p>	<p>DIVE-analyse (2022)</p>

## Skien middelalderby

Hele området er innenfor det automatisk fredet middelaldergrunnen som vist i tabellen 3.1.1. Alle tiltak i grunnen er søknadspliktige og skal vurderes av antikvarisk myndighet. Ved enhver byggeaktivitet vil grunnen berøres, med mindre dagens bebyggelse er dimensjonert for påbygg av større høyder. Økte byggehøyder vurderes derfor til å ha konsekvenser for kulturminnet. På dette overordnende nivået er ikke konsekvensene for middelaldergrunnen videre vurdert.

## Skien gamle kirkested

På Handelstorget er det registret et kulturminne "Skien gamle kirkested", se tabell 3.1.2. Kulturminnet ligger på Handelstorget. Økte byggehøyder vurderes ikke til å ha direkte konsekvenser for dette kulturminnet.

## Kulturmiljø (DIVE-analyse)

Under følger to utdrag fra DIVE-analysen (2022) s.79 (område 3 murbyen).

### Utdrag 1

*Murbyens historiske preg er avhengig av opprettholdelse av gate og bygningsstruktur, siktakser og en stor andel historisk bebyggelse. Særlig viktig er det at kirken kan fortsette å dominere i bybildet. Nye tiltak bør ikke endre eller svekke eksisterende sammenhenger i kulturmiljøet.*

*Kommunen bør være svært restriktiv med å tillate riving av bygg oppført før 1940 innenfor området. Verneverdige bygningers fasadeuttrykk/fasadeelementer bør så langt som mulig bevares (vinduer, dører, kledning, takteking og overflatebehandling)*

### Utdrag 2

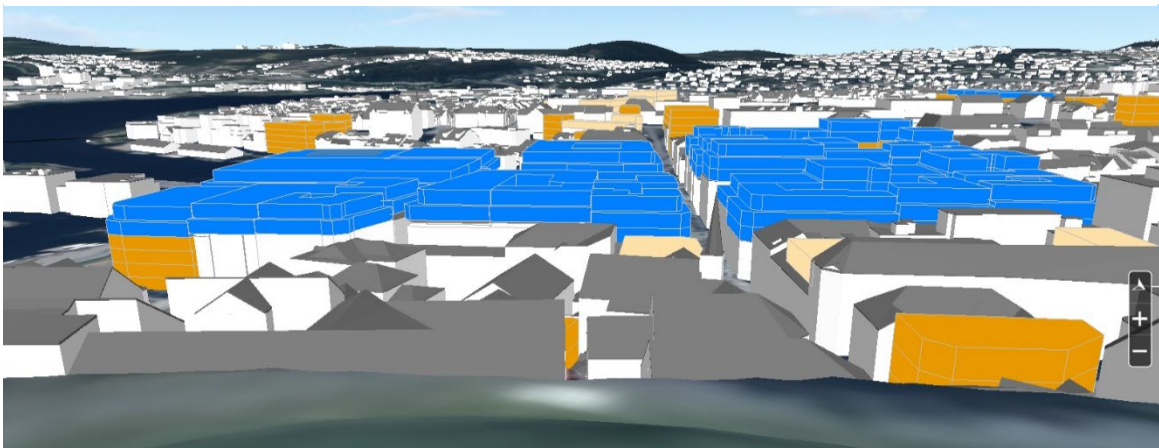
*Byggehøyder bør ikke overstige gatebredde i tiliggende gater. Der flere eksisterende bygg langs gaten er høyere enn gatebredden, er det særlig viktig at nye bygg ikke overstiger gatebredden for å ivareta kontakt med himmelareal og gode solforhold/ godt lokalklima i gaten.*

DIVE-analysen påpeker at området er sårbart for prosjekter som går over flere tomter, særlig ift. Størrelser, volum og høyder. Området tåler infill på ledige tomter dersom ny bebyggelse tilpasses den historiske strukturen. Det vises også til at murbyen er sårbart for endringer av struktur og riving av bygg til fordel for nye bygninger.

Kulturmiljøet består av gateløp, siktlinjer, bygningshøyder med Skien kirke som dominerer i det helhetlige bybildet. Kvartalsstrukturen med sine siktakser kommer fra byplanen fra 1886. Siktaksene er kvaliteter som gir byen identitet og gjør den gjenkjennbar. Siktaksene i Torggata, Henrik Ibsensgate, Prinsessegata og Telemarksgata påvirkes av økte byggehøyder. Telemarksgata er vist i bilde 3 og Illustrasjon 3. Selv om motivet i enden av aksene ikke blir borte, vil opplevelsen av gaterommet langs siktaksene forringes, som vist i bilde 2 og illustrasjon 2.



Bilde 1: Oversiktsbilde fra Brekkeparken. Sikt mot murbyen. Bilde: Skien kommune

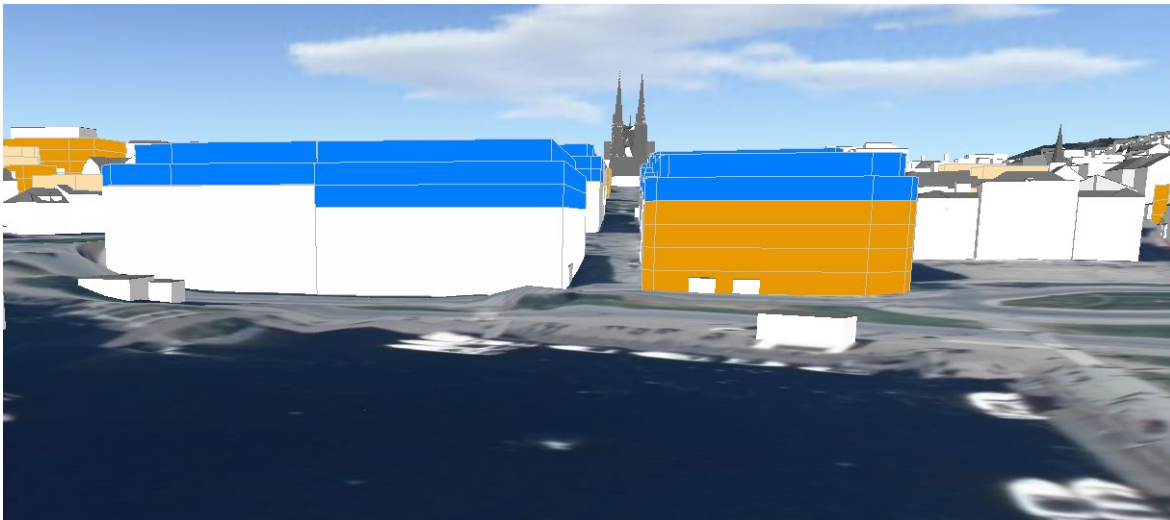


Illustrasjon1: Oversiktsbilde fra Brekkeparken. Sikt mot murbyen. Bilde: Skien kommune





Bilde 2: Eksisterende situasjon fra Bryggevannet (Bilde: Skien kommune)



Illustrasjon 2: 3D-modell fra Bryggevannet med 6 etasjer



Bilde 3: Sorrentos plass. Bildet er tatt foran Ibsen bysen med sikt utover Telemarksgata. (Bilde: Skien kommune).



Illustrasjon 3: Sorrentos plass. sikt utover Telemarksgata.

Skien kirke som i dag dominerer i bybildet vil bli mindre synlig. Bildene fra mølla ved Hjellen (Bilde 4 og illustrasjon 4) og fra Bryggevannet (bilde 2 og illustrasjon 2) er eksempler på hvordan innfarten til byen vil oppleves, og viser at økte byggehøyder fjerner en del av sikten mot kirka.



Bilde 4: Hjellen eksisterende situasjon. Bildet er tatt fra gang- og sykkelvegen ved Mølla. Bilde: Skien kommune

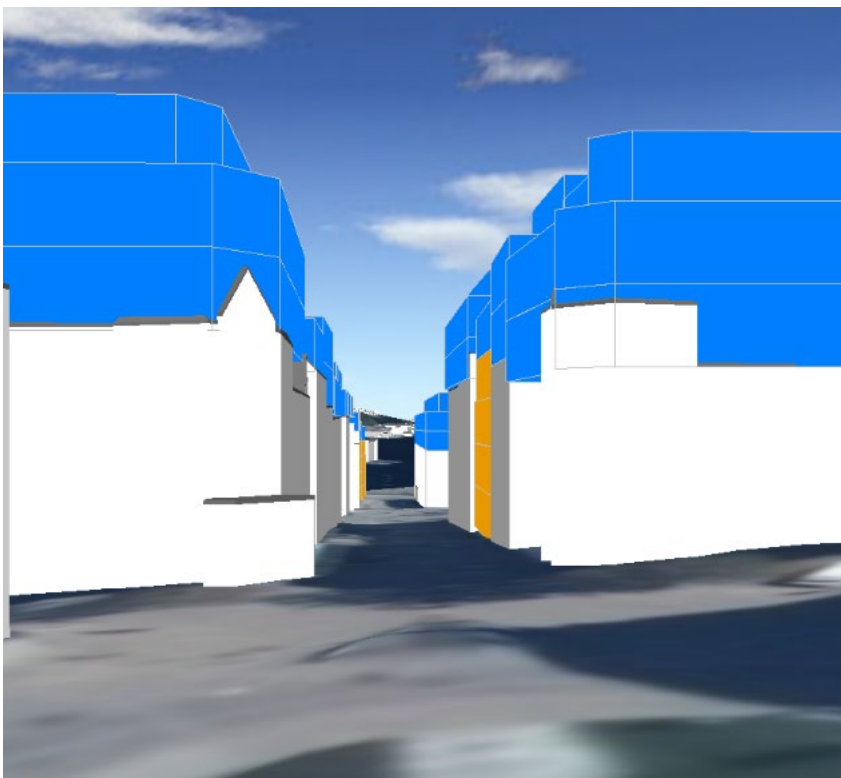


Illustrasjon 4: Hjellen. Sikt fra gang- og sykkelvegen ved Mølla.

Byggehøydene fra 1800-tallet er planlagt med hensyn til at det skulle være lys, luft og god kontakt med himmelarealet. Økte byggehøyder påvirker kontakten med himmelarealet for hele området som vist i bilde 5 og illustrasjon 5.



Bilde 5: Ibsenparken eksisterende situasjon. Bildet er tatt foran Ibsenstatuen, sikt ned Henrik Ibsens gate. Bilde: Skien kommune



Illustrasjon 5: Ibsenparken. Sikt ned Henrik Ibsens gate.

Dersom byggehøyden innenfor Kvartalene fra Kaffehuset-Torggt-Henrik Ibsens gate til Prinsensgt i vest, til Skistredet i nord økes til 6 etasjer vil det ha store negative konsekvenser for kulturminnet murbyen.

### **Historiske bygg**

Bygningene som inngår i det nasjonale kulturminnet murbyen er registrert i SEFRAK registeret og kommunen har gitt flere bygninger (B-objekter) vern gjennom (Kulturminneplanen). I forslag til ny sentrumsplan er det bestemmelser om at bygg eldre enn 1940 ikke kan rives. Dette gjelder de aller fleste bygg innenfor området. Det er kun Arkaden, deler av Meierikvartalet og Telemarksgata 10 som er bygd etter 1940.

Ved ønske om å øke byggehøyden på verneverdige bygg gjennom påbygg må det undersøkes om det er forsvarlig å gjøre slike endringer ut fra et verneperspektiv. Det må tas hensyn til etasjehøyder, utforming av eksisterende bygg og tilpasning av påbygg. Det må gjøres vurderinger for hvert enkelt bygg og kvartal i reguleringsplaner og byggesaker.

Hvorvidt det er byggeteknisk mulig å bygge på med flere etasjer over eksisterende historisk bebyggelse er ikke vurdert på dette overordnende nivået. Statikk i ny og eksisterende bebyggelse, fundamentering i grunnen, universell tilgjengelighet, brannkrav, dagslyskrav mm må ivaretas. Dette er vurderinger som må gjøres for hvert enkelt bygg og kvartal.

## 4 Landskap

Her vurderes hvilken påvirkning tiltaket har for det menneskeskapte og det naturlige landskapet.

Skien sentrum har et karakteristisk skålformet landskap med naturlige høydedrag på øst og vestsiden av sentrum som vist i illustrasjon 6. 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. Under følger et utdrag fra DIVE-analysen:

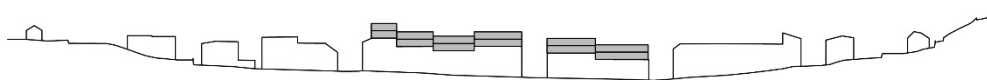
*Bylandskapet som helhet er sårbart for nye tiltak som bryter med høyder, siktlinjer, gatestruktur og bygningsstrukturer. Sårbart også for tiltak som bryter kontakten med sjøen (DIVE, s. 54).*

*De jevne byggehøydene i sentrum er med på å understreke det skålformede landskapet. Byggehøyder på nye bygg bør ikke tillates å forringe dette preget (DIVE, s. 79).*



*Illustrasjon 6: Snitt av bebyggelsen nord for Telemarksgata som viser at byggehøydene følger det skålformede landskapet. (Skien kommune).*

Økning i byggehøyder påvirker ikke det naturlige landskapet. Utviklingen av bylandskapet i sentrum fra 1886-planen og til i dag bærer preg av at byggene følger terrenget. En økning på 6 etasjer i dette området vil bidra til å flate ut skålformen fra øst til vest som vist i illustrasjon 7.

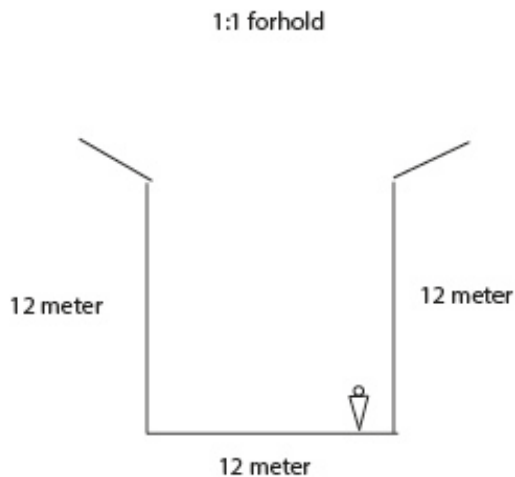


*Illustrasjon 7: Snitt av bebyggelsen nord for Telemarksgata med økte byggehøyder. Illustrasjonen viser at byggehøydene bryter med det skålformede landskapet.*

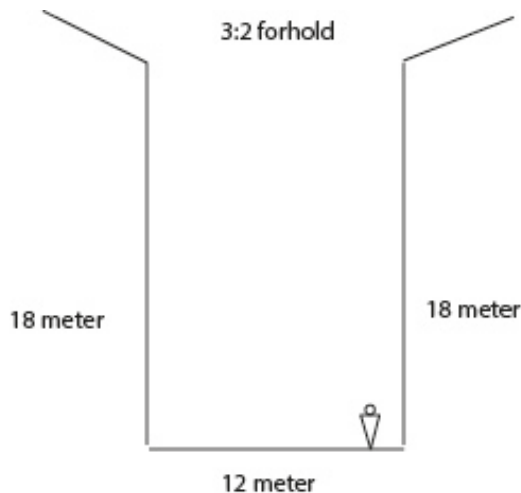
## 5 Folkehelse

Her vurderes hvilken påvirkning tiltaket har for folkehelsen.

Folkehelse var tema allerede i byplanen fra 1886 hvor det ble vektlagt at forholdet mellom byggehøyder og gatebredder skulle gi rom for luft, lys og kontakt med himmelen. Sol og lys i gater bidrar til bedre uterom og er viktig for boligbebyggelsen i sentrum.



*Murbyen i Skien har i hovedsak gatebredde på ca 12 meter. Med tradisjonelle etasjehøyder har dette «tillatt» inntil fire etasjer byggehøyde uten at det har gått på bekostning av opplevelsen av kvalitet i gaterommene. Mange bygg er også lavere, og fortsatt finner man gatetverrsnitt på 3:5 flere steder i sentrum. (DIVE, s. 75).*

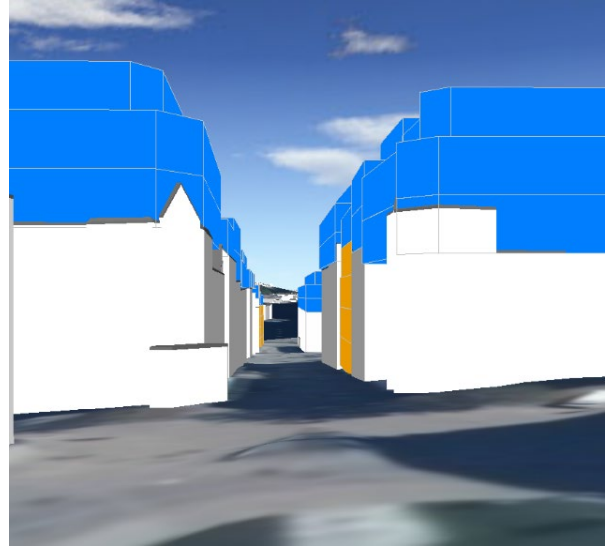


*Når tverrsnittet nærmer seg 1:1, eller overstiger det, blir kontakten med himmelarealet dårligere, lyset ned på gateplan reduseres og gatene kan oppleves som bakgater, sekundære gater eller at bygningene har vokst fra strukturen de står i (DIVE, s. 74).*

Allerede i dagens situasjon kaster byggene i murbyen mye skygge til gaterommene og Handelsetorget. Sentrumsplanen anbefaler byggehøyder inntil 4 etasjer, mens bebyggelsen fra 1886-1940 i hovedsak er 2-3 etasjer. Ved å øke byggehøydene uten å øke gatebredder blir forholdet mellom høyde og bredde vesentlig påvirket. Gatene vil få mer skygge (som vist i sol-/skyggediagrammet nedenfor), og mer vind gjennom tunnell-effekt. I tillegg blir kontakten med bygg og himmelareal forringet. Gatene vil som følge av dette bli mindre attraktive for gående, men også med tanke på opphold og servering i gaterommene som vist i bilde 6 og illustrasjon 8.



Bilde 6: Ibsenparken eksisterende situasjon. Bildet er tatt foran Ibsenstatuen, sikt ned Henrik Ibsens gate. Bilde: Skien kommune



Illustrasjon 8: Ibsenparken. Sikt ned Henrik Ibsens gate.

## 5.1 Sol-/skyggestudie

Sol-/skyggestudien viser hvilke arealer som får skygge fra bebyggelsen. Det vises skygger av tre tidspunkter på dagen på tre forskjellige tider av året. Skyggene er vist med lys gråfarge.

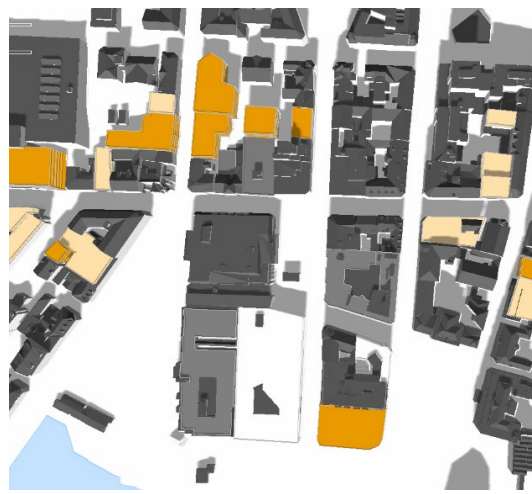
I sommermånedene mister områder som Handelstorget en del timer med sol som kan ha betydning for eksempel for uteservering på disse arealene.

Vårjevndøgn (21.mars) – 6 etasjer

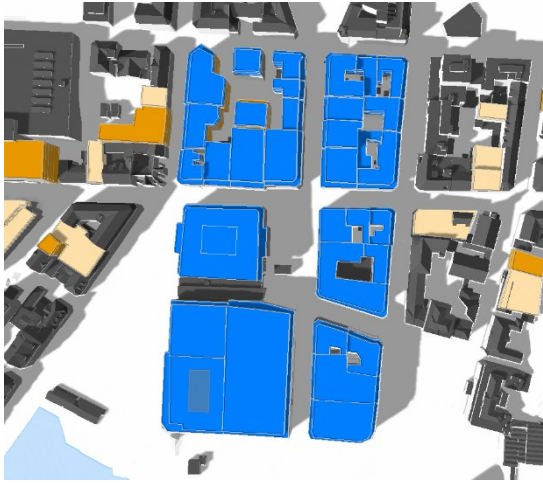


Kl. 12

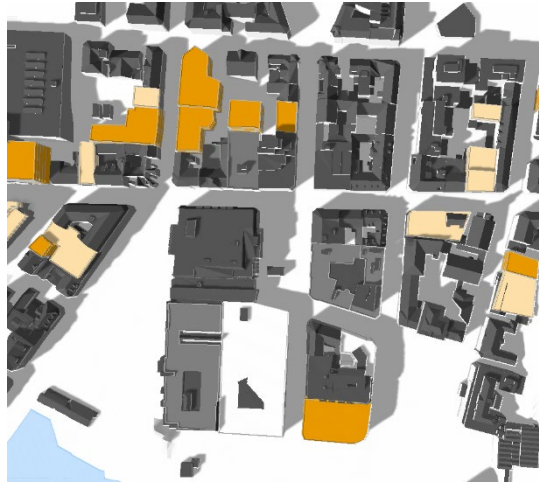
Vårjevndøgn (21.mars) – eksisterende



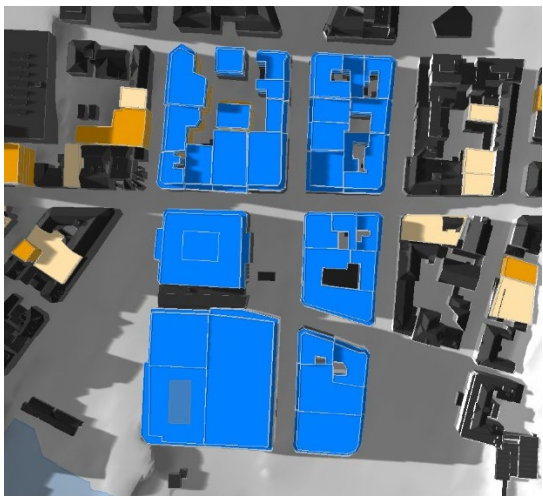
Kl. 12



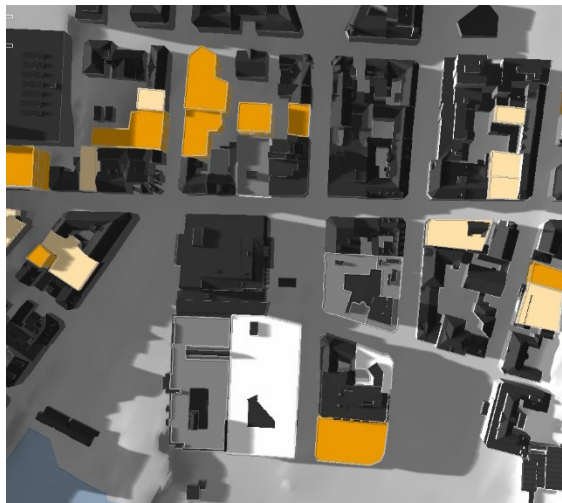
Kl. 15



Kl. 15



Kl. 18



Kl. 18

**Sankthans (24.juni) – 6 etasjer**



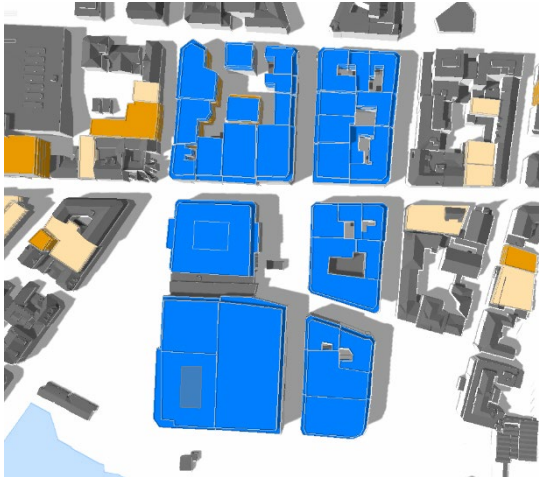
Kl. 12

**Sankthans (24.juni) – Eksisterende**

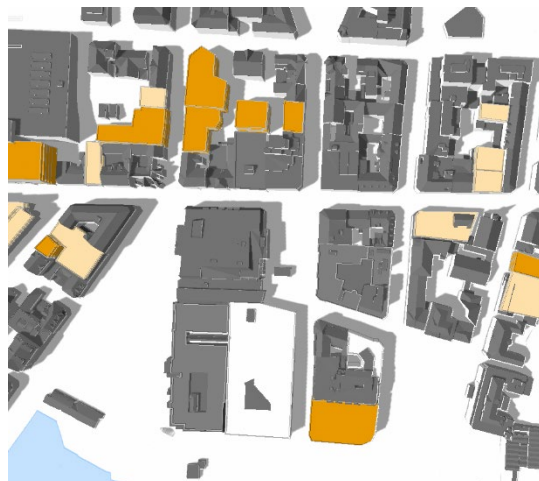


Kl. 12

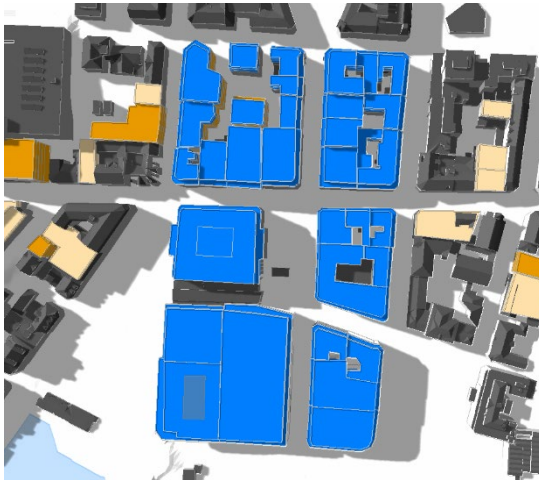




Kl. 15



Kl. 15

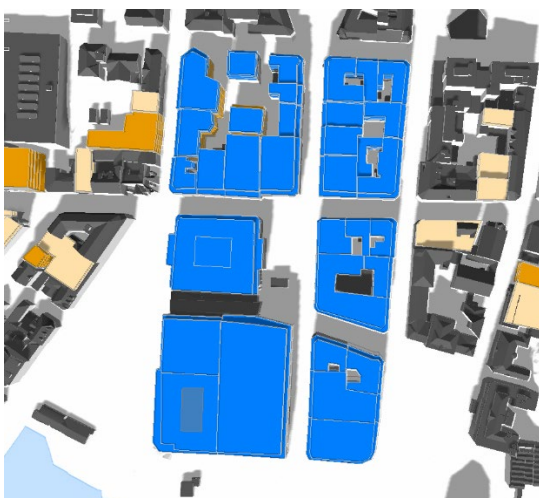


Kl. 18



Kl. 18

**Høstjevndøgn (23.september) – 6 etasjer**

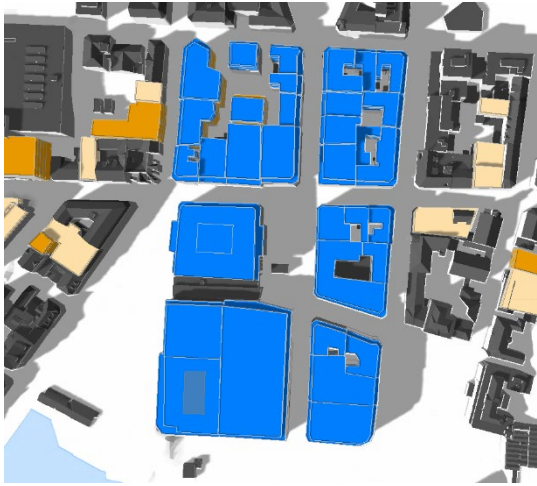


Kl. 12

**Høstjevndøgn (23.september) – eksisterende**



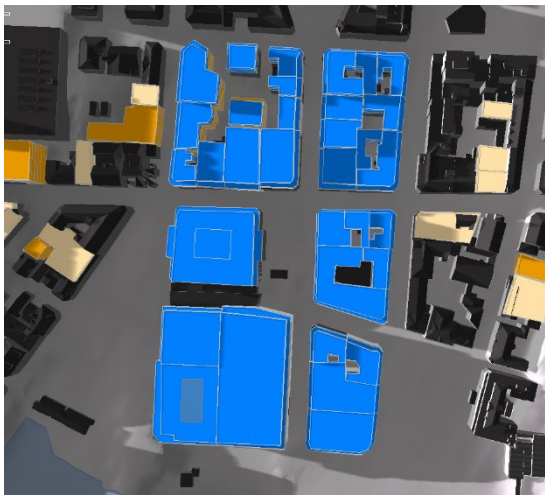
Kl. 12



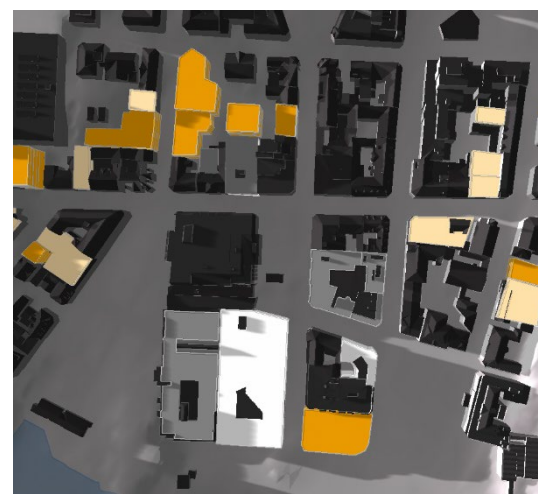
Kl. 15



Kl. 15



Kl. 18



Kl. 18

## 6 Bolig- og næringsutvikling

Her vurderes hvilke konsekvenser økte byggehøyder vil få for temaet bolig- og næringsutvikling.

I dag ligger handel, service og tjenesteyting hovedsakelig i førsteetasje og er sammen med gatemiljøet noe av grunnlaget som gir sentrum attraktivitet. Samtidig har Skien sentrum flere tomme lokaler og relativt få som oppholder seg i gatene og på Handelstorget.

Økning i antall etasjer gir større areal til transformasjon og fortetting som igjen bidrar til at flere kan bo og jobbe i sentrum. Det øker etterspørselen etter handel og service, som igjen kan bidra til bedre økonomi i byggeprosjektene og være positivt for eiendomsverdien.

Som vist i temaet folkehelse får økte byggehøyder negative konsekvenser for opplevelsen av sentrum. Dette kan svekke gatenes og byrommenes attraktivitet for servering og uteliv. Konsekvensene for kulturmiljøet er vurdert som store, se kapittel 3. Murbyens historiske preg er en viktig del av identiteten til byen. Tapet av denne identiteten vil kunne oppfattes negativt av besøkende til Skien og gjennom det bidra til å svekke Skien som turistdestinasjon.

Konsekvensene er derfor vurdert til å både være positive og negative for temaet bolig- og næringsutvikling.

## 7 Samlet vurdering

Her vises en samlet vurdering av alle tema og grad av konsekvens.

Tema	Konsekvens	Forklaring
Kulturminner og kulturmiljø	Rød	Nasjonale og lokale kulturminner og kulturmiljø
Landskap	Oransje	Skiens karakteristiske skålformet landskap
Folkehelse	Oransje	Sol/skygge, vind, kontakt med bygg og himmel
Bolig og næringsutvikling	Grønn Oransje	Uteområder, gatemiljø, identitet, bolig- og næringsutvikling.
<b>Samlet vurdering:</b> Murbyens kulturhistoriske verdi med gatestruktur, siktakser, Skien kirke og eldre bygninger vil bli sterkt påvirket dersom byggehøydene økes i dette området. I utgangspunktet kan ikke historiske bygninger rives og verdien av byggene vil bli forringet med påbygg. I tillegg vil grepene fra byplanen 1886 forsvinne fra dagens bybilde. Hensynet til kulturminner i grunnen er ikke vurdert.  Skiens karakteristiske naturlige skålformede landskap har preget byens utvikling og dagens bygninger følger i stor grad landskapet. Opplevelsen av landskapet vurderes til å bli noe påvirket fordi økte byggehøyder jevner ut skålformen fra øst til vest.  På tema folkehelse er det sol/skygge, vind og kontakten med bygg og himmel som blir noe negativt påvirket både for de som oppholder seg i sentrum og de som bor i sentrum. Dette vil også gjelde for temaet bolig og næringsutvikling. Konsekvensene av bolig- og næringsutvikling er vurdert til å ha både positive og negative konsekvenser. Større areal til transformasjon er positivt, men konsekvensene for uterom og byens historiske identitet kan bli negativt påvirket.		
<b>Konklusjon:</b> Anbefales ikke.		

## 8 Kilder

### Nettsider

Riksantikvaren «Kulturminnesøk» (u.å) [Hjem - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](https://kulturminnesok.no), hentet 19.09.2024

Skien kommune «Geoinnsyn» (u.å) [ISYMap \(geoinnsyn.no\)](https://geoinnsyn.no), hentet 19.09.2024

### 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, DIVE» (2022) [kulturhistorisk-stedsanalyse-skien-sentrum.pdf](#) hentet 02.10.2024